

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' תמל/ 1004 / ב**

**אפולוניה צפון**

**תל-אביב**

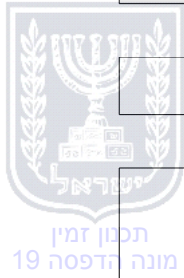
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי הרצליה**

**תכנית מועדפת לדיור**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון-מערב הרצליה, והינה תכנית משלימה לתכנית תמ"ל 1004 א'. שטח התכנית כ-115 דונם והיא מחולקת לשני חלקים: חלקה הצפוני של התכנית ממוקם בגבולה הצפון-מערבי של הרצליה, ומהווה את המשכה של שכונת המגורים אפולוניה. חלקה הדרומי של התכנית מהווה תיקון לחלקה הדרום-מערבי של תמ"ל 1004 א' לנושא מגרש תחנת השאיבה ומגרשי המגורים הצמודים אליו.

שטח התכנית חל בחלקו על תחומי מפעל תע"ש לשעבר. השטח מתאפיין ברגישות נופית וסביבתית נמוכה (להרחבה ראו תסקיר השפעה על הסביבה של תמ"ל 1004 א'), וקיימים בו מספר מקבצים של עצים לשימור.

חלקה הצפוני של התכנית מהווה השלמת שכונת המגורים בתמ"ל 1004 א' בבינוי עירוני בבניה רוויה, כל זאת כהשלמת המרקם העירוני של העיר הרצליה ושכונת אפולוניה. חלק זה של השכונה ממוקם ממזרח לגן הלאומי אפולוניה, ויכלול 1019 יחידות דיור, מתוכן למעלה מ-20% יחידות דיור קטנות, בצפיפות ממוצעת של כ-21 מונה הדפסה 19 תכנון זמין מונה הדפסה 19 יח"ד לדונם נטו. כמו כן מתוכננים באזור זה של השכונה מבני ציבור לצרכי חינוך, שטחים ציבוריים פתוחים וכן מגרשים קטנים לצרכי מסחר לאורך הטיילת העירונית הגובלת בגן הלאומי. בנוסף מציעה התכנית מגרש המיועד לבית מלון, המשלים את הבינוי לצרכי תירות סביב הכיכר המרכזית של השכונה ומהווה מחבר בין השכונה לגן הלאומי.

הבינוי בשכונה מאופיין בבינוי של 8-12 קומות המלווה רחובות עירוניים, בו משולבים מגדלי מגורים של 16-24 קומות. הבינוי במגרשים הפונים אל הגן הלאומי יהיה במבנים בעלי אגף מדורג של עד 8 קומות.

החלק הדרומי של התכנית מכיל מגרש המיועד לתחנת שאיבה לביוב ומהווה תיקון לתמ"ל 1004 א'. מהות התיקון הינה הסטה של המגרש בכ-50 מטר לכיוון מזרח. כמו כן מכיל חלק זה של התכנית תיקון לתמ"ל 1004 א' בנושא מגרשי המגורים המקיפים את המגרש למתקנים הנדסיים. מגרשי המגורים באזור זה מכילים 76 יח"ד בצפיפות של כ-16.5 יח"ד לדונם נטו, במבנים של 3-5 קומות.

כל נספחי תמ"ל 1004 א' למעט נספח הבינוי חלים על תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אפולוניה צפון
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1004 / ב
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	182169
קואורדינאטה Y	677619

**1.5.2 תיאור מקום**

בעיר הרצליה, מצפון לשכונת נוף ים, בשטח שבין חוף הים לכביש מס' 2

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

אפולוניה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6670	מוסדר	חלק	130	7, 46, 59-60, 70, 160, 162, 283, 290
6675	מוסדר	חלק	201-206	1, 3, 5, 7, 195, 197-200, 207, 211, 333-338, 344-347, 578, 592, 594

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



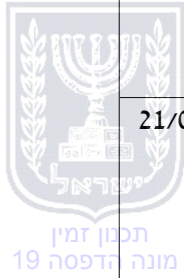
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/08/2016	9258	7325	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמ"ל 1004 א' וכן הוראות נספחיה ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1004 / א
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 253 / א

**הערה לטבלה:**

- תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת אחרת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.
- התכנית משנה את התמאות והתממים המפורטים בטבלה



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר אביגדור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר אביגדור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מילולי + חתך ותכנית סכמתיים	08/01/2017	אפרים מריאנסקי	29/09/2016	12	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	14/06/2017	אפרים מריאנסקי	13/06/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	מחייב לעניין גובה בינוי ו 0.00	15/01/2017	יאיר אביגדור	15/01/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון מצב מאושר	26/09/2016	ברני גנטיו	26/09/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		a- telavivmerk az@land.go v.il

**1.8.2 יזם**

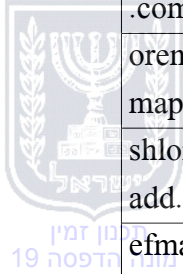
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		a- telavivmerkaz@land .gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		a- telavivmerkaz@land .gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יאיר אביגדור		יאיר אביגדור - אדריכלות	מזור	המייסדים	13	054-4742892		yair@minadd.com
מודד	מודד	ברני גנטיו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541013	03-7516356	orenb@data map.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	shlomi@min add.com
מהנדס ביוב	יועץ תשתיות	אפרים מריאנסקי	318200	מריאנסקי	תל אביב- יפו	חוני המעגל	6	03-5462487	03-5462540	efmar@netvi sion.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	jorge@dgsh.c o.il





**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-30 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
מפלס 0.00	מפלס הכניסה הקובעת למבנה, מכיוון הדרך או המרחב הציבורי הסמוך.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הסדרת הבינוי והפיתוח של קטע משכונת מגורים חדשה בן כ- 1,000 יחידות דיור, הכוללת מבני ציבור, חינוך, מלונאות, מסחר, ושטחים ציבוריים פתוחים. הסטת תחנת השאיבה לביוב המופיעה בתמל/1004/א בכ-50 מ' לכיוון מזרח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

- מיעוד "אזור מיוחד 2" וקרקע חקלאית לייעודי מגורים ב', מגורים ג' ומגורים ד', מבני ציבור, מלונאות, מסחר, שצ"פ, חניון ודרך מוצעת.

- מיעוד מגורים ג' ליעוד מתקן הנדסי וליעוד שצ"פ.

- מיעוד מתקן הנדסי ליעוד מגורים ג' וליעוד שצ"פ.

2. קביעת מגרשים להקמת מגורים (1019 יח"ד), מבנים ומוסדות ציבור, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.

3. פירוט שטחי בניה לפי ייעודים:

קביעת שטחי בניה לייעוד מגורים בהיקף של 185,688 מ"ר (עיקרי + שירות).

קביעת שטחי בניה לייעוד מבני מלונאות בהיקף של 18,466 מ"ר (עיקרי + שירות)

קביעת שטחי בניה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 26,905 מ"ר (עיקרי + שירות)

קביעת שטחי בניה בהיקף של 4,292 מ"ר בחזיתות מסחריות ביעוד מגורים ומלונאות.

4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר, שטחי בניה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, דרישות חניה.

7. קביעת הוראות לשמירה על עצים.

8. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

9. קביעת זיקות הנאה.

10. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

11. הקמת צוות מלווה לתכנית והגדרת סמכויותיו.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	115.7
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עיקרי+שירות	18,466		+18,466		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	12,812		+12,812		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכן 258 דירות קטנות	1,019		+924	95	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עיקרי+שירות	185,688		+168,802	16,886	מ"ר	מגורים (מ"ר)
עיקרי+שירות כולל חזיתות מסחריות	4,292		+4,292		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	645
דרך מאושרת	70
דרך מוצעת	613, 610
דרך משולבת	80
חניון	654
ככר עירונית	941
מבנים ומוסדות ציבור	514, 513
מגורים ב'	216
מגורים ג'	313, 307, 306, 303, 101
מגורים ד'	308, 304, 302, 218, 217, 100
מלונאות (אכסון מלונאי)	750
מתקנים הנדסיים	60
שביל	90
שטח ציבורי פתוח	951, 948, 944, 915, 914, 51, 50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	513
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	217
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	949, 944
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	70
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	101
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	60
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	216
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	218, 217
חזית מסחרית	מגורים ב'	216
חזית מסחרית	מגורים ד'	218, 217
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	750
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	60
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	50
סטיו	מגורים ב'	216
סטיו	מגורים ד'	218, 217
ציר אופניים	דרך מוצעת	610
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	915, 914
ציר הולכי רגל	דרך ו/או טיפול נופי	645
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	610
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	950, 915, 914

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	620.76	0.54
דרך מאושרת	1,814.06	1.57
דרך מוצעת	17,806.48	15.39
דרך משולבת	1,312.18	1.13
חניון	1,543.86	1.33
ככר עירונית	329.7	0.28
מבנים ומוסדות ציבור	12,811.98	11.07
מגורים ב'	1,491.72	1.29
מגורים ג'	19,480.73	16.84
מגורים ד'	23,030.07	19.90
מלונאות (אכסון מלונאי)	6,996.58	6.05
מתקנים הנדסיים	2,839.19	2.45
שביל	188.68	0.16
שטח ציבורי פתוח	25,440.68	21.99
<b>סה"כ</b>	<b>115,706.68</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ג. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית"
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. על יעוד זה יחולו ההוראות הכתובות בסעיף 6.1-6.3 ו-6.9-6.10 להלן. 2. היקפי הבניה, מספר הקומות, קווי בניין, הכול ע"פ המוגדר בטבלת זכויות והוראות בניה, שבסעיף 5 להלן. 3. תותר הקמת מרתף על פי המוגדר בטבלת הזכויות, לצרכי חניה, מחסנים ושטחי שרות. 4. במקומות המסומנים בתשריט התכנית ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחויב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4 מטר, מקסימום 6 מטר ומעליה תותר קומה נוספת של עד 3.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה, שטח הגלריה יחשב כחלק משטחי הבנייה העיקריים המותרים.
ב	<b>חניה</b> החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה וכן לפי הוראות סעיף 6.5 שלהלן.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ב. מסחר במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית. ג. מתקנים המיועדים לצורכי כלל הדיירים במגרש ובכלל זה מתקני משחק, ספורט וכן בריכת שחיה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. על יעוד זה יחולו ההוראות הכתובות בסעיף 6.1-6.3 ו-6.9-6.10 להלן. 2. היקפי הבניה, מספר הקומות, קווי בניין, הכול ע"פ המוגדר בטבלת זכויות והוראות בניה, שבסעיף 5 להלן. 3. תותר הקמת מרתף על פי המוגדר בטבלת הזכויות, לצרכי חניה, מחסנים ושטחי שרות. 4. במגרשים הכוללים מעל 40 יחידות דיור, ניתן להוסיף עד 350 מ"ר שטח עיקרי, מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לצורך מבנה קירוי לבריכה משותפת, ושטחים משותפים לכלל המבנה: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר וכד'. 5. במקומות המסומנים בתשריט התכנית ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחויב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4 מטר, מקסימום 6 מטר ומעליה תותר קומה נוספת של עד 3.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה,



<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
	<p>שטח הגלריה יחשב כחלק משטחי הבנייה העיקריים המותרים.</p> <p>6. במגרש 303 יש לדרג את החזית הפונה אל הנוף, כך שלפחות 60% משטח החזית של כל בניין תהיה מדורגת.</p> <p>7. במגרש 303 המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 10 מטר.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה וכן לפי הוראות סעיף 6.5 שלהלן.</p>
<b>4.3</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ב. מסחר ותעסוקה במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית.</p> <p>ג. מתקנים המיועדים לצורכי כלל הדיירים במגרש ובכלל זה מתקני משחק, ספורט וכן בריכת שחיה.</p> <p>ד. מעונות יום.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. על יעוד זה יחולו ההוראות הכתובות בסעיף 6.1-6.3 ו-6.9-6.10 להלן.</p> <p>2. היקפי הבניה, מספר הקומות, קווי בניין, הקצאת מקומות חניה, הכול ע"פ המוגדר בטבלת זכויות והוראות בניה, שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף על פי המוגדר בטבלת הזכויות, לצרכי חניה, מחסנים ושטחי שרות.</p> <p>4. במגרשים הכוללים מעל 40 יחידות דיור, ניתן להוסיף עד 350 מ"ר שטח עיקרי, מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לצורך מבנה קירוי לבריכה משותפת, ושטחים משותפים לכלל המבנה: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר וכד'.</p> <p>5. בכל מגרש בו מותרות מעל 100 יח"ד ניתן להוסיף שטח של עד 100 מ"ר שטח עיקרי ו-20 מ"ר שטח שירות, בקומת הקרקע או בקומה הראשונה בלבד, עבור הקמת מעון יום. ניתן להקים עד שני מעונות יום במגרש.</p> <p>6. במקומות המסומנים בתשריט התכנית ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחויב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4 מטר, מקסימום 6 מטר ומעליה תותר קומה נוספת של עד 3.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה, שטח הגלריה יחשב כחלק משטחי הבנייה העיקריים המותרים.</p> <p>7. במגרש 302 יש לדרג את החזית הפונה אל הנוף, כך שלפחות 60% משטח החזית של כל בניין תהיה מדורגת.</p> <p>8. במגרש 302 המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 10 מטר.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה וכן לפי הוראות סעיף 6.5 שלהלן.</p>
<b>4.4</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>

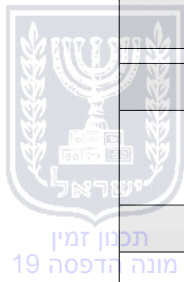
	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים ראשיים : תחנת שאיבה לביוב                  ב. שימושים נוספים : קווי תשתית תת קרקעיים</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. לא יותרו שימושים רגישים לריחות בטווח של 50 מ' מתחנת השאיבה.                  ב. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים למניעת היווצרות והצטברות גזים ולמניעת מטרדי ריח, ומגוב התחנה יהיה סגור ומכוסה.                  ג. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים למניעת מטרדי רעש בסביבתה.                  ד. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים להתמודדות עם תקלות ולמניעת גלישת שפכים מהתחנה, ובכללם מערכות גיבוי. התכנון יהיה כזה שבמקרה של גלישת חירום הנזק הסביבתי יהיה מזערי.                  ה. התכנון יציג יכולות לביצוע טיפול תחזוקתי במרכיבי התחנה באופן שהתחנה תמשיך לתפקד בעת הטיפול ללא מפגעים סביבתיים.</p>	א
	ב
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>היה ויתקבל אישור תאגיד המים והביוב ולפיו מומשה חלופה אחרת לתחנת שאיבה לביוב מחוץ לגבולות התכנית הנותנת מענה לצרכי הביוב שבתכנית זו, יבוטלו המגבלות הנוגעות ממוקום התחנה והשטח המיועד לתחנה ישמש כשצ"פ.</p>	
	<b>4.5</b>
	<b>4.5.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימוש ראשי : חינוך                  ב. שימוש משני צרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.                  ג. ניתן למקם במרתף שטחים עיקריים.                  ד. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.                  ה. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p>	
	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. השימושים המומלצים יהיו כמפורט בנספח הבינוי.                  2. הועדה המקומית רשאית להתיר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד.                  3. הועדה המקומית רשאית לאפשר "זכות מעבר לציבור" של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין המגרשים והבניינים או בתוכם.                  4. היקפי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה שבפרק 5 להלן. ניתן להעביר שטחי שרות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל- 0.00 .                  5. תכסית הקרקע המותרת של הבינוי כולל שטחי השרות (להוציא החניה) היא 60% משטח המגרש.                  6. יש להעמיד את מבני הציבור בצמידות דופן כלפי הכיכר הסמוכה, הרחוב או שטח ציבורי סמוך, כפי שמודגם בנספח הבינוי, בדגש על מבני הציבור הגדולים, לשם ניצול מקסימלי של השטח</p>	א





4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הפתוח בתוך המגרש ולצורך יצירת דופן והדגשת הכיכר / השטח הציבורי.</p> <p>7. מיקום הכניסה הראשית להולכי רגל למבנה הציבור יהיה על פי סימון הכניסה "כניסה מחייבת למבנה ציבור" המופיע בתכנית הבינוי. מיקום כניסה זה מחייב עם אפשרות לתזוזה של עד 15 מ' לאורך חזית המגרש.</p> <p>8. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכונות, וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ-1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב היטב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים, הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים. כתנאי להיתר בנייה תוגש תכנית בינוי המציגה את אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בית הספר בהתאם.</p>
ג	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>1. הועדה המקומית רשאית להתיר איחוד שני מגרשים סמוכים למגרש אחד, או לחלק מגרש אחד לשניים.</p>
4.6	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים ראשיים: מלונאות.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר ותיירות.</p> <p>ג. שימושים מיוחדים: מתקנים הנדסיים; חדרי שנאים ומבני עזר; מתקני מים; ביוב; תיעול; ניקוז; קווי תשתית</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. קביעת אופי הבינוי והפיתוח של מגרשי המלונאות, לרבות תאורה ותשתיות, תעשה בתיאום עם רט"ג.</p> <p>2. היקף הבניה ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלה שבפרק 5 להלן.</p> <p>3. האכסון המלונאי יעמוד בתקני משרד התיירות התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. לא תותר מכירת דירות או חדרים לדיירים קבועים.</p> <p>5. במגרשים בהם מצוין כי מותרת הכללת מסחר בשטח המגרש ייעשה הדבר בחזית המסחרית בקומת הקרקע ו/או בפנים קומת הכניסה של המלון, ו/או בקומה שמעליה.</p> <p>6. חזית המלון הפונה לכיוון שטח הכיכר, הגן הלאומי ושטחים ציבוריים פתוחים, תפותח כחזית פעילה ב 50% מאורכה לפחות.</p> <p>7. חזית המלון הפונה לכיוון דרכים סמוכות תפותח כחזית פעילה לפחות ב 40% מאורכה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטחים הפתוחים הפונים לשטחים ציבוריים של התכנית, יפותחו בחומרי ופרטי פיתוח התואמים לפיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים להם.</p>

	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>א. שימושים עיקריים: גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי וכד'.</p> <p>ב. שימושים נוספים: בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ג. שימושים מיוחדים: מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, ומבני עזר לצורכי המגרש עצמו.</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>ה. תותר הקמת מתקן לטיפול במים ובקרקע בהיקף של עד 1000 מ"ר בתא שטח 948 או בתא שטח 50. מיקום המתקנים לטיפול בזיהום יוצג בפני הצוות המלווה אשר יבטיח כי אין בהם כדי לפגוע בתפקוד השטחים הפתוחים בשכונת המגורים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים, ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. בשטחים שיאוותרו כשטחים ארכיאולוגיים המיועדים לשימור לא יבוצעו עבודות בינוי ופיתוח להוציא שבילים ונטיעות להכשרת האתר כגן ציבורי, הכל על פי חוק העתיקות ותכנית שתואם עם רשות העתיקות.</p> <p>2. פיתוח השצ"פים יעשה בשפה עיצובית המשכית לשצ"פים בתמ"ל 1004 א'. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, שמירה על עצים קיימים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.</p> <p>2. פיתוח השצ"פ יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.</p> <p>3. תחנות טרנספורמציה לחשמל, תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ויבנו בשילוב במרכיבי הנוף של השצ"פ.</p> <p>4. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החזרה/ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים.</p> <p>5. המתקנים ההנדסיים ישולבו בתכנית הפיתוח של השצ"פ, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר, תוך התייחסות לחומרי גמר ההולמים את אופי הפיתוח המתוכנן בשצ"פ ושימוש בצמחיה ו/או קירות על מנת להסתיר את המתקנים.</p> <p>6. תישמר רציפות שביל אופניים ושבילי הולכי רגל בין שצ"פ מס' 948, 914 ו-915.</p> <p>7. בתחום שצ"פ 914 ו-50 יותר מעבר לרכב שירות ולרכב תפעולי בלבד, לפי המסומן בנספח הבינוי.</p>	
<b>ככר עירונית</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. שימושים ראשיים: כיכר שכונתית לצרכי הציבור</p> <p>ב. שימושים מיוחדים: מבני עזר</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. השטח שמתחת לכיכר יכול להיות מנוצל לצורכי מבני עזר ציבוריים (כגון: תחנת טרנספורמציה של מערכת אספקת החשמל, תאי חלוקת דואר, מחסן תחזוקה וכד').</p>	א
<b>הוראות פיתוח</b>	ב
<p>1. תותר הקמה והצבה של מתקני משחק, אלמנטי הצללה, אלמנטי מים ומזרקות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	





<b>4.8</b>	<b>ככר עירונית</b>
	2. בשטח הכיכר לא תותר כל בניה לרבות מבני קירוי קלים, פרט לפרגולות הצללה שאינן לצרכים מסחריים אלא כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שימושים ראשיים: דרך לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. בהתאם לתכניות המאושרות בשטח זה. ג. מעבר תשתיות ציבוריות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם לתכניות המאושרות בשטח זה.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שימושים ראשיים: דרך לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. שימושים נוספים: חניה ציבורית תת קרקעית. מעבר תשתיות ציבוריות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתחום הדרך וכן הקמת כניסות לחניונים.
ב	<b>תנועה</b> בתכנית זו יונהגו אזורי מיתון תנועה, כהגדרתם בהנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה, לאותה עת. תיחום אזורי המיתון יהיה כמפורט בנספח התנועה ובנספח הנופי.
ג	<b>תשתיות</b> תותר הקמה והתוויה של מתקני תשתית וקווי תשתית בתת הקרקע.
<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שימושים ראשיים: תנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל. ב. מעבר תשתיות ציבוריות.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> 1. הדרך מיועדת לתנועה משולבת של כלי רכב, אופניים והולכי רגל, ע"פ ההסדרים שיקבעו בתכנון המפורט שלה. 2. יתאפשר מעבר כלי רכב אל המבנים הסמוכים ובכלל זה כניסה לחניונים שבתוך שטח המגרשים. 3. תותר חניה ציבורית בשטח הדרך, בהיקפים מצומצמים, ובמקומות שיוקצו לכך לאורך הדרך. 4. בתכנית זו יונהגו אזורי מיתון תנועה, כהגדרתם בהנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה, לאותה עת. תיחום אזורי המיתון יהיה כמפורט בנספח התנועה, ובנספח הנופי.



<p style="text-align: center;"><b>דרך משולבת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.11</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.12</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.12.1</p> <p>א. שימושים ראשיים : תנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.          ב. שטח ציבורי פתוח.          ג. מעבר תשתיות ציבוריות.          ד. חניה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.12.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p>4.12.2</p> <p style="text-align: center;"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א</p> <p>1. הדרך מיועדת לתנועה משולבת של כלי רכב, אופניים והולכי רגל, ע"פ ההסדרים שיקבעו בתכנון המפורט שלה.          2. יתאפשר מעבר כלי רכב אל המבנים הסמוכים ובכלל זה כניסה לחניונים שבתוך שטח המגרשים.          3. תותר חניה ציבורית בשטח הדרך, בהיקפים מצומצמים, ובמקומות שיוקצו לכך לאורך הדרך.          4. בתכנית זו יונהגו אזורי מיתון תנועה, כהגדרתם בהנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה, לאותה עת. תיחום אזורי המיתון יהיה כמפורט בנספח התנועה, ובנספח הנופי.          5. בשטחי החניה ינטעו עצים חצי בוגרים 2" קוטר לפחות. כמות עצים : עץ אחד לפחות לכל 6 מקומות חניה. סוג העצים לפי רשימת הצמחייה במסמך הנחיות הפיתוח שבסעיף 6.1</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.12.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שביל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.13</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.13.1</p> <p>א. שימושים ראשיים : מעבר הולכי רגל ואופניים.          ב. מעבר תשתיות ציבוריות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.13.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p>4.13.2</p> <p style="text-align: center;"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א</p> <p>אזורי השבילים או הסמטאות, מיוחדים לתנועת הולכי רגל, ונגישות למבני המגורים ולאזורי המסחר שלאורכם. השטחים המיועדים לסמטאות יותאמו להליכה ומעבר הולכי רגל, וכן לגינון ופיתוח.          תותר תנועת כלי רכב לצרכים מיוחדים [שרות, פריקה וטעינה, חירום והצלה וכד'] רק במקומות ובזמנים שיקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי, וע"פ הסדרים שתקבע העירייה מעת לעת.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.13.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>חניון</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.14</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.14.1</p> <p>חניה לכל סוגי כלי רכב.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.14.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p>4.14.2</p> <p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בשטחי החניה ינטעו עצים חצי בוגרים, גזע בקוטר 2" לפחות. כמות עצים : עץ אחד לפחות לכל 6 מקומות חניה. סוג העצים לפי רשימות צמחייה במסמך הנחיות הפיתוח.          2. חומרי הגמר של החנייה, לרבות ריצופים וקירות פיתוח, יהיו תואמים את שטחי הפיתוח אשר לידם.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.14.2</b></p>

4.14

חניון

3. מפלסי הפיתוח בחניות יהיו תואמים ככל הניתן את מפלסי הפיתוח בסביבתם הקרובה או נמוכים מהם לצורך הטמעת מגרשי החניה בנוף הטבעי.
4. מגרשי החניה ורצועות הגינון יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר, תוך שימוש בחומרי ריצוף המאפשרים חלחול.
5. שטחי החניה יתוחמו למניעת מעבר רכב אל השטח הציבורי/ הגן הלאומי הסמוך להם. התיחום יעשה בחומרי גמר התואמים לפיתוח השטחים הפתוחים הסמוכים ויוגדרו במסמך הנחיות הפיתוח. לא יותר שימוש במסלעות.
6. כחלק מתכנון שטחי החניה יתוכננו מעברים להולכי רגל המובילים אל השטח הפתוח ומתקשרים אל שבילים ראשיים בשטח הפתוח/ בגן הלאומי. אופי הפיתוח וחומרי הגמר של המעברים יהיה תואם לשבילי הגן הלאומי הסמוכים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
					1						30	330	941	ככר עירונית	ככר עירונית
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	18144	864		1728	15552	8640	513	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	8761	417		834	7510	4172	514	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	16	2748	720	450	1578	1492	216	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)				416	32	64	320		216	מסחר	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	30	6120	1620	900	3600	2867	101	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	102	16164	4212	2790	9162	5545	303	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	85	14760	3870	(3) 2400	(2) 8490	5299	306	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	44	7428	1944	1230	4254	2665	307	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	51	8856	2322	(3) 1440	(2) 5094	3102	313	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	(4) 5	37	7548	1998	1110	4440	1876	100	מגורים ד'	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	48	8244	2160	1350	4734	2538	217	מגורים ד'	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)				541	42	83	416		217	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	32	5496	1440	900	3156	1727	218	מגורים ד'	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)				853	66	131	656		218	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	102	16164	4212	2790	9162	4686	302	מגורים ד'	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	24	372	74856	19800	11100	43956	7113	304	מגורים ד'	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	12	100	17304	4536	(3) 2820	(2) 9948	5094	308	מגורים ד'	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5		18466	13992	4361	14105	6996	750	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(1)	(1)	(1)	(1)				2600	200	400	2000		750	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(1)	(1)	(1)	(1)				900			900	2844	60		מתקנים הנדסיים	
				0	1		40			40	8486	914	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

- הערה 1 - בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.  
הערה 2 - במגרשים ביעוד מלונאות תותר המרה של עד 30% משטחי המסחר במגרש לצרכי מלונאות.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) לפי המסומן בתשריט.  
(2) 280 מ"ר מתוך סך השטח מיועדים לצורכי מבני קירוי לבריכה משותפת ושטחים משותפים לכלל המבנה כמו מועדון או חדר כושר ולא ניתן לנצלם לצרכי מגורים..  
(3) 70 מ"ר מתוך סך השטח מיועדים לצורכי מבני קירוי לבריכה משותפת ושטחים משותפים לכלל המבנה כמו מועדון או חדר כושר ולא ניתן לנצלם לצרכי מגורים..  
(4) הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

6.1

## הוראות בינוי

1. הבינוי בתכנית יהיה ברוח נספח הבינוי וכן ברוח נספחי הבינוי והחתכים הטיפוסיים המופיעים בתכנית תמ"ל 1004 א'.
2. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:
  - א. אופן נטיעה של עצים.
  - ב. אופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
  - ג. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
  - ד. הנחיות אחידות לגבי ריהוט גן ורחוב.
  - ה. הנחיות אחידות לגבי תאורה ושילוט.
  - ו. תכנון מערך שבילי אופניים.
  - ז. הנחיות לגבי מיקום אזורי שירות ותשתיות במגרשים.
  - ח. הנחיות לגבי אופן הפיתוח של כיכרות עירוניות.
  - ט. פרוט טיפוסי הבניה, אופן ההעמדה במגרש, פרוט קומות בניה מיוחדות, פרוט מצבי בינוי מיוחדים.
  - י. הנחיות מפורטות לגבי גימור המבנים, פרטי בניה מנחים, אופי הפתחים, צורת המבנים, אופן העמדתם במגרש, מספר הכניסות וחדרי המדרגות, חלוקת שטחי הקרקע, אופן הטיפול בגגות, בגדרות, וכד'.
- יא. אופי התכנון של המבנים ישים דגש על התאמת טיפוסים לאתר: מגרש פינתי, רחוב ראשי פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית ייצוגית, צמידות לשצ"פ, צמידות לכיכר עירונית, סמיכות לגן הלאומי.
3. שילוט: לא תותר הקמת שלטי חוצות בכל שטח התכנית. שלט ששטחו קטן מ- 2 מ"ר ושהוא צמוד למקום אותו הוא משרת, לא יחשב כשלט חוצות לצרכי סעיף זה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בנייה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית. בכל שטח התכנית תיאסר הצבת שילוט מסחרי כלשהוא, אלא אם הוא מיצג עסק או מוסד בתחום התכנית, וממוקם על המבנה המסחרי / המוסדי עצמו, בהתאם למוצג בהיתר הבניה.
4. היתר הבנייה לבניין הכולל חזיתות מסחריות יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט ישולב היטב בחזות הכללית של המבנה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.
5. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה ויצבעו בצבע לפי המצוין בהיתר הבניה.
6. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בין מגרשים ובלבד שהדבר יעשה עד מרחק של 2 מ' מקו המגרש ושקווים אלו יהיו תת קרקעיים, וכן באישור מיוחד של הועדה המקומית.



## 6.1

## הוראות בינוי

7. חזיתות מסחריות :

א. בחזיתות המסחריות, יפותח המרווח שבין הבניין לרחוב, אם קיים, במאפייני פיתוח המשכיים לשפת הרחוב, ויוגדר מעבר חופשי להולכי רגל.

ב. שמושים המסחריים המותרים יאושרו על-ידי היחידה לאיכות הסביבה בעירייה, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתכנון השימושים תחול חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על-מנת למנוע מטרדים לסביבה.

8. סטיו :

בכל מקום בו מסומן סטיו (ארקדה) בתשריט ובנספח הבינוי, יחולו ההוראות הבאות :

א. השטח המסחרי או הכניסות למגורים/תעסוקה יבנו בנסיגה מחזית הבניין, כשבחזית הבניין תוקם ארקדת עמודים הבנויה עד לקוו מגרש קדמי [קו בניין 0], ומהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל.

ב. רוחבה המינימלי של הארקדה יהיה 3.5 מטר וגובהה המינימלי 4 מטר מעל מפלס ההליכה הסופי של הולכי הרגל.

ג. כל שטח הארקדה והשטח שבינה לבין הדרך הסמוכה למגרש, או השטח הציבורי הסמוך (כגון גן ציבורי, פארק שכונתי, כיכר וכד'), יהווה שטח עם זכות מעבר לציבור, ולא ניתן יהיה לסגור אותו לצרכים פרטיים. שטח הארקדה לא יחשב במניין השטחים העיקריים או שטחי השרות.

## 6.2

## הוראות בינוי

1. הוראות בינוי מיוחדות למגורים הסמוכים לגן הלאומי (מגרשים 100-101)

א. הגישה לחלק ממבני המגורים תהיה דרך סמטאות או רחובות בהם יושם דגש על מעבר הולכי הרגל.

ב. גובה עליון של הבינוי, כולל קומת גג, כולל מתקנים או חדרי שרות על הגג, כולל מעקות בנויים אם נדרשים, לא יעלה על 43 מ' מעל פני הים.

ג. בגבולות המגרש הפונים לרחובות או סמטאות, בהם מסומנת בנייה בקו בניין אפס, חלה חובה להצמיד את הבינוי לגבול המגרש בלפחות 85% מאורך החזית. ההצמדה תהיה בלפחות שתי קומות ראשונות מכלל הקומות בבניין. במקומות בהם מסומנת בנייה במרווח מקוו המגרש, יחול כלל זה על קו הבניין המסומן.

ד. במקומות המסומנים בתשריט התכנית כ"חזית עם הוראות מיוחדות" תותר הקמת חזית מסחרית או תעסוקתית [כולל משרדים, מקצועות חופשיים וכד'], בקומת הקרקע הפונה לרחוב. ניתן להסב את שטחי הבניה המיועדים לתעסוקה, לצורך שטחי מגורים, אולם הזכות לשימוש מסחרי תעסוקתי תשמר כאפשרות שימוש עתידית. המרווח שבין הבניין לרחוב, אם קיים, יפותח במאפייני פיתוח המשכיים לשפת הרחוב, ויוגדר מעבר חופשי להולכי רגל.

2. הוראות בינוי מיוחדות למגרשים 302-305 :

א. כמות המבנים, מספר חדרי המדרגות ומספר הדירות בכל קומה, יהיו ברוח הבינוי המתואר בנספח הבינוי. ניתן להגדיל את מספר הדירות בקומה מעבר למתואר, רק בקומות מיוחדות המכילות דירות קטנות על פי הכמות המוגדרת בטבלה בפרק 5.

ב. הקומה העליונה/ שתי הקומות העליונות יעוצבו כדירות גג בעיצוב מיוחד. מרפסות בקומות אלה יוגדרו באמצעות קורה המשכית עשויה בטון או מתכת.

ג. קומות מסד : במגרשים המסומנים בנספח הבינוי בקומת מסד תידרש בניית קומת מסד בגובה של עד 8 מ' או שתי קומות מעל מפלס 0.00. קומת מסד תבנה כך שלפחות 50% מהבינוי שלאורך



## 6.2

## הוראות בינוי

החזית הקדמית יבנה בקו בניין אפס של המגרש. אזור הכניסה למבנה ישולב בקומות המסד. הבניה תעשה על פי הנחיות ופרטי בניה שיפורטו בתכנית עיצוב ארכיטקטוני, ובכלל זה ארקדה לכל אורך המסד.

ד. דירוג החזית: יש לדרג את החזית הפונה אל הנוף, כך שלפחות 60% משטח החזית של כל בניין תהיה מדורגת. הדירוג יהיה של לפחות 5 קומות, בעומק של לפחות 3 מטרים בכל קומה. ה. במגרשים 302 ו-303 גובה עליון של המבנים לא יעלה על 66 מ' מעל פני הים [כולל הקומה ההנדסית]

3. הוראות בינוי מיוחדות למגרשים 216-218 - שדרה מרכזית

א. במגרשים אלו תוקם ארקדה עם חזית מסחרית עפ"י סעיפים 6.1.7

ב. בינוי המשכי בין מבנים: במקומות המסומנים בנספח הבינוי בחזית רציפה חלה חובה ליצור בינוי המשכי בין המבנים בלפחות 70% מאורך החזית. ההמשכיות בין מבני המגורים יכולה להיעשות על ידי חדרים, מרפסות, קירוי וכד', על פי פרטי בניה שיפורטו בתכנית עיצוב ארכיטקטוני. על החלק המחבר בין הבניינים יתקיימו התנאים הבאים: גובה החיבור המינימאלי לחיבור יהיה שתי קומות, אך לא יעלה על מס' הקומות המותר לאותו מגרש, הבינוי המחבר בין הבניינים יודגש על ידי שינוי בקו הבניין / חומרי בניה / גובה / פרטי הבניה וכד'.

4. הוראות בינוי למגרש 308:

דירוג החזית: יש לדרג את החזית הפונה אל השטחים הציבוריים, כך שלפחות 60% משטח החזית של כל בניין תהיה מדורגת. הדירוג יהיה של לפחות 4 קומות, בעומק של לפחות 3 מטרים בכל קומה.

## 6.3

## הוראות בינוי

1. הוראות בינוי לכלל אזורי המגורים:

על אזורי המגורים יחולו ההוראות שלהלן:

א. בינוי:

(1) מספר יחידות הדיור לכל קומה בכל בניין, יהיה על פי המתואר בנספח הבינוי. פריסת המבנים במגרש, אופן העמדתם, דרוג המבנים ומאפייני הבינוי הנוספים שלהם יהיו ברוח המתואר בנספח הבינוי

(2) יותר שינוי של +/- 1.5 מ' במפלס ה- 0.00 מהמפלס המוצע בתכנית הבינוי. מפלס ה- 0.00 מוגדר כמפלס רצפת קומת המגורים הראשונה בגובה הכניסה לבניין או מעליה.

(3) בכל מגרשי המגורים לא תותר בניית גגות משופעים, לא יותר שימוש בגגות רעפים, גם לא בפרטי סיומת של גגות, קירוי מרפסות וכד'.

(4) אופי התכנון של מבני המגורים ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתר: מגרש פינת, רחוב ראשי, כניסה לשכונה, צמידות לגן ציבורי, גבול שכונה.

(5) תותר קומת עמודים מפולשת, בשטח שאינו עולה על 20% משטח התכנית של הבניין, מלבד באזור מגורים א'.

(6) באזורי הכניסה של הבניינים, יש להרחיב את שטח הכניסה מהמדרכה, כך שתתקבל רחבת כניסה, הקשורה בפרטי הפיתוח ובמפלסים לאזור המדרכה. הפיתוח בה יכול לצמחיה ונטיעת עצים. הכניסות לבניינים יודגשו על ידי אלמנטים אדריכליים, תאורה, ויצוין מס' הבית על ידי שילוט מתאים.

(7) מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים כגון מתכת מגולוונת,



6.3 הוראות בינוי	6.3
<p>GRC וכד'.</p> <p>8) לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר. מתקנים אלה יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי של מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>9) לא תותר הצבת מתקנים הנדסיים על גגות המבנים, אלא אם ישולבו ויוסרתו בחלל הגג או במסתורים מיוחדים.</p> <p>10) גמר חזיתות הבניינים יהיה מחומרים עמידים, בהתאם לרשימת חומרי גימור מותרת שתוכן מעת לעת על ידי הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס העיר. במבני מגורים יותר חיפוי קשיח עמיד בפני קורוזיה ומפגעים הנובעים מהקרבה לים בלבד.</p> <p>11) אסורה הפניית חלון ממ"ד / ממ"ק לכיוון הרחוב, ככר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אלא אם כן נבנה חלון ההדף כחלון נגרר לתוך כיס, ע"פ הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.</p> <p>12) מרפסות:</p> <p>i. לשטח כל דירה תוצמד מרפסת או מרפסת גג בשטח מינימלי של 8 מ"ר, או חצר צמודה בגודל מינימלי של 40 מ"ר.</p> <p>ii. סגירת מרפסת או גג הינה אסורה ותחשב כסטייה מהוראות תכנית ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז 1967.</p> <p>13) במבנים שמעל ל-12 קומות תותר הקמת קומה הנדסית לצרכי מתקנים הנדסיים הנדרשים למבנה עצמו. גובהה של הקומה ההנדסית לא יעלה על 3 מטר ושטחה ימנה במניין שטחי השירות של הבניין. לא יותרו שטחי מגורים בקומה זו.</p> <p>ב. פיתוח:</p> <p>1) קו הבניין לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0. בכל מקרה ישמר שטח של 20% משטח המגרש, ללא בניה כלשהי, גם לא בתת הקרקע, לצורך החדרה של מי נגר.</p> <p>2) אזורי הכניסה לבתי המגורים, יתוכננו ברצף גבהים, ובהמשכיות של פרטי בניה וחומרים, כך שישתלבו בחזית המבנים, ובאזורי הפיתוח הציבוריים של הרחוב. תאי תשתיות של המגרש [פילרים], מתקני אשפה וכד' יתוכננו כחלק מהמבנה עצמו או כחלק מגדר המגרש, וישולבו בחזית המבנה. לא תותר הקמת מבני עזר על קו המגרש שלא כחלק ממבנה המגורים.</p>	

6.4 עתיקות	6.4
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

6.5 חניה	6.5
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. במבני המגורים, מבני הציבור והמלוונות יותר חניונים בתת הקרקע, בהתאם לכמות הקומות המותרת בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>3. יותר קו בנין 0 לחניה מקורה במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים, והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבניין. ובלבד שיהיה מתחת למפלס 0.00. שטח התכסית של החניון והבניין אסור שיעלה על 80% משטח המגרש.</p>	

6.5	חניה
	<p>4. הכניסות לחניונים תהיינה בהתאם למיקום המופיע בתכנית הבינוי. חריגה ממיקום הכניסות תעשה באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי כוללת, או לעת דיון בבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. יוקצו דרך גישה וחניה תפעולית לפריקה וטעינה באזור המסחרי כמפורט בתשריט תכנית הפיתוח.</p> <p>6. אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה והערכת מפלסי רעש וזיהום האוויר בבניינים הגובלים, יהיה באישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>7. בשלב היתרי הבנייה, תוגש תכנית אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה, לאישור היחידה הסביבתית בעירייה.</p>



6.6	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>

6.7	חשמל
	<p>1. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים, או במגרשים עד קו בנין אפס כחלק ממפלס והיקף המרתף, וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה ייקבעו בתכנית הפיתוח ותכנית העיצוב הארכיטקטוני, ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. על היזם להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מתאום עם חברת החשמל, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים טכניים או כלליים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>4. בתחום התכנית כולה יותר מעבר קווי מתח גבוה בתת קרקע.</p> <p>5. תוקנה גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>6. רמת הקרינה מחדרי השנאים וארונות חשמל לא תעלה על סף הקרינה בהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.</p>



6.8	ניקוז
	<p>א. תכנית הניקוז של השכונה תתוכנן בשיתוף עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. השטחים הפתוחים, מגרשי החניה ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.</p> <p>ב. תכנית הניקוז של השכונה תשולב בתכנית הניקוז של הגן הלאומי ותבטיח מניעת זרימת נגר עילי מערבה, לכיוון המצוק החופי.</p> <p>ג. התכנון לביצוע של השצ"פים יצביע על סוג ואופי הפתרונות לניהול הנגר בתחום השצ"פים. הנושא יקבל ביטוי במערך הגבהים של השצ"פ, היחס בין תכנית מחלחלת לתכנית אטומה, כיווני זרימת מי הנגר ואזורי השהייתם, כל זאת בתאום עם יועץ הניקוז ויועץ הביסוס.</p> <p>התוכנית תפרט את אופן ניקוז המים ממשטחים קשים/אטומים כדוגמת מיסעות, מדרכות, ומגרשי חניה אל השטחים הפתוחים ותכלול בין היתר מתקני השקטה, אזורי השהיה, קולטני שטח לניקוז עודפים (OVER FLOW) וכו', הכל בתאום עם יועץ הניקוז.</p>



## 6.9

## הוראות פיתוח

1. הפיתוח יהיה בהתאם לנספח הנוף של תמ"ל 1004 א'.
2. הוראות פיתוח בתחום במגרשים הסמוכים לגן הלאומי
  - א. בכל המגרשים הגובלים בשטח הגן הלאומי לא יעלו קירות הפיתוח בגבול המגרש מעל 1.50 מ' מעל גובה הקרקע הטבעית אשר בשטח הגן הלאומי, או מעל גובה קרקע מתוכננת בגן הלאומי, ובלבד שביצוע התכנון לשטחי הגן הלאומי יושלם עד השלמת עבודות הפיתוח במגרש הגובל המוגש להיתר. פרטי קירות הפיתוח הפונים לשטח הגן הלאומי יהיו אחידים, בכל המגרשים הגובלים בגן הלאומי, בכל סוגי הייעודים. פרטי הקירות הנ"ל יוגדרו במסמך הנחיות הפיתוח לרבות הגדרת סוג אבן החיפוי, עיבודה, פרטי החיפוי באבן וראש הקיר.
  - ב. בכל המגרשים הגובלים בשטח הגן הלאומי, בכל הייעודים, תתוכנן תאורת השטחים הפתוחים באזורים הגובלים בגן הלאומי באופן אשר לא יצור הפרעה לשטח הפתוח. סוג התאורה ועצמתה יהיה עפ"י המוגדר במסמך הנחיות הפיתוח.
  - ג. במגרשי מגורים הגובלים בשטח הגן הלאומי יתוכננו קירות גדר רציפים בגבולות מגרש, בגובה מינימלי 70 ס"מ. לא יותרו מעברים להולכי רגל מתחום מגרשי המגורים ישירות לשטח הגן הלאומי, אלא אם הוגדרו במפורש בהיתר הבניה, וניתנו להם הוראות מיוחדות על מנת לשלבם בחזות הטיילת. הגישה משטחי מגורים לשטח הגן הלאומי תהיה דרך שטחי שצ"פ, כיכרות, שבילים, דרכים וחניות וכן משטחי שפ"פ.
  - ד. במגרשים הגובלים בשטח הגן הלאומי בייעוד ציבורי, מסחרי או מלונאי, ניתן לפתח את השטח הפתוח בתחום המגרש ברצף עם שטח הגן הלאומי, ללא קירות גדר, ובלבד שיחולו התנאים הבאים: חזיתות המבנים הפונות לשטח הגן הלאומי ושטחי החוץ שלהן יפותחו כחזיתות פעילות; תכנון הגבהים בתחום המגרש תואם לגובה הקרקע הטבעית אשר בשטח הגן הלאומי, או לגובה קרקע מתוכננת בגן הלאומי; חומרי הגמר בפיתוח וסוגי הנטיעות יהיו תואמים לפיתוח בשטח הגן הלאומי, כפי שיוגדרו במסמך הנחיות הפיתוח.
  - ה. בכל המגרשים הגובלים בגן הלאומי אשר מוגדר בהם קו בניין אפס יש להעמיד את המבנים בצמידות כלפי שטח הגן הלאומי, כפי שמתואר בנספח הבינוי, לשם הדגשת השטח הציבורי.
  - ו. לא יותר ניקוז מגרשים אל שטחי הגן הלאומי.

## 6.10

## הוראות פיתוח

1. הפיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים יעשה בהתאם להוראות הבאות:
  - א. הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים, יכללו ציפוי באבן. בקירות ישולבו המיתקנים הטכניים (ארונות חשמל ותקשורת מים וכד'). ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.
  - ב. מתקני האשפה יבנו בתוך חדר אשפה מקורה ע"פ ההנחיות שיפורטו בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ובהתאם להנחיות העירייה.
  - ג. במהלך עבודות הבינוי במגרשים, לא תותר כל שפיכת עפר, פסולת בניין וכד', מעבר לתחומי המגרש.
  - ד. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
  - ה. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של מערכות תשתית ציבוריות (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום התכנון

6.10	הוראות פיתוח
<p>בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. מעבר הצנרת יעשה בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין בפועל, ברצועה שלא תעלה על 2 מטר מקו המגרש.</p> <p>ו. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל מעקה האבן הבנוי מעליהם לא יעלה על 2.5 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.0 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובה נטיעה בטרסה של עצים בוגרים, כולל השקיה וטיפול שוטף בכל אזורי הגינון שבתחום המגרש.</p> <p>ז. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה. העצים ישולבו באיי צמחיה ברוחב 2 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין חמשה מקומות חניה לכל היותר.</p> <p>ח. בכל גינה המוצמדת ליחידת דיור תותר הקמת פרגולה בשטח מינימלי של 10 מ"ר.</p> <p>ט. במגרשי המגורים ינטעו עצים בוגרים בכמות ומסוג כפי שיקבעו בתדריך הפיתוח.</p> <p>י. הנטיעות ברחובות ובגנים יהיו, על פי הנחיות "תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי", תוך שמירה על אופי המקום ובדגש על עצים בוגרים.</p> <p>יא. רשימת העצים המומלצים לנטיעות ברחובות, בגנים ובשטח הגן הלאומי תהיה לפי ההנחיות ב"תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי".</p> <p>יב. מבני העזר ומתקני התשתית בשצ"פים יוסתרו בקרקע ובנוף. המבנים יצופו באבן טבעית מסותתת מונחת בנדבכים אופקיים, ובשילוב משטחי טיח על פי פרטים אחידים.</p> <p>יג. בניית חניון או מרתף שאין מעליהם בניין תחייב השארת בית גידול בעומק מינימלי של 100 ס"מ, על פני שטח של לפחות 70% משטח הגג הגלוי של החניון.</p> <p>יד. בתחומים המוגדרים בנספח הנופי, כאזורים לשימור עצים לא תעשינה עבודות עפר העלולות לפגוע בעצים הקיימים. שינויים במפלסי הקרקע הקיימים לא יעלו על <math>\pm 50</math> ס"מ. קירות טרסה באזורים אלו לא יעברו על הפרש של 60 ס"מ בין המפלס הגבוה לנמוך.</p>	<p><b>6.11</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. על תכנית זו חל סקר שימור עצים בוגרים של תכנית תמל/1004/א.</p> <p>2. עץ לשימור / עץ להעתקה</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר על פי קביעת מהנדס העיר.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיקף צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.12	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>1. על תכנית זו חלים כל נספחי הסביבה של תמ"ל 1004 א'.</p>	

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

2. איכות אוויר

א. אוורור חניונים

תכנית אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה, תוגש לאישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה בעירייה.

ב. מניעת מטרדי ריחות

(1) פינוי מזהמי אוויר וריחות מבתי אוכל יבוצע באמצעות פירי אוורור לגג המבנה.

(2) תכניות האוורור של שימושים מסחריים, תכלולנה תכנון מפורט של מערכת האוורור, אופן ומיקום פתחי האוורור של בתי אוכל, כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח, בהתאם

לדרישות היחידה הסביבתית בעירייה.

(3) לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות הראשיות של

המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא יצור הפרעה למגורים סמוכים ובהתאם לדרישות

היחידה הסביבתית בעירייה.

3. זיהום קרקע ומים

א. תנאי למתן היתר חפירה \ בניה ראשון בשטח התכנית יהיה השלמת סקר הסיכונים שיכלול

גם הגדרת ערכי סף מקומיים וסקירת חלופות לפינוי קרקע מזוהמת ואישורו על ידי המשרד

להגנת הסביבה.

סקר הסיכונים ינחה את הפעולות הנדרשות לטיפול ובמידת הצורך יורה על ניטור לאורך זמן.

ב. בשטח בו ימצא על פי סקר הסיכונים כי יש צורך בטיפול בקרקע, תנאי להיתר בניה ו/ או

חפירה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע לאחר ביצוע דיגום מוודא.

ג. לעת ביצוע עבודות טיהור בקרקע ולעת ביצוע עבודות העפר להקמת השכונה, המשרד להגנת

הסביבה יוציא הנחיות מחייבות למניעת מפגעים בזמן העבודות. הרשות המקומית תפקח על

ביצוע הנחיות אלו בשטח.

ד. במידה וימצא בסקר סיכונים כי קיים זיהום במי התהום, תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת

תכנית לטיפול במי התהום בהתאם להנחיות רשות המים. כמו כן, בשטח בו ימצא על פי סקר

הסיכונים זיהום במי התהום תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה,

בהתייעצות עם רשות המים כי אין בזיהום סכנה לשימוש המוצע בהיתר.

ה. פינוי קרקע מזוהמת מהמתחם יעשה בהתאם לסדרי העדיפויות שייקבעו בסקר הסיכונים.

ו. מסלול שינוע פינוי הקרקע המזוהמת יעשה לפי הנחיות הרשות המקומית.

ז. בכל מגרש בו יימצאו זיהומים בקרקע ובמי התהום בו מתוכננת חפירה ובניית מרתפים,

יידרש איטום נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם לממצאי סקרי הזיהומים (קרקע, מי תהום

וסיכונים), ובהתאם להוראות המשרד להג"ס בנדון, זאת אלא אם יתקבל אישור המשרד להגנת

הסביבה כי אין צורך באיטום כאמור.

ח. פטור מביצוע האיטום יינתן בכל מגרש בו יוכח כי הקרקע, ו/או מי התהום, אינם מזוהמים

עפ"י הבדיקות בשטח, וככל שיתקבל אישור משרד להג"ס ואישור רשות המים כי על פי התוצאות

(ובמידת הצורך - על פי סקר סיכונים) - אין צורך בביצוע איטום מרתפים.

4. מניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר בשלבי ההקמה

א. רעש

(1) תנאי לקבלת היתר באזורים בהם יבוצעו עבודות בסמוך למבנים רגישים (מגורים,

מוסדות חינוך וכד'), נספח ביצוע למניעת מטרדי רעש וזעזועים בשלב ההקמה שיוגש לאישור

היחידה הסביבתית בעירייה.

(2) מפלס הרעש המרבי הכוללני משימושים מסחריים לא יעלה על המפלס המירבי המותר,

ובהתאם לדרישות היחידה הסביבתית בעירייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.12**

ב. אבק  
 תנאי לקבלת היתר, הכנת נספח ביצוע למניעת מטרדי אבק בשלב ההקמה, בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית בעירייה.  
 5. מיקרו-אקלים  
 כתנאי למתן היתר בניה, תבוצע בדיקת עוצמות רוח במתחם התכנית, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח. קביעת האמצעים תבוצע ע"י אדריכלי המתחם ומתכנני הפיתוח, בליווי יועצים סביבתיים. המלצות אלו יוטמעו בעת הוצאת היתר הבנייה.  
 6. בנייה ירוקה  
 א. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדת המקומית לתכנון ובנייה.  
 ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.



**תנאים למתן היתרי בניה**

**6.13**

1. צוות מלווה:  
 א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: נציג מנהל התכנון (יו"ר), רמ"י, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה, עיריית הרצליה, רשות הטבע והגנים ורשות המים.  
 ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית שתבטיח מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים:  
 1. היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.  
 2. היבטים תשתיתיים ותחבורתיים לרבות התקדמות תכנון וביצוע, פתרונות ישימים לביוב ומים. הצוות המלווה יבטיח סנכרון בין הוצאת היתרי בניה ואכלוס השכונה לבין מימוש פתרונות המים והביוב הקבועים בתכנית והנדרשים ליחידות הדיור הממומשות באותה עת.  
 3. קיומם של מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.  
 ג. הצוות המלווה יבטיח כי אין בתכנית הטיפול במים ובמיקום המוצע של מתקני הטיפול בכדי לפגוע בתפקוד השצ"פים, וכן כי אין בפיתוח המוצע בכדי לסכל את ביצוע תכנית הטיפול במים כפי שנקבעה בסקר הסיכונים.  
 ד. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלביות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב לעיל.  
 ה. הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.  
 2. סקר סיכונים:  
 א. תנאי להיתר בניה/חפירה ראשון בתכנית הוא אישור סקר הסיכונים על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
 ב. בשטח בו ימצא, על פי סקר הסיכונים, כי יש צורך בטיפול בקרקע, תנאי להיתר בניה ו/או חפירה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע לאחר ביצוע דיגום מוודא.  
 ג. בשטח בו ימצא, על פי סקר הסיכונים זיהום במי התהום, תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, בהתייעצות עם רשות המים כי אין בזיהום סכנה לשימוש



**6.13**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- המוצע בהיתר.
3. תנאי להגשת היתר חפריה/בניה בשטחים בהם יש חשש לזיהום קרקע הינו טיפול בקרקע המזוהמת, בהתאם לסקר הקרקע המפורט ולסקר הסיכונים שיערך בתחום התכנית.
4. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון ביוב מאושר.
5. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למבנן.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש או המגרשים, או המבנן נושאי הבקשה. התכנית תהיה בקנה מידה שלא יפחת מ-250:1 ותכלול:
- א. העמדת הבניין או הבניינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך.
- ב. חזיתות הבניין ופרטים עקרוניים של חומרי הגמר, לרבות גגות, בהתאם להנחיות שהוגדרו במסמך הנחיות הבינוי.
- ג. תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבניין והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ולמגרשי המגורים הסמוכים.
- ד. פתרון עיצוב להסתרת מתקני עזר ומערכות טכניות.

**6.14**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
- א. תכנית פיתוח של כל המגרש או המבנן בקני"מ 250:1. הכוללת בין השאר: מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גובהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים. פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, שטחי פריקה וטעינה. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם נדרש), גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. חומרי גמר. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות. תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע. תכנית גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים, בשטח המגרש כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.
- ב. הנחיות בנושאי ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום על פי מסמך הנחיות להחדרת מי נגר שיהיה תקף לאותה עת, ובכלל זה: הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים אל רצועות ירוקות מחלחלות, קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה שיאפשרו ניקוז מים אליהן, חלחול וכד'. או לחילופין פתרונות ניקוז מרכזי ללא חלחול, הכל בהתאם להנחיות ואישור הועדה המקומית
- ג. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 100:1.
- ד. ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.
- ה. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.
- ו. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידת הדיור.
- ז. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי חומרים.
- ח. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה, אנטנות תקשורת לוויינית, קולטי שמש, אנטנות וכד'.
- ט. במבנה הכולל שימושים מסחריים- אזורי פריקה וטעינה בחניונים התת קרקעיים בחצר המגרש, המוקצים בנפרד מאזורי החניה. פעילות הפריקה והטעינה תעשה רק במקומות המוקצים לפעילות זו
2. תותר הוצאת היתר לכל היותר בשני שלבים. כל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.14</p> <p>שאינן מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.</p> <p>3. בהיתר הבנייה תירשם הערה הקובעת כי השטחים המיועדים למרפסות הנם למרפסות פתוחות בלבד. בהיתר הבנייה יחושבו ויופרדו מפורשות שטחי המרפסות הפתוחות משאר שטחי הדירה.</p> <p>4. הוצאת היתר בניה לעסק מסחרי תחייב הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, לשביעות רצונה של היחידה המקומית לאיכות הסביבה.</p> <p>5. היתר הבנייה יכלול התייחסות לאוורור וחימום טבעי של הבניינים.</p> <p>6. היתר הבנייה יחייב הצגת פתרון למתקני איסוף הפסולת, כולל פסולת בת מחזור, לאישור מחלקת התברואה בעירייה.</p> <p>7. הוצאת היתר בניה מחייבת בנוסף לתכנית פיתוח למבנן, תשריט פיתוח וגינון לגבי המגרש ורצועה ברוחב 6 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, תכנית, וחתיים בקני"מ 1:250, אשר נעשו על גבי תכנית מדידה מעודכנת המהווה חלק מהיתר הבנייה.</p> <p>8. מגרשים הגובלים בגן הלאומי או בשטחים פתוחים הגובלים בגן הלאומי: מגרשים מס' 101,302,303,750: תנאי להיתר בניה במגרשים אלו היינו תיאום רטי"ג לגבי אופי הבינוי והפיתוח, לרבות תשתיות ותאורה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>6.15</p> <p>1. פיתוח התשתיות יהיה בהתאם לנספחי תמ"ל 1004 א'.</p> <p>2. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז, תהייה תת-קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים / החצר.</p> <p>3. מערכת הביוב של הבינוי בתכנית כולה תחובר למערכת הביוב העירונית.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>6.16</p> <p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>6.17</p> <p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. חומרי הגלם יהיו נקיים מזיהום.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'.</p> <p>ג. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל... חודשים (יקבע על ידי מוסד התכנון). המונה הדפסה 19</p> <p>ד. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 חציבה ומילוי</p>	



<b>6.17</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.	
<b>6.18</b>	<b>אנטנות</b>
מיקום וצורת ההעמדה של אנטנות וצלחות לקליטת שידורי לוויין בשטח התכנית יקבע במסמך ההנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.	
<b>6.19</b>	<b>היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	
<b>6.20</b>	<b>מסחר</b>
1. למבנים בהם יש שילוב של שימושי מסחר ושימושים רגישים, יוגש נספח סביבתי המתייחס לטיפול במזעור הפרעות הדדיות, לרבות נושא מחזור אשפה, פריקה וטעינה, שעות פעילות, חניות מבקרים מטרדי רעש וריח וכיוצ"ב, הכל על-פי דרישות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א	<p>1. תנאי לאישור היתר בניה ראשון יהיה תחילת פיתוח המחלף בכביש 2.</p> <p>2. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>
2	שלב ב - שימושים זמניים	<p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. ניתן להתיר סלילת דרכים והקמת מתקנים זמניים לטיפול במים ובקרקע, בכל תחום התכנית בתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. המתקנים יהיו בהיקף של 300 מ"ר בכל יעודי הקרקע בתכנית, במרחק של 100 מטר לפחות מבתי מגורים קיימים (שכונת נוף ים), תוך תאום המיקום עם תכנית הניקוז של השכונה ובאישור הצוות המלווה.</p>



תאור שלב	התנייה	מספר שלב
	<p>2. לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.</p> <p>3. העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.</p> <p>4. ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע מהקמת המתקן או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.</p> <p>5. נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המתקנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>6. לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.</p> <p>ג. על אף האמור בס"ק (ב) ניתן להתיר הקמת מתקנים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ב), (1), (3), (5) ו-(6) ולתנאים המפורטים להלן:</p> <p>1. בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה.</p> <p>2. בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.</p> <p>3. אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.</p>	



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הוראות ס"ק ב' ו -ג' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

## 7.2 מימוש התכנית

משך הזמן המשוער לביצוע התכנית כ-15 שנה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19