הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3011

גדרה מערב - מתחם 8

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מחוז	**מרכז**
מרחב תכנון מקומי	**גדרה, שורקות**
סוג תכנית	**תכנית מועדפת לדיור**

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005379312/310

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה את הרחבת השטח המיועד לפיתוח ושסומן בתכנית הכוללנית כמתחם 8 עד לגבול תחום השיפוט המערבי של הישוב. לטובת יצירת מרקם פיתוח המשכי, התכנון מציע הסטה מערבה של כביש 40 עד לגבול תחום השיפוט המערבי.
רשת הרחובות מוצעת כרשת מרובת חיבורים וצמתים המוטה לתנועות רכות של הולכי רגל ורוכבי אופניים המהווה המשך לצירי האורך הקיימים בישוב לרבות שד' רבין, בן גוריון וויצמן. רחוב הרצל מתוכנן לפיתוח כרחוב ראשי עירוני התומך בעירוב שימושים וזאת תוך הפסקת שימושו כציר כביש 40 ברשת הדרכים הארצית.
התכנון מתבסס על עקרונות הנועדו למתן את השפעות שינויי האקלים תוך ניהול קפדני ומחייב של נגר עילי למניעת הצפות, אוורור טבעי ויצירת תשתיות צל לטובת צמצום תופעת אי החום העירוני. התכנון שם דגש על פיתוח תשתית ירוקה בתחום הציבורי והפרטי כאחד בדגש על עצים סוככים גדולים המטילים צל.
התכנית מציעה תוספת של כ-8,000 יח"ד בשטחים ממערב לרחוב הרצל וכן תוספת יח"ד ושימושי מסחר למגרשי המגורים הקיימים צמודי דופן לרח' הרצל לטובת התחדשות עירונית ויצירת חיבור עם המרקם הוותיק בחלקה המזרחי של התכנית. התכנית מציעה כ-3,000 יח' דיור מכליל לרבות דיור להשכרה ודיור מוגן.
בהתאם להוראות התכנית הכוללנית המאושרת, התכנון המוצע כולל הקצאה רובעית לאצטדיון כדורגל ופארק במרחב נחל שורק. בשטחים הכלואים בין כביש 40 לכביש 7 מוצע מרחב תעסוקה ומלאכה קלה.
התכנית בעלת מבנה בעלויות מגוון של קרקעות מדינה, רשות מקומית ופרטיים ומלווה בטבלאות הקצאה ואיזון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** גדרה מערב - מתחם 8
		מספר התכנית תמל/ 3011
1.2	**שטח התכנית**	1,192.770 דונם
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גדרה, שורקות
קואורדינאטה X	178812
קואורדינאטה Y	636831

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לכביש 7, מרחב נחל שורק, ממערב לכביש 40/רחוב הרצל, ממזרח ליישובי גדרות

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות : גדרה

גדרות - חלק מתחום הרשות : מישר

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	הרצל		
גדרה	לרנר מרדכי		
גדרה	שבטי ישראל		
גדרה	שלום עליכם		
גדרה	תרמ"ה		

שכונה מערב גדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5447	לא מוסדר	חלק		13
5985	לא מוסדר	חלק		206-207
80051	לא מוסדר	חלק		41
3567	מוסדר	חלק	7	1-3, 5-6, 8, 10-12, 22
3568	מוסדר	חלק		96, 99, 102
3866	מוסדר	חלק	55	1-7
3867	מוסדר	חלק	17-18, 20-23, 26	1-2, 6, 8, 12, 14-15, 19
3868	מוסדר	חלק	4-5	1, 3, 6-7
3869	מוסדר	חלק	3-10, 12-24	1
3871	מוסדר	חלק	1-3, 5, 7-11, 13-15, 17-20, 22-25, 28-31, 33-36, 38-42, 46-47, 49-59, 61-69, 71-79	70

3872	מוסדר	חלק	2-5, 9, 29, 33, 48-51, 79-81, 87-101, 103-108, 136, 138, 143-144, 146, 150-151, 170, 186-187, 193-196, 198-200, 202, 204, 206, 208, 210, 217, 220-221	84, 141, 182, 212, 223
3873	מוסדר	חלק	212, 214	233
3876	מוסדר	חלק	1, 4-6, 17, 46-47, 56, 65, 67	7-8, 12-13, 26, 49, 156, 160
3877	מוסדר	חלק	28, 63, 113-123, 139	10, 138
4570	מוסדר	חלק	10-50, 163	
4586	מוסדר	חלק		521, 533, 743
4592	מוסדר	חלק		45
4593	מוסדר	חלק		44, 46, 49, 52, 71, 74
4701	מוסדר	חלק		21, 31
4714	מוסדר	חלק		23
5001	מוסדר	חלק	2, 16-28, 31-32	1, 3-15, 29-30
5002	מוסדר	חלק	1-3, 27, 50, 52, 56	4-18, 26, 42, 44, 46, 48, 54
5013	מוסדר	חלק	1-30	
5137	מוסדר	חלק		19, 32, 37, 39, 41
5138	מוסדר	חלק		25, 27, 30, 32, 34
3870	מוסדר	כל הגוש	1-4, 6-16, 25-26, 28, 30, 32, 34, 37-38, 41-44	
4571	מוסדר	כל הגוש	12, 16-20, 22-24, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	
4577	מוסדר	כל הגוש	2, 4-6, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	

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

שורקות

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מיכאל וינד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות :5-1	1: 1250			מיכאל וינד		לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע גליונות :2-1	1: 5000			מיכאל וינד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.
מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	נספח מס' 1 : מצב מאושר	1: 2500	3	31/12/2025	ברני גטניו	19:54 06/01/2026	לא
מפת בעלויות	רקע	נספח מס' 2 : מפת בעלויות.	1: 2500	2	01/01/2026	ברני גטניו	08:12 05/01/2026	לא
תנועה	רקע	נספח מס' 4 : תנועה ותחבורה	1: 2500	5	04/01/2026	אלביר אנדריא	20:17 06/01/2026	לא
דרכים	רקע	נספח מס' 5 : דרכים וחתכי אורך	1: 2500	5	04/01/2026	שמעון פרץ	06:59 05/01/2026	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח מס' 8 : נספח נופי.	1: 2500	1	04/01/2026	אורית לחייאני	07:24 05/01/2026	לא
תשתיות	רקע	נספח מס' 10 : תכנית מים וביוב.	1: 2500	2	04/01/2026	יאיר קורנברג	07:46 05/01/2026	לא
ניקוז	רקע	נספח מס' 11 : תכנית ניקוז.	1: 2500	2	04/01/2026	יאיר קורנברג	07:48 05/01/2026	לא

תקנון זמין
מונה הדפסה 11

פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	נספח מס׳ 12 : פרוגרמה ציבורית.	1: 2500	25	01/01/2026	אוהד רוזנווסר	08: 02 05/01/2026	לא
דו״ח סביבה	רקע	נספח מס׳ 13 : דו״ח סביבה	1: 2500	141	04/01/2026	רם אלמוג	06: 31 05/01/2026	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	נספח מס׳ 15 : עקרונות שומה	1: 2500	46	17/12/2025	אסף לוי	07: 29 05/01/2026	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	נספח מס׳ 17 : חוו״ד כלכלית	1: 2500	49	28/05/2025	מילה נוימן	07: 34 05/01/2026	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל ראש צוות התכנון	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	כהן-וינד ושות' אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744	michael@mic-arc.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	orenb@datamap.com
מומחה איכות סביבה	יועץ סביבתי	רם אלמוג		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	1		ram.almog@avivamcg.com
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אלביר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946	office@andria.co.il
	שמאי	אסף לוי	1019	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	רעננה	הגלבוע	8	077-4504511	asaf@levyap.com
אדריכלית	יועץ נופי	אורית לחייאני		ברקן אלחייני	חיפה	שד הצבי	26		office@be-landscape.com

נוף					אדריכלות נוף					
כלכלנית	יועץ כלכלי	מילה נוימן		חקלאי נוימן כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	יפו	224	02-6513223		Mila@u-haklai.co.il
מהנדס דרכים	יועץ תחבורה	שמעון פרץ	37677	פרץ סלע הנדסה אזרחית בע"מ	לוד	סער עקיבא	19			shimon@ps-eng.com
מהנדס מים,ביוב וניקוז	מהנדס	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk-eng.co.il
מומחה לפרוגרמה ציבורית	יועץ	אוהד רוזנווסר		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	1	03-9024004		ohadro@avivamcg.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד עם כניסה נוספת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ״ר. 2. לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת. 3. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארחת כגון: ממ״ד וחניה וכו׳ 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) תשע״ב 2011.
דירה קטנה.	דירה אשר שטחה הכולל הוא 30 עד 65 מ״ר, לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים כממ״ד), לא כולל מרפסת.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, מסעדות, משרדים, מרפאות, חדרי כושר, מבואות כניסה לבניין וכו׳.

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

תכנון שכונת מגורים במערב המושבה גדרה הכוללת כ-8,000 יח״ד בקרקע פנויה מערבית לרח׳ הרצל (כביש 40) ומאפשרת תוספת של כ-500 בהתחדשות עירונית מזרחית לרח׳ הרצל ובשכונת שלום עליכם. כ-35,000 מ״ר מסחר וכ-420,000 מ״ר תעסוקה ומלאכה קלה. אצטדיון כדורגל ופארק רובעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מהייעודים:קרקע חקלאית, דרך מאושרת, מסחר, מגורים אזור מלאכה מסחר ותעשיה זעירה, מבנים ומוסדות ציבור, אזור מגורים א׳, אזור מגורים ב׳, שטח פרטי פתוח, מבנה ציבור, רצועת תשתיות, שטח ציבורי פתוח.

לייעודים: מגורים ג׳, תעסוקה, מסחר, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, שטחים פתוחים, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, נחל/תעלת נחל, מרכז תחבורה, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, חניון, מפגש דרך-מסילה, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת הוראות הבניה.

3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

4. קביעת הוראת לדיור להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה לפחות ולהשכרה לצמיתות.

5. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור להשכרה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים, מרכז תחבורה.

6. קביעת שטחי הבניה המותרים.

7. קביעת קוו בניין למגרשים המיועדים לבניה.
8. קביעת גובה מבנים ומספר קומות.
9. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 ותנאים בהליך הרישוי.
10. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.
11. שינוי תוואי דרך ארצית.
12. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה.
13. קביעת הוראות לשימור מבנים בתא שטח 429 (המשטרה הבריטית "טגארט").
14. קביעת הוראות למבנים להריסה.
15. קביעת הוראות להוצאות הכנת התכנית.
16. קביעת הוראות לזכות מעבר/מעבר רגלי במגרשים.
17. קביעת הוראות לביטול דרכים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	23 - 38, 40
מגורים ג'	100 - 128, 1289, 129 - 141, 143 - 163, 165 - 289
תעסוקה	300 - 330, 332, 333, 336, 338, 72B
מסחר	350 - 352
מתקנים הנדסיים	641
מבנים ומוסדות ציבור	39, 401 - 410, 412 - 436, 438
תיירות	600, 638
שטחים פתוחים	142, 164
קרקע חקלאית	291, 295, 640, 660
שטח ציבורי פתוח	601 - 636, 639, 981, 999
ספורט ונופש	690 - 692
נחל/תעלת נחל	294, 740
מרכז תחבורה	810, 811
דרך מאושרת	642, 820, 990
דרך מוצעת	290, 643, 830, 831, 834 - 870, 872 - 880, 980
דרך משולבת	890
דרך ו/או טיפול נופי	952, 953, 958, 959, 961, 964, 966, 969 - 971, 973 - 979
שביל	292, 293, 637, 900 - 946, 948
חניון	800 - 802
מגורים ומסחר	10 - 22, 50A, 50B, 51A, 51B, 52A, 52B, 53A, 53B, 54A, 54B, 55A, 55B, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B, 70A, 70B, 71, 72A, 73A, 73B, 74A, 74B, 75A, 75B, 76, 77A, 77B, 78A, 78B, 79A, 79B, 80A, 80B, 81A, 81B, 81C, 82A, 82B, 83A, 83B, 84A, 84B, 85A, 85B, 86A, 86B, 86C, 87A, 87B, 88A, 88B, 89A, 89B, 90
מגורים מסחר ותעסוקה	1000 - 1005, 1007 - 1047, 1049 - 1071, 1288, 331, 334
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	437

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	48,367.78	1.57
דרך מאושרת	74,206.05	2.40
דרך מוצעת	687,193.96	22.26

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דרך משולבת	512.3	0.02
חניון	12,327.48	0.40
מבנים ומוסדות ציבור	200,157.18	6.48
מגורים ב'	14,870.77	0.48
מגורים ג'	408,787.69	13.24
מגורים ומסחר	84,847.8	2.75
מגורים מסחר ותעסוקה	197,212.48	6.39
מסחר	701.47	0.02
מרכז תחבורה	14,341.33	0.46
מתקנים הנדסיים	2,424.16	0.08
נחל/תעלת נחל	50,305.53	1.63
ספורט ונופש	59,720.64	1.93
קרקע חקלאית	306,649.67	9.93
שביל	52,960.18	1.72
שטח ציבורי פתוח	656,464.5	21.26
שטחים פתוחים	75,601.57	2.45
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,162.59	0.26
תיירות	10,130.43	0.33
תעסוקה	121,590.71	3.94
סה"כ	**3,087,536.25**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

1. מגורים.
2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (משרד ביתי).
3. תעסוקה לסוגיה כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים לרבות מרפאות.
4. מסחר לסוגיו בקומת הקרקע וקומת המרתף הראשונה.

4.1.2 הוראות

א **בינוי**

1. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (משרד ביתי)- שטח המשרד לא יעלה על 30 מ״ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת.
2. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ו-6.2
3. הצמדות לקו בניין לפי סעיף א.6.1
4. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרשים הפונים לרחובות ולשצ״פים.
5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ״ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם ככל הניתן בקומת המרתף, מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.
6. תותר הקמת בריכת משותפת לכלל הדיירים.
7. במקומות המסומנים בתשריט כ״חזית פעילה״.
8. תתאפשר הקמת קולונדה לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב מס׳ 1 (הרצל) ומס׳ 2.

ב **חניה**

1. תותר חניה תת-קרקעית משותפת למגרשים סמוכים.
2. הוראות חניה בהתאם לסעיף 6.1.3 חניה.

4.2 מגורים ומסחר

4.2.1 שימושים

1. מגורים.
2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (משרד ביתי).
3. מסחר לסוגיו בקומת הקרקע וקומת המרתף הראשונה.
4. מרפאות.
5. חזית פעילה כהגדרתה בתוכנית זו.

4.2.2 הוראות

א **בינוי**

1. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (משרד ביתי)- שטח המשרד לא יעלה על 30 מ״ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת.
2. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ו-6.2
3. הצמדות לקו בניין לפי סעיף א.6.1
4. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרשים הפונים לרחובות ולשצ״פים.
5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ״ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם

תכנון זמין מונה הדפסה 11

	ככל הניתן בקומת המרתף, מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. 6. תותר הקמת בריכת משותפת לכלל הדיירים. 7.במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית פעילה". 8.תתאפשר הקמת קולונדה לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב מס' 2.
ב	**חניה** 1. תותר חניה תת-קרקעית משותפת למגרשים סמוכים. 2. הוראות חניה בהתאם לסעיף 6.1.3 חניה.
ג	**הוראות כלליות** איחוד מגרשים: 1. במגרשים ביעוד תעסוקה הכוללים מספר תאי שטח (המסומנים בתשריט באותיות A,B ו/או C), תנאי בהליך רישוי לשם מימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכלולים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בנייה על המגרש כולו (על כל תאי השטח הכלולים בו), בהתאם לפירוט בהערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה (טבלה 5). 2. התנאי בסעיף מס' 1 לא ימנע מתאי שטח אשר מתקיים בהם שימוש ובינוי בהיתר ועל פי ייעוד מתכנית מאושרת קודמת, להמשיך ולפעול ואף להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית המאושרת האחרונה הקודמת לתכנית זו, התקפה על מגרשים קיימים.

4.3	**מגורים ג'**
4.3.1	**שימושים**
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (משרד ביתי). 3. מסחר לסוגיו בקומת הקרקע וקומת המרתף הראשונה בהיקף שלא יעלה על 15% מכלל השימושים. 3. מרפאות. 5. חזית פעילה כהגדרתה בתוכנית זו.
4.3.2	**הוראות**
א	**בינוי** 1. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (משרד ביתי)- שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת. 2. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ו-6.2 3. הצמדות לקו בניין לפי סעיף א.6.1 4.לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרשים הפונים לרחובות ולשצ"פים. 5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם ככל הניתן בקומת המרתף; מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. 6. תותר הקמת בריכת משותפת לכלל הדיירים. 7.במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית פעילה". 8. תתאפשר הקמת קולונדה לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב מס' 2
ב	**חניה** 1. תותר חניה תת-קרקעית משותפת למגרשים סמוכים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	2. הוראות חניה בהתאם לסעיף 6.1.3 חניה.

4.4	מגורים ב'
4.4.1	**שימושים**
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (משרד ביתי).
4.4.2	**הוראות**

4.5	מסחר
4.5.1	**שימושים**
	1. קיוסק. 2. שירותי הסעדה.
4.5.2	**הוראות**

4.6	תעסוקה
4.6.1	**שימושים**
	1. תעסוקה לרבות משרדים, מרפאות ושירותי בריאות נילווים. 2. מסחר בקומת הקרקע. 3. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי. 4. אולמות כנסים ושמחות. 5. מכוני כושר ובריכות שחיה.
4.6.2	**הוראות**
א	**זכות מעבר** השטחים המסומנים כזיקת מעבר בתאי שטח מס' 300,301,303,305,330,332,333,336 ישמשו למעבר חופשי לרכב והולכי רגל.

4.7	תיירות
4.7.1	**שימושים**
	1.אכסון מלונאי 2.בריכת שחיה לרבות מתקני ספורט ונופש 3.אולמות כנסים 4.מסחר נלווה
4.7.2	**הוראות**
א	**בינוי** הבינוי יבוצע עפ"י התקנים של משרד התיירות לאכסון מלונאי.

4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	**שימושים**
	1. תאי שטח מס' 401,405,407,409,410,417,418,421,422,427,432-436,438 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לשימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה וספורט כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט,

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	תרבות, בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, שימושים מעורבים כגון גן ילדים ובית כנסת, מעון יום וכיוב'. 3. מסחר נלווה.
4.8.2	**הוראות**
א	**בינוי** 1.בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2.חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 3. יותר מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. 4. מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.
ב	**שימור** 1. לא תותר הריסת המבנים המסומנים לשימור בתשריט בקו ורוד. 2. מלבד תוספות בניה מאוחרות המסומנות להריסה, לא יותר שינוי בצורתם החיצונית של המבנים ולא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ובפרטי הבניין הקיימים לרבות פתחים, כתובות, סורגים, גדרות ושערים. 3. הגשת היתר בניה הכוללת מבנה לשימור תעשה בתיאום וליווי מלא של אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בתחום.

4.9	**שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**
4.9.1	**שימושים**
	חווה חקלאית חינוכית בתא שטח מס' 637
4.9.2	**הוראות**
א	**בינוי** 1.הוראות בינוי בהתאם לייעוד 'שטחים ציבוריים פתוחים' וייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'. 2. סך תכסית הבינוי הכוללת לא תעלה על 15%.

4.10	**ספורט ונופש**
4.10.1	**שימושים**
	1. בתא שטח מס' 691 אצטדיון כדורגל ומגרשי אימונים. 2. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכות שחיה ומגרשי משחק. 3. מרחבי לימוד לפעילות ספורט ופנאי. 4. מסחר נלווה.
4.10.2	**הוראות**

4.11	**מתקנים הנדסיים**
4.11.1	**שימושים**

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	בתא שטח מס' 641 : תחנת שאיבה לביוב ושפכים ומתקני עזר הנלווים לה.
4.11.2	**הוראות**
א	**בינוי** 1. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מבונים, סגורים ומגודרים. 2. מתקנים הנדסיים יותאמו ויושלבו ככל הניתן לסביבתם וישמרו על גובה מינמלי. 3. השטחים הפנויים מבניה או גישת רכב תפעול במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה כמפורט בנספח הבינוי והנוף. 4. תותר הקמת קומות מרתף בכל שטח המגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.12	**מרכז תחבורה**
4.12.1	**שימושים**
	מסוף קצה או תפעול לאוטובוסים כולל מתקו תשתיות לתחבורה ציבורית וכל הנדרש לתפקודו לרבות: 1. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים. 2. סככות צל. 3. חניון לרבות מתקני חניה. 4. מתקני אנרגיה לרבות מתקנים לטעינת כלי תחבורה. 5. מתקני שטיפה ותדלוק לצרכי המתקן. 6.אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן בלבד. 7. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה. 8. פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח. 9. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן.
4.12.2	**הוראות**
א	**בינוי** 1.לפחות 15% משטחם של תאי שטח 811-810 (מרכז תחבורה) יפותח כשטח מחלחל, בדפנות המגרש תפותח רצועת גינון ושתילות אשר יתפקדו גם כמרחבי השהיית נגר. 2.תותר הקמת חניה בתת קרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.13	**חניון**
4.13.1	**שימושים**
	חניה ציבורית עילית
4.13.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.14	**שטח ציבורי פתוח**
4.14.1	**שימושים**
	1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, כגון פארק שכונתי או רובעי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי. 3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 4. מתרס אקוסטי. 5. מצללות (פרגולות).

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	6. מתקנים הנדסיים. 7. מעבר רכב חקלאי בתאי שטח 639,363,607. 8. פיתוח נופי. 9. קווי תשתיות. 10. חניית רכב בתאי שטח הגדולים מ-10 ד' לשימוש המבקרים.
4.14.2	**הוראות**
א	**פיתוח ונוף** 1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיית וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנופי. 2. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים, על אף האמור תותר הקצאה לשטחי חניה שתשרת את השצ"פ בלבד, בהיקף שלא יעלה על 15% משטח השצ"פ. 3. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 4. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים, תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים המאפשר צמיחת עצים בוגרים. 5. מתקנים הנדסיים, ארונות חשמל, תאורה ותקשורת ישולבו בפיתוח הגני וימוקמו כך שלא תופרע רציפות והמעבר בשטח. 6. שטחי השצ"פ ובפרט משטחי הפעילות יתוכננו להיות מוצללים באמצעים שונים. 7. תתאפשר המשך הפעילות החקלאית הקיימת ערב אישור תכנית זו בשטח זה, וזאת עד לביצוע הפקעה בפועל.

4.15	**שטחים פתוחים**
4.15.1	**שימושים**
	1.שביל אופניים ושביל הולכי רגל. 2. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. 3. מתקני חניה לאופניים. 4. מעבר תשתיות ציבוריות. 5. מתקנים הנדסיים לתשתיות מים וחשמל.
4.15.2	**הוראות**

4.16	**שביל**
4.16.1	**שימושים**
	1.שביל אופניים ושביל הולכי רגל. 2. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. 3. מתקני חניה לאופניים. 4. מעבר תשתיות ציבוריות. 5. מתקנים הנדסיים לתשתיות מים וחשמל.
4.16.2	**הוראות**
א	**פיתוח ונוף** 1. יובטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל. 2. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.17	נחל/תעלת נחל
4.17.1	**שימושים**
	1.פעולות להשבה, שיקום, הסדרה ותחזוקה של נחלים. 2.מתקנים נדרשים לתפקוד האפיק והזרמת מים בנחל. 3.חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים.
4.17.2	**הוראות**

4.18	דרך מאושרת
4.18.1	**שימושים**
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. מעבר תשתיות ציבוריות. 3. חניה.
4.18.2	**הוראות**
א	**פיתוח ונוף** פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.2.

4.19	דרך מוצעת
4.19.1	**שימושים**
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. מעבר תשתיות ציבוריות. 3. טיפול נופי לשילוב דרכים. 4. חניה. 5. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי ומתקנים לנוחות המשתמשים.
4.19.2	**הוראות**
א	**פיתוח ונוף** 1.פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.2. 2. ברחובות מס' 2-1 רוחב מדרכה מינימאלי משני צדי הדרך יהיה 3 מטר נטו לא כולל רצועת העזר.
ב	**הוראות כלליות** השטח המסומן בתשריט כגשר/מעבר עילי מיועד להקמת גשר מעל כביש 40 בתוואי המוצע (המוסט מערבה) תוך חיבור רח' רבין ומרחב התעסוקה המוצע כדופן לכביש 7.

4.20	דרך משולבת
4.20.1	**שימושים**
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. מעבר תשתיות ציבוריות. 3. חניה.
4.20.2	**הוראות**

4.21	דרך ו/או טיפול נופי
4.21.1	**שימושים**

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. מעבר תשתיות ציבוריות. 3. טיפול נופי לשילוב דרכים. 4. חניה. 5. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי ומתקנים לנוחות המשתמשים. 6. מעבר כלי רכב חקלאי. 7. מתרס (קיר) אקוסטי.
4.21.2	**הוראות**
א	**פיתוח ונוף** 1.פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.2. 2.המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 3. קירות אקוסטיים יתוכננו תוך מתן דגש על השתלבות בפיתוח ומזעור המפגע הויזואלי ככל הניתן.
ב	**הוראות כלליות** השטח המסומן בתשריט כגשר/מעבר עילי מיועד להקמת גשר מעל כביש 40 בתוואי המוצע (המוסט מערבה) תוך חיבור רח' רבין ומרחב התעסוקה המוצע כדופן לכביש 7.
4.22	**קרקע חקלאית**
4.22.1	**שימושים**
	1. חקלאות. 2. מעבר תשתיות ציבוריות.
4.22.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי

1. דופן הרחוב ביעודים "מגורים ג", "מגורים, מסחר ותעסוקה", "מגורים ומסחר" , "תעסוקה"
א. הצמדות לקו בניין- הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה, הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.
ב. בתאי שטח בהם סומן קו בניין 0, אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים של תא השטח. ביתר הרחובות, אורך הבניה הצמודה לקו הבניין לא תפחת מ 50% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים של תא השטח ,תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור רשות הרישוי במקרה של אילוצים הנדסיים.
ג. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות להולכי רגל, מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש. לא תתאפשר כניסה נפרדת לגינות הפרטיות של דירות הגן מחזית הגדר הפונה לרחוב.
ד. גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, כלפי הרחוב, יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי.

2. הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למבנן תתוכנן כך שחזיתות הבניינים יופנו לרחובות הראשיים ולחזית הפעילה לצורך יצירת דופן הרחוב והמרחב הציבורי.

3. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים ואינם כוללים חזית פעילה /קו בניין 0 קדמי:
לפחות 20% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:
א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ - 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ - 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.
ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 7 מ"ק לעץ.
ג. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):
מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו - 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

4. הפרדה בין שימושים מעורבים:
במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים, פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
א. אקוסטיקה כך שימנעו מטרדים בין אזור המגורים לשימושים האחרים.
ב. מיקום אזורים מושכי קהל.
ג. מפגעי תאורה.
ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים.
ה. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים /לשב"צ.
ו. הפרדת חדרי פסולת לשימושי מגורים לבין שימושי הציבור ובין שימושי המסחר.
ז. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	הגבוה ביותר בבניין. 5. הוראות לבניית חזית פעילה: א. בתאי שטח בהם סומנה "חזית פעילה" בתשריט חובה להקימה כ-"חזית פעילה" עפ"י הגדרה בסעיף 1.9 לתכנית זאת. ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה ובאופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה. ג. כל שטחי המסחר ייבנו בחזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד. ד. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין). ה. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. ו. ישולב פתרון הצללה לחזית הפעילה לטובת באי שטחי המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד למבנן. ז. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ויאפשר בניית גלריה (קומה חלקית) אשר לא תיספר במניין הקומות. 6. מפלס הכניסה לבניין: א. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית פעילה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבנן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור רשות הרישוי המקומית. ב. חזית המגרש - מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יקבעו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.
6.1.2	**בינוי**
	1. דיוריות / משרד ביתי: א. בדירות ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי ליח"ד כולל ממ"ד), ביעודי מגורים בהם מתאפשרים דיורית או משרד ביתי, תתאפשר הקמת דיורית (כהגדרתה בסעיף 1.9) או משרד ביתי (ולא שניהם). הקמת הדיוריות או המשרדים הביתיים יתאפשרו בלא יותר מ- 25% מהדירות בהן ניתן להקים דיוריות או משרדים ביתיים, ובתנאי שסך הדיוריות והמשרדים הביתיים (יחד) לא יעלה על 1,500 בכל תחום התוכנית. ב. ביחידת דיור כאמור תתאפשר דיורית אחת בלבד או משרד ביתי אחד (ולא שניהם). הדיורית או המשרד הביתי יכללו בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.
6.1.3	**חניה**
	1. לא תתאפשר חניה על קרקעית בתחום המגרשים למעט בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור". 2. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים. 3. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, בשטח מיסעת הכניסה תירשם זיקת הנאה. 4. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים , יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	נגר (סעיף 6.7) ונטיעות (סעיף 6.1). 5. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר מהחניונים ייקבע באופן שלא יהווה מטרד והרחק משטחי מגורים, שטחים ציבוריים ומעבר הולכי רגל. פתחי כניסת אויר מאולץ לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. 6. מקומות חנייה לאופניים: א. יש להציב מתקני חנייה לאופניים בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל. ב. חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותהיה בסמוך לפתחי המסחר.
6.1.4	**תשתיות**
	תשתיות כללי: 1.תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודיי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2.כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. חשמל: 1. תחנות השנאה - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור. ב. חדרי השנאים בשטחים ציבורים פתוחים יהיו תת קרקעיים ו/או מוסתרים משלושת החזיתות באמצעות שילוב טופוגרפיה ובפיתוח השטח, ויתוכננו במקומות עם נצפות נמוכה. ביעודי מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה ושטחים לבנייני ציבור, חדרי השנאים יהיה משולבים בבינוי ויהיו חלק בלתי נפרד מהם. 2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.
6.1.5	**פיתוח ונוף**
	1. המרחב הציבורי - רוחב מדרכות לא יפחת מ 3 מטר, כולל רצועת העזר. בית גידול לעצים במדרכה לא יפחת מ 10 מ"ק. מומלץ להשתמש בריצוף מחלחל לבתי הגידול או שווה ערך. 2. נטיעות וגינון במרחב הציבורי: א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק ובעומק של 1.5 מ' ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת העזר למעט תשתיות חוצות. 3. קירות תמך: א. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ב. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור רשות הרישוי המקומית. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 0.6 מ'.

4. גישות למבנים משטחים פתוחים:
תותר כניסה ויציאה למבנים ישירות מהיעודים שביל ושטח ציבורי פתוח.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי . היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".

ב. תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. בהתאם למפורט בסעיפים 6.1, 6.2.
3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. בהתאם למפורט בסעיף 6.2.
4. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית ובנטיעות ברחוב.
5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים ; הנחיות לעיצוב השצ"פים ; החזיתות הפונות אליהם, עצים, הצללת רחובות וכד'.
6. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר ופתרונות לניהול מי נגר ע"פ סעיף 6.7.2.
7. תכנון מערך השטחים הפתוחים האקסטנסיביים.
8. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי ושהמבנה יהיה בקו הבניין כך שישמש כגידור למגרש.
9. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
10. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת או על פי נספח התנועה של תכנית זו, המאפשר רשת מלאה לנסיעת אופניים בכל הרחובות בשביל ייעודי או ברחובות ממותני תנועה במשולב עם המיסעה.
11. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.2, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים.
12. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
13. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
14. בדיקת נוחות אקלימית - בהתאם לבינוי המעודכן שבתכנית בינוי ופיתוח 1:500
15. יש לבצע תאום עם הרשות לתחבורה ציבורית - משרד התחבורה לעת עריכת תכנית תכנון לביצוע 1:500.
16. תכנון של המתרס האקוסטי לאורך כביש 40 בתחום זכות הדרך או בתחום השצ"פ הגובל בזכות הדרך ועל פי מסמך אקוסטי מפורט.

ג. תנאי להיתר בנייה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.
ד. תנאי בהליך הרישוי במגרשים המיועדים ל"שטחים ציבורים פתוחים"/ "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים בוגרים אשר סומנו להעתקה/לכריתה.

ה. תנאי בהליך הרישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים הינו תכנון עקרוני של החניון כולו.
ו.תנאי בהליך הרישוי יהא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית.

6.3 מקרקעין

6.3.1 זכות מעבר

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זכות מעבר למעבר רגלי" ו-"זכות מעבר לרכב" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין.
2. המיקום הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בבקשה להיתר בנייה.
3. זיקת ההנאה תתוכנן כמעבר לכלל הציבור באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות, שערים ומעקות וככל הניתן ללא מדרגות.
4. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהרוחב המסומן בתשריט.

6.3.2 הפקעות לצרכי ציבור

1.כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.
2.מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם שטחים מבונים המיועדים 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 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.
3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.

6.4 הוראות אחרות

6.4.1 הנחיות מיוחדות

1. חצרות דיירים משותפות:
א. בשטח המסומן בתשריט כ-'הנחיות מיוחדות ב' תפותח חצר דיירים משותפת הנגישה לכל המבנים במגרש בו סומנה.
ב. שטח החצר לא יפותח כגינה פרטית ולא תותר הצמדה של חלקים ממנה ליח"ד.
ג.לא תותר בניה תת קרקעית בשטח החצר המסומן כ-'הנחיות מיוחדות ב'.

2. על מנת לאפשר חשיפת שמש מספקת לגידול עצים, גובה הבינוי בשטח המסומן בתשריט כ-'עיצוב מיוחד' יוגבל בגובה ובמספר קומות, להלן פירוט המגבלות:
א. ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים ג' יוגבלו מספר הקומות ל-4 קומות והגובה לא יעלה על 13.6 מטר גובה.
ג. ביעוד "תעסוקה" יוגבלו מספר הקומות ל-3 קומות והגובה לא יעלה על 13.5 מטר גובה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש שימושי מגורים.	1.המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכת התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת

		בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בכל שטח התכנית עד תחילת עבודות פיתוח בתא שטח בו מתקיים העיבוד.

7.2 מימוש התכנית

שוטף

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11