

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0452573

רע/מק/2020 - מתחם מגורים ומתחם תעסוקה במערב רעננה

**פרסום לפי סעיף 106 ב'**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלק מהשטח החקלאי בדרום מערב רעננה המיועד על פי תמ"מ/21/3 לפיתוח עירוני ועל פי תכנית המתאר הכוללת לרעננה רע/3000 לפיתוח למגורים ולתעסוקה. התכנית כוללת גם חלק מהשטח שהופקע לצורך סלילת כביש 531 ודרך הגישה אל תחנת הרכבת והיא ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות סעיף 6.7 בתת"ל 15. התכנית כוללת שני מתחמים ראשיים: מתחם למגורים ומתחם לתעסוקה. במתחם למגורים: התכנית המוצעת מיועדת להקמת שכונת מגורים ובה 2016 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות. בנוסף, עד 200 יח"ד לידור בהישג ידי שישולבו במגרשים למבנים ומוסדות ציבור. כמו כן קובעת שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר ומערכת דרכים. במתחם לתעסוקה: מייעדת התכנית שטחים למסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרכים. התכנית תואמת את מדיניות התכנון לעיר רעננה כפי שמתווה תכנית המתאר רע/3000 והיא תכנית בסמכות הוועדה המקומית. כמו כן תואמת את מסמך המדיניות התכנונית של אזור התייחסות 114 עפ"י תכנית המתאר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

רע/מק/2020 - מתחם מגורים ומתחם תעסוקה במערב רעננה

416-0452573

מספר התכנית

423.474 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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 לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רעננה
	קואורדינאטה X	185700
	קואורדינאטה Y	677000

1.5.2 תיאור מקום  
 במערב העיר רעננה.  
 מדרום וממערב לדרך הפארק. מצפון לכביש 531.  
 ממערב לדיור המוגן 'אחוזה בית' ולתחנת רכבת 'רעננה מערב'.

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

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	דרך הפארק		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7650	מוסדר	חלק	22-24, 26, 47-81, 121-122, 128-132, 139-176, 178-224, 226-228, 232-237, 258, 261, 277, 279, 281, 283, 286, 290, 292, 346, 358, 360, 362, 366, 368, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 403, 406, 409, 411, 416-417	259-260, 263, 285, 297, 415, 419-421

**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

הרצליה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 / תתל	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	5749		13/12/2007
רע/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רע/ 2000.	3813	450	08/11/1990
רע/ 3000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 3000. הוראות תכנית רע/ 3000 תחולנה על תכנית זו.	7237	4748	30/03/2016



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		לשכת התכנון המקומית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תכנית מצב מאושר, תרשים סביבה, תרשים התמצאות, תצלום אוויר	13: 24 07/12/2021	לשכת התכנון המקומית	07/12/2021	1	1: 2000	מחייב רקע	תשריט מצב מוצע מצב מאושר
לא	מתחם המגורים - תכנית וחתכים. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מיקום דירת הגן ומיקום החזית המסחרית.	16: 04 02/01/2022	לשכת התכנון המקומית	02/01/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	ביניי
לא	מתחם התעסוקה - תכנית, חתכים והדמיות. מחייב לעניין קווי בניין ומיקום החזית המסחרית.	16: 04 02/01/2022	לשכת התכנון המקומית	02/01/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	ביניי
לא	טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת הפעלים	15: 04 20/12/2021	גדי דגני	15/12/2021	22		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שמאים לטבלת איחוד, חלוקה ואיזון	11: 07 20/12/2021	גדי דגני	15/12/2021	15		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח א - נספח שעבודים	10: 55 20/12/2021	גדי דגני	15/12/2021	6		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ב - טבלאות עזר למגרשי המסחר ותעסוקה	10: 58 20/12/2021	גדי דגני	15/12/2021	4		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ג - טבלאות עזר למגרשי המגורים	11: 00 20/12/2021	גדי דגני	15/12/2021	13		מנחה	טבלאות איזון והקצאה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יציאה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית, חתכים - חלופות מנחות בלבד. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	09:36 11/09/2017	אליה בן שבת	11/09/2017	1	1:1250	מנחה	תנועה *
לא	תכנון נוף וסביבה - תכנית והחתכים - חלופות מנחות בלבד. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	13:52 11/09/2017	ליאור ליינגר	11/09/2017	1	1:1250	מנחה	סביבה ננוף *
לא	ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי - הוראות. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	09:49 08/05/2017	עופר ורטלסקי	07/04/2017	24		מנחה	תשתיות *
לא	נספח ניקוז - תכנית. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	16:07 23/08/2017	עופר ורטלסקי	23/08/2017	1	1:1250	מנחה	תשתיות *
לא	מערכות מים וביוב - הוראות. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	09:50 08/05/2017	עופר ורטלסקי	07/05/2017	7		מנחה	תשתיות *
לא	נספח מים - תכנית. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	16:09 23/08/2017	עופר ורטלסקי	23/08/2017	1	1:1250	מנחה	תשתיות *
לא	נספח ביוב - תכנית. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	16:09 23/08/2017	עופר ורטלסקי	23/08/2017	1	1:1250	מנחה	תשתיות *
לא	חוות דעת סביבתית כולל נספחים. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	18:06 05/09/2017	אורן תבור	05/09/2017	135		מנחה	חוות דעת סביבתית *
לא	תכנית עם סיווג עצים. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	15:22 08/05/2017	אדיר אלויס	08/05/2017	1	1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים *
לא	סקר עצים. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	11:25 11/05/2017	אדיר אלויס	08/05/2017	40		מחייב	שמירה על עצים בוגרים *



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין

תכנית מס': 416-0452573 - שם התכנית: רע/מק/2020- מיתחם מגורים ומיתחם תעסוקה במערב רעננה

**המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמים הנכבדה ההוראות על התשריטים**



תכנון דרוני  
מונה הדפסה 26



תכנון דרוני  
מונה הדפסה 26

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

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
micchalke@raanana.muni.il	09-7610703	09-7610516	4	החרושת	רעננה	ועדה מקומית רעננה		ועדה מקומית	ועדה מקומית	

מנהל תדפסה 26

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
micchalke@raanana.muni.il	09-7610703	09-7610516	4	החרושת	רעננה	רשות מקומית רעננה		רשות מקומית	רשות מקומית	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל, עיריית רעננה, פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
micchalke@raanana.muni.il	09-7610542	09-7610269	4	החרושת	רעננה	עיריית רעננה		לשכת התכנון המקומית	עורך ראשי	
info@fa-za.co.il		03-6142149	1	בן גוריון דרד	בני ברק	פרחי - צפריר אדריכלים	9840	יוסי פרחי	אדריכל	אדריכל

תחבן זמין תדפסה 26

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
elia@eliabs.com	04-8370781	04-8100085	103	התשב"י	חיפה	ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה וברקה	36944	אליה בן שבת	יועץ תחבורה	מהנדס
Offer-w@bal-jal-is.co.il		04-8603622	31	דרד העצמאות	חיפה	בלשה ילון	37033	עופר ורטלסקי	יועץ תשתיות	מהנדס
leor@nof.co.il	03-5584967	03-7369111	6	בן שמן	תל אביב-יפו	סטודיו אורבנוף - אדריכלות נוף	106595	ליאור לוינגר	אדריכל	אדריכל נוף
gadi@gadidegani.co.il	04-6277306	03-6748799	35	גלעד חיים	פתח תקוה	גדי דגני - ניהול, יזום ושמתות מקרקעין	375	גדי דגני	שמאי	שמאי
aadir@013.net	03-9032190	03-9032190	102	תנורית	תנור	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ		אדיר אלויס	אנרונים	אנרונים
orienta@ramana.muni.il	09-7711340	09-7714179	58	מגדל	רעננה	היתדה האזורית לאיכות הסביבה בשרון		אורן תבור	יועץ סביבתי	מתכנן סביבה
ori@eco-eng.co.il	09-9574659	09-9587119	71	הנדיב	הרצליה	אקו - הנדסת סביבה ואקוסטיקה		יאיר ברמן	יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי
avi.m@amsvi.va.com		02-5702935	14	בשמת	צור הדסה	ניחול ויעוץ סביבתי, איכות אויר נגיי חממה		אבי מושל	יועץ	איכות אויר

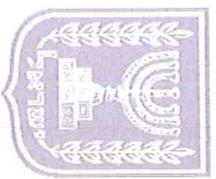


תכנית מס': 416-0452573 - שם התכנית: רע/מק/2020 - מתתם מגורים ומתתם תעסוקה במערב רעננה

מקצוע/ תואר	סיוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורדד מורסמד	מורדד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידדה	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
דירת גג	דירה בקומה העליונה בכל בניין, המסומנת באות (ג). ל"דירת הגג" לא ניתן להצמיד "חדר יציאה לגג".
יחיד קטנה	יחידת דיור ששטחה 75-70 מ"ר כולל ממ"ד.
מחסן דירתי	מחסן בשטח עד 6 מ"ר נטו אשר ימוקם בקומת קרקע או בקומות מרתף בלבד.
מפלס כניסה	המפלס המוגדר בנספח הפיתוח הסביבתי, או כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר בשלב הבנייה, כמפלס קומת הקרקע ונקרא גם מפלס 0.00 ו/או מפלס הכניסה הקובעת.
מתחם למגורים	מתחם הכולל: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, נחל/תעלה/מאגר מים, חניון, מסילה ודרכים. בחלקו המזרחי נמצא מצפון לכביש מספר 1 (מספר זמני שניתן בתכנית) ובחלקו המערבי נמצא מצפון לכביש 531.
מתחם לתעסוקה	מתחם הכולל: מסחר ותעסוקה, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, מסילה, שטח לתפעול המסילה ודרכים. המתחם נמצא בחלקה הדרום-מזרחי של התכנית. מדרום לכביש מספר 1 (מספר זמני שניתן בתכנית).
קומת גג	הקומה העליונה המותרת במניין הקומות המקסימלי שעל פי תכנית זו, המסומנת באות "ג", ברוזטה בנספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

- פיתוח עירוני עפ"י תמ"מ/21/3 ותכנון בהתאם להוראות תכנית מתאר רעננה רע/3000 :
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים לשם הקמת שכונת מגורים חדשה במערב העיר.
  - הקמת אזור תעסוקה סמוך לתחנת רכבת רעננה מערב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, חניון ודרכים.
- קביעת 2016 יח"ד, ובנוסף עד 200 יח"ד לדיור בהישג יד' בשב"צ.
- הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד.
- קביעת קווי בנין, זכויות בניה והוראות בניה.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות לפיתוח שטח והנחיות סביבתיות.
- התווית דרכים חדשות.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת כל הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1048 - 1001
מבנים ומוסדות ציבור	2008 - 2001
שטח ציבורי פתוח	3010 - 3001, 204 - 201
שטח פרטי פתוח	103A, 109A
נחל/תעלת נחל	5001
דרך מאושרת	8017 - 8001, 402, 401
דרך מוצעת	8118 - 8101, 302, 301
דרך משולבת	8202, 8201
חניון	8302, 8301
מסילה מאושרת	6002, 6001, 601
שטח לתפעול מסילה	501
מפגש דרך-מסילה	7001
מסחר ותעסוקה	103B, 104 - 108, 109B, 110, 111, 102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	109B, 108
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2005
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1039, 1013
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3009, 3008
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	8108, 301
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	3010, 203
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	8012, 8008
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	8117, 8114, 8109, 8106, 8103
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2008
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	3010, 3007, 3006, 3004
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	8015, 8014, 8010
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	8117, 8111, 301
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	8202
דרך /מסילה לביטול	חניון	8302, 8301
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2008, 2007, 2005 - 2003
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1029, 1027 - 1019, 1017, 1016
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	1048, 1047, 1043 - 1034, 1032
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	109B, 111, 107, 105, 104
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3010 - 3003, 202
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	8013, 8012, 8007
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	8115, 8108, 8107, 301
הנחיות מיוחדות	חניון	8302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1015 - 1017, 1029, 1034, 1043, 1044
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	101, 102, 110, 111, 103B, 104
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	103A
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201, 203, 3006, 3007
זיקת הנאה	דרך מוצעת	301, 8115, 8117
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2004, 2008
זיקת הנאה	מגורים ד'	1002, 1010, 1011, 1014, 1015
		1022, 1023, 1043 - 1046
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	3002, 3007
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	102, 104, 105, 107, 110, 111
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	301, 302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2004
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1014, 1015
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	102, 109B, 108 - 104, 103B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	109A, 103A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	201, 202
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2008
חזית מסחרית	דרך מוצעת	301, 8108
חזית מסחרית	מגורים ד'	1009 - 1011, 1014 - 1016, 1029
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	101, 102, 109B, 108 - 104, 103B
		110, 111
להריסה	דרך מאושרת	8007
להריסה	דרך מוצעת	301, 8115
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2004
להריסה	מגורים ד'	1015 - 1017, 1034, 1044
להריסה	מסחר ותעסוקה	102, 104, 106, 110, 111
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 203, 3006, 3007
ציר	מסילה מאושרת	6001, 6002
ציר	מפגש דרך-מסילה	7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401, 402, 8001 - 8017
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301, 302, 8101 - 8118
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	8201, 8202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	8301, 8302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2001 - 2008
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1001 - 1048
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	101, 102, 109B, 108 - 104, 103B
		110, 111
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	601, 6001, 6002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	5001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתפעול מסילה	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	109A, 103A



<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201 - 204, 3001 - 3010

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	93,713	22.13
חקלאי	321,351	75.88
מסילת ברזל	6,555	1.55
מפגש דרך-מסילה	94	0.02
נחל	1,562	0.37
שטח לתפעול המסילה	199	0.05
<b>סה"כ</b>	<b>423,474</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	62,355.23	14.67
דרך מוצעת	71,520.86	16.83
דרך משולבת	1,834.33	0.43
חניון	385.02	0.09
מבנים ומוסדות ציבור	55,357.02	13.03
מגורים די'	94,778	22.30
מסחר ותעסוקה	36,471.72	8.58
מסילה מאושרת	6,579.55	1.55
מפגש דרך-מסילה	94.15	0.02
נחל/תעלת נחל	1,566.47	0.37
שטח לתפעול מסילה	200.09	0.05
שטח פרטי פתוח	4,118.49	0.97
שטח ציבורי פתוח	89,718.61	21.11
<b>סה"כ</b>	<b>424,979.53</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. במגרשים 1011-1009, 1014-1016, 1029</p> <p>1. חזית מסחרית בקומת הקרקע לשימושים הבאים - חנויות למכירת מזון, פרחים, מתנות, צעצועים, מוצרי טבע, עיתונים וספרים, מספרה וקוסמטיקה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, מוצרי סדקית, הלבשה והנעלה, אופטיקה, צילום, חשמל אלקטרוניקה ומחשבים, בית מרקחת וכיוצ"ב.</p> <p>2. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלה שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר.</p> <p>שימושים אסורים בין היתר: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, הסעדה, מועדוני כושר, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ערבוב/דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה, כל שימוש אחר שיש בו מטרד על פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>מגרשים ללא חזית מסחרית:</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מסי קומות ומיקום דירות הגן.</p> <p>2. א. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.</p> <p>ב. במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים ניתן לשנות את צורת המבנים או מיקומם בהליך של הקלה לפי סעיף 147 בחוק התכנון והבנייה, ובלבד שישמרו מסי הדירות ומספר הקומות המצוינים בנספח הבינוי למגרש.</p> <p>הקלה זו תותנה, בין היתר, באישור מוקדם של לשכת התכנון המקומית למיקום דירת הגן והפנייתה.</p> <p>3. א. בקומת הקרקע (המסומנת 'ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים. כל שינוי להוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים.</p> <p>חובה לבנות בכל בניין מועדון דיירים בשטח של 120 מ"ר. בשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן יהיה להקטין את השטח המפורט כאן. בכל מקרה, לא יפחת השטח מ 90 מ"ר. שטח זה כלול במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה בסעיף 5 וירשם כשטח משותף של כל בעלי הזכויות בבניין. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלה לשימושים אחרים.</p> <p>4. דירות גן</p> <p>א. בקומת הקרקע המסומנת בנספח הבינוי 'ק', תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי.</p> <p>ב. הכניסה לדירת הגן תתאפשר מתוך הבניין בלבד. מפלס דירת הגן יהיה כמפלס קומת הכניסה לבניין, ללא מדרגות נוספות ממפלס הכניסה אל מפלס הדירה.</p> <p>ג. גובה החלל בדירת הגן יהיה בהתאם לגובה של קומת הכניסה (קומת הקרקע). לעניין זה לא יחשב הגובה המותר למבואת הכניסה הראשית כגובה מותר בדירת גן.</p> <p>ד. לדירת גן תותר הצמדת גינה פרטית. מיקום הגינה המוצמדת יהיה בהתאם לסימון בנספח</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מגורים ד'	4.1
<p>הבינוי.</p> <p>גבולות הגינה הפרטית לא יחרגו מגבולות דירת הגן.</p> <p>במקום בו מיקום הגינה אינו מגיע עד גבול מגרש, יש להותיר בין גבול הגינה הפרטית לגבול המגרש מרווח של 2 מ' נטו לפחות כשטח משותף זמין לשימוש ומעבר לכלל דיירי הבניין.</p> <p>5. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד תתאפשר עד גובה 4.5 מ' נטו - ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון (תחתית רצפת קומה א'). מבואת הכניסה לבניין תותר עד גובה 6 מ' ברוטו.</p> <p>6. סטייה ניכרת - תוספת קומות ותוספת גובה, תוספת יחיד בקומת קרקע וכן הסבת 120 מ"ר, או חלק משטח זה, המיועדים למועדון דיירים, לכל שימוש אחר - יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>7. א. קומת גג - קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה.</p> <p>ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.1.2.1.4.1.2 להלן.</p> <p>מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.</p> <p>8. 20% מיחידות הדירור בכל בניין יהיו יחיד קטנות בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי +ממ"ד).</p> <p>9. מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסת הולכי רגל למגרש.</p> <p>10. א. במגרש אשר בו יותר מבניין אחד ניתן לממש את זכויות הבנייה של כל בניין בנפרד. במקרה כזה היתר הבנייה לכל בניין יפרט את זכויות הבנייה לשטח עיקרי ושירות בהתאמה להערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות תכנית זו ובהתאם לאמור בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. מימוש חלקי של זכויות הבנייה במגרש אשר בו 2 מבנים יתאפשר רק בהתאם לנספח הבינוי, במקרה כזה לא תתאפשר הקלה כמפורט בסעיף 4.1.2.4.2.ב.</p> <p>ג. בעת מימוש חלקי של זכויות הבנייה במגרש יש להציג את תכנון מערך התנועה והחניה במגרש כולו לאישור מהנדס העיר, לרבות שלבי ביצוע ודרכי גישה אל כל חלקי המגרש.</p> <p>11. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך חזית המבנה הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מחזיתות המבנה הפונות לרחוב.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>למגרשים ללא חזית מסחרית (המשך):</p> <p>12. מרפסות</p> <p>א. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אך בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יחיד, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן. שטח מרפסות, שאינן מרפסות גג, החורג מ 12 מ"ר ליחיד יחושב כחלק מהשטחים העיקריים.</p> <p>ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצי"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשבי"צ, למעט בתאי שטח המפורטים להלן, בדירות שבהן לא ניתן לממש שטחים עבור מרפסות במגבלה הניל: תאי שטח 1002, 1013-1015, 1017, 1022, 1031-1028, 1035, 1036, 1043, 1044.</p>	<p>ב</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>ג. סגירת מרפסת בכל חומר בנייה שהוא תהווה סטייה ניכרת.                      13. מסתורי כביסה                      חובה לבנות מסתור כביסה בכל יחיד לרבות בדירות הגג.                      מסתורי הכביסה יהיו בשטח מירבי של 3 מ"ר ליחיד ויבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b>                      הוראות בינוי למגורים ד' עם חזית מסחרית:</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מסי קומות, מיקום החזית המסחרית.</p> <p>2. קו הבניין הקדמי יהיה 0.0 מ' בקומת המסחר ו- 5.0 מ' בקומות המגורים שמעל.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.</p> <p>4. א. בקומת הקרקע (המסומנת ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים. כל שינוי להוראה זו יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.                      ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים (בנוסף לשימושים המסחריים) - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים ומועדון דיירים.                      חובה לבנות בכל בניין מועדון דיירים בשטח של 120 מ"ר. בשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן יהיה להקטין את השטח המפורט כאן. בכל מקרה, לא יפחת השטח מ- 90 מ"ר. שטח זה כולל במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה בסעיף 5 ויירשם כשטח משותף של כל בעלי זכויות המגורים בבניין. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלה לשימושים אחרים.                      כמו כן, ימוקמו בקומת הקרקע שטחי המסחר, בהפניה אל חזית הרחוב, כמסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין זה.</p> <p>ג. שינוי שטחי מסחר למגורים ולהיפך, וניוד שטחי מסחר אל קומות המגורים או ניוד שטחי מגורים אל קומת הקרקע, יהוו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>ד. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד, כולל בחזית המסחרית, תתאפשר עד גובה 4.5 מ' נטו - ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון (תחתית רצפת קומה א'). מבואת הכניסה למגורים תותר עד גובה 6.0 מ' ברוטו.</p> <p>5. סטייה ניכרת - תוספת קומות, תוספת גובה, הסבת 120 מ"ר או חלק משטח זה המיועד למועדון דיירים לכל שימוש אחר וכן שינויים כמפורט בסעיף 1.2.4.ג.4. יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>6. א. קומת גג - קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה.                      ב. מעל קומת הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 1.2.4.ו.1. להלן.                      מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.                      7. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו יחיד קטנות בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד).                      8. מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.20</p>



4.1	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסת הולכי רגל למגרש.                  9. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב.                  במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בנין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מחזיתות המבנה הפונות לרחוב.                  10. הפרדה בין מסחר למגורים -                  תשמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, מערכות טכניות, אצירה ופינוי אשפה, חניות וכד'.                  11. מרפסות - ר' סעיף 12.ב.4.1.2 לעיל.                  12. מסתורי כביסה - ר' סעיף 13.ב.4.1.2 לעיל.                  13. תכנון החזית המסחרית:                  א. חלונות ראווה, שילוט ומערכות טכניות יקבעו בהנחיות המרחביות.                  ב. כניסות להולכי רגל יתוכננו מתוך שיקול דעת המבטיח הפרעה מינימלית לרצף החזיתות המסחריות.                  ג. כניסות לחניה יהיו מצידי המבנה ולא מהחזית.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.                  2. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בתת הקרקע.                  3. חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובלבד ש-15% משטח המגרש יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע.                  4. יותר שימוש בשטח הפתוח מעל קירוי חניה תת קרקעית למטרות משותפות כגון גינה משותפת, שבילים וכו'. יש להותיר לפחות 100 ס"מ מילוי אדמה מעל תקרת המרתף, בהתאם למפלסים המפורטים בנספח הנופי.</p>
ה	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>1. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "זיקת הנאה" תשמש רצועה זו למעבר כלי רכב לשני המגרשים הרלוונטיים.                  2. ככלל, תותר כניסה משותפת לכלי רכב גם לשני מגרשים סמוכים בהם לא מסומנת "זיקת הנאה", בכפוף לאישור מהנדס העיר ובחתימת בעלי הזכויות בשני המגרשים כנדרש בחוק.                  3. ברצועת המעבר המשותפת לכלי רכב במגרשים וברמפת הירידה למרתף החניה תירשם זיקת הנאה הדדית לשני המגרשים למעבר כלי רכב.                  4. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן, יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.                  5. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.                  6. הכניסה למגרש 1001 דרך מגרש 1002 כמסומן בתשריט. לרבות האמור בסעיפים 3-5 לעיל.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית למתחם התכנית כנדרש בחוק.</p>
ז	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>



4.1	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>בגבול בין מגרשים סמוכים (למעט במקום בו קיימת רמפה לרכב) וכן בגבולות מגרש הפונים לרחוב יש להותיר רצועה ברוחב 1 מ' אדמה ובעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ', לצורך נטיעת עצים.</p>
4.2	<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים יהיו כאמור בתכנית המתאר רע/3000:</p> <p>א. שימושים ראשיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים.</li> <li>2. משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים ובלבד שיעמדו בהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</li> <li>ב. שימושים משניים:</li> </ol>
4.2.2	<p>א. מסחר 1: מסחר קמעונאי וכן עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם ואשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם.</p> <p>2. מסחר 2: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, מלאכה, עסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון נדרשות הנחיות מיוחדות</p> <p>לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם.</p> <p>ג. יותר שילוב תעסוקה ומשרדים בקומת המסחר בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר קומות מירבי - ק+7.</li> <li>2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</li> <li>גובה מירבי של קומת הקרקע יהיה 6.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</li> <li>תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר במסגרת שטחי הבנייה המותרים ועד לגובה של 2.5 מ'. קומה שתיבנה מעל גובה זה תחושב כשטח עיקרי.</li> <li>תותר קומה טכנית, בגובה שלא יעלה על 6.5 מ' ברוטו, במניין הקומות ובמסגרת הגובה המותר בהוראות תכנית זו.</li> <li>3. פיתוח מפלסי קומות הקרקע יהיה ככל שניתן המשכי ונגיש למדרכה, על מנת ליצור גישה ישירה להולכי רגל מהרחוב למבנה.</li> <li>4. פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתוכן לכל תחום התכנית כמפורט בסעיף 6.1.1 סעיף קטן ג'.</li> <li>5. המפלסים בנספח הנופי הינם מחייבים, עם גמישות של 0.5 מ' למעלה או למטה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר בעת התכנון המפורט.</li> </ol>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>במגרשים הכוללים חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החזית המסחרית תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> <li>במקרה של נסיגה, תיקבע ותירשם זכות מעבר לציבור הולכי הרגל בין קו הבינוי ובין גבול המגרש.</li> <li>2. תשמר הפרדה, ככל הניתן, בין שימושי המסחר והתעסוקה.</li> <li>3. הכניסה אל קומת המסחר תהיה, ככל שניתן, במפלס הרחוב.</li> <li>4. תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר, כמפורט בסעיף 4.2.2 א.2 לעיל.</li> </ol>



<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>5. חלונות ראוה, שילוט ומערכות טכניות יקבעו בהנחיות המרחביות. 6. כניסות להולכי רגל יתוכננו מתוך שיקול דעת המבטיח הפרעה מינימלית לרצף החזיתות המסחריות. 7. כניסות לחניה יהיו מצידי המבנה ולא מהחזית.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה יקבעו עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. 2. כל החניות ימוקמו בתת הקרקע. 3. תותר הקמת מרתפי חניה בשטח של עד 80% משטח המגרש. 4. תותר הקמה בשלבים של החניון התת קרקעי, בהתאם לשלבי הבנייה והפיתוח של המגרשים ובתנאי שתישמר זכות המעבר לכלי רכב בין חלקי החניון השונים.</p>	<p>ג</p>
<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>1. יותר איחוד כניסות לרכב לשני מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס העיר ובחתימת בעלי הזכויות בשני המגרשים כנדרש בחוק. רצועת מעבר משותפת לכניסת כלי רכב למגרש ורמפת ירידה למרתף החניה תהווה זכות מעבר עם זיקת הנאה לשני המגרשים. 2. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן, יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. 3. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.</p>	<p>ד</p>
<p><b>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>א. מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק, למעט שדה תעופה, נמלים, בתי מטבחים, בתי קברות, שווקים ומזבלות. ב. גשרים ומעברים להולכי רגל ואופניים. ג. מתקנים הנדסיים. ד. גינות וחניה לא מקורה. ה. חניה ציבורית, במגרשים ששטחם מעל 2.0 דונם. ו. במגרשים 2005, 2008 יותרו שימושי מסחר. ז. 'דיור בהישג יד'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תנאי מקדים להוצאת היתרי בנייה למבני ציבור בתחום התכנית יהיה הכנת פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור ותכנית בינוי כוללת למבני ציבור בכל תחום התכנית, לאישור הוועדה המקומית הפרוגרמה לצרכי ציבור ותכנית הבינוי הכוללת יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים: א. צרכי העירייה והשכונות הגובלות. ב. פריסת מבני הציבור. ג. שלביות מימוש מבני הציבור בד בבד עם פיתוח המגורים ובהתאם לצרכי השכונה. ד. מתן גמישות עפ"י שיקולים משתנים.</p>	<p>א</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ה. מיקומן של עד 200 יחיד לדיור בהישג יד' והגדרת הצפיפות ומאפייני הבינוי עבורם.</p> <p>2. תנאי מקדים להוצאת היתר בנייה למבני ציבור במגרש הבודד יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח למגרש המציגה את מימוש מלוא זכויות הבנייה, לרבות כל פתרונות החניה, שלד המבנה, תשתיות, שימושים אפשריים, חלוקה לשלבי מימוש, שימוש בשטחי חצר וכיוצ"ב.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח למגרש, תאושר בוועדה המקומית כתנאי מקדים לאישור הבקשה להיתר הבנייה. היתרי הבנייה ותכניות הבינוי ופיתוח למגרש הבודד, יתאמו לפרוגרמה לצרכי ציבור ולתכנית הכוללת לצרכי ציבור, כאמור בסעיף 1 לעיל.</p> <p>3. תנאי להגשת היתר בנייה - אישור מהנדס העיר לכך שהיתר הבנייה תואם את תכנית הבינוי והפיתוח למגרש, את תכנית הבינוי הכוללת ואת הפרוגרמה המפורטת.</p> <p>4. א. במגרשים 2005, 2008 יותרו שימושים מסחריים בנוסף לשימושים הציבוריים המפורטים בסעיף 4.3.1.</p> <p>ב. השימושים המסחריים יוצגו בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 2.א.4.3.2. לרבות הצגת כל הפתרונות התפעוליים הנדרשים לשימושים אלה והפרדתם מיתר השימושים הציבוריים ככל שיידרש.</p> <p>ג. השימושים המסחריים יכללו בהיתר בנייה אחד יחד עם זכויות בנייה נוספות לשימושים ציבוריים.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר</p> <p>כל מבני הציבור בתחום התכנית יהיו מחופים באבן טבעית או בחומר קשיח אחר בהתאם להנחיות הפרטניות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <p>הסדרי תנועה וגישה</p> <p>1. כל מקומות החניה לשימוש כלל מבני הציבור שייבנו בכל מגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובהעדר תקן עפ"י הנחיית מהנדס העיר, ימוקמו בתוך המגרש לרבות דרכי הגישה מהרחוב. ככלל יש להעדיף פתרון חניה בתת הקרקע, נושא זה ייבחן בעת תכנון המבנה. תכנון חניה שלא בתת הקרקע ילווה בחוות דעת כתובה של מהנדס העיר בנוגע לסיבות לאי תכנון חניה תת קרקעית.</p> <p>2. החניות ביעוד זה, בכל מגרש ששטחו מעל 2 דונם, יתוכננו כך שניתן יהיה להשמישן כחניות ציבוריות פתוחות בשעות בהן מבני הציבור אינם פעילים.</p> <p>3. בכל מגרש ביעוד זה תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי לצרכי השכונה בנוסף למניין החניות הנדרשות למבני הציבור במגרש. חניון ציבורי כני"ל יתופעל במנותק מהפעילות השוטפת של מבני הציבור, לרבות דרכי גישה נפרדות לרכב ולהולכי רגל אל החניון ובתוכו.</p> <p>4. תכנון הסדרי התנועה בכל מגרש ביעוד זה יכלול התייחסות לנושאי הורדה והעלאה, בין אם במפוצים ובין אם בתחום המגרש, סובה לרכב הסעות, מעבר בטוח להולכי רגל בתחום המגרש וכיוצ"ב.</p> <p>5. תכנון הסדרי התנועה בסמוך לבתי הספר יהיו לפי הנחיות משרד התחבורה לתחנות היסעים בבתי ספר.</p> <p>6. בתא שטח 2008 מסומנת זיקת הנאה לכלי רכב חקלאי המובילה למטרקה שמחוץ לתכנית. זיקת המעבר תתקיים עד לביטול המטרקה בתכנית שתוכן ותאושר על השטח החקלאי</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>והמטרוקה ויושלם פיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח הסביבתי של תכנית זו.</p>	
<p align="right"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתא שטח 2004, בשטח המסומן בתשריט כ "זיקת הנאה למעבר רגלי" תתוכן רצועה למעבר הולכי רגל.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>א. שימושים ראשיים:</p> <p>שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים נטועים ומרוצפים, שטח ספורט פתוח, בילוי ונופש, שטח לגינון ולעיבוד חקלאי, גשרים ומעברים, תת קרקעיים ועל קרקעיים, להולכי רגל, תשתיות לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי. מתקני משחקים ומתקני כושר, בריכות, מזרקות ואלמנטים המשלבים מים.</p> <p>ב. שימושים משניים:</p> <p>מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, מצללות, סככות להשכרת אופניים וכיו"ב. תשתיות ומתקנים הנדסיים, ככל שאינם מפריעים לתפקוד המרחב הציבורי. מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ג. פארק רובעי</p> <p>מגרש מס' 3006 מהווה פארק רובעי כהגדרתו בתכנית המתאר רע/3000 ועפ"י השימושים המותרים בה, כמפורט להלן:</p> <p>1. שימושים ראשיים:</p> <p>שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ומרוצפים, שטח ספורט פתוח, בילוי ונופש, שטח לגינון ולעיבוד חקלאי, מעבר להולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, תשתיות לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p> <p>2. שימושים משניים:</p> <p>א. קיוסקים, בתי קפה, מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סכות להשכרת אופניים וכיוצ"ב.</p> <p>ב. שימושים ציבוריים המיועדים לציבור הרחב כגון שטח מקורה לתצוגות אמנות, מרכז מידע, גן משחקים.</p> <p>ג. חניות, תשתיות ומתקנים הנדסיים ככל שאינם מפריעים לתפקוד המרחב הציבורי.</p> <p>ד. שימושים זמניים של מסחר, הסעדה, בילוי והתכנסות, לרבות מופעים, ירידים ותערוכות, ובלבד שייעשו ללא קירווי או בקירווי קל וזמני לתקופה מוגבלת של עד חודש בשנה בלבד.</p> <p>3. מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של הפארק הרובעי.</p> <p>4. ברדיוס מגן ב' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מסחר ומבני ציבור.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בכל שצ"פ, שאינו בתחום מגבלות בנייה, תותר בנייה בשטח מקסימלי של 10 מ"ר בלבד.</p> <p>2. תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים:</p> <p>א. תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים.</p>	<p align="center">א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מגרשי חניה, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. במגרשים בהם מסומנות בנספח הסביבה ונוף רמפות גישה אל גשרי הולכי רגל - יסומנו הרמפות בתכנית הפיתוח הכללית לשטחים פתוחים, לרבות מפלסים, קירות תמך או מסלעות, מעקות וכיוצא ב.</p> <p>ד. בתא שטח 3009 מסומנת זיקת מעבר זמנית לכלי רכב חקלאי המובילה למטרחה שמחוץ לתכנית. זיקת המעבר תתקיים עד לביטול המטרחה בתכנית שתוכן ותאושר על השטח החקלאי והמטרחה ויושלם פיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח הסביבתי של תכנית זו.</p> <p>ה. כל תכנון במגרש 3010, בחלק המצוי בתחום מגבלות הבנייה של כביש 531 (תת"ל 15), לרבות חנייה, ניקוז, מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט, יבחנו מול נתיבי ישראל בהתייחס להשלכות התכנון על תפקוד ובטיחות כביש 531.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים:</p> <p>א. בנוסף לזכויות המפורטות בסעיף 1 לעיל, בכל מגרש בייעוד שצ"פ תותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.</p> <p>ב. הקמת מתקנים הנדסיים תותר בתת הקרקע בלבד, למעט מבנה כניסה עילי בהיקף המינימלי הנדרש לצורך כניסה תקינה, בטוחה ומוגנת אל המתקן התת קרקעי.</p> <p>ג. בנוסף תותר מעל הקרקע הקמת פתחי אוורור למתקן התת קרקעי בהיקף המינימלי הנדרש עפ"י סוג המתקן.</p> <p>ד. מיקום המתקן במגרש, מיקום מבנה הכניסה והפניות פתחי האוורור יהיו בהתאם לכל הוראות הבטיחות הנדרשות ובאופן המאפשר ניצול מירבי ומיטבי של יתרת המגרש ליתר השימושים המותרים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים בתא שטח 3010 יהיו כמפורט לעיל, אולם בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר בתת הקרקע ולא בתחום מגבלות הבנייה של תת"ל 15 (קו הבניין המסומן בתשריט).</p> <p>ו. בתאי שטח 3006 ו- 3001 תיאסר הקמת מתקנים הנדסיים כלשהם. בתא שטח 3006 יתאפשר מבנה המשמש להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p>
ב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתא שטח 3007 מסומנים ב"נספח שמירה על עצים בוגרים" קבוצות עצים בוגרים. יש לשלב, ככל הניתן, שימור של עצים אלו בתכנון, בתיאום עם אגרונום ו"היחידה האזורית לאיכות הסביבה".</p>
ג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בתחומי השצ"פים יתוכננו במסגרת התכנון המפורט שטחי השהייה וחלחול עיליים ו/או תת קרקעיים על פי הנפחים המפורטים להלן:</p> <p>תא שטח 3001 - 300 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3002 - 300 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3004 - 300 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3006 - 2400 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3007 - 300 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3010 - 300 מ"ק.</p> <p>תתאפשר חלוקת נפחים שונה בין תאי השטח ובלבד ששה"כ השטח להשהייה וחלחול לא יפחת מסה"כ המפורט לעיל.</p>



<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
ד	<b>ניקוז</b> בתא שטח 3010 מתוכננת תעלת הכניסה לנחל רשפון. התכנון המפורט במגרש זה יעשה בתיאום עם מתכנן הניקוז של הפרויקט ועם המתכנן הסביבתי והאקולוג של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>4.5</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.5.1	<b>שימושים</b> כאמור בסעיף 4.3.1, 'שטח ציבורי פתוח'.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> תותר חניה בתת הקרקע של השפ"פ ובלבד שבכל תא שטח(הכולל תעסוקה+שפ"פ) יוותרו לפחות 20% שטחים פנויים מכל בינוי לצורך חלחול מי נגר.
ב	<b>זיקת הנאה</b> יותר מעבר הולכי רגל באזורים המסומנים בזיקת הנאה בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>4.6</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
4.6.1	<b>שימושים</b> שימושים המותרים עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.6.2	<b>הוראות</b>

<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.7.1	<b>שימושים</b> שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה. בתחום תת"ל 15, השימושים יהיו עפ"י תת"ל 15.
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> בתחום תת"ל 15 ההוראות יהיו עפ"י תת"ל 15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.8.1	<b>שימושים</b> שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.8.2	<b>הוראות</b>

<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.9.1	<b>שימושים</b> שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.9.2	<b>הוראות</b>

<b>4.10</b>	<b>חניון</b>
4.10.1	<b>שימושים</b> חניה ציבורית.
4.10.2	<b>הוראות</b>

<b>4.11</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
4.11.1	שימושים
	שימושים המותרים במסילה, עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.11.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה עפ"י הוראות תת"ל 15.
<b>4.12</b>	<b>שטח לתפעול מסילה</b>
4.12.1	שימושים
	עפ"י תכנית תת"ל 15.
4.12.2	הוראות
<b>4.13</b>	<b>מפגש דרך-מסילה</b>
4.13.1	שימושים
	שימושים המותרים במפגש דרך מסילה עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.13.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה עפ"י הוראות תת"ל 15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

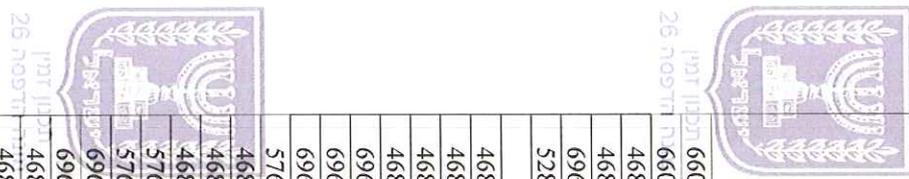


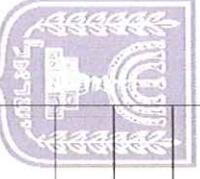
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מעצב מוצע

מיקומה- במספר לשטח השוקף (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר מגורים הקובעת	מספר מגורים הקובעת	זווה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר מגורים הקובעת	תכנית (% מרח' שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגורים (מ"ר)	בניין / מקום	רואי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מחנה לכניסה	מעל הקובעת						מרחק מבנייה הקובעת	שירות	מגל הקובעת					
300	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	25	2518	699	3030	40	2518	969	3030	1481	1001	מגורים	מגורים	
444	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	37	3774	195	3460	40	3774	195	3460	1480	1002	מגורים	מגורים	
336	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	28	3205	1059	3260	40	3205	1059	3260	1257	1003	מגורים	מגורים	
444	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	37	3830	1195	3750	40	3830	1195	3750	1502	1004	מגורים	מגורים	
396	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	33	3188	1193	3995	40	3188	1193	3995	1875	1005	מגורים	מגורים	
396	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	33	3215	1193	3846	40	3215	1193	3846	1891	1006	מגורים	מגורים	
396	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	33	3556	1193	4146	40	3556	1193	4146	2092	1007	מגורים	מגורים	
396	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	33	3488	1193	4100	40	3488	1193	4100	2052	1008	מגורים	מגורים	
360	(3)	(1)	(1)	(1)	2	9	30	(2) 3303	950	3640	50	(2) 3303	950	3640	1943	1009	מגורים	מגורים	
504	(3)	(1)	(1)	(1)	2	10	42	(2) 3556	1215	5160	50	(2) 3556	1215	5160	2092	1010	מגורים	מגורים	
408	(3)	(1)	(1)	(1)	2	10	34	(2) 3211	1120	4226	50	(2) 3211	1120	4226	1889	1011	מגורים	מגורים	
444	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	37	3201	1329	4510	40	3201	1329	4510	1883	1012	מגורים	מגורים	
444	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	37	3317	1329	4448	40	3317	1329	4448	1951	1013	מגורים	מגורים	
528	(3)	(1)	(1)	(1)	2	11	44	(2) 4340	2040	5420	50	(2) 4340	2040	5420	2553	1014	מגורים	מגורים	
624	(3)	(1)	(1)	(1)	3	11	52	(2) 6281	200	400	50	(2) 6281	2220	6360	2463	1014	מסחר	מגורים	
528	(3)	(1)	(1)	(1)	2	11	44	(2) 4476	2040	5521	50	(2) 4476	2040	5521	2633	1015	מסחר	מגורים	
696	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	58	6337	2499	7279	40	6337	2499	7279	2485	1017	מגורים	מגורים	
576	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	48	3726	1789	5730	40	3726	1789	5730	2192	1018	מגורים	מגורים	
468	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	39	4330	1407	4450	40	4330	1407	4450	1698	1019	מגורים	מגורים	
444	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	37	4261	1329	4115	40	4261	1329	4115	1671	1020	מגורים	מגורים	
336	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	28	3205	1059	3120	40	3205	1059	3120	1257	1021	מגורים	מגורים	
444	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	37	3664	1161	3700	40	3664	1161	3700	1437	1022	מגורים	מגורים	
444	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	37	4205	1237	4300	40	4205	1237	4300	1649	1023	מגורים	מגורים	

מזכירות- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	ק"ב בניד (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסיה (מטר)	מספר הד"ד	תכנית (% מרח' שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגורש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שנת	שומרש	ייעוד	
	קדמי	אחורי	צדדי- שמיאלי	צדדי- ימני	מרחק לכניסה הקניסיה	מעל הקניסיה				מרחק לכניסה הקניסיה	שירות	עיקרי						מגורש כללי
660	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10		55	40	4311	2280	6390	2536		1024	מגורים	מגורים	מגורים
660	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10		55	40	4235	2280	6510	2491		1025	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		39	40	3787	1258	3890	1485		1026	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		39	40	3960	1269	4140	1553		1027	מגורים	מגורים	מגורים
696	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		58	40	4561	2329	7274	2683		1028	מגורים	מגורים	מגורים
528	(3)	(1)	(1)	(1)	2	11		44	50	(2) 4826	2040	5420	2839		1029	מגורים	מגורים	מגורים
											200	400	2839		1029	מסחר	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		39	40	2965	1443	4650	1744		1030	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		39	40	3033	1395	4841	1784		1031	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		39	40	3186	1610	4730	1874		1032	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		39	40	3057	1610	4673	1798		1033	מגורים	מגורים	מגורים
696	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		58	40	4624	2631	7140	2720		1034	מגורים	מגורים	מגורים
696	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		58	40	6138	2552	7072	2407		1035	מגורים	מגורים	מגורים
696	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		58	40	6225	2631	7091	2441		1036	מגורים	מגורים	מגורים
576	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		48	40	5324	1789	5760	2088		1037	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		39	40	4162	1244	4420	1632		1038	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		39	40	3525	1396	4452	1670		1039	מגורים	מגורים	מגורים
576	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		48	40	4072	1269	4290	1597		1040	מגורים	מגורים	מגורים
576	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		48	40	4786	1656	4914	1877		1041	מגורים	מגורים	מגורים
696	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		58	40	4014	2338	6000	2361		1042	מגורים	מגורים	מגורים
696	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		58	40	4398	2631	7100	2587		1043	מגורים	מגורים	מגורים
696	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		58	40	6199	2631	6770	2431		1044	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		39	40	3851	1260	4025	1510		1045	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		39	40	3654	1216	3800	1433		1046	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11		39	40	4128	1423	4090	1619		1047	מגורים	מגורים	מגורים
468	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		39	40	3188	1610	4890	1875		1048	מגורים	מגורים	מגורים
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 1412	4705	1674		101	מסחר	מסחר	מסחר
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 145	483	1674		101	מסחר	מסחר	מסחר
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34		70	2678	(4) 1557	5188	1674		101	מסחר	מסחר	מסחר



מדיסת-בנויה לשטח תעריף (מ"ר)	קו בניד (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל תכנית תקובעת (מטר)	מספר חל"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניד (מ"ר)			גודל מגיש (מ"ר)	/ בניד מקום	הצג שטח	שימוש	יער	
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מחנה לכניסה תקובעת	מעל תכנית תקובעת				מחנה לכניסה תקובעת	שרות	עיקרי						גודל מגיש כללי
 תכנית דמיון מגוה תדפוס 26	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 1838	6126	2312	102	תעסוקה	מסחר	מסחר	ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 201	670	2312	102	מסחר	מסחר	מסחר	ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34		70	3699	(4) 2039	6796	2312	102	>סד הכל-	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2					3566			2229	103A	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 3336	11121	4205	103B	תעסוקה	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 371	1236	4205	103B	מסחר	מסחר	ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34		70	6728	(4) 3707	12357	4205	103B	>סד הכל-	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 2182	7273	2726	104	תעסוקה	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 238	794	2726	104	מסחר	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34		70	4362	(4) 2420	8067	2726	104	>סד הכל-	מסחר	מסחר	ותעסוקה
 תכנית דמיון מגוה תדפוס 26	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 421	1404	4767	105	מסחר	מסחר	מסחר	ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34		70	7627	(4) 4113	13709	4767	105	>סד הכל-	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 2777	9255	3990	106	תעסוקה	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 351	1171	3990	106	מסחר	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34		70	6384	(4) 3128	10426	3990	106	>סד הכל-	מסחר	מסחר	ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)							(4) 3180	10600	4233	107	תעסוקה	מסחר	מסחר	ותעסוקה

מרכיבי-בסיס לשטח העיקרי (מ"ר)	ק"ב				מספר קומות	מספר מנהלי הכניסה והקובעת	גובה מנהל הכניסה והקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית % מרח שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	/ בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קומי	אדרי	צדד-שמאל	צדד-ימני						מרחם לכניסה והקובעת	מנהל הכניסה והקובעת	מרחם לכניסה והקובעת						שרות
 <p>תכנון זמין מוגה הדיספ 26</p>	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34	70	6773	(4) 374	1245	4233	107	מסדר	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34	70	6773	(4) 3554	11845	4233	107	<סד הכלל>	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 2561	8535	3133	108	תעסוקה	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 276	919	3133	108	מסדר	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34	70	5013	(4) 2836	9454	3133	108	<סד הכלל>	מסדר	מסדר	מסדר	
					2				3002				1876	109A	שטח פריט פתוח	שטח פריט פתוח	שטח פריט פתוח	שטח פריט פתוח
	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 3300	11000	4625	4625	109B	תעסוקה	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 366	1219	4625	4625	109B	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34	70	7400	(4) 3666	12219	4625	4625	109B	<סד הכלל>	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 1483	4944	1862	1862	110	תעסוקה	מסדר	מסדר	
 <p>תכנון זמין מוגה הדיספ 26</p>	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34	70	2979	(4) 1644	5480	1862	110	<סד הכלל>	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 2244	7481	2824	111	תעסוקה	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)						(4) 247	823	2824	111	מסדר	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	(5) 34	70	4518	(4) 2491	8304	2824	111	<סד הכלל>	מסדר	מסדר	מסדר	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		50	3012	886	4430	1772	2001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

מזכירות- בוסתן לשטח השק"ר (מ"ר)	ק"ב בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מבנה- מגדל מבני הקומות (מטר)	מספר יד"ד	תכנית (% מרח' שטח)	שטחי בנין (מ"ר)			גודל מגדל (מ"ר)	/ בנין / מקום	חצי שנה	שמוש	יעד
						מרחק לקניסה הקומות	שטח	מגדל הקומות					
 תכנית דמ"מ מונה תדפוס 26	קדמי	אחורי	צדדי- שטח	צדדי- מגדל	מרחק לקניסה הקומות	מרחק לקניסה הקומות	שטח	עיקרי	גודל מגדל מגדל				
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	50	3660	1077	5383	2153	2002	מבנים ומסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	50	3745	1102	5510	2203	2003	מבנים ומסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	50	16935	4981	24903	9962	2004	מבנים ומסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	50	26512 (2)	7646	38730	15595	2005	מבנים ומסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)					150	250	15595	2005	מבנים ומסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	50	4729	1393	6963	2782	2006	מבנים ומסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	50	9532	2803	14015	5607	2007	מבנים ומסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	50	25670 (2)	7517	37583	15100	2008	מבנים ומסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)					100	150	15100	2008	מבנים ומסדות ציבור
									(6) 200	32778		3006	פארק רובעי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה של סתירה, על הזראות כלליות אחרות, בין בהזראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הזראה מפורטת על הזראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

#### הערה ברמת הטבלה:

כללי:

- א. מספר קומות
- ב. מספר הקומות מתייחס לכל הקומות המותרות במגרש, בהתאם לרזיזתה המסומנת לכל בניין בספח הבניין.
- ג. שטחי המגורים בטבלה הינם כפי שנקבעו ע"י המודד עפ"י השטח המדוד.
- ד. ניתן יהיה לנייד עד 50% מניכיויות הבנייה העל קרקעיות הקבועות למגריש, אל מנתח למפלט הכניסה הקובעת. למעט למגורים. במקרה זה ניתן יהיה להגדיל את מספר הקומות מותרות למפלט הכניסה הקבועת.

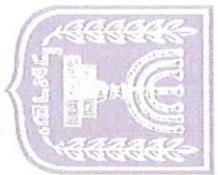
- ד. בנוסף למספר הקומות המפורט בטבלה, יותרו מתקנים על הגג.
- א. שטחי שררות
- מתחם המגורים:



תכנון זמני  
מונה תדפסה 26

- א. שטחי שררות על קרקעיים לשימושי מגורים לכל מגרש, חושבו עפ"י המפתח שלהלן: מבואה קומת קרקע - 100 מ"ר, מבואה קומות - לבנין בן 2 דירות בקומה סיפוסית: 50 מ"ר, לבנין בן 3 דירות ומעלה בקומה סיפוסית: 70 מ"ר, שטחי שררות משותפים בקומת קרקע - 50 מ"ר, ממיזמים וחלק מהמחסנים הדירתיים. שטחי המבואות הקומותיות הינם יעדיים על פי המפתח המפורט ולא ניתן לניידם לקומות אחרות ולשימושי שירות אחרים.
- ב. מחסנים ייבנו בקומת הקרקע או בקומת המרתף בלבד.
- ג. חללים סכניים על הגג ומסתורי כביסה, אינם כלולים במניין שטחי השררות המפורטים בטבלה.
- ד. שטחי שררות תת קרקעיים מותרים לשימושי תבאים: חניות, מיטות ומדרכות, מבואה, מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, חדרים סכניים משותפים ככל שלא ייבנו בקומת הקרקע, מאגרי מים.
- ה. מועדון דיירים

- א. שטח העיקרי המפורט בטבלה לכל מגרש ומגרש כולל 120 מ"ר המיועדים למועדון דיירים ולא ניתן לניידם לשימושים אחרים. במגורים אשר בהם מסופונים בספח הבנין 2 מבנים, חושבו במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה 240 מ"ר המיועדים למועדיים לכל מבנה בנפרד.
- ב. הוראות בדבר ממוש השטח ר' סינף 4.1.2-א-3, 2.44.1.2.
- ג. שטח מרפסות שאינן מרפסות גג, חתוג מ 12 מ"ר ליח"ד יחושבו כחלק מהשטחים העיקריים.
- ד. תאי שטח 1,009, 1,010, 1,011, 1,014, 1,015, 1,016, 1,029, 2,005, 2008 - ניד שטחי אחסנה למסחר: בתאי השטח הללו ניתן יהיה לנייד שטחי אחסנה לשימושי מסחר מקומות הקרקע אל תת הקרקע. במקרה כזה יחושבו שטחי האחסנה המנוגדים כחלק מסך שטחי השיירות המותרים בתת הקרקע במגריש, כמפורט בטבלה מס' 5.
- ה. מבנים ומסדרות ציבור:
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים גם את יכויות הבנייה עבור יחיד לידור בר השגה.



תכנון זמני  
מונה תדפסה 26

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י המסומן בספח הבניי המתייב לעניין קווי הבניין.
- (2) שטח השיירות בתת הקרקע כולל שטחי חניה ותפעול לשימושי המסחר.
- (3) עפ"י המסומן בספח הבניי המתייב לעניין קווי הבניין. בתאי שטח עם חנית מסחרית, קו בניין לקומות המסחר יהיה 0 מ' וקו בניין לקומות המגורים יהיה 5.0 מ'.
- (4) חושב לפי 30% מהשטח העיקרי.
- (5) בכל מקרה, גובה מרבי, לרבות מתקנים על הגג, לא יעבור 82.0 מ' מעל פני הים עד להסרת מגבלות הבנייה לגובה שנקבעו ע"י רתיא לשדה התעופה הרצלית. לאחר הסרת המגבלות ניתן יהיה לבנות בהתאם לטבלה 5 בהכנית זו.
- (6) הקמת מבנה בפארק רובעי ותאפשר רק מחוץ לתחום רדיס מגן. בהתאם לשימושים המותרים בתכנית זו. בנוסף לשטח המפורט בטבלה, יותרו עד 50 מ"ר למתקנים הנדסיים. עבור באר המים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות .6**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאים מוקדמים למתן היתר בנייה:
  - א. תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר. התכנון יתייחס, בין היתר, גם לשימור הנגישות אל השטחים החקלאיים ממערב לתכנית.
  - ב. אישור הוועדה המקומית להנחיות המרחביות אשר יוכנו לבנייני המגורים - ראה תת פרק 6.2 להלן.
  - ג. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול מפלסים בכל תחום התכנית, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, קירות תמך וסוללות ככל שידרשו, הנחיות ופרטי ביצוע למפגש בין שטח פרטי ושטח ציבורי, ריצוף מדרכות, מיסעות וחניות בכל תחום התכנית, גדרות ומעקות, ריהוט גן, מצללות, גינות והשקיה וכיוצא ב. ד. אישור הסדרי תנועה למתחם ע"י רשות התמרור המוסמכת.
  - ה. אישור רשות הניקוז לתכנון מפורט של מערכת הניקוז.
  - ו. במתחם התעסוקה:
    - הכנת דו"ח מעודכן בנושא זיהום אוויר מכביש 531 ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה, כנדרש בתת פרק 6.7 להלן והגשתו לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. בהתאם להמלצות הדו"ח תבחן הוועדה המקומית את הצורך בנקיטת אמצעים נוספים לטיפול באיכות האוויר ותקבע תנאים למתן היתרי בנייה בתחום הבנייה.
2. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש, למעט במגרשים למבנים ומוסדות ציבור:
  - א. הגשת תכנית פיתוח מפורטת לכל תחומי המגרש לאישור מהנדס העיר, הכוללת העמדת הבינוי, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי פיתוח ופתרונות ניקוז, מיקום תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד', גובה גדרות וקירות פיתוח, גינות, ממשקי חיבור לכלל המגרשים הגובלים, חישובי כמויות בנוגע לפסולת בניין, עודפי עפר, מילוי וחפירה, וכיוצא ב. ככל שידרש ע"י מהנדס העיר.
  - כמו כן תוגש תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר בהתאם להוראות החניה הקבועות בתכנית זו.
  - תכנית מרתף החניה תתייחס לכל מגרש בכללותו ותראה פתרון חניה עתידי של כל המבנים במגרש לרבות דרכי גישה סופיות וזמניות וכיוצא ב. ג. נגר עילי:
    - בשכונת המגורים - תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח כל מגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיה ולחלחול נגר באזור התעסוקה - תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% משטח כל מגרש לכל עומק המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיה ולחלחול מי נגר.
    - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחלחול, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חלחול והחדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
  - תנאי למתן היתר בנייה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
  - ג. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 1001, 1005 (שבתחום רדיוס מגן ב') - תיאום עם תאגיד



<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>מי רעננה בנוגע לסימון תחום רדיוס מגן ב' בתא השטח.  ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים שבתחום רדיוס מגן ג יהיה עמידה בתנאים שעפ"י סעיף 3.3.4 בנספח התשתיות המנחה מערכות מים וביוב.  ה. תא שטח 1038 לא ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה בתא השטח כל עוד לא יפונו המחוברים בחלקת מקור 64 שבגוש 7650.  3. תנאים למתן היתר בנייה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור : כמפורט בסעיף 4.3.2.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הנחיות מרחביות</p> <p>1. הנחיות מרחביות יוכנו ויאושרו בוועדה המקומית לכל מגרשי המגורים בתחום התכנית כתנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בתחומה.  2. בהנחיות המרחביות ייקבעו במידת הצורך נושאים תכנוניים המחייבים הכנה ואישור הנחיות פרטניות.  3. ההנחיות המרחביות, כפי שימסרו בתיק המידע להיתר, יהוו בסיס להגשת בקשות להיתרי בנייה למבני המגורים בתחום התכנית.  4. לכל מבני הציבור בתחום התכנית יוכנו ויאושרו הנחיות מרחביות פרטניות בשלב הגשת תיקי מידע להיתר לכל מגרש בנפרד.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. 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 ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.  2. תנאי למתן היתר בניה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו.  3. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם.  4. כל העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.  5. תא שטח 1004 :  במזרחו של תא השטח מצוי עץ שיזף צעיר שלא מופיע בנספח העצים. יש לתאם שימורו עם אגרונום ועם "היחידה האזורית לאיכות הסביבה".  6. בשטח התכנית קיימים עצים בשטח מגודר שלא ניתן היה למפות ולסווג. השטח סומן כשטח עם "הנחיות מיוחדות". ראה פרק 6.17.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>מים</p> <p>1. יערך תאום עם חברת "מקורות" לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי המים של חברת "מקורות" לרבות הגשת תכניות מפורטות הכוללות סימון תוואי הקווי והתשתיות הקיימות לבדיקה הנדסית וקבלת הנחיות.  2. תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית אב למים.  3. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה הספקת מים תקינה לאתר על פי נספח בינוי</p>	<p><b>6.4</b></p>



6.4	תשתיות
	<p>מאושר.</p> <p>4. הספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>5. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>6. כל מגרש/חלקה בתחום תכנית יקבל/תקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>7. הקמת מערכות המים תהיה על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בתאגיד מי רעננה.</p> <p>8. תכנון קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012 (מסמך מס' 12 - הנחיות להנחת מים ומש"ל - 2012).</p>



6.5	ניקוז
	<p>1. ההמלצות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו הינן מחייבות. ייושמו אמצעים לשימור נגר, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>2. תכנון התשתיות כמתואר בסעיף 6.1.1 א יהיה בהתאמה להוראות נספח הניקוז ויוגש לאישור רשות הניקוז.</p> <p>3. בשכונת המגורים - בכל מגרש יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</p> <p>באזור התעסוקה - יש להשאיר בכל מגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</p> <p>וזאת, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.6	ביוב
	<p>1. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>2. תנאי היתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב.</p> <p>3. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תכנית הפיתוח ותכנית תשתיות הביוב בעירייה ובתאגיד.</p> <p>4. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011" או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.</p> <p>6. לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי.</p> <p>7. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כמו שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.</p>



<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב</b></p>
	<p>8. כל מגרש/חלקה בתחום תכנית המתאר יקבל/תקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>9. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
	<p>1. מתחם המגורים:</p> <p>א. אקולוגיה</p> <p>1. שימור, שחזור ושיקום מקטע ערוץ נחל רשפון ורצועת הבור שנקטעה ממנו בתחום מגרש 3010. שיקום הנחל יתוכנן ע"י אקולוג המתמחה בבתי גידול לחים, כערוץ פתוח הכולל צמחיה טבעית לאורך הגדות.</p> <p>2. שימור חיץ צמחי בגבול המערבי של כל המגרשים הגובלים בשטחי חקלאות. השימור יבוצע בליווי היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תכנון מפורט של שצ"פים במסגרת תכנית הפיתוח יעשה בליווי היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, תוך דגש על שילוב צומח מקומי אופייני לאזור השרון והימנעות לחלוטין מגינון בצמחיה פולשת בפיתוח השכונה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. כתנאי היתר בנייה, יש לבצע סקר אקולוגי וסקר עצים בחלק התכנית, אשר סומן בסקר העצים כ"לא ניתן לסקירה בשל גידור", כאשר הדבר יתאפשר, ובכול מקרה לפני תחילת העבודות.</p> <p>5. יש לבצע סקר גיאופיזיים במוקדי הפריחה שאותרו בסקר הטבע (לפני תחילת העבודות), ולהעתיקם לשטחים מוגנים בעיר. הסקר יבוצע ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>1. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר. שימושים אסורים בין היתר בתכנית (תוספת למה שכבר מופיע בהוראות התכנית): אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ערבוב/דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה, וכול שימוש אחר שיש בו מטרד על-פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>2. סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעולתם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, איחסון, אקוסטיקה, וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, יאושרו ע"פ הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא ייצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.</p> <p>2. מתחם התעסוקה:</p> <p>א. אקולוגיה</p> <p>1. כחלק מההנחיות לפיתוח גנני בשצ"פים, יש לשלב צומח מקומי אופייני לאזור השרון, על פי המפורט בפרק ד' סעיף 4.2.2 ס"ק א' במסמך חוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית.</p> <p>2. יש להימנע לחלוטין מגינון בצמחיה פולשת בפיתוח השכונה, על פי המפורט בפרק ד' סעיף 4.2.2 ס"ק ב' במסמך חוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית.</p> <p>3. בעת התכנון המפורט של תשתיות ופיתוח בתחומי התכנית יש להטמיע במידת האפשר את המלצות היחידה הסביבתית לפיתוח אקולוגי של שצ"פים, המופיע בחוות הדעת הסביבתית.</p> <p>4. בעת תכנון מפורט של שצ"פים בתחום התכנית יש להתחשב ככל האפשר בערכי הטבע העירוניים המצויים בשטחים.</p> <p>5. יש לבצע סקר אקולוגי וסקר עצים בחלק התכנית אשר סומן בסקר העצים כ"לא ניתן</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.7</p> <p>לסקירה בשל גידור", כאשר הדבר יתאפשר ולפני תחילת העבודות.</p> <p>6. יש לבצע סקר גיאופיזיים במוקדי הפריחה שאותרו בסקר הטבע על ידי גורם מוסמך לכך (לפני תחילת העבודות) ולהעתיקם לשטחים מוגנים בעיר.</p> <p>ב. איכות אויר:</p> <p>1. טרם הוצאת היתרי בניה, יוכן ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, דו"ח מעודכן המפרט את זיהום האוויר מכביש 531, הכולל חריגות תחמוצות חנקן, על פני השנה החולפת, מתחנות הניטור הממוקמות בסמוך לשטח התכנית.</p> <p>הדו"ח אשר יוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה, יפרט את מערך הניטור שמיושם בכביש. בהתאם לצורך נקיטת אמצעים נוספים ר' סעיף 6.1.1 סעיף קטן ו' לעיל.</p> <p>2. על פי הוראות תת"ל 15 יוקם מערך לניטור איכות האוויר שיכלול מתקנים כמפורט בתת"ל 15.</p> <p>3. לא תתאפשר יניקת אויר צח למערכות אוורור מלאכותיות מהחזית הדרומית של שורת המבנים הפונים ישירות לכביש 531. מומלץ כי מערכות היניקה יכילו מערכת סינון חלקיקים.</p> <p>4. באזור השפ"פים הסמוכים לכביש 531 לא יתוכננו מתקנים ושבילים המיועדים לפעילות אירובית מאומצת (למעט שבילי אופניים) ו/או מתקני משחק לילדים.</p> <p>5. יש לשלב ככל שניתן צמחייה אשר תחצוץ בין מבני התעסוקה למערכת הכבישים.</p> <p>6. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא יצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.8</p> <p>ג. הנחיות סביבתיות נוספות:</p> <p>1. מרכזי מחזור - תותר הקמה של מרכזים לאיסוף פסולת למחזור בשטח התכנית, במגרשים בייעוד שצ"פ ודרכים. המרכזים ישמשו לאיסוף פסולת ממוינת במיכלים ומשמם בהובלה למרכזים עירוניים.</p> <p>2. תכנון חדרי אצירת פסולת וכלי אצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למחלקת התברואה, והמלצות המחלקה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>5. סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעולתם, בכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, יאושרו עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, לעת מתן היתר בנייה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>אקוסטיקה</b></p> <p>6.9</p> <p>1. אמפיפארק</p> <p>א. פעילות האמפיפארק לא תגרום לחריגה של רעש במבני המגורים בהתאם להוראות החוק לימניעת מפגעים 1961 ותקנות שהותקנו ויותקנו מתוקפו.</p> <p>ב. על הרשות המקומית להתאים את אופן הפעילות של אמפיפארק רעננה, טרם אכלוס מבני המגורים בתכנית רע/מק/2020, לדרישות החוק והתקנות.</p> <p>2. מגורים</p> <p>א. יוקם קיר אקוסטי בגובה של 6 מ' מגובה הקרקע במקום לאורך השצ"פ מגרש מספר 3010 על גבול התוכנית.</p> <p>ב. במגרשים להלן יבוצע מיגון דירתי:</p>	



אקוסטיקה	6.9
<p>1029, 1031, 1032, 1033, 1036, 1037, 1038, 1039, 1041</p> <p>ג. הפחתת רעש הכביש, חוף פנים בחלונות סגורים, של חזיתות המבנים הפונים לכיוון מקור הרעש - במגרשים הנייל (חלונות, דלתות וכל פתח אחר בקיר) תהיה 32 דציבל בשקלול A לפחות. דלתות ופרטי התכנון לאיטומם יבוצעו כך שיובטח כי מפלסי הרעש שווי הערך בתוך הדירה, בחלונות מוגפים, לא יעלו על <math>L_{Aeq}=40</math> dB מרעש כבישים ו/או רכבות.</p> <p>ד. בחדרים בהם מוצע טיפול אקוסטי תותקן מערכת מיזוג פנים דירתי להבטחת אפשרות שהייה בדירות בחלונות מוגפים. רעש מערכות המיזוג בבתים בתכנית יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה למגרשים המפורטים בסעיף 2.ב לעיל יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שיכין אקוסטיקאי מוכר ואישורה על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה. הנספח האקוסטי יכלול חישובי רעש מפורטים למבנים תוך פרוט מפלס הרעש בקומות ובחזיתות השונות של המבנים. בהתבסס על חישובים אלו יקבע אופן המיגון האקוסטי. חוות הדעת תפרט את אופן העמידה בסעיפים 2.ג, 2.ד לעיל.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס 4 למבנים במגרשים המפורטים בסעיף 2.ב לעיל יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנים תואם את הנדרש וכי מפלסי הרעש נמוכים מהקריטריון האקוסטי בחלונות סגורים.</p> <p>3. תעסוקה</p> <p>א. הדו"ח האקוסטי המצורף למסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מחוות הדעת הסביבתית, כולל תחזיות של מפלסי רעש מדרכים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי מטעם מגיש הבקשה להיתר ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. במבנים הגובלים בכביש 531 תותקן מערכת מיזוג להבטחת אפשרות שהייה במשרדים בחלונות מוגפים. רעש מערכות המיזוג במבנים בתכנית יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה לכל המגרשים בתכנית יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית ע"י מומחה לאקוסטיקה ואישורה על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה. הנספח האקוסטי יכלול חישובי רעש מפורטים למבנים תוך פרוט מפלס הרעש הצפוי בתוך המבנים. בהתבסס על חישובים אלו יוחלט על הצורך בנקיטת אמצעים אקוסטיים נוספים.</p>	
פסולת בניין	6.10
<p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן:</p> <p>1. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.</p> <p>2. הסדרת הטיפול בפסולת בנייה - כל היתר בנייה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה עפ"י כל דין.</p> <p>תנאי לקבלת אישור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.1.ג לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי ביצוע עבודות העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.</p>	



<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך אחר שיחליף אותו.</p>	
<p></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה.                  2. חובת ההתאמה תחול בבניה הציבורית ובבניה פרטית, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. תחנות ההשנאה יוקמו בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבני ציבור, מבני חינוך, מסחר, מגרשי חניה ושצפ"ים ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס המועצה. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים.                  2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים בבניה המתוכננת במגרשים הנ"ל או בחדרים עצמאים בפיתוח המגרש עד קו בניין אפס בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה.                  3. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.                  4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:                  א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'                  ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו עילי - מציר הקו - 30 מ'                  ו. כבלי חשמל מתח נמוך - מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ'                  ז. כבלי חשמל מתח גבוה - מהכבל / מהמתקן - 3 מ'                  ח. כבלי חשמל מתח עליון תתי"ק - מהכבל / מהמתקן - 20 מ'                  ט. ארון רשת - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ'                  י. שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5 מ'                  5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.                  6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.                  7. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



<p><b>6.13 חשמל</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>8. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני, ועמודים סופיים בקו קיים. 9. כל תשתיות החשמל יהיו תת קרקעיות. ארונות החלוקה (פילרים) יוקמו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח, וימוקמו במרחקים ממבנים לפי היתר סוג של המשרד להגנת הסביבה של ארונות חלוקת חשמל.</p>	
<p><b>6.14 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. תנאי למתן היתר אכלוס - אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.</p>	
<p><b>6.15 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. 2. לא יוצאו התרי בנייה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה וכן לא יוצאו התרי בנייה במגרשי התמורה שהוקצו לבעלי החלקות המקוריות בהן סומנו מבנים להריסה, אף אם במגרשי התמורה לא מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים במגרש ובחלקה המקורית. תנאי זה יחול גם על בעלי חלקות מקוריות שבהן סומנו מבנים להריסה, גם אם החלקה המקורית יועדה בתכנית לצרכי ציבור. 3. כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבנייה.</p>	
<p><b>6.16 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. 2. לאור הפערים בין השטח המדוד בפועל, כפי שבא לידי ביטוי בשרטוט הגרפי של המגרשים וחלקי החלקות בתחום התכנית, יתכנו פערים קלים בשטחי המגרשים. פערים בין השטח שיירשם ובין השטח המדוד לא יהוו סתירה להוראות התכנית. 3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p><b>6.17 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. סימון "הנחיות מיוחדות" שבתשריט מגדיר אזורים בשטח התכנית שלא ניתנה אליהם גישה פיזית, בהם קיימים קרוואנים, מחסנים, עצים ואלמנטים נוספים. 2. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש אשר בו מסומנות "הנחיות מיוחדות": א. השלמת סקר עצים בוגרים וקבלת הנחיות פקיד היערות. ב. השלמת מדידה ומיפוי תשתיות. ג. קבלת אישור מהנדס העיר להמשך טיפול בהיתרי הבנייה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.18</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בשטח המסומן בתשריט בתאי שטח 102, 2004, 111, 109B, 109A, 104-108, 103B, 103A כ"זיקת הנאה למעבר רגליי, תינתן זכות מעבר לכלל ציבור הולכי הרגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש 65% מייעודי הקרקע (שטח עיקרי) בכל מתחם.	השלמת כביש הטבעת הצפוני וחיבור הקצה המערבי של רחוב ויצמן אל רחוב דפנה ואזור התעשייה.
2	מימוש 25% נוספים מייעודי הקרקע (שטח עיקרי), בכל מתחם, סה"כ 90% בכל מתחם.	1. הוספת נתיב פניה ימינה, ממערב לדרום, בצומת ירושלים - אחוזה - דרך הפארק. 2. חיבור הכביש העוקף הצפוני לדרך מספר 20. 3. חיבור רחוב התקווה אל רחוב חיים חפר.
3	מימוש 10% נוספים מייעודי הקרקע (שטח עיקרי) בכל מתחם. סה"כ 100% בכל מתחם.	חיבור תת קרקעי של רחוב הפעמונים אל כביש מספר 2 פנימי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26