

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0383331

הכניסה לסביון



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/01/2021

להפקיד את התכנית

09/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בכניסה לסביון קיים מתחם בשטח של כ-52 ד' לא מפותחים, הגובל בדרכים קיימות מצפון, ממזרח וממערב. מדרום גובל המגרש במגרשי מגורים קיימים ובתכנית הידועה כ"מקב"ת גני יהודה". התכנית המוצעת מחלקת את המתחם לשלושה אזורים: מתחם מזרחי - המיועד ל-25 מגרשי מגורים חד משפחתיים בשטח של כ-300 מ"ר כל אחד. מתחם זה גובל מדרום במגרשי המגורים הקיימים בגני יהודה. מתחם מערבי - מחולק לשני תאי שטח: הראשון מיועד למבני מסחר ומשרדים אשר יציין את הכניסה לסביון והשני מיועד לדיר מוגן. מתחם מרכזי- המיועד למבנים ציבוריים במגרש של כ-14.6 ד' אשר מתחבר אל רצף לשטחי הציבור בתכנית מקב"ת גני יהודה הגובלת מדרום. בין המתחמים המרכזי והמערבי נשמר תוואי הואדי הקיים כשטח ציבורי פתוח אשר יתחבר ברצף לשטחי ציבור מצפון ומדרום לו. בתכנית מתוכננים שבילי אופניים המתחברים לשבילים המתוכננים בתכנית האב של המועצה המקומית והרחבת הדרכים הקיימות בכל היקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 455-0383331

1.2 שטח התכנית 52.277 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

187650 קואורדינאטה X

661350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המבואות, פינת רח' המתנחלים, סביון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סביון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6498	מוסדר	חלק		242

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

דרום השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



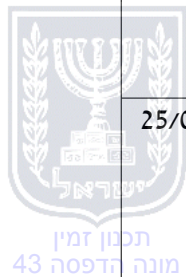
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
19/08/1997	5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2 /א
16/01/1989	1208	3613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/4031 ממשיכות לחול.	החלפה	ממ/4031
06/07/1995	3858	4317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/4031 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	ממ/4031 /2
25/06/1989		3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/534 /23 /ג/1. הוראות תכנית ממ/534 /23 /ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/534 /23 /ג/1



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד קנפו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד קנפו		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה			12/09/2021	יאיר קורנברג	16: 25 30/09/2021	פרשה טכנית ביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה			12/09/2021	יאיר קורנברג	16: 26 30/09/2021	פרשה טכנית ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		26	04/02/2020	נוי כפיר	15: 13 03/05/2020	דוח אפיון צרכים לשבצ	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		26	18/03/2020	דורון לנג	15: 06 03/05/2020	סקר עצים בוגרים אגרונום	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	12/09/2021	יאיר קורנברג	16: 27 30/09/2021	נספח ביוב ומים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/11/2021	דוד קנפו	20: 59 14/11/2021	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	30/09/2021	נמרוד אמדו	16: 56 30/09/2021	נספח נופי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	12/09/2021	יאיר קורנברג	16: 27 30/09/2021	נספח ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	23/03/2020	דוד קנפו	14: 45 31/03/2020	תשריט עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	30/08/2021	דן פוכס	16: 29 30/09/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/07/2021	דוד קנפו	12: 06 21/07/2021	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	אור יהודה	(1)	1	03-7402526	03-5339170	Davidso@af- rica- israel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יוני נתניהו 1 ג', אור יהודה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	אור יהודה	(1)	1	03-7402526	03-5339170	Davidso@africa- israel.com

(1) כתובת: אצל אפריקה ישראל מגורים בע"מ יוני נתניהו 1 ג'.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד קנפו		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5624262		David@kkarc.com
	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782	נמרוד אמדו אדריכלות נוף	הבונים	(1)		04-6391770	04-6397593	office@amad- o-la.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רודי בלן	481		חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702626		rudi@techno mad.co.il
	שמאי	יובל דנוס	104	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	(2)		03-7528322	03-7528324	dannuscohen @walla.com
	יועץ	נוי כפיר		אביב ניהול והנדסה בעמ	ראש העין	העבודה	27			kfir.noy@avi vamcg.com
	אגרונים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(3)				
אינג'	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co .il
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג			פתח תקוה	אימבר	14			

(1) כתובת: מושב הבונים מיקוד 30845.

(2) כתובת: סמדר 26, ר"ג 52596.

(3) כתובת: גבעת חיים אחוד.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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**

הקמת מתחם כניסה לסביון המחולק לשלושה מתחמים, מתחם תעסוקה ודיור מיוחד, מתחם מבני ציבור ומתחם מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח חקלאי ושצ"פ ליעודים- מגורים, מבני ציבור, תעסוקה ושצ"פ.

2. חלוקה מחדש של חטיבת קרקע בת כ- 52.0 דונם לשלושה מתחמים.

מתחם 01 המכיל 25 מגרשים לבניית יחידות צמודות קרקע.

מתחם 02 המכיל מגרש בשטח של 14.6 דונם המיועד למבני ציבור.

מתחם 03 המחולק לשני תאי שטח, הראשון מכיל מבנה למסחר ותעסוקה והשני מכיל דיור מיוחד.

3. בין המתחם למבני הציבור למתחם למסחר ותעסוקה ודיור מיוחד ממוקם שטח ציבורי פתוח המהווה פארק ציבורי המבוסס על תוואי הנחל הקיים.

4. קביעת הוראות והנחיות בינוי ופיתוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 125
דיור מיוחד	601
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	301 - 307
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	501
דרך משולבת	502
מסחר ותעסוקה	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דיור מיוחד	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	401
קו בנין עילי	דרך מוצעת	501
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	29,681.26	56.59
אזור לעיבוד חקלאי	21,197.75	40.42
דרך	550.42	1.05
שטח ציבורי פתוח	1,017.1	1.94
סה"כ	52,446.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,000.12	9.56
דרך מאושרת	541.81	1.04
דרך מוצעת	3,673.17	7.03
דרך משולבת	2,945.95	5.64
מבנים ומוסדות ציבור	14,602.49	27.93
מגורים א'	7,877.9	15.07
מסחר ותעסוקה	10,303.15	19.71
שטח ציבורי פתוח	7,332.38	14.03
סה"כ	52,276.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים צמודי קרקע, מרתף, חניה עילית, מחסנים, מבני עזר, מתקנים הנדסיים, בריכה, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע. 2. הגגות יהיו שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם. 3. מחסנים ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ובתחום קוי הבנין. 4. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תוכנית תקפה ממ/534/ג/1. 5. תותר הקמת מצללות (פרגולות). 6. הגדר החזיתית תהיה בגובה מכסימלי של 1.70. 80 ס"מ התחתונים מחומר קשיח והשאר בשקיפות של 80%. 7. יש לשמור על תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מי נגר.
ב	מרתפים 1. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבנין. 2. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.
ג	חניה 1. תותר חניה במרתף הבנין. 2. שער החניה (במידה ויהיה) לא יפתח לתחום השטח הציבורי (מדרכה). 5. סימון החניות בנספח הבינוי ובנספח התנועה הינו מנחה בלבד.
ד	עיצוב אדריכלי 1. כל המבנים שבאותו תא השטח יתוכננו בשפה ארכיטקטונית אחידה וחומרי גמר דומים. 2. חומרי הגמר למבנה העיקרי לגדרות, קירוי החנייה- שער החניה וכד' יפורטו בבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר. 3. בגג שטוח, יש להסתיר את המתקנים ההנדסיים בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי. 4. בגגות רעפים- יש לפתור את המתקנים ההנדסיים (כולל קולטי שמש) שלא על גבי הרעפים עצמם. 5. אין להעביר, להצמיד או לחבר צנרת גלויה, מזגנים, מעבים, על גבי הקירות החיצוניים.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 1. הבקשה להיתר בניה תוגש לכל תא השטח בשלמותו ועל כל זכויות הבניה המוקנות. 2. תותר הצמדת 2 מבנים בקו בניין 0, בין שני תנאי שטח גובלים ובתנאי שיוגשו במסגרת אותה בקשה להיתר בניה.
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים

דיוור מיוחד	4.2
<p>1. דיוור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת- דיירי הבית יהיו בגיל 55 ומעלה.</p> <p>2. מערך סיעודי- יכלול מח' סיעודיות, מח' תשושי נפש וכד. מס המיטות הסופי יקבע במעמד היתר הבניה ובהתאם לאישור מנהל תכנון פיתוח ובינוי מוסדות רפואה.</p> <p>3. שימושים נלווים לטובת דיירי הדיוור המוגן כגון: מסעדה, מועדון, בית כנסת, חדרי חוגים, אולם מופעים, ספריה חדר כושר, ברכת שחיה, חדרי ישיבות ומשרדי הנהלה.</p> <p>4. מסחר, בית מרקחת, בית קפה.</p>	
	4.2.2
הוראות	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
בית ספר, שימושים ציבוריים נוספים לרווחת כגון גני ילדים, מבני תרבות וכדומה לרווחת תושבי הסביבה והמתאימים למיקום, חדרי שנאים, מתקנים הנדסיים.	
	4.3.2
הוראות	
אדריכלות	א
השימוש יקבע ויצויין בתוכניות הבקשה להיתר ויהיה בהתאם לפרוגרמה מאושרת ע"י המועצה המקומית ובהתאם לצורכי התושבים.	
הוראות בינוי	ב
<p>1. גידור תא השטח יעשה עפ"י פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>2. יש לשמור על תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מי נגר.</p>	
מרתפים	ג
תותר הקמת מרתף בשטח הזהה לקונטור הקומה מעל	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	ד
תתאפשר נגישות מלאה לאנשים בעלי מוגבלויות	
עיצוב אדריכלי	ה
חומרי הגמר יפורטו בתוכניות הבקשה להיתר. לפחות 25% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים. לא יותר גמר טיח בלבד.	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>שטחים מגוננים ונטועים</p> <p>שטחים טבעיים</p> <p>שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ריהוט רחוב, שילוט ותאורה</p> <p>פיסול חוצות</p> <p>מתקני/ מגרשי ספורט</p> <p>פרגולות והצללה</p> <p>מיגון אקוסטי</p> <p>תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, סיבים אופטיים- תת קרקעים, מובל סגור תת קרקעי, חדרי</p>	

4.4	שטח ציבורי פתוח
	שנאים, ומתקנים הנדסיים, מעבירי מים תת קרקעיים וכד'. אזור ישיבה, בריכות נוי ונופש פעיל דרכי גישה לרכב הצלה חרום ותחזוקה
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יובטח רצף מעבר חופשי לכלל הציבור בשצ"פים בתחום התכנית
ב	הוראות בינוי תותר הקמת גדר ו/או מיגון אקוסטי לאורך רח' מבואות ודרך חטיבת אלסנדרוני. פרטי הגדר, גובה, איפיון וכד' יתואמו עם מהנדס המועצה ויהוו חלק ממסמכי הבקשה להיתר
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, חניה, מעבר תשתיות, תת קרקעיות, מובל סגור תת קרקעי, מעבירי מים, רהוט רחוב, שתילה ונטיעות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, חניה, מעבר תשתיות, תת קרקעיות, מובל סגור תת קרקעי, מעבירי מים, רהוט רחוב, שתילה ונטיעות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט בכביש מס' 1 תותר הקמת מתקן/ מבנה בקרה לכניסת רכב והולכי רגל
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים מיסעה, מעבר לרכב, הולכי רגל, אופניים- נסיעה במהירות ממותנת, ריהוט רחוב חניות, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מובל סגור תת קרקעי, מעבירי מים נטיעות, גינות, רהוט רחוב, תאורת רחוב
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקנ"מ 1: 250 (לפחות) ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסים כולל פיתול (אם אפשרי), את כל הנדרש על פ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת. בתחום זכות הדרך ישולבו בין השאר אזורים מגוננים, ריהוט רחוב, וחניה. הדרך תהיה מרוצפת וסף הכניסה לדרך המשולבת יעשה ע"י אבן שפה מונמכת. אזורי החניה יסומנו בריצוף בגוון שונה.

דרך משולבת	4.7
התכנון המפורט של הדרך המשולבת יאפשר נגישות ותמרון של רכב הצלה, כיבוי אש ופינוי אשפה.	
מסחר ותעסוקה	4.8
שימושים	4.8.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. תעסוקה קלה ונקייה. 2. משרדים ותעסוקה משרדית. 3. מסחר קמעונאי במפלס קומת הקרקע 4. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות. 	
הוראות	4.8.2



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	7	16		70	10000			3000	7000	14602.4 9		201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		101	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		102	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		103	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		104	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		105	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		106	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		107	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		108	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	337.76		109	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	466.02		110	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	385.71		111	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	305.29		112	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	302.39		113	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	327.35		114	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		115	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		116	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		117	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		118	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		119	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		120	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	343.8		121	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	314.93		122	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		123	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	300		124	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	324	(2)	(2)	(1) 64	260	294.63		125	מגורים א'	מגורים א'
5	5	5	5	3	10	38	33300) 10000 (8)	(7) 2000	4260	17040	5000.12		601	דיר מיוחד	דיר מיוחד

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5832			1166	4666			401	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
				3	7 (13)	35480	18750 (12)		3346	13384			401	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	41312	18750 (14)		4512	18050	10303.2 1	סה"כ	401	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201		
מגורים א'	מגורים א'	101		
מגורים א'	מגורים א'	102		
מגורים א'	מגורים א'	103		
מגורים א'	מגורים א'	104		
מגורים א'	מגורים א'	105		
מגורים א'	מגורים א'	106		
מגורים א'	מגורים א'	107		
מגורים א'	מגורים א'	108		
מגורים א'	מגורים א'	109		
מגורים א'	מגורים א'	110		
מגורים א'	מגורים א'	111		
מגורים א'	מגורים א'	112		
מגורים א'	מגורים א'	113		
מגורים א'	מגורים א'	114		
מגורים א'	מגורים א'	115		
מגורים א'	מגורים א'	116		
מגורים א'	מגורים א'	117		
מגורים א'	מגורים א'	118		
מגורים א'	מגורים א'	119		
מגורים א'	מגורים א'	120		
מגורים א'	מגורים א'	121		
מגורים א'	מגורים א'	122		
מגורים א'	מגורים א'	123		
מגורים א'	מגורים א'	124		
מגורים א'	מגורים א'	125		
דיור מיוחד	דיור מיוחד	601		3000 (10)
מסחר ותעסוקה	מסחר	401		
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	401		
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	401	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות העיליים ביעודי המגורים כוללים מחסן וממ"ד..
- (2) שטח המרתף יותר בתחום קוי הבנין. ויכלל בסה"כ השטחים המותרים לבניה מעל הכניסה הקובעת.
- (3) במידה ויוצמדו מבנים שכנים לקו בניין אפס תותר הגדלת התכסית בהתאם..
- (4) גובה המבנה כאשר הגג הוא גג שטוח יהיה 7 מ' ממפלס ה- 0.00. גובה רום המבנה כאשר הגג הוא גג רעפים משופע יהיה 9.3 מ' ממפלס ה 0.00. גובה מרבי לתחתית גג משופע יהיה 7 מ'.
- (5) תותר הצמדת 2 מבנים בקו בניין 0 בין שני תאי שטח גובלים ובתנאי שיוגשו במסגרת אותה בקשה להיתר בניה.
- (6) במידה ויוצמדו מבנים שכנים לקו בניין אפס תתאפשר הגדלת התכסית בהתאם..
- (7) עבור שטחים ציבוריים לדיור המוגן בחצי מקומת מרתף 1-..
- (8) עבור חניה ואחסנה בחצי מקומת מרתף 1- ובקומות מרתף 2, -3-..
- (9) שטח ממוצע ליח"ד 58 מ"ר.
- (10) שטח מרפסת ממוצעת ליח"ד 12 מ"ר.
- (11) שטחי המסחר בקומת הקרקע בלבד.
- (12) עבור חניה, מחסנים ושטחי שירות נוספים לתעסוקה ומסחר..
- (13) שטחי תעסוקה ימוקמו בקומות 1-7 למעט מבואות וכניסות שימוקמו בקומת הקרקע על פי הצורך..
- (14) שטח המרתף יותר בתחום קו המגרש. לא יותר ניווד שטחים מהאזור התת קרקעי לאזור העילי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. החניה תתוכנן ותבוצע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. ב. בהסכמת בעלי תאי השטח- 601,401 יהיה ניתן לאחד רמפת ירידה למרתף החניה בכפוף לרישום זיקת הנאה כמופיע בסעיף 6.2.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סעיף 125 לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ב. בתא שטח 401 תירשם זיקת הנאה ומעבר לתא מס 601 בהתאם למופיע בתשריט. ג. מותר שתירשם גם זיקת מעבר הדדית במרתפי החניה בתא שטח מס 401 ותא שטח מס 601.</p>
6.3	היטל השבחה	<p>א. דרכים ומקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י תכנית זו לפי חוק התכנון והבניה וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית .</p>
6.4	חשמל	<p>א. קווי החשמל בשטח התכנית, יהיו תת- קרקעיים. ב. לא ינתן היתר בניה למבנה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מהתיל הקיצוני, 3.5 מ' מציר הקו קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 6 מ' מציר הקו קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): 20 מ' מציר הקו קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע 35 מ' מציר הקו</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת- קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז- מרכז. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, מלאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.</p> <p>ג. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז מרכז ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ד. לא תורשנה תחנות השנאה על עמוד. תחנות השנאה (במידת הצורך), תמוקם בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>א. שימושים הקשורים לטפיוול במזון יהיה על פני הקרקע לרבות שטחי שרות נילווים לעסקים אלו. ב. יש להסדיר בהיתר בניה כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ג. מתקני האיסוף של השפכים יבוצעו באופן שמשאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול, מתקנים אלו ימוקמו מחוץ למבנה ויאפשרו חיבור גרוויטציוני למערכת הביוב העירונית.</p>	
<p>6.6</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. תכנון רצועת הנחלת בתחום התכנית יהיה בתיאום ובכפוף לאישור רשות הניקוז. 2. תחזוקת מקטע נחל אונו העובר בתחום התכנית בתא שטח יעוד שצ"פ מס' 307 תהיה באחריות הרשות המוקמת כולל טיפול בסיכונים, פינוי מסחף וכו'. 3. הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו. 4. בכל מגרש יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%). 5. חישוב נפח ההשהייה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של מנהל התכנון, בהתאם להנחיות תמ"א 1 לעניין זה. אוגר ההשהייה יכול להיות בסך פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז ברשות המקומית. 6. עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית. 7. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או למבני ציבור. 8. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי הדהייה למי נגר בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. 9. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.7</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור הוועדה המקומית. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות בתמחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979 . ב. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979. ג. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. ד. מפלסי רעש ממערכות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. ה. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר. ו. הרעש המצטבר מאתר לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתססים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת.</p>	
<p>6.8</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי לאישור מפות לצרכי רישום לכל השטח.</p>	



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>ב.תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם יהיה עריכת תוכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם שתכלול נספח נופי, נספח ניקוז, נספח ביוב, תאורה, מים, חשמל, גידור חומרי גמר וכו' עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית ובשיתוף המועצה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור, מסחר ותעסוקה יהיה חוות דעת של משרד הבריאות.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. ביטול ו/ העתקות תשתיות קיימות כגון: קוי חשמל ותקשורת, סיב אופטי, אנטנות וכד' יעשו בד בבד עם התקדמות התכנון ובאישור המוסדות המוסמכים.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעלי מקצוע מוסמכים.</p> <p>ב. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התוכנית, ככל שהדבר ניתן.</p> <p>ג. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התוכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום המועצה מאושרים לפיתוח, או לאתר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדסת המועצה.</p> <p>ד. הקבלן המבצע יחויב להגיש טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס המועצה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ה. במסגרת ביצוע התכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בניין. במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבניין במסגרת התכנית, היא תפונה לפרויקטים אחרים במועצה או לאתר מאושר למחזור פסולת, או תסולק לאתר מושרה.</p> <p>ו. היתר לבניה או להריסה כפוף להצגת נוהל לאישור מהנדס המועצה, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, אשר יתבסס על המופרט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה/ הריסה או סלילה. הסכם אתר מוסדר לפינוי הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר. המצאת אישורים בדבר יכולת קליטה של פסולת בכמות שהוערכה, בתר המסודר וציון שם בעל האתר ופרטיו. גריסת פסולת בניין באתר תאושר רק בכפוף להגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. 	
<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p>	<p align="center">6.11</p>
<ol style="list-style-type: none"> על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה אזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 	
	<p align="center">6.12</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה כ- 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43