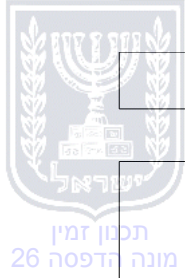


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0715599

רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש 1/1010



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010 הינה תכנית מפורטת לשכונת נווה גן צפון במערב רמת השרון. התכנית ממוקמת צפונית לשכונת נווה גן דרום, דרומית לכביש 5, מערבית לדרך משה סנה ומזרחית לכביש 20 איילון. התכנית קובעת שטחים למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים פארק מטרופוליני ומנהרת תשתיות לאורך כביש הנופש.

תכנית רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010 משנה את תכנית רש/1010 המאושרת ביחס להוראות הבינוי. התכנית באה לתקן הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, ללא שינוי המגרשים, ללא שינוי במספר יחידות הדיור וללא שינוי יעודי הקרקע והשימושים אשר נקבעו בתכנית רש/1010.

בתכנית זו מופיעים רק סעיפים ששונו מהתכנית הראשית. כל סעיף שאינו מופיע ממשך לחול כמתחייב מהתכנית הראשית רש/1010.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש 1/1010

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

553-0715599

מספר התכנית

824.217 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (18), 62 א (א) (4), 62 א (א))
62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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	רמת השרון
קואורדינאטה X	182700
קואורדינאטה Y	670525

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לרחוב הגנים שבשכונת נווה גן ברמת השרון, ממערב לדרך קרית שאול (בית קברות קרית שאול), ממזרח לנתיבי איילון (כביש 20) ומדרום לכביש 5.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - חלק מתחום הרשות: רמת השרון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה גן צפון - רמה"ש.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6612	מוסדר	חלק	22, 25	4, 63, 69, 75, 80-81
6613	מוסדר	חלק		9-13, 22, 35
6616	מוסדר	חלק	29	30
6617	מוסדר	חלק	8-9, 11-12	2-3, 6-7, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/02/2018	5845	7715	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 553-0190975 ממשיכות לחול.	שינוי	553-0190975



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עופר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עופר קולקר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט המצב המאושר	09: 46 27/07/2021	עופר קולקר	20/07/2021	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 26

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 מקומית	רשות מקומית		עיריית רמה"ש	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483888		erez_t@ramat-hasharon.muni.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632132	telavivtechnun@mmitov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רמ"י		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632132	telavivtechnun@mmi.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמה"ש	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483888		erez_t@ramat-hasharon.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632132	telavivtechnun@mmi.gov.il
בעלים		שונים		פרטיים	.	(1)				

(1) כתובת: בעלי עניין פרטיים, ראה נספח שמאות מס' 8.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עופר קולקר		קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		tahel@kke.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
דירה קטנה	יחידת דיור למגורים בשטח של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).
התכנית הראשית המאושרת	תכנית מס' 553-0190975 - רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.

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**

שינוי לתכנית מס' 553-0190975 רצועת הנופש מערב רמה"ש רש/1010.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

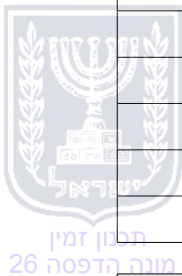
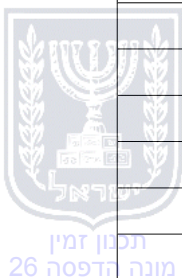
- שינוי מס' בניינים במגרש, הגדלת תכסית, עיצוב אדריכלי, מס' דירות בקומה וקווי בניין בסמכות מקומית על פי סעיף 62(א)(5).
- שינוי במספר הקומות בסמכות מקומית על פי סעיף 62א' (א) (4)(א) ללא שינוי בגובה מירבי בהתאם לקבוע בסעיף 4.2 ס"ק ח' בתכנית הראשית 553-0190975 רצועת הנופש מערב רמה"ש רש/1010.
- שינוי בקווי בניין בסמכות מקומית על פי סעיף 62א' (א) (4).
- שינוי חלוקת שטחי הבניה בהתאם לסעיף 62א' (א) (6) עבור מתקן פנאומטי לפינוי אשפה.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתכנית, במגרש המיועד לפי התכנית למתקני תשתית מקומיים כהגדרתם בפסקה(3), אך ורק לצורך הקמת מתקני התשתית האמורים. לפי סעיף 62א(א)(18)
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן, בפסקה זו בנייה רוויה בהתאם לסעיף 62א(16)(א)(1)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	21 - 4
מגורים ד'	31 - 22
דיור מיוחד	40
מסחר	402
מתקנים הנדסיים	113
מבנים ומוסדות ציבור	313 - 300
שטח ציבורי פתוח	232, 231, 227 - 225, 223 - 217, 215, 213 - 206, 204, 203, 201, 200
ספורט ונופש	403
פארק / גן ציבורי	216, 205, 202
נחל/תעלת נחל	500
דרך מאושרת	120, 119, 115, 112, 105 - 100
דרך ו/או טיפול נופי	233, 230, 229, 224, 214, 125 - 121, 118, 117, 111 - 106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	107 - 111, 117, 118, 122, 123, 124, 224, 230, 229
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	102 - 104, 112, 120
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	113
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	205, 202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	200, 201, 213, 215, 222, 223, 225 - 227, 231, 232
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ג'	4 - 6, 8, 12, 14, 16, 18, 21
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	121 - 125, 214
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	102, 103, 105, 119
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	213, 215, 219, 221
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	108, 111, 122, 123
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	102, 112
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	201, 213, 215, 232
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	111
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	101, 119
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	202, 205, 216
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	200, 201, 227, 231, 232
הנחיות מיוחדות ב	דרך ו/או טיפול נופי	214
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	103
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	213, 221
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	312 - 310, 305
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	20 - 4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	23, 22
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	21 - 17
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	31 - 24, 22
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	402
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	115, 100
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	304, 301, 300
חורשה להעתקה	מסחר	402
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	100
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	312 - 310
חורשה לעקירה	מגורים ג'	21, 20, 15, 14, 9, 8
חורשה לעקירה	פארק / גן ציבורי	205
חורשה לשימור	דרך מאושרת	115, 100
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	304, 300
חורשה לשימור	מסחר	402
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	205
חזית מסחרית	דיור מיוחד	40
חזית מסחרית	מגורים ג'	21 - 17
חזית מסחרית	מגורים ד'	30 - 26, 24, 22
חניה	דרך ו/או טיפול נופי	107
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	300
חניה	פארק / גן ציבורי	205
חניה	שטח ציבורי פתוח	201
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	214, 125 - 121, 118
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	119, 105, 103, 102, 100
מנהרה/מעבר תחתי	פארק / גן ציבורי	205
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	221, 219, 215, 213
סטיו	דיור מיוחד	40
סטיו	מגורים ג'	21 - 17
סטיו	מגורים ד'	30 - 26, 24, 22
סטיו	מסחר	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	233, 224, 110, 108
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	226, 225, 223, 222
שימור נופי	פארק / גן ציבורי	202



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

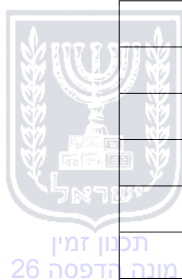
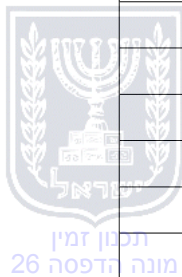
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.73	6,001.59	דיור מיוחד
5.71	47,066.06	דרך ו/או טיפול נופי

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.06	198,279.36	דרך מאושרת
7.33	60,392.87	מבנים ומוסדות ציבור
7.18	59,161.64	מגורים ג'
4.84	39,886.1	מגורים ד'
0.38	3,128.41	מסחר
0.13	1,084.75	מתקנים הנדסיים
0.12	958.27	נחל / תעלת נחל
1	8,241.93	ספורט ונופש
15.29	126,059.36	פארק / גן ציבורי
33.24	273,956.97	שטח ציבורי פתוח
100	824,217.31	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.73	6,001.59	דיור מיוחד
5.71	47,066.06	דרך ואו טיפול נופי
24.06	198,279.36	דרך מאושרת
7.33	60,392.87	מבנים ומוסדות ציבור
7.18	59,161.64	מגורים ג'
4.84	39,886.1	מגורים ד'
0.38	3,128.41	מסחר
0.13	1,084.75	מתקנים הנדסיים
0.12	958.27	נחל/תעלת נחל
1	8,241.93	ספורט ונופש
15.29	126,059.36	פארק / גן ציבורי
33.24	273,956.97	שטח ציבורי פתוח
100	824,217.31	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010, כמפורט בהוראות הבינוי בהמשך.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבנייה המרקמית מחייבת, מגבלת מס' הקומות, קווי הבניין בכפוף להוראות פרקים 4-6 להלן.</p> <p>ב. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, הגובה המירבי בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.</p> <p>ג. בחזית הפונה לרחוב קו הבניין יהא של 3 מ', המרווח הקדמי בין גבול המגרש וקו הבניין ישמש כשפ"פ יינטעו בו עצים וצמחייה עפ"י תכנית עיצוב אדריכלית אשר יטופלו ויתוחזקו ע"י דיירי הבניין - לא יותרו גינות פרטיות בחזית הפונה לרחוב. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות לשימוש פרטי והם יותרו פתוחים ללא בינוי.</p> <p>ד. שטח יח"ד ממוצע יהיה 93 מ"ר ליחידה סך דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) בשטח התכנית לא יפחת מ 30%.</p> <p>ה. התכסית בכל מגרשי המגורים לא תעלה על 50% משטח המגרש בתחום קווי הבניין. תותר חריגה משטח התכסית עד ל-65% לכל היותר בכפוף לאישור מהנדסת הוועדה המקומית ומנימוקים מיוחדים.</p> <p>ו. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.0 מטר ולא יעלה על 6.0 מ', וזאת במידה והדבר לא יהווה פגיעה בהיקף הזכויות. לאורך החזית המסחרית יבנה אלמנט הצללה ברוחב 4 מטר ובגובה שלא יעלה על 6.0 מטר, בהתאם להנחיות מרחביות, היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p> <p>1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של החזית בקנה מידה 1:50.</p> <p>2. גובה רצפת השביל הציבורי מתחת לאלמנט הצללה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</p> <p>ז. שילוט יותקן בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>ח. חזיתות המבנים ייבנו מחומרים בהתאם להנחיות מרחביות.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבנייה המרקמית מחייבת, מגבלת מס' הקומות, קווי הבניין בכפוף להוראות פרקים 4-6 להלן.</p> <p>ב. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, הגובה המירבי בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. על אף האמור בסעיף זה, במגרשים מספר 25 ו 31 ניתן יהיה, באישור מהנדסת העיר, לתכנן בינוי מירקמי במקום בינוי מגדלי.</p> <p>ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ - 6 מטר בין בניינים עד גובה 7 קומות,</p>

4.2	מגורים ד'
	<p>10 מ' בין בניינים עד 15 קומות. יותר קו בניין 0 בין בניינים. יותר קו בניין 0 בין שני בניינים באותו המגרש.</p> <p>בין שני מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים של שני מגרשים אלו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>ד. בחזית הפונה לרחוב קו הבניין יהא של 3 מ', המרווח הקדמי בין גבול המגרש וקו הבניין יגונן ויתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות, יינטעו בו עצים וצמחייה עפ"י תכנית עיצוב אדריכלית אשר יטופלו ויתוחזקו ע"י דיירי הבניין - לא יותרו גינות פרטיות בחזית הפונה לרחוב. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות לשימוש פרטי והם יותרו פתוחים ללא בינוי.</p> <p>ה. סך דירות קטנות בשטח של 80 מ"ר (כולל ממ"ד) בשטח התכנית לא יפחת מ 30% .</p> <p>פירוט היקף מיזערי של יח"ד קטנות לתכנון בכל מגרש בהתאם להערות טבלה 5 בסעיף קטן 10.</p> <p>ו. התכנית בכל מגרשי המגורים לא תעלה על 50% משטח המגרש בתחום קווי הבניין. תותר חריגה משטח התכנית עד ל- 65% לכל היותר בכפוף לאישור מהנדסת הוועדה המקומית ומנימוקים מיוחדים.</p> <p>ז. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.0 מטר ולא יעלה על 6.0 מטר, וזאת במידה והדבר לא יהווה פגיעה בהיקף הזכויות. לאורך החזית המסחרית יבנה אלמנט הצללה ברוחב 4 מטר ובגובה שלא יעלה על 6.0 מטר, על פי הנחיות מרחביות. היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של המצללה בקנה מידה 1: 50. 2. גובה רצפת השביל הציבורי יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. 3. ריצוף השביל יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף. 4. תכנון המצללה יהיה בהתאם להנחיות מרחביות. <p>ח. בשטח המצללה (בהתאם לסעיף ז' לעיל) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. בשטח המצללה הוועדה המקומית תקבע לעת מתן היתר הבניה הראשון כללים מחייבים לכלל התכנית לעיצוב החזית המסחרית ואופן התקנת השילוט, מתקני הצללה וכיוב'.</p> <p>ט. שילוט יותקן אך ורק בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>י. חזיתות המבנים ייבנו בהתאם להנחיות מרחביות.</p>
4.3	דיוור מיוחד
4.3.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לאורך החזית המסחרית ולאורך החזית הפונה אל הרחוב הראשי תבנה מצללה בעומק 4.00 מטר בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות. בשטח תחת המצללה תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.0 מטר ולא יעלה על 6.0 מטר, וזאת במידה והדבר לא יהווה פגיעה בהיקף הזכויות. לאורך החזית המסחרית יבנה אלמנט הצללה ברוחב 4 מטר ובגובה שלא יעלה על 6.0 מטר, על פי הנחיות מרחביות. היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p>

4.3	דיוור מיוחד
	<p>1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של המצללה בקנה מידה 1: 50.</p> <p>2. גובה רצפת השביל הציבורי יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</p> <p>3. ריצוף השביל יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.</p> <p>4. תכנון המצללה יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>ג. בקומת הקרקע לאורך החזית המסחרית תותר הקמת השטחים הציבוריים של מבנה המגורים המיוחד, כגון: חדרי אוכל, מועדונים, חדרי כושר וספא וכיו"ב, כמו גם שירותי בריאות לכלל הציבור.</p>



4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. גובה המבנה המסחרי לא יעלה על שלוש קומות מעל מפלס מעבר הולכי הרגל. קומה תת קרקעית במפלס מעבר הולכי הרגל שמתחת לרחוב הראשי ועוד שתי קומות מעל מפלס הכיכר. מבנה המרכז המסחרי ישתלב במפלסי הפיתוח של המעבר התת קרקעי, הכיכר הציבורית והכבישים סביבו.</p> <p>ב. גובה קומה לא יפחת מ- 5.0 מ' בחזית הפונה לכיכר ולמעבר הולכי הרגל. בחזית הפונה לכיכר ולמעבר הולכי הרגל תוקם מצללה בהתאם להנחיות מרחביות והוראות זכות המעבר להולכי רגל לפי סעיף 4.1.2 ס"ק ו'.</p> <p>ג. היתר הבנייה יכלול פרטי החזיתות בהתאם להנחיות מרחביות בקנ"מ 1: 50 ובהם יפורטו חומרים, מידות מתקני הצללה, פרטי ריהוט רחוב ומתקני אשפה.</p>

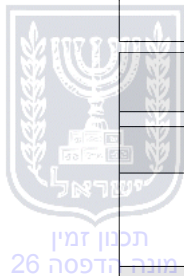


4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בנין
	הוראות עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בנין
	א. השימוש בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן. למרות האמור לעיל, ביעוד שטח

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	למבנים ומוסדות ציבור יהיו קווי הבניין בהתאם לתשריט.
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בנין הוראות עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בנין הוראות עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.9	פארק / גן ציבורי
4.9.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.10	נחל/תעלת נחל
4.10.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.11	דרך מאושרת



4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
	ללא שינוי בשימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות עפ"י התכנית הראשית המאושרת מס' 0190975 - 553 רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
16	3	3	4	5	18			200	141183	88893	0	15687	36603	26145	300		מבנים ומוסדות ציבור
16	3	3	4	5	18			200	41002	25816	0	4556	10630	7593	301		מבנים ומוסדות ציבור
6	3	3	4	5	18			200	40748	25656	0	4528	10564	7546	302		מבנים ומוסדות ציבור
12	3	3	2	5	18			200	11170	5132	0	1812	4226	3019	303		מבנים ומוסדות ציבור
6	3	3	2	5	18			200	7137	3280	0	1158	2700	1929	304		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	2	5	18			200	4466	2050	0	724	1690	1207	305		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	2	5	18			200	3922	1800	0	636	1484	1060	306		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	2	5	18			200	4362	2004	0	708	1650	1179	307		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	2	5	18			200	4037	1855	0	654	1528	1091	308		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	2	5	18			200	2109	970	0	342	798	570	309		מבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 26



תכנון זמין מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	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
3	3	3	2	5	18			200	3937	1810	0	639	1489	1064	310		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	2	5	18			200	3452	1586	0	560	1306	933	311		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	2	5	18			200	2139	983	0	347	809	578	312		מבנים ומוסדות ציבור	
58	3	3	2	5	18			200	23972	11014	0	3888	9070	6479	313		מבנים ומוסדות ציבור	
								200	293637	203354	0	36239	84547	60393	- 300 313	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3		10	35	22.1	93	309	12994	0	0	3865	9129	4201	4		מגורים ג'	
									340			80	260	4201	4		מבנים ומוסדות ציבור להינוך	
5	3	3		10	35	23.9	70	336	9822	0	0	2951	6871	2925	5		מגורים ג'	
									340			80	260	2925	5		מבנים ומוסדות ציבור להינוך	
5	3	3		10	35	24.7	62	347	8705	0	0	2609	6086	2510	6		מגורים ג'	
									340			80	260	2510	6		מבנים ומוסדות ציבור להינוך	
5	3	3		10	35	24.7	70	338	9133	0	0	2913	6640	2829	7		מגורים ג'	
5	3	3		10	35	23.8	79	327	10834	0	0	3293	7541	3316	8		מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

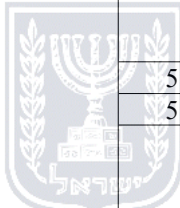


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	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
									340			80	260	3316	8	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'	
5	3	3		10	35	23.9	88	328	12088	0	0	3646	8442	3686	9		מגורים ג'	
5	3	3		10	35	23.5	99	334	14022	0	0	4076	9946	4204	10		מגורים ג'	
5	3	3		10	35	29.9	52	420	7317	0	0	2190	5134	1740	11		מגורים ג'	
5	3	3		10	35	25	64	352	9001	0	0	2694	6307	2559	12		מגורים ג'	
									340			80	260	2559	12	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'	
5	3	3		10	35	28.6	82	395	11317	0	0	3427	7890	2868	13		מגורים ג'	
5	3	3		10	35	24.4	92	335	12653	0	0	3794	8859	3453	14		מגורים ג'	
									340			80	260	3453	14	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'	
5	3	3		10	35	24.4	92	335	12653	0	0	3794	8859	3774	15		מגורים ג'	
5	3	3		10	35	25.9	110	364	15486	0	0	4477	11009	4251	16		מגורים ג'	
									340			80	260	4251	16	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'	
5	3	3		10	35	27.6	80	390	11324	0	0	3370	7954	2901	17		מגורים ג'	
									315			95	220	2901	17	מסחר	מגורים ג'	
5	3	3		10	35	25.3	66	333	8679	0	0	2707	5972	2608	18		מגורים ג'	
									340			80	260	2608	18	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'	
									330			100	230	2608	18	מסחר	מגורים ג'	
5	3	3		10	35	27.4	90	351	11552	0	0	3623	7929	3290	19		מגורים ג'	
									300			90	210	3290	19	מסחר	מגורים ג'	
5	3	3		10	35	27.1	100	346	12755	0	0	3967	8788	3689	20		מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
							545			165	380	3689	20	מסחר	מגורים ג'	
5	3	3	10	35	26.6	116	337	14684	0	0	4523	10161	4359	21		מגורים ג'
								340			80	260	4359	21		מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
							400			120	280	4359	21	מסחר	מגורים ג'	
					25.4	1505		205439			61918	143516	59163		<סך הכל>	מגורים ג'
5	3	3	15	57	29.2	128	366	16029	0	0	4946	11083	4382	22		מגורים ד'
								360			110	250	4382	22	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	14	52	25.6	70	329	8979	0	0	2845	6216	2730	23		מגורים ד'
5	3	3	14	52	25.2	93	330	12179	0	0	3758	8450	3692	24		מגורים ד'
								260			80	180	3692	24	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	11	40	25.2	103	295	12023	0	0	4296	10617	4082	25		מגורים ד'
5	3	3	11	41	33	135	415	16992	0	0	5170	11822	4097	26		מגורים ד'
								415			125	290	4097	26	מסחר	מגורים ד'
3	3	3	13	49	31	170	388	21268	0	0	6387	14881	5488	27		מגורים ד'
								570			170	400	5488	27	מסחר	מגורים ד'
3	3	3	13	52	32.7	150	411	18859	0	0	5698	13160	4585	28		מגורים ד'
								400			120	280	4585	28	מסחר	מגורים ד'
3	3	3	11	40	32.9	79	420	10092	0	0	3201	6891	2402	29		מגורים ד'
								260			80	180	2402	29	מסחר	מגורים ד'
3	3	3	12	44	28.9	149	365	18840	0	0	5676	13164	5162	30		מגורים ד'
								400			120	280	5162	30	מסחר	מגורים ד'
3	3	3	13	48	31.9	104	463	15119	0	0	4333	10786	3264	31		מגורים ד'
					29.6	1181	385	153878			46310	107568	39884	31 - 22	<סך הכל>	מגורים ד'
6	3	3	9	32	66.3	400	646	39750	18000	4000	9750	30000	6001	40		דיוור מיוחד
6	3	16						770			150	620	6001	40	מסחר	דיוור מיוחד
6	3	3	3	18			24	2000	0	0	600	1400	8242	403		ספורט ונופש
								280	0	0	80	200	8242	403	מסחר	ספורט ונופש
4	0	0	2	11			126	3950	8000	0	700	3250	3128	402		מסחר
								9405			2155	7250			<סך הכל>	מסחר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי
0	0	0	2	2			1000				1000	1085	113		מתקנים הנדסיים
				1			203				203	40551	202		פארק / גן ציבורי
				1			400				400	65464	205	חניון	פארק / גן ציבורי
				1			200				200	65464	205		פארק / גן ציבורי
			1	1			490	163			327	65694	200		שטח ציבורי פתוח
				1			293			55	238	79770	201		שטח ציבורי פתוח
				1			100				100	8245	227		שטח ציבורי פתוח
							30000		29700		300		215,213 221,219	רצועת תשתיות	שטח ציבורי פתוח
							30000		29700		300		103,102 119	רצועת תשתיות	דרך מאושרת



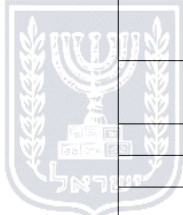
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
0	300		מבנים ומוסדות ציבור
0	301		מבנים ומוסדות ציבור
3	302		מבנים ומוסדות ציבור
3	303		מבנים ומוסדות ציבור
3	304		מבנים ומוסדות ציבור
3	305		מבנים ומוסדות ציבור
3	306		מבנים ומוסדות ציבור
3	307		מבנים ומוסדות ציבור
3	308		מבנים ומוסדות ציבור
3	309		מבנים ומוסדות ציבור
3	310		מבנים ומוסדות ציבור
3	311		מבנים ומוסדות ציבור
3	312		מבנים ומוסדות ציבור
3	313		מבנים ומוסדות ציבור
	313 - 300	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
3	4		מגורים ג'
	4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
3	5		מגורים ג'
	5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
3	6		מגורים ג'
	6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
3	7		מגורים ג'
3	8		מגורים ג'
	8	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
3	9		מגורים ג'
3	10		מגורים ג'
3	11		מגורים ג'
3	12		מגורים ג'
	12	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
3	13		מגורים ג'
3	14		מגורים ג'
	14	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
3	15		מגורים ג'
3	16		מגורים ג'
	16	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
3	17		מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

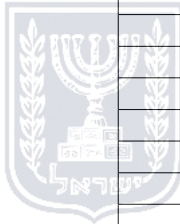


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	17	מסחר	מגורים ג'
4	18		מגורים ג'
	18	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
	18	מסחר	מגורים ג'
4	19		מגורים ג'
	19	מסחר	מגורים ג'
4	20		מגורים ג'
	20	מסחר	מגורים ג'
4	21		מגורים ג'
	21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
	21	מסחר	מגורים ג'
		<סך הכל>	מגורים ג'
4	22		מגורים ד'
	22	מסחר	מגורים ד'
3	23		מגורים ד'
4	24		מגורים ד'
	24	מסחר	מגורים ד'
3	25		מגורים ד'
4	26		מגורים ד'
	26	מסחר	מגורים ד'
4	27		מגורים ד'
	27	מסחר	מגורים ד'
4	28		מגורים ד'
	28	מסחר	מגורים ד'
4	29		מגורים ד'
	29	מסחר	מגורים ד'
4	30		מגורים ד'
	30	מסחר	מגורים ד'
4	31		מגורים ד'
	31 - 22	<סך הכל>	מגורים ד'
0	40		דיוור מיוחד
4	40	מסחר	דיוור מיוחד
3	403		ספורט ונופש
	403	מסחר	ספורט ונופש
0	402		מסחר
		<סך הכל>	מסחר
0	113		מתקנים הנדסיים
	202		פארק / גן ציבורי
	205	חניון	פארק / גן ציבורי
	205		פארק / גן ציבורי
	200		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	201		שטח ציבורי פתוח
	227		שטח ציבורי פתוח
	221, 219, 215, 213	רצועת תשתיות	שטח ציבורי פתוח
	119, 103, 102	רצועת תשתיות	דרך מאושרת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(1) בבניינים בני 10 קומות לא תהיה מגבלה של מספר היחידות בקומה.

(2) בבניינים בני 11-15 קומות לא תהיה מגבלה של מספר היחידות בקומה.

(3) השטחים העיקריים לא כוללים את שטחי המסחר. לא תותר המרת שטחי המסחר לשטחי מגורים ו/או שימושים אחרים למעט שימושי תעסוקה.

שטחים עיקריים לא כוללים שטח לכלל סוגי המרפסות על פי השינוי לחוק התכנון והבניה לעניין תוספת שטחים עיקריים, שטח מרפסת ממוצעת 12 מ"ר ובכל מקרה לא תעלה על 14 מ"ר למרפסת.

(4) שטח החנייה יהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. כל עוד התקן התקף הוא תקנות החנייה 1983 תותר חנייה לרכב דו גלגלי לפי החלטת הועדה מיולי 2012. בנוסף לשטחי החנייה יותר הקמת

מחסן תת קרקעי לכל דירה בהיקף של עד 8 מ"ר וכן שטחי מסדרונות ומדרגות הדרושים להגעה אל המחסנים. כמו כן יותר הקמת חניון/מחסן לאופניים וכן מתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי

שנאים, חשמל, מכונות, איסוף אשפה, אשפה פנאומטית (ראה סעיף 6.9 ב')

(5) מספר הקומות בעמודת "מספר קומות" בטבלה הוא מספר קומות מירבי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע:

(1) לפחות 30% מסך כל הדירות (806"י) יהיו דירות קטנות של 80 מ"ר (כולל ממ"ד), ימוקמו בכל תאי השטח בתכנית כמפורט בהערה מס' 10 לתכנית הראשית רש/1010.

(2) תוספת שטח בניה מכח סעיף 62א' א (16)א(1) תחושב לפי מקסימום 6 מ"ר ליח"ד ובכל מקרה תוספת זו מיועדת לשטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.

ההתאמת תקני בניה לבניה ירוקה ולהנחיות מרחביות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.2	עתיקות	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.3	חניה	א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שהיזם הראשון שייגש לבנייה יוכל לבצע את חלקי הרמפות במגרש השכן, וזאת על מנת למנוע עיכוב בקידום התכנית זאת בתיאום ובהסכמה על בעלי המגרש השכן ובכפוף להנחיות הוועדה המקומית ולאישורה. לעניין זיקות ההנאה בין ביניינים סמוכים, זו תקבע בכפוף להנחיות הרשות המקומית לעת הכנת היתרי הבנייה.
6.4	בניה ירוקה	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.5	הפקעות ו/או רישום	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.6	ביוב וניקוז	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.7	הוראות פיתוח	תבניות נוף - הנחיות מיוחדות: א. גינה במגרש מגורים: הגינה במגרש המגורים מחולקת לשני סוגים: רצועת הגינון בחזיתות הבתים: אזור זה ישמש בעיקר לנטיעות של עצים וצמחיה בחזיתות הבתים באופן שיתרמו לחזית הרחוב. הנטיעות באזורים אילו יהיו על אדמת גן (ולא על גג מבנה). ובהתאם לסעיפים: 4.1 ס"ק ג', 4.2 ס"ק ד'.
6.8	הוראות פיתוח	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.9	הוראות פיתוח	א. קירות תמך: 1. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית או חומר גמר אחר המתואם עם חומרי הגמר של הבניין. ובהתאם להנחיות מרחביות. 2. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. 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. ובהתאם להנחיות מרחביות. ב. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות: 1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. ניתן לבנות חדר אשפה מקורה גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין בהתאם להנחיות מרחביות. חדר האשפה יבנה בתחום הבניין ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית. תותר הקמת מערכת



6.9	הוראות פיתוח
	פניאומטית לסילוק אשפה ושילובה במנהרת תשתיות. או בסמיכות למתקן תשתית.
6.10	הוראות פיתוח
	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.11	ניהול מי נגר
	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.12	סטיה ניכרת
	א. שטח הבנייה המרבי, מספר הבניינים המרבי, קווי הבניין הצידיים, והקדמיים,, אופי הבנייה המרקמית, מס' היחידות הקטנות המיזערי, תכנית החזית המסחרית, הקמת מצללות וזכות המעבר לציבור המצוינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 202 סעיף 22 ב'.
6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי: תנאי למתן היתרי בניה ביעודי מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה, הוא הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום הבינוי של התכנית בשלמותה ואישורה על ידי מהנדס הוועדה המקומית. תכולות תוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי: הוראות מחייבות לחזית המסחרית מצללה לאורכה, אחידות הגובה, שילוט, סוככים, סגירות חורף, שיפועים ומעקות.
6.15	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין ב. תנאי לאיכלוס אישור הוועדה המקומית לתשריט בית משותף הכולל התחייבות וערבות להשלמת רישום בית משותף. ג. תנאי לאיכלוס אישור מכון התקנים לבנייה ירוקה. ד. תנאי לאיכלוס עמידה בתנאי היתר הבנייה ובדרישות הוועדה המקומית לעניין אכלוס וגמר בנייה.
6.16	תשתיות
	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.17	מיגון אקוסטי
	ללא שינוי מהתכנית הראשית.
6.18	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
7	ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע תקפים עפ"י תכנית מס' 553-0190975 רש/1010.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26