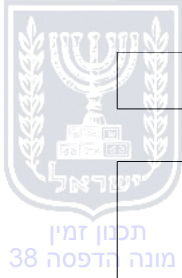


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0491563

פת/2040 - תכנית מתאר מקומית כוללנית פתח תקווה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה  
סוג תכנית תכנית כוללנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

ראו בחלק הוראות התכנית הכוללנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פת/2040 - תכנית מתאר מקומית כוללנית פתח תקווה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

410-0491563

מספר התכנית

35,717.404 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית כוללנית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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 פתח תקווה

189225 קואורדינאטה X

666930 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כלל שטח השיפוט של עיריית פתח תקווה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - כל תחום הרשות: פתח תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

בני ברק, גבעת שמואל, דרום השרון, הוד השרון, חבל מודיעין, מצפה אפק, קרית אונו, רמת השרון, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
02/11/1991		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ג/ 1. הוראות תכנית תמא/ 10/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ג/ 1
11/09/1989		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 16. הוראות תכנית תמא/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 16
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/א/23. הוראות תכנית תמא/ 4/א/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ט. הוראות תכנית תמא/ 37/ ט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ט
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 3 /10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /10. הוראות תכנית תממ/ 3 /10 תחולנה על תכנית זו.	5798	2894	30/04/2008
תממ/ 3 /12 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /12 /2. הוראות תכנית תממ/ 3 /12 /2 תחולנה על תכנית זו.	5495	1891	16/02/2006
תממ/ 3 /12 /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /12 /3. הוראות תכנית תממ/ 3 /12 /3 תחולנה על תכנית זו.	5881	1112	14/12/2008
תממ/ 3 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צפריר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון צפריר		1	1: 12500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מוקדים וצירים מרכזיים	10: 35 04/04/2021	דורון צפריר	04/04/2021	1	1: 12500	מנחה	אדריכלות
כן	הוראות תכנית כוללת	07: 41 25/05/2021	דורון צפריר	25/05/2021	42		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	הוראות למתחמי תכנון	07: 50 14/04/2021	דורון צפריר	14/04/2021	58		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח מתחמי תכנון	10: 36 04/04/2021	דורון צפריר	04/04/2021	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא	מסמך מדיניות מנחה	14: 10 21/11/2019	דורון צפריר	21/11/2019	111		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שימור	12: 33 13/05/2019	מיכל פירסטון	12/05/2019	43		מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח אמצעי התערבות : מחייב לעניין מגבלות עיצוב	10: 37 04/04/2021	דורון צפריר	04/04/2021	1	1: 12500	מנחה	עקרונות תכנון
לא	נספח תבנית העיר, מחייב לעניין גובה מקסימלי	10: 37 04/04/2021	דורון צפריר	04/04/2021	1	1: 12500	מנחה	עקרונות תכנון
לא	נספח תכניות ארציות	13: 41 24/07/2017	דורון צפריר	21/05/2017	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח תכניות מחוזיות	13: 38 24/07/2017	דורון צפריר	25/06/2017	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח מצב מאושר	09: 24 08/08/2017	דורון צפריר	29/05/2017	1	1: 12500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח רשת דרכים	20: 50 30/10/2019	תמר דרייפוס	26/09/2019	1	1: 12500	מנחה	דרכים
לא	נספח תחבורה ציבורית	20: 47 30/10/2019	תמר דרייפוס	26/09/2019	1	1: 12500	מנחה	תנועה
לא	נספח שבילי אופניים	20: 48 30/10/2019	תמר דרייפוס	26/09/2019	1	1: 12500	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך מלווה לנספחי התחבורה	10: 07 31/10/2018	תמר דרייפוס	01/04/2018	15		מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	14: 12 07/04/2021	ליאור וולף	06/04/2021	1	1: 12500	מנחה	סביבה ונוף
לא	היבטים סביבתיים עיקריים	11: 13 31/10/2018	סיוון זיו	09/08/2018	45		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מגבלות סביבתיות	11: 48 25/09/2019	סיוון זיו	25/07/2018	1	1: 12500	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ניקוז	10: 04 25/09/2019	חובב אלגביש	18/09/2019	1	1: 12500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז מלל	20: 26 30/10/2019	חובב אלגביש	03/10/2019	26		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים	10: 05 25/09/2019	חובב אלגביש	18/09/2019	1	1: 12500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	10: 06 25/09/2019	חובב אלגביש	18/09/2019	1	1: 12500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב מלל	08: 25 21/07/2019	חובב אלגביש	15/07/2019	6		מנחה	ביוב
לא	נספח מים מלל	08: 27 21/07/2019	חובב אלגביש	15/07/2019	21		מנחה	מים

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה	פתח תקווה	שפיגל זוסיה	3	03-9052612		handasa@pt ikva.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון צפריר	23546	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	office@fa- za.co.il
מתכנתת	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	03-7197900	03-7197900	tamar- d@amymeto m-ta.co.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	ליאור וולף	106777	דן צור - ליאור וולף, אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	המדע (1)	8	09-9510020	09-9510030	office@zur- wolf.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת	יועץ סביבתי	סיוון זיו		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקווה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503660	03-7503660	sivan@ethos- group.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	hovav@gmai l.com
אדריכלית שימור	יועץ	מיכל פירסטון			תל אביב- יפו	שבזי	39	054-4500019	03-6836840	michalfiresto ne@yahoo.co m
מתכנן	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			הרצליה	אסירי ציון	16	09-8618726	03-6425049	e- pstrnk@zaha v.net.il
מתכנן	יועץ	טובי אלפנדרי		פתרונים תכנון אסטרטגי	רמת ישי	(2)		04-9530236	04-9530236	tovialfandari @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר גרינוולד	545	טכנולוגיות מפוי (מ.ט.) בע"מ	קרני שומרון	המייסדים	6	09-7929226		

(1) כתובת: ת.ד. 330 הרצליה פיתוח.

(2) כתובת: ת.ד. 945 רמת ישי 3009500.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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**

1. ביסוסה של פתח תקווה כעיר ראשה של מחוז מרכז ועיר מרכזית במטרופולין, וזאת ע"י שיפור מערך התעסוקה והמסחר בעיר והשירותים הניתנים לתושביה ולבאים בשעריה, טיפוח תבניתה העירונית וחיזוק קשריה למרחבים הירוקים המקיפים אותה.
2. חיזוק מרכז העיר וטיפוחו כמוקד עירוני פעיל, הכולל עירוב שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים. זאת תוך שמירה על הערכים של נכסי המורשת, ותוך שימור הרקמה העירונית.
3. טיפוח המרחב הציבורי בעיר וחיזוק זיקתו לפארק העירוני - יצירת מרחב נגיש ואטרקטיבי, המבוסס על שלד רחובות רציף והמשכי המוביל לאזורי הפארקים מצפון ומדרום.
4. קידום התחדשות עירונית מבוקרת ומגוונת תוך שמירה על הזהות המקומית והקהילתיות בעיר.
5. שימור, טיפוח ופיתוח נכסי מורשת, טבע ונוף לרווחת תושבי העיר ומבקריה.
6. פיתוח אזורי תעסוקה כמתחמים בעלי מגוון תעסוקתי ייחודי, אשר יהווה מוקד משיכה ברמה המטרופולינית.
7. הגדרת קיבולת מירבית, זכויות בניה והנחיות תכנוניות ליעודי הקרקע המוכללים, אשר יאפשרו לועדה המקומית לאשר תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית המתאר, תוך ראייה כוללת.
8. הבטחת תשתית פרוגרמתית למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ברמה השכונתית והעירונית.
9. פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לאזורי מגורים, מסחר ותעסוקה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים וכיו"ב.
2. קביעת הנחיות להתחדשות עירונית, תבנית בניה לגובה ותמהיל זכויות בניה כולל בשטח התכנית.
3. קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות בשטח התכנית.
4. מתן הנחיות תחבורתיות (תחבורה ציבורית, תנועה, חניה, אופניים והליכה ברגל), סביבתיות ונופיות בתחומי העיר.
5. מתן הנחיות לשימור נכסי מורשת בתחומי העיר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 122, 120 - 138
מגורים בישוב כפרי	139, 140
תעסוקה	402 - 407, 405 - 414
עירוני מעורב	300 - 304, 302 - 321, 318
מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטחים פתוחים	601
שטח ציבורי פתוח	706 - 726, 740 - 742
ספורט ונופש	744, 745
ככר עירונית	768, 769
דרך מאושרת	801 - 861, 867 - 876
דרך מוצעת	880, 885, 886, 888 - 903
מסילה מאושרת	909
שטח לתפעול מסילה	910, 911
בית קברות	914
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2022
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200 - 226
מסחר ותעסוקה	415 - 423
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	424
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600, 602 - 606

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי בריאות ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק מבנה לצרכי בריאות ומספרו	מגורים	117
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	135
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים בישוב כפרי	140
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מסחר ותעסוקה	416, 418
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	424
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	ספורט ונופש	744
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	עירוני מעורב	318, 321
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח ציבורי פתוח	719
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	606
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	תעסוקה	409, 413
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	תעסוקה	410

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	תעסוקה	409
בלוק מחלף	דרך מאושרת	819, 812, 803, 801
בלוק מסוף מתע"נ	מסילה מאושרת	909
בלוק מסוף מתע"נ	עירוני מעורב	316
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	874, 873, 841, 839 - 837
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	769
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	218
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	314 - 309
חזית מסחרית	דרך מאושרת	823, 817, 816, 813, 811, 807 - 803 - 834, 832, 831, 829, 828, 826 - 841, 836 - 867, 858, 856, 855, 853 - 872, 871, 869
חזית מסחרית	דרך מוצעת	903, 891, 890, 886
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
חזית מסחרית	מגורים	129, 128, 110, 108, 107, 102
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	211, 209, 208, 206, 205, 203 - 201 - 226 - 217, 215 - 213
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	423, 422, 418 - 415
חזית מסחרית	עירוני מעורב	321, 318, 315 - 313, 310, 309
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	603
חזית מסחרית	תעסוקה	412 - 407, 405, 404
טיילת	דרך מאושרת	,869, 857, 825, 821, 819, 815, 812 870
טיילת	דרך מוצעת	903, 896, 894, 892, 891, 880
טיילת	מגורים	,130 - 128, 122, 120, 119, 114, 113 132
טיילת	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	213, 212, 204, 203
טיילת	שטח לתפעול מסילה	911
טיילת	שטח ציבורי פתוח	726, 725, 721, 720, 718, 716 - 711
טיילת	תעסוקה	405, 403
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	- 841, 831, 817, 813, 811, 810, 804 875, 874, 860, 855 - 853, 846
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים	117
ציר נחל	דרך מאושרת	857, 825, 819
ציר נחל	דרך מוצעת	903, 896, 894, 892, 891
ציר נחל	מגורים	132, 130 - 128
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	726 - 724, 722 - 720, 717, 716
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	849, 845
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	886, 885
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	עירוני מעורב	318, 317

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	740
שימור נופי	דרך מאושרת	832
שימור נופי	מגורים	116
שימור נופי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	224 - 222,202
שימור נופי	עירוני מעורב	318
שימור נופי	שטחים פתוחים	601
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	604 - 602
שימור נופי	תעסוקה	408
תחום השפעה	דרך מאושרת	861,860,857,825 - 821,819
תחום השפעה	דרך מוצעת	900,897,896,894,892,891,880 903,902
תחום השפעה	מגורים	135,131 - 128,123
תחום השפעה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	204,203
תחום השפעה	מסילה מאושרת	909
תחום השפעה	ספורט ונופש	744
תחום השפעה	עירוני מעורב	307
תחום השפעה	שטח לתפעול מסילה	911
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	726 - 724,722 - 720,718
תחום השפעה	תעסוקה	403,402

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט	207,803.83	0.58
אפיק למים	23,141.55	0.07
בית קברות	488,327.79	1.37
גן לאומי	2,858,073.87	8.03
דירור מוגן, בתי אבות	521,818.72	1.47
דרכים	6,495,717.8	18.26
חניה פרטית	12,992.42	0.04
חניה ציבורית	91,702.34	0.26
מגורים	1,336.01	0
מגורים א	2,711,049.94	7.62
מגורים ב	3,303,143.46	9.29
מגורים ג	1,424,999.52	4.01
מגורים ד	105,559.44	0.30
מגורים ומסחר	10,052.05	0.03
מוסדות ציבור	2,532,475.43	7.12
מלאכה ותעשייה	2,609,795.86	7.34
מסחר, מסחר ומשרדים	475,571.5	1.34

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסילות ברזל	442,471.92	1.24
מרכז תחבורה	35,323.2	0.10
מתקנים הנדסיים	252,312.33	0.71
שטח חקלאי	8,073,086.31	22.69
שטח לאשפה	26,802.15	0.08
שייך לרשות אחרת	6,661.22	0.02
שימושים מעורבים	12,377.5	0.04
שפ"פ	159,089.22	0.45
שצ"פ	2,412,393.4	6.78
תחנות דלק	29,050.21	0.08
תכנון בעתיד או תכנון מיוחד	74,199.26	0.21
תעסוקה, עתירת ידע, עסקים	177,620.96	0.50
<b>סה"כ</b>	<b>35,574,949.21</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

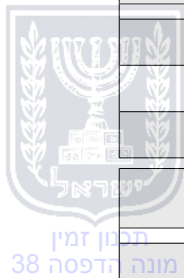
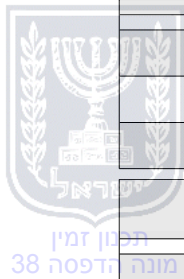
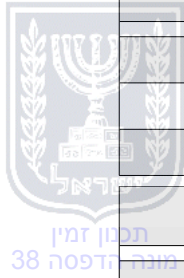
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	336,403.06	1.28
דרך מאושרת	2,411,711.9	9.20
דרך מוצעת	474,450.75	1.81
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	586,494.37	2.24
ככר עירונית	10,566	0.04
מבנים ומוסדות ציבור	265,820.8	1.01
מגורים	10,746,262.55	40.99
מגורים בישוב כפרי	136,236.89	0.52
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,166,120.13	12.08
מסחר ותעסוקה	1,095,724.42	4.18
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	362,399.99	1.38
מסילה מאושרת	99,573.84	0.38
ספורט ונופש	179,865.17	0.69
עירוני מעורב	1,868,396.87	7.13
שטח לתפעול מסילה	172,440.86	0.66
שטח ציבורי פתוח	1,439,839.47	5.49
שטחים פתוחים	44,087.13	0.17
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	355,642.62	1.36
תעסוקה	2,467,266.09	9.41
<b>סה"כ</b>	<b>26,219,302.93</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.1 בחלק ההוראות לתכנית כוללת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.2 בחלק ההוראות לתכנית כוללת
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.3 בחלק ההוראות לתכנית כוללת
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.4 בחלק ההוראות לתכנית כוללת
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.5 בחלק ההוראות לתכנית כוללת
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.6 בחלק ההוראות לתכנית כוללת
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.7 בחלק ההוראות לתכנית כוללת
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.7 בחלק ההוראות לתכנית כוללת
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו סעיף 3.8 בחלק ההוראות לתכנית כוללת



<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.9</b>
הוראות	4.9.2
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.10</b>
שימושים	4.10.1
ראו סעיף 3.9 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	
הוראות	4.10.2
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.11</b>
שימושים	4.11.1
ראו סעיף 3.10 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	
הוראות	4.11.2
<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.12</b>
שימושים	4.12.1
ראו סעיף 3.11 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	
הוראות	4.12.2
<b>ככר עירונית</b>	<b>4.13</b>
שימושים	4.13.1
ראו סעיף 3.12 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	
הוראות	4.13.2
<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.14</b>
שימושים	4.14.1
ראו סעיף 3.13 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	
הוראות	4.14.2
<b>בית קברות</b>	<b>4.15</b>
שימושים	4.15.1
ראו סעיף 3.14 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	
הוראות	4.15.2
<b>שטח לתפעול מסילה</b>	<b>4.16</b>
שימושים	4.16.1
ראו סעיף 3.15 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	
הוראות	4.16.2
<b>מסילה מאושרת</b>	<b>4.17</b>
שימושים	4.17.1
ראו סעיף 3.16 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	
הוראות	4.17.2
<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.18</b>
שימושים	4.18.1
ראו סעיף 3.17 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית	



<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.18</b>
הוראות	4.18.2
<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.19</b>
שימושים	4.19.1
ראו סעיף 3.6 בחלק ההוראות לתכנית כוללנית (יתוקן לשצ"פ)	
הוראות	4.19.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

שנת היעד של התכנית היא 2040



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



# תכנית מתאר מקומית פתח תקווה



פת / 2040

הוראות תכנית כוללת



**רקע כללי**

פתח תקווה הינה העיר הראשית במזרח מטרופולין תל אביב, ממוקמת במרכז הטבעת התיכונה שלו (נפת פתח תקווה). מיקומה, מספר התושבים והמועסקים בה וכן שטחה ועתודות הקרקע שלה ביחס לישוים האחרים שבטבעת, הופכים אותה למרכז כובד ומהווים פוטנציאל ומנוף לפיתוח עירוני. פתח תקווה הוקמה בשנת 1878 והייתה למושבה החקלאית היהודית הראשונה בארץ ישראל. בשנת 1937 זכתה במעמד מוניציפאלי של עיר ובעשרים השנים האחרונות חוותה תנופת בניה גדולה, אשר הובילה לגידול אוכלוסייה ומיקמה אותה בין הערים הגדולות בארץ בכלל ובמטרופולין בפרט; נתוני ההגירה לעיר, מציגים אותה כבעלת קצב גידול מהגבוהים בארץ. שטח השיפוט של פתח תקווה הינו כ-36,000 דונם, מתוכם שטחים פתוחים בהיקף של כ-10,000 דונם. חלקם מהווים עתודות קרקע להרחבת העיר וחלקם עתידים לשמש לפנאי ונופש. כמו כן לעיר מלאי גדול של שטחי תעסוקה המרוכזים בשלושה אזורים עיקריים. גודלה של העיר ותהליכי הפיתוח בה מחייבים מדיניות תכנון מושכלת החותרת להשגת היעדים הלאומיים בשילוב המטרות העירוניות. זאת תוך ניצול המשאב האנושי של העיר לשימור המורשת התרבותית שלה, לשימור ערכי הסביבה, הטבע והנוף ולחיפוש הדרכים להגדיל את מרחב האפשרויות שיש לעיר להציע על מנת לעמוד בתחרות מול ערים אחרות.

**1. דברי הסבר לתכנית:****א - עקרונות וחזון**

תכנית המתאר גובשה על רקע החזון שבו הוגדרו שלושה עקרונות מרכזיים להובלת התכנון:

- **זהות וקהילתיות** - עיר בעלת זהות ייחודית המבוססת על ההיסטוריה, המורשת וערכים נופיים. עיר שהיא בית לקהילתיה.
- **מקום במטרופולין** - עיר ראשה, מוקד יצרני ויצרתי, מחוברת לסביבתה האורבנית ולמרחביה הפתוחים.
- **איכות חיים ופיתוח בר קיימא** - עיר המטפחת איכות חיים גבוהה לתושביה ומגינה על סביבתם.



התכנית משלבת בין היעדים השונים שנקבעו לה על ידי טיפוח הזהות והמורשת של העיר בחלקיה ההיסטוריים מחד, ועל ידי הגדרת אזורי פיתוח מוגבר שבהם תתרחש התחדשות עירונית משמעותית מאידך.

התכנית מטפחת חיבורים משמעותיים הן למרחבים האורבניים המקיפים את העיר והן למרחבים הפתוחים במטרופולין.





## ב - עיקרי התכנית

- **הרצועה המרכזית** - הגדרתה של רצועה אינטנסיבית החובקת את העיר ממערב למזרח, על הציר החוצה את המטרופולין. מרחב מגוון ורב שימושים, הכולל אזורי שימור ואזורי התחדשות עירונית. מרחב עם פיתוח מועצם המחזק את מרכזיותה של העיר וקשריה עם סביבתה.
- **המרכז ההיסטורי ונכסי מורשת** - שיקום המרכז ההיסטורי של העיר, מוקד היוסדה ופעילותה, שימור המאפיינים ההיסטוריים של המרכז ואופיו הייחודי, טיפוח חשיבותו העירונית והפעילות בו, איתור ושימור נכסי מורשת ברחבי העיר.
- **פארק עירוני** - טיפוח הפארק העירוני מצפון לעיר לרווחת אוכלוסיית העיר ואוכלוסיית המטרופולין כולו. חיזוק הקשר של העיר לפארק על ידי קישורים במרחב הציבורי, רחובות ושדרות, טיפוח תחנות הרכבת סגולה וקריית אריה כשערים תחבורתיים. הקמת דופן אורבנית יעילה ואינטנסיבית לעבר שטחי הפארק.
- **שלד המרחב הציבורי** - הגדרת שלד ראשי רציף והמשכי של מערך השטחים הציבוריים הכולל צירים תנועתיים, שדרות ירוקות, רחובות עירוניים פעילים, גנים, פארקים, כיכרות ורחבות. המרחב הציבורי יטופח כרשת המחברת בין חלקיה השונים של העיר וכן כמרחב אטרקטיבי לשהות ורווחת תושבי העיר.
- **תעסוקה, כלכלה עירונית** - חיזוק משמעותי של היקף הפעילות העסקית בעיר על ידי הרחבתה ושדרוגה, עידוד של התחדשות עירונית באזורי התעסוקה באמצעות תמריצי זכויות למגרשי הבניה ותוך חיזוק וטיפוח המרחב הציבורי, התשתיות והשירותים.
- **התחדשות בשכונות המגורים** - חיזוק ועיבוי מבוקר של שכונות המגורים במגמה לשמור על דינמיות, על רצף גילאי ועל חיי הקהילה. ייעול והעצמה של הבניה והפיתוח תוך שמירה על רמת שירותים ותשתיות, להעלאת איכות החיים בעיר.
- **תחבורה** - חתירה לשיפור מערך התחבורה העירוני על ידי שדרוג תשתיות התחבורה, על ידי הקמת מערך תחבורה ציבורית איכותי, על ידי טיפוח מערך תנועה של רכב דו גלגלי והולכי רגל, במטרה לשפר את הנגישות והזמינות של התחבורה ועל ידי כך גם של מוקדי פעילות העיר.



שימוש	סה"כ קיים ומאור (במ"ר)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ-8,000,000 מ"ר	כ-6,790,000 מ"ר	כ-14,800,000 מ"ר עיקרי + שירות על קרקעי	
	כ-83,300 יח"ד	כ-63,500 יח"ד	כ-146,900 יח"ד	
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ-11,300,000 מ"ר	כ-3,800,000 מ"ר	כ-15,100,600 מ"ר עיקרי	
מבנים ומוסדות ציבור	2,450 ד'			

## ג - הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת מונח
ייעודי הקרקע	ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי הייעוד הראשי שבהם, רשימת הייעודים נמצאת בטבלה 2 בדברי ההסבר לקריאת התכנית עם השימושים האפשריים בהם מתוך קבוצות השימושים שבטבלה 3.
אמצעי התערבות	<p>התכנית מגדירה את מדרגי ההתערבות הבאים כמסומן בנספח אמצעי ההתערבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>התערבות מזערית:</b> באזורים המסומנים בנספח אמצעי ההתערבות כמגורים צמודי קרקע ואזורים בהם קיים בינוי חדש ובהקמה, ניתן יהיה עפ"י תבחינים שתקבע הועדה המקומית במסמכי מדיניות, לאשר <b>תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית</b> ככל שחוות דעת מהנדס הועדה המקומית תתמוך בכך.</li> <li>- <b>התערבות בהעצמה בינונית:</b> באמצעות איתור מתחמים בהם יקודמו <b>תכניות להתחדשות עירונית</b> הכוללות שיפור מרחב העירוני הקיים, על היבטיו השונים: 1. טיפוח ושיקום המרחב הציבורי הפתוח לרבות רחובות ותשתיות עירוניות 2. ציפוף ועיבוי אזורים מבוינים והגדלת היקפי הבניה ע"י תוספת זכויות בניה, יחידות דיור, קומות, ומבנים.</li> <li>- <b>התערבות בהעצמה מלאה:</b> באמצעות איתור מתחמים במ יקודמו <b>תכניות פינוי בינוי</b>, הכוללות שינוי בהקפי בניה ופיתוח באמצעות ארגון מחדש של המערך העירוני בשטחן או בחלקים ממנו. בדרך של פינוי והריסה של מבנים קיימים, חלוקה מחדש של מגרשים והקצאתם לייעודים שונים, ובינוי מחדש שאינו מבוסס על שמירת הבניה הקיימת.</li> <li>- <b>בינוי עתידי אינטנסיבי:</b> קידום <b>תכניות מפורטות</b> בהיקפים גדולים, בעתודות הקרקע הפנויות של העיר.</li> </ul>
חניון חנה וסע	אזור ייעודי המאפשר מעבר בין רכב פרטי לבין תחבורה ציבורית.
מגבלות עיצוב	<p>התכנית מגדירה מגבלות עיצוב כמסומן בנספח אמצעי ההתערבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>אזור לשמירת צביון עירוני קיים:</b> אזור בו נדרשת שמירה על מרכיבי השלד העירוני / המרחב הציבורי, ועל מאפייני הבינוי והפיתוח של יחידה עירונית נתונה בעלת איכות אורבאנית. הנחיות לשמירה על צביון עירוני קיים יוגדרו במסגרת הנחיות מרחביות, מסמכי מדיניות או תכנית מפורטת, ואין משמעה שימור של כלל הבינוי הקיים.</li> <li>- <b>מרחב לשימור ומתחם נופי לשימור:</b> מקבץ של אלמנטים שנבנו/ניטעו בזמנים שונים, ואשר חולקים היסטוריה משותפת ו/או נושאים</li> </ul>



<p>משותפים. מתחם יכול שיהיה מבונה, ויכול שיהיה נופי. הנחיות לשימור, פיתוח ובנייה חדשה יוגדרו במסגרת התכנון המפורט.</p>	
<p>מסמך עירוני המתייחס למתחם תכנון או חלקים משמעותיים שלו ואשר מפרט את עקרונות התכנון בו, הוראות להכנת תכניות מפורטות בתחומו ותכולתן, וכן הנחיות למימוש תכניות תקפות, תחזוקה, בניה ופיתוח טרם אישורן של תכניות מפורטות.</p>	<p><b>מסמך מדיניות</b></p>
<p>רחובות, כיכרות, טיילות ומשטחים לתנועה ולשהייה, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, בילוי ונופש, שטחים לגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים, נתיבים לתנועת אופניים ושימושים דומים שאינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב והם נגישים ופתוחים לציבור.</p>	<p><b>מרחב ציבורי</b></p>
<p>אזור המוגדר בנספח מתחמים (א-יב), ואשר חלות עליו הוראות מיוחדות כמפורט בחלק ב' להוראות התכנית כוללת.</p>	<p><b>מתחם תכנון</b></p>
<p>מרכז המשמש לגישה אל התחבורה הציבורית מסוגים שונים ומעבר בין אמצעי תחבורה.</p>	<p><b>מרכז תחבורה (משולב (מתח"ם))</b></p>
<p>מערכת טבעית או תופעת טבע בתחום השיפוט העירוני.</p>	<p><b>ערך טבע עירוני</b></p>
<p><b>ציר מתע"ן</b> - ציר תנועת המאפשר מעבר של תחבורה עתירת נוסעים.</p>	<p><b>תחבורה ציבורית</b></p>
<p><b>ציר עם עדיפות מלאה לתחבורה ציבורית</b> - ציר מתע"ן עם תשתית ייעודית לתחבורה ציבורית לכל אורכו.</p>	
<p><b>ציר עם עדיפות לתחבורה ציבורית</b> - ציר מתע"ן עם תשתית ייעודית לתחבורה ציבורית בנקודות נבחרות (בצמתים לדוגמא).</p>	
<p><b>ועדת שימור</b> – ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק</p>	<p><b>שימור</b></p>
<p><b>נכסי מורשת:</b> אלמנטים, מכלולים ומתחמים - בנויים, נטועים או נופיים - בני חמישים שנים ומעלה, לרבות עתיקות, הראויים לשימור.</p>	



## 2. דברי הסבר לקריאת התכנית

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו. הוראות התכנית יוצרות מרחב גמישות אשר מגדיר את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק. התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים, מסמכים מנחים ומסמכי רקע. כמפורט בסעיף 1.7 בהוראות התכנית.

### ד – הדרך המומלצת לקריאת התכנית

לשם עריכת תכנית מפורטת למתחם תכנון או חלק ממנו על פי הוראות תכנית זו, מוצע לנקוט במהלכים הבאים



#### שלבים ראשוניים:

1. **ייעודי הקרקע והשימושים המותרים:** עיון ב"תשריט מצב מוצע" המציג את פריסת ייעודי הקרקע השונים, זיהוי ייעודי הקרקע הרלוונטיים למתחם התכנון. זאת במקביל לעיון בהוראות התכנית (פרק 3 - ייעודי הקרקע), לימוד התכונות של ייעודי הקרקע, השימושים האפשריים בהם וכיוב.

2. **היבטים מתחמיים:** עיון ב"תשריט מתחמי תכנון" וזיהוי מתחם התכנון הרלוונטי. זאת במקביל לעיון בנספח "הוראת למתחמי תכנון" ולימוד עקרונות התכנון, המלצות והיבטים כמותיים למתחם התכנון. הכולל את הסעיפים הבאים:

- כללי – תאור תכולת המתחם: שכונות, גבולות, תכונות עיקריות.
- **עקרונות התכנון** – עקרונות תכנית המתאר ביחס למתחם המתייחסים להיבטים כמו, חיזוק מוקדים, שימור מורשת תרבותית, התחדשות עירונית, יחס למתחמים שכנים, עקרונות טיפול באלמנטים מיוחדים כמו נחל, חורש, נכס בעל ערך יחודי וכיוב'.
- **יעד אוכלוסייה** – כמות הנפשות הכוללת המוצעת על ידי התכנית לכל שטח המתחם כולל הקיים.
- **זכויות הבניה** – פרוט של זכויות הבניה המוקצות למתחם התכנון במונחים של שטחי בניה לשימושים השונים ויחיד למגורים.
- **שטחים לצרכי ציבור** – פרוט השטחים הנדרשים לצרכי ציבור (ע"פ המשתנים הנהוגים לעת עריכת ת. המתאר) לשם עמידה ביעדי האוכלוסייה.
- **מהלכי תכנון** – המלצות בדבר צעדים תכנוניים, סדרי עדיפויות, יחס להתחדשות עירונית, התנהלות בשלבי ביניים וכיוב'.

3. **מאפייני הבינוי ואמצעי ההתערבות המוצעים:** עיון בתשריט תבנית הבניה לשם הבנת ההיבטים המבניים המוצעים (גובה, נפחי בניה וכיוב). נכון להיעזר בפרק תבנית העיר ואמצעי התערבות מתוך מסמך המדיניות המנחה המלווה את התכנית.





4. מהות התכנית המפורטת: עיון בפרק 4 של הוראות התכנית הכולל "הוראות להכנת תכניות מפורטות" ומתייחס לגבולותיהם, תכולתם ותכניהם של תכניות מפורטות.

#### שלב נוספים:

5. בהתייחס למיקום התכנית המפורטת המוצעת, מטרתה ומאפייניה מוצע לבחון בנוסף למסמכי השלב הראשוני, את המסמכים הבאים על פי העניין לפירוט ממוקד:

#### ■ המרחב הציבורי

נספח מוקדים ומבני ציבור- מיפוי מוקדים קיימים ומוצעים בעיר.

פרק המרחב הציבורי במסמך המדיניות המנחה – מגדיר את מערך הצירים הראשיים של העיר ואת האפיון העקרוני של הדרכים והרחובות המהווים את שלד הבסיס של המרחב הציבורי.

#### ■ נספח נופי

להיבטי תכנון נופיים יש לעיין בפרק השלד הנופי במסמך המדיניות המנחה, ובנספח הנופי המגדיר אתרים לשימור נופי ושטחים פתוחים. להנחיות רלוונטיות למתחמים נופיים לשימור יש לעיין בפרק נכסי מורשת בנספח המדיניות, ובנספח השימור.

#### ■ תנועה ותחבורה

פרק תנועה ותחבורה במסמך המדיניות המנחה מתווה הנחיות לפיתוח מערך התחבורה, בנוסף יש לעיין בנספחי התנועה המציעים מיפוי של רשת התחבורה, התחבורה הציבורית ושילי האופניים בעיר.

#### ■ שימור

בפרק נכסי מורשת במסמך המדיניות המנחה ניתן למצוא הנחיות לשימור אתרים בעיר. הנחיות לשימור נכסי מורשת בעיר נמצאות בפרק נכסי המורשת במסמך המדיניות ובנספח השימור.

#### ■ מרכז העיר

הנחיות ייחודיות לטיפול במרכז העיר ניתן למצוא בפרק מרכז העיר במסמך המדיניות המנחה.

#### ■ סביבה

הנחיות להגנת הסביבה ומיפוי הנחיות הסביבה ניתן למצוא בפרק סביבה במסמך המדיניות המנחה ובתשריט נספח סביבה.

#### ■ תשתיות

הנחיות לפיתוח התשתיות בעיר בפרק תשתיות במסמך המדיניות המנחה, ובתשריט התשתיות, נספחי מים ביוב וניקוז.





## ה - התמצאות במסמכי התכנית:

שלושת הטבלאות הבאות מהוות מפתח בסיסי להבנתה, כמפורט להלן:

**1 - טבלת התמצאות במסמכי התכנית:** מציגה את המסמכים השונים, מעמדם, והנושאים העיקריים הנידונים בכל מסמך.

**2 – טבלת ייעודי קרקע מוכללים ראשיים ונוספים:** מפרטת את ייעודי הקרקע הראשיים בתכנית, 7 במספר, אלה מכסים יחד כ- 77 אחוז משטח התכנית. ואת יתרת ייעודי הקרקע מתייחסים, כל אחד, לאחוזים בודדים משטח התכנית. טבלאות אלו מרכזת בנוסף את השימושים המותרים בכל יעוד, על פי האבחנה הבאה:



- **שימושים ראשיים** – קבוצת השימושים (אחת או יותר) המאפינות את יעוד הקרקע המוכלל.
- **שימושים נלווים / משניים** - קבוצות שימושים שאינן סותרות את מאפייני יעוד הקרקע ויש חשיבות להכלילן ביעוד הקרקע לשם ערוב שימושים וייעול השימוש בקרקע. שימושים אלו כוללים גם את שימושי המרחב הציבורי הבנוי והפתוח וכן מתקנים הנדסיים משלימים.
- **תמהיל והגבלות** – תמהיל השימושים המוצע בכל יעוד, והיחס הכמותי בין קבוצות השימושים באותו יעוד כדי לשמור את מאפייניו ויחודו של יעוד הקרקע.



**3 - טבלת קבוצות השימושים האפשריים בתכנית:** מפרטת את השימושים המוצעים בתכנית המתאר במסגרת ייעודי הקרקע המוכללים השונים. מרבית השימושים מסווגים לקבוצות שימושים. בכל קבוצה שימושים הדומים במאפייניהם הסביבתיים ו/או התפקודיים, לפיכך מתאפשרת פעילותם של שימושי הקבוצה בשכנות זה לזה, ובכפוף לכך אפשרית שיוכה של קבוצת שימושים (אחת או יותר) ליעוד קרקע מסוים. רשימת השימושים בכל קבוצה הינה כוללת ולא סופית ומייצגת מאפייני בסיס. הועדה המקומית רשאית לאפשר הוספה לקבוצה של שימושים התואמים את מאפייני הקבוצה.



טבלה 1: התמצאות במסמכי התכנית

מסמכי התכנית															נושאים ראשיים																						
מספר מסמך	צורת מידע	שם המסמך	מהות המסמך																																		
				מחני רקע	יעודי קרקע	זכויות בניה	מאפייני בניה	רחובות	שטחים פתוחים	מרכז עיר	מוקדים	שימור	התחדשות עירונית	איכות סביבה	תחבורה	תנועה	תשתיות מים	תשתיות ביוב	תשתיות ניקוז																		
<b>מסמכי רקע</b>																																					
0-101	תשריט כולל	מצב מאושר	מצב תכנוני מאושר																																		
0-102	תשריט כולל	תשריט תממות	תכניות מחוזיות																																		
0-103	תשריט כולל	תשריט תמאות	תכניות ארציות																																		
0-204	ניתוח מילולי	נספח חברה וכלכלה	תאור רקע חברתי וכלכלי																																		
<b>מסמכים מחייבים</b>																																					
1-101	תשריט כולל	תשריט ראשי מצב מוצע	מיפוי יעודי קרקע מוצעים																																		
1-102	תשריט כולל	תשריט מתחמים	מיפוי גבולות מתחמי תכנון																																		
1-103	תשריט כולל	נספח תכנית העיר	מיפוי מאפייני בינוי ראשיים																																		
1-201	מסמך מילולי	הוראות התכנית	תקנון הוראות מחייבות																																		
1-202	מסמך מילולי	נספח מתחמים	הוראות לתכנון מתחמי																																		
<b>תשריטי הנחיה</b>																																					
2-101	תשריט כולל	נספח אמצעי התערבות	מיפוי אמצעים תכנוניים																																		
2-102	תשריט כולל	נספח מוקדים ומבני ציבור	מיפוי מוקדים קיימים ומוצעים																																		
2-103	תשריט כולל	נספח נופי	שטחים פתוחים ונוף																																		
2-104	תשריט כולל	נספח תנועה 1	מיפוי רשת תחבורה																																		
2-105	תשריט כולל	נספח תנועה 2	מיפוי רשת תח"צ																																		
2-106	תשריט כולל	נספח תנועה 3	מיפוי שבילי אופניים																																		
2-107	תשריט כולל	נספח סביבה	מיפוי הנחיות סביבה																																		
2-108	תשריט כולל	נספח תשתיות - מים	מיפוי מערכות מים																																		
2-109	תשריט כולל	נספח תשתיות - ביוב	מיפוי מערכות ביוב																																		
2-110	תשריט כולל	נספח תשתיות - ניקוז	מיפוי מערכות ניקוז																																		
<b>מסמך מדיניות</b>																																					
2-200	מסמך מילולי	הוראות הפעלה	איפיון תכנית המתאר																																		
2-201	מסמך מילולי	פרק המרחב הציבורי	הנחיות לטיפול במרחב הציבורי																																		
2-202	מסמך מילולי	פרק תכנית העיר ואמצעי התערבות	הנחיות למאפייני בינוי																																		
2-203	מסמך מילולי	פרק השלד הנופי	הנחיות לטיפול בשטחים פתוחים																																		
2-204	מסמך מילולי	פרק מרכז העיר	הנחיות לטיפול במרכז העיר																																		

## טבלה 2: ריכוז ייעודי קרקע מוכללים – ראשיים ונוספים ופירוט השימושים המותרים בהם

סימן	ייעוד	מהות	מיקום	שימושים ראשיים	שימושים	דגשים ומגבלות תמהיל
3.1	מגורים	שכונות המגורים.	ברחבי העיר	מגורים – מג'	מלונאות - מל' תעסוקה - ת1	שימושים ראשיים לא יותר מ80%
3.2	מגורים תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	אזורי מגורים מעורבים עם מסחר תעסוקה מבני ציבור	רצועה מרכזית	מגורים - מג' תעסוקה - ת1 מבנים ומ.ציבור - מצ1 / מצ2	מסחר - מ1 מרחב ציבורי בנוי - מצ1, מצ2 מרחב ציבורי פתוח - שצ1 מתקנים הנדסיים – הנ1	שימושים ראשיים לא יותר מ60%
3.3	תעסוקה	כל שימושי התעסוקה	קריית אריה סגולה	תעסוקה – ת1 / ת2 / ת3 / ת4	מל' / מ1-מ3 / מצ1, מצ2, הנ1-2	הגבלות לפי התכנית
3.4	מסחר ותעסוקה	אזורי תעסוקה "מגוהצים"	רמת סיב	תעסוקה - ת1 / ת2 מסחר - מ1 / מ3	מל' / מצ1 / שצ1 / הנ1	שימושי תעסוקה נקייה בלבד
3.5	עירוני מעורב	מרכז עירוני מעורב ופעיל	מרכז העיר רבתי	מגורים - מג' אכסון מלונאי - מל' מסחר - מ1 תעסוקה - ת1	שצ1-2 הנ1	אף שימוש לא יותר מ40%
3.6	שטח ציבורי פתוח	שלד שטחים פתוחים	ברחבי העיר	שצ – 1/2		יתוכנו בדגש על רצף
3.7	דרכים מאושרות ומוצעות	שלד עירוני	ברחבי העיר	רחובות עירוניים דרכים עירוניות		
3.8	מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	אזור תעסוקה ומבני ציבור על דופן הפארק.	אם המושבות	תעסוקה - ת1 ת2 מסחר - מ1 2/3/ מבנים ומוסדות ציבור – מצ1 2/	מל' / הנ1 / ספורט ונופש	לפחות 30% מוסדות ציבור. ספורט ונופש. לפחות 10% אכסון מלונאי
3.9	מבנים ומוסדות ציבור	שירותים לרווחת הציבור	מרכז רבין, רמת סיב ופארק הירקון	מבנים ומוסדות ציבור - מצ1 - 2.	שימושי המרחב הציבורי	מסחר ושירותים נלווים בהיקף שלא יעלה על 20%.

3.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שמירה על רצף שטחים פתוחים	ברחבי העיר	ראו סעיפים 3.6, 3.9	הנחיות מיוחדות במכלולים לשימור נופי, לשמירה מערך השצ"פ בעיר. מוקדים היסטוריים.	
3.11	ספורט ונופש	מרכז ספורט עירוני	קריית אריה	אצטדיון עירוני ומבני עזר	מסחר, תיירות, מרכז ירידים מוסדות ציבור, שימושי מרחב ציבורי	
3.12	כיכר עירונית	שטח פתוח לשימוש הציבור ולרווחתו	מרכז העיר	שטח פתוח ושימושים ארעיים לפעילות ציבורית פתוחה מבנים ארעיים כגון שווקים ובזארים, ספורט ומופעים	תותר חניה תת קרקעית בלבד, מתקנים ותשתיות יהיו ככל הניתן תת קרקעיים	
3.13	מגורים בישוב כפרי	מגורים	דרומית ל 471	מגורים – מג (נופש ואירועים)	מוקד למבני ציבור ומתקני ספורט לפחות 50% משטח המתחם יוקדשו לשימושים ציבוריים	
3.14	בית קברות		סגולה וירקון	לפי תמ"א 19	ישולבו עצי צל וחניית מטע	
3.15	שטח לתפעול מסילה	רכבת	מדרום לפארק הירקון	מסילת ברזל, מבנים ומתקנים לתפעולה	יותר מעברים עליים	
3.16	מסילה מאושרת					
3.17	לפי תכנית מאושרת אחרת	אזור נופש מטרופוליני	מתחם י'			
סימן	ייעוד	מהות	מיקום	שימושים ראשיים	שימושים נלווים / משניים	דגשים ומגבלות תמהיל

**טבלה 3: קבוצות השימושים האפשריים בתכנית**

שימוש ראשי – כאשר קבוצת השימושים תואמת את יעוד הקרקע המוכלל המופיע בתשריט באופן בלעדי או כיעוד מעורב				
שימוש נלווה – כאשר קבוצת השימושים אינה תואמת את יעוד הקרקע המוכלל בתשריט, אך מתאפשרת עפ"י הוראות פרק 3				
קבוצה	סימן	שימושים אפשריים	אפיון	פירוט דוגמאות
מגורים	מג	מגורים לסוגיהם	ראשי	בתי דירות לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, מעונות ומגורים לאוכלוסייה עם צרכים מיוחדים וכיו"ב.
מלונאות	מל	אכסון מלונאי	נלווה	מלונות, אכסניות וכיו"ב.
תעסוקה	1ת	תעסוקה 1	ראשי/ נלווה	תעסוקה קלה ועתירת ידע, משרדים וכיו"ב, המתאימה לעירוב שימושים בסביבת מגורים.
	2ת	תעסוקה 2	ראשי	תעשיה, לרבות מלאכה ומלאכה זעירה וכיו"ב.
	3ת	תעסוקה 3	ראשי	תעשיה ואחסנה בעלי השפעה סביבתית כבדה וכיו"ב.
	4ת	תעסוקה 4	ראשי	אחסנה ומרכזים לוגיסטיים עתירי שטח וכיו"ב.
מסחר	1מ	מסחר ושירותים 1	נלווה	מסחר זעיר קמעונאי בעל אופי מקומי עם השפעות סביבתיות מזעריות וכיו"ב.
	2מ	מסחר ושירותים 2	ראשי/ נלווה	מסחר למכירה קמעונאית וסיטונאית מכל הסוגים כולל בתי אוכל גדולים וכיו"ב, עם השפעות סביבתיות מבוקרות.
	3מ	מסחר ושירותים 3	ראשי/ נלווה	אולמי אירועים, כינוסים, בידור ומסחר.
שימושי המרחב הציבורי הבנוי	1 מצ	מוסדות ציבור מקומיים	נלווה	מוסדות חינוך כגון גני ילדים ומעונות, בתי ספר יסודיים ועל יסודיים, מרכזים קהילתיים, אולמות ספורט, בריכות שחיה, מועדוני תנועות נוער, מוסדות דת, מרפאות מקומיות וכיו"ב.
	2 מצ	מוסדות ציבור עירוניים ואזוריים	ראשי	מוסדות חינוך ותרבות עירוניים, שירותים מנהליים, שרותי חירום ורוחה, בתי חולים, מרכזי בריאות אזוריים, אצטדיונים, מתקנים לכינוס המונים וכיו"ב.
מתקנים הנדסיים ותשתיות	1 הנ	מתקנים הנדסיים ותשתיות מקומיים	נלווה	מתקנים לשירות שכונות ואזורים כגון שנאים וגנרטורים, מבני חניה ומתקני חניה עלילים וכיו"ב.
	2 הנ	מתקנים הנדסיים ותשתיות אזוריים (המופיעים בתשריט כיעוד מוכלל)	ראשי	כגון תחמ"ש, תחנת מעבר לאשפה, תחנות תדלוק, מתח"מ וכיו"ב.
שימושי המרחב הציבורי הפתוח	1 שצ	שטחים פתוחים מקומיים	נלווה	כולל גינות מקומיות ושכונתיות לשירות הקהילה, רחבות וכיכרות לשימוש הולכי הרגל וכיו"ב.
	2 שצ	שטחים פתוחים רבועיים/עירוניים (המופיעים בתשריט כיעוד מוכלל)	ראשי	שטחים פתוחים רבועיים/עירוניים, לרבות פארקים וגנים עירוניים ולאומיים וכיו"ב.
	רח	רחבות עירוניים	נלווה	כולל שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות לכלל התנועות כולל תנועה מנועית לסוגיה, מגרשי חניה וכיו"ב.
דר	דרכים עירוניות (המופיעים בתשריט כיעוד מוכלל)	ראשי	לרבות דרכים עם העדפה לתנועה מנועית בין חלקי העיר וכיו"ב.	





### 3. ייעודי הקרקע המוכללים והשימושים:

- בכל יעוד יותרו שימושים ראשיים ושימושים משניים, בהתאם למפורט לכל יעוד בנפרד ועל פי טבלת ייעוד הקרקע המוכללים (טבלה מס' 2).
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, שימושי הבסיס שהם אינהרנטים לשימושים הראשיים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש הראשי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש הראשי.
- פרק זה מתייחס לייעודי הקרקע בתכנית, וכולל את רשימת השימושים הראשיים, המשניים והנלווים, המותרים בכל ייעוד קרקע. ההוראות בפרק זה יכללו רק את ההוראות שתקפות לגבי כלל שטחי היעוד, בכל המתחמים, הן בתשריט תכנית זו והן בתכניות מפורטות שיגזרו מכוחה. הנחיות נוספות וספציפיות לאותו ייעוד במתחמים השונים, יופיעו בנספח הוראות למתחמי מתחמי התכנון.

מגורים	3.1
שימושים	3.1.1
<p>יותרו השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 (טבלת השימושים) - ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: מגורים (מג').</p> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: כאמור בטבלה 2 סעיף 3.1</p> <p>ג. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p> <p>כדי לעודד ערוב שימושים באזורי המגורים - יוגבלו ככל האפשר סך שטחי השימושים הראשיים ל 80% מסך שטחי הבניה בתכנית המפורטת בתחום ייעוד מוכלל זה.</p>	
הוראות	3.1.2
<p>א. תוכן תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם תכנון שלם (או לשכונת מגורים או חלק משמעותי ממנה, באישור מהנדס העיר).</p> <p>ב. תכנית כאמור תעשה על פי הוראות פרק 4 להלן ועל פי יתר הוראות תכנית זו.</p>	



3.2	מגורים תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
3.2.1	שימושים
	<p>יותרו השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: מגורים (מג'), תעסוקה (ת1), מבנים ומוסדות ציבור (מצ1 / מצ2)</p> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: כאמור בטבלה 2 סעיף 3.2</p> <p>ג. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p> <p>בתכנית מפורטת הכוללת יעוד מגורים מעורב, יוגבלו ככל האפשר סך שטחי השימושים הראשיים ל- 60% מסך שטחי הבניה.</p>
3.2.2	הוראות
	<p>א. תוכן תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם תכנון שלם (או לשכונת מגורים או חלק משמעותי ממנה, באישור מהנדס העיר).</p> <p>ב. תכנית כאמור תעשה על פי הוראות פרק 4 להלן ועל פי יתר הוראות תכנית זו.</p>

3.3	תעסוקה
3.3.1	שימושים
	<p>יותרו השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 – טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: תעסוקה (ת1-ת4).</p> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: כאמור בטבלה 2 סעיף 3.3.</p> <p>ג. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p>
3.3.2	הוראות
	<p>א. תוכן תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם תכנון שלם (או חלק משמעותי ממנה, באישור מהנדס העיר).</p> <p>ב. תכנית כאמור תעשה על פי הוראות פרק 4 להלן ועל פי יתר הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. תכנית כאמור תכלול בין היתר הוראות בעניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מידת הפרדה בין קבוצות השימושים השונים ומיקומם בשטח התכנון, הכל בהתייחס למידת השפעתם ורגישותם הסביבתית, הנגישות אליהם ועל פי שיקולים עירוניים אחרים.</li> <li>• פרישת המסחר בחזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים כפי שייקבע בתכנית, והימנעות מיצירת ריכוזי מסחר נקודתיים ללא שימושים נוספים במגרש.</li> </ul>

ד. שימושים באזורי התעסוקה יותנו בחוות דעת סביבתית בכל האמור להשפעתם הסביבתית על שימושים שכנים ומידת רגישותם לשימושים שכנים, מיקומם ואמצעים הנדרשים להסרת מטרדים.	
--	--

3.4	מסחר ותעסוקה
3.4.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 – טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: מסחר (מ.1. מ.2. מ.3), תעסוקה (ת.1, ת.2).</p> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: כאמור בטבלה 2 סעיף 3.4</p> <p>ג. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p>
3.4.2	הוראות
	<p>א. תוכן תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם תכנון שלם (או חלק משמעותי ממנה, באישור מהנדס העיר).</p> <p>ב. תכנית כאמור תעשה על פי הוראות פרק 4 להלן ועל פי יתר הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. תכנית כאמור תכלול בין היתר הוראות בעניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יותר ככל האפשר שימושי מסחר בכל המגרשים הסחירים, לאורך כל הרחובות בתחום יעוד זה.</li> <li>הוראות לעניין צמצום פעילותם ופרישתם של שימושים המהווים מטרד והעדפה של שימושים שאינם מהווים מטרד וכאלה בעלי רגישות סביבתית גבוהה.</li> </ul>

3.5	עירוני מעורב
3.5.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 – טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: מגורים (מג.1), אכסון מלונאי (מל.1), מסחר (מ.1, מ.2) ותעסוקה (ת.1).</p> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: כאמור בטבלה מס' 2 סעיף 3.5</p> <p>ג. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p> <p>השטח לבניה בכל אחד מהשימושים הראשיים ביעוד זה לא יעלה על 40% מסך השטח המוצע לבניה בתכנית מוצעת.</p>
3.5.2	הוראות

<p><b>א.</b> תוכן תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם תכנון שלם (או חלק משמעותי ממנה, באישור מהנדס העיר).</p> <p><b>ב.</b> תכנית כאמור תעשה על פי הוראות פרק 4 להלן ועל פי יתר הוראות תכנית זו.</p> <p><b>ג.</b> תכנית כאמור תכלול בין היתר הוראות בעניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מידת הפרדה בין קבוצות השימושים השונים ומיקומם בשטח התכנון, הכל בהתייחס למידת השפעתם ורגישותם הסביבתית, הנגישות אליהם ועל פי שיקולים עירוניים אחרים.</li> <li>• שימושים באזורים בעלי פוטנציאל יצירת מטרדים לשימושים רגישים (כגון מגורים ומבני ציבור) וכן בתכניות המאפשרות עירוב שימושים (כולל חזיתות מסחריות) יותנו בחוות דעת סביבתית שתועבר לבדיקה ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת, בכל האמור להשפעתם הסביבתית על שימושים שכנים ומידת רגישותם לשימושים שכנים, מיקומם ואמצעים הנדרשים להסרת מטרדים.</li> </ul>	
--	--

	<b>3.6</b>
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>שימושים</b>	<b>3.6.1</b>
<p>יותרו השימושים הבאים מתוך טבלה 3 – טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p><b>א.</b> שימושים ראשיים: שטחים פתוחים רובעיים, עירוניים ומטרופולינים, רחבות וכיכרות עירוניות, גנים פנים שכונתיים ושכונתיים, צירי נחלים. לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטחים מגוננים ונטועים, פינות ישיבה, רחבות ומדרחובים.</li> <li>• שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</li> <li>• פיסול ואומנות סביבתית.</li> <li>• מתקנים ללא בינוי לתרבות, פנאי, משחק ספורט והצללות.</li> <li>• מבני ציבור המשתלבים ו/או הנדרשים לתפקוד השטח הפתוח, בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח הפתוח במגרשים ששטחם גדול מ-5 דונם.</li> <li>• בתי קפה, קיוסקים, שירותים ציבוריים בהיקף שלא יעלה על 1% מגודל תא השטח, במגרשים ששטחם גדול מ-5 דונם.</li> <li>• דרכים, חניה תת קרקעית, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</li> </ul> <p><b>ב.</b> שימושים משניים ונלווים: יותרו בשטח ציבורי פתוח, בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ.</p> <p><b>ג.</b> כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>3.6.2</b>
<b>א. כללי:</b>	

- הקצאות השטחים הפתוחים תבצע על פי התקן הארצי התקף בעת אישור תכנית מפורטת ועל פי הנחיות הרשויות המוסמכות.
- תותר חניה תת קרקעית מתחת לחלק מהשטח הציבורי הפתוח, בתנאי שיתאפשר בית גידול לעצים קיימים וחדשים, ומבלי לפגוע באיכות השטח הפתוח ומטרותיו.
- חניה:
  - בשצ"פ ששטחו מתחת ל 2 דונם לא תתאפשר חניה.
  - בשצ"פ שגודלו בין 2 ל 5 דונם תותר חניה עילית, מגוננת ונטועה, בשיעור של עד 20% משטחו.
  - בשצ"פ שגודלו מעל 5 דונם תותר חניה עילית, מגוננת ונטועה, בשיעור של עד 30% משטחו.
- מתקנים הנדסיים ותשתיות שונות יהיו ככל הניתן תת קרקעיים ומוסתרים. הם יותקנו באופן שאינו פוגע בפעילות השטח הפתוח ומשתמשיו. תותר הקמת מתקנים הנדסיים קטנים עיליים ששטחם הכולל לא יעלה על 5% משטח השצ"פ. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים גדולים כגון תחנות שאיבה, מאגרי מים וכד' בתחומי השצ"פ.
- פתחי איוורור למתקנים השונים יופנו לאזורים צדדיים, באופן מוצנע ולא יופנו לשבילים, רחבות ואזורים המשמשים לפעילות.
- שטחי הגינון הציבורי יתוכננו, ככל שניתן, כך שחלק מהשטח יהיה במפלס נמוך ממפלס המדרכות והכבישים, באופן שיווצרו אזורי השהייה לנגר עילי לפני התחלת הזרימה למערכת הניקוז העליונה והתת קרקעית.

#### ב. ציר נחל:

- על פי הוראות תכניות תקפות.
- על פי הוראות והמלצות המסמך התכנוני למרחב פארק הירקון פתח תקווה.
- הנחלים ישוקמו ויישמרו לכל אורכם.
- תישמר זכות המעבר של הציבור אל הנחלים ולאורכם ככל שניתן.
- תתאפשר חציית הנחל במעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים באופן מוסדר. מיקום ואופי מעברים אלה יקבע על פי סקרים סביבתיים.
- תכנון ניקוז עירוני המופנה לאפיקי הנחלים ייעשה תוך מניעה מירבית של סחיפת קרקע אפשרית.
- פיתוח הנחלים יהיה טבעי ככל הניתן, הצמחייה בנחלים תתבסס על מינים מקומיים ובהתאם לסקר טבע עירוני שהוכן ע"י החברה להגנת הטבע, וסקרים מפורטים שיוכנו במסגרת פיתוח מפורט.
- שימוש בצמחייה באזורי המפגש עם הנחל ופארק הנחל תיקבע בתיאום עם אקולוג ואדריכל נוף, ובהתאם לסקר טבע עירוני שהוכן ע"י החברה להגנת הטבע, וסקרים מפורטים שיוכנו במסגרת פיתוח מפורט.

<p><b>ג. תנאים להכנת תכנית מפורטת בתחום שטח ציבורי פתוח:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת בייעוד זה תכלול איתור והוראות לשמירה על ערכי סביבה, עפ"י סקר טבע עירוני של החברה להגנת הטבע, בתחום התכנית שיסומנו בנספח נופי סביבתי.</li> <li>• תכנית מפורטת המייעדת שימושים מושכי קהל תתנה הנחיות בדבר שימוש בחומרי הדברה.</li> <li>• כל תכנית הכוללת בתחומה ציר נחל תובא לאישור רשות הניקוז.</li> <li>• תכנית מפורטת בשטחים הכוללים נכסי מורשת, תכלול התפכנית הוראות לשמירתם. הוראות אלו יוכנו על בסיס הוראות פרק 5 להלן ועפ"י יתר הוראות תכנית זו.</li> </ul> <p><b>ד. הפיתוח יותנה בבחינת היבטים תחבורתיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן נגישות להולכי רגל, אופניים, תחבורה ציבורית ורכב פרטי.</li> <li>• מתן מענה לביקושים באמצעות מערך תנועה וחניה.</li> </ul>	
---	--

<b>דרך מאושרת / דרך מוצעת</b>	<b>3.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>3.7.1</b>
<p>יותרו השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 - טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p><b>א. שימושים ראשיים:</b> רחובות עירוניים ודרכים עירוניות ובינעירוניות, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוואי למעבר עילי, אווירי או תת קרקעי לכלי רכב, מדרכות ושבילים להולכי רגל ולאופניים, מחלפים, גשרים ומעברים על ותת קרקעיים.</li> <li>• מרכז תח"צ הכולל תחנות הסעת המונים, תחנות אוטובוסים, מסופים, תחנות קצה ומתחמים.</li> <li>• נטיעות, טרסות פיתוח, גינון, לרבות פיתוח שדרות.</li> <li>• חניה, מגרשי חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</li> </ul> <p><b>ב. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</b></p>	
<b>הוראות</b>	<b>3.7.2</b>
<p><b>א.</b> ככלל, תינתן העדפה לעידוד התחבורה הציבורית, רכיבה באופניים והליכה ברגל.</p> <p><b>ב.</b> תכנון הדרכים ייעשה תוך הבטחת רצף לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, לאזורי העיר השונים כולל הבטחת מרחב נגיש, איכותי, מוצל ונוח.</p> <p><b>ג.</b> הועדה המקומית רשאית לאשר תכנית לתוואי קווי מערכת הסעת המונים על תוואי דרך קיימת ומוצעת.</p> <p><b>ד.</b> תכנית לתוואי מערכת הסעת המונים תכלול את כל הנדרש על ידי הרשות התכנונית המוסמכת.</p>	

ה. מיקומם המדויק ומאפייניהם של מחלפים יקבע בתכנית מפורטת.	
ו. לעת הכנת תכנון מפורט של מרכזי תחבורה, יש לבחון היבטי רעש ואיכות אוויר ונקיטת אמצעים למזעור מטרדים כלפי שימושים רגישים קרובים. הכנת חוות דעת תתבצע בתיאום מול המשרד להגנת הסביבה.	

<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>3.8</b>
---	------------

<b>שימושים</b>	<b>3.8.1</b>
----------------	--------------

<p>יותרו השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 - טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: מסחר (מ3-1), תעסוקה (ת2-1) ומבנים ומוסדות ציבור (מ2,1)</p> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: כאמור בטבלה 2 סעיף 3.8</p> <p>ג. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p> <p>ייעוד זה מוקם על דופן הפארק, תכנית מפורטת הכוללת יעוד זה, תגדיר לפחות 30% מסך שטחי הבניה בתכנית למוסדות ציבור וספורט ונופש ולפחות 10% אכסון מלונאי.</p>	
---	--

<b>הוראות</b>	<b>3.8.2</b>
---------------	--------------

<p>א. תוכן תכנית מפורטת או מסמך מדיניות למתחם תכנון שלם (או חלק משמעותי ממנה, באישור מהנדס העיר).</p> <p>ב. תכנית כאמור תעשה על פי הוראות פרק 4 להלן ועל פי יתר הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. תכנית כאמור תכלול בין היתר הוראות בעניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יותרו ככל האפשר שימושי מסחר בכל המגרשים הסחירים, לאורך כל הרחובות בתחום יעוד זה.</li> <li>• הוראות לעניין צמצום פעילותם ופרישתם של שימושים מהוויים מטרד והעדפה של שימושים שאינם מהוויים מטרד וכאלה בעלי רגישות סביבתית גבוהה.</li> <li>• הזכויות לשימושי מסחר ואכסון מלונאי יוקצו במגרשים נפרדים או כחלק משימושים אחרים במגרשים מעורבים, הכל כפי שייקבע בתכנית המפורטת.</li> </ul>	
--	--



3.9	מבנים ומוסדות ציבור
3.9.1	שימושים
	<p>יותרו השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 – טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: מבנים ומוסדות ציבור (מצ2,1) כגון</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסדות חינוך, דת, תרבות, חברה ופנאי, מבני תרבות, מוסדות רווחה וסעד, שירותים ומסחר נלווה לשירות באי המקום בהיקף שלא יעלה על 20%.</li> <li>• שרותים מנהליים - משרדי ממשלה, שרותי מנהל, חירום ורווחה כלל עירוניים, נציגויות של גופים ציבוריים.</li> <li>• מבנים ומתקני ספורט: אולמות ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה וכד'.</li> <li>• מבני בריאות - בתי חולים ומרכזי בריאות אזוריים ו/או כלל עירוניים</li> <li>• שטחים ציבוריים פתוחים - לשימושי פנאי, נופש וספורט.</li> <li>• רחובות, דרכים וחניות - דרכים, חניות, חניות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</li> </ul> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: כאמור בטבלה 2 סעיף 3.9</p>
3.9.1	הוראות
	<p>א. היקף שטחי הקרקע של מבנים ומוסדות ציבור מתוקף תכניות תקפות לא יצומצם, גם אם הוכח כי קיים מענה מספק לצורכי ציבור.</p> <p>ב. הקצאת השטחים של מבנים ומוסדות ציבוריים תהיה על פי "מדריך לתכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" או על פי התקן הארצי התקף בעת אישור תכנית מפורטת, ובתנאי שלא יקטן מהנדרש בנספח מתחמי התכנון ובהתאם לחישוב הפרוגרמה במפורט בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב דלעיל, באזורים של התחדשות עירונית מותר יהיה לממש שטחי ציבור בהיקף קטן יותר מהנדרש על פי נספח מתחמי התכנון, ולהתאים את היקף האוכלוסיה המתוכנן להיקף שרותי הציבור הזמינים.</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, תוך העדפה לריכוז פונקציות במוסדות רב תכליתיים גדולים על פני פיזורן במוסדות ייחודיים קטנים.</p> <p>ה. מרכזי תרבות וקהילה ימוקמו ככל הניתן בסמוך לבתי ספר על יסודיים, בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ומתקנים.</p> <p>ו. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו ככל הניתן שימוש ציבורי וקהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים למגורים השכנים.</p> <p>ז. תותר הקמת חניון תת קרקעי ציבורי בשטח מבנים ומוסדות ציבור, ובתנאי שהחניון אינו פוגע במבנה או במוסד ציבורי או בסביבת מגורים קרובה.</p>







<b>3.10</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים כמפורט בסעיף 3.9 – מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. שימושים כמפורט בסעיף 3.6 – שטח ציבורי פתוח.</p>
<b>3.10.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>א. על מתחמים שהוגדרו כמתחמים נופיים לשימור יחולו הוראות סעיף השימור בפרק 5.</p> <p>ב. תוכן תכנית מדיניות נפרדת לכל מתחם לשימור נופי במטרה לשלב את המתחמים הללו במערך השצ"פים במרכז העיר ולהנגיש אותם כפתוחים לציבור בכל שעות היום ובכדי להגן על אופיים הייחודי.</p>



<b>3.11</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>3.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותרו השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 – טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: אצטדיון עירוני, מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם המשמשים לכל ענפי הספורט, ובין השאר: מגרשי טניס, מגרשי כדורגל וכדורסל, בריכות שחיה, וכן מתקני שירות תומכים כגון מלתחות, חדרי מכונות וכיו"ב.</p> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: כאמור בטבלה 2 סעיף 3.11</p> <p>ג. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p>
<b>3.11.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>תכנית לאזור ספורט ונופש תיערך בהתאם להנחיות מוסד התכנון לעניין השלכות סביבתיות, לרבות רעש ותחבורה.</p> <p>תכניות מפורטות לשימושים רגישים הנמצאים במרחק הקטן מ-300 מטר מגבול הדיפו ו/או האיצטדיון תחויבנה בהכנת חוות דעת אקוסטית לבחינת הרעש החוזי כתוצאה מהפעילות בדיפו ו/או האיצטדיון ובנקיטת אמצעים להפחתת הרעש, במידה וצפויה חריגה מהקריטריונים המקובלים. הכנת חוות הדעת תתבצע בתיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p>



3.12	כיצר עירונית
3.12.1	שימושים
	<p>א. שטח פתוח לשימוש הציבור ורווחתו.</p> <p>ב. תותר חניה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ג. שימושים ארעיים כולל הקמת מבניים ארעיים לפעילות ציבורית פתוחה כגון שווקים ובזארים, תחרויות ספורט, מופעים ועצרות וכיו"ב.</p>
3.12.2	הוראות
	<p>א. תותר חניה תת קרקעית מתחת לשטח הכיצר העירונית, בתנאי שיתאפשר בית גידול לעצים קיימים וחדשים, ומבלי לפגוע באיכות הכיצר העירונית ומטרותיה.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים ותשתיות שונות יהיו ככל הניתן תת קרקעיים ומוסתרים. הם יותקנו באופן שאינו פוגע בפעילות הכיצר העירונית ומשתמשיה.</p> <p>ג. פתחי אוורור למתקנים השונים יופנו לאזורים צדדיים, באופן מוצנע ולא יופנו אל שבילים, רחבות ואזורים המשמשים לפעילות.</p> <p>ד. שטחי הגינון הציבורי יתוכננו ככל הניתן כך שחלק מהשטח יהיה במפלס נמוך ממפלס המדרכות והכבישים, באופן שייוצרו אזורי השהייה לנגר עילי לפני התחלת הזרימה למערכת הניקוז העליונה והתת קרקעית.</p>

3.13	מגורים בישוב כפרי
3.13.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים מתוך טבלה מס' 3 – טבלת השימושים ועל פי סעיפי התכנית הרלוונטיים:</p> <p>א. שימושים ראשיים: מגורים, מבנים ומתקנים לנופש ואירועים, מבנים ציבוריים ומתקני ספורט, שטחים פתוחים.</p> <p>ב. שימושים משניים ונלווים: מבני מסחר, תעשייה ומלאכה.</p> <p>ג. כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור, ו/או הנדרשת לתפקודו - כפי שאושר על ידי מוסד התכנון.</p> <p>תכנית מפורטת למתחם תכנון יי הכולל את הייעוד מגורים ביישוב כפרי תבסס על השימושים המפורטים לעיל, ובלבד שלפחות 50% משטח המתחם ייועד לשימושים ציבוריים כמפורט בסעיפים: 3.9 – מבנים ומוסדות ציבור, 3.6 – שטח ציבורי פתוח.</p>
3.13.2	הוראות
	הנחיות תכנוניות למתחם הינן כמפורט בנספח מתחמי התכנון (מתחם י').



<b>3.14</b>	<b>בית קברות</b>
<b>3.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. השימושים המותרים לפי תמ"א 19 על תיקוניה.</p> <p>ב. דרכים, חניה לרכב, שבילים, גינון, תשתיות, מתקנים הנדסיים ואנטנות.</p>
<b>3.14.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>א. בהתאם להוראות תמ"א 19 על תיקוניה ושינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תחייב שילוב עצי צל וחניית מטע לבאי בית העלמין.</p>



<b>3.15</b>	<b>שטח לתפעול מסילה</b>
<b>3.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 23 על שינוייה.</p> <p>ב. מתקני תשתית.</p>
<b>3.15.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>א. בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה.</p> <p>ב. כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>



<b>3.16</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
<b>3.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח רכבת - מסילת ברזל, קירות אקוסטיים, גשרים, מעברים עיליים ותת קרקעיים, מבני תחנה ורציפים, שירותים נלווים לתפעול הרכבת ולשרות הנוסעים, משרדים, מסחר.</p> <p>ב. השימושים המפורטים בסעיף 3.7 – דרך מאושרת.</p>
<b>3.16.2</b>	<b>הוראות</b>
	תותר הקמת מעברים עיליים, לרבות בינוי, אשר היקפו ופירוטו ייקבע בתכנית מפורטת.





#### 4. הוראות לתכניות מפורטות:

4.1	הוראות מתאריות
	<p>א. הוראות פרק זה הינן כלליות לכל תחום התכנית. הוראות מפורטות למתחמי תכנון ראה נספח מתחמי תכנון המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט ומרמת הפרוט בו, בנושאי גבולות המתחמים, גבולות תאי השטח וגבולות ההנחיות התכנוניות, בכפוף להחלטת מהנדס העיר, לא יהיו שינוי לתכנית זו.</p>
4.2	תנאים להכנת תכנית מפורטת
4.2.1	<p><b>כללי</b></p> <p>א. מכוח תכנית מתאר זו יוכנו תכניות מפורטות, תכניות בינוי ועיצוב, מסמכי מדיניות ופרוגרמות מתחמיות, הכל כמפורט בהוראות התכנית. דגש על נושאים ייחודיים לכל אחד מהמתחמים המוגדרים בתכנית, ראה בסעיף <b>מהלכי התכנון</b> בנספח מתחמי התכנון.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תוכן לכל מתחם תכנון, ואולם ניתן לחלק את המתחם לאזורי תכנון משניים ולקדם תכנית מפורטת לאזור תכנון משני, כל זאת בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. במתחם תכנון שטרם הוכנה לו תכנית מפורטת, או שהוכנה תכנית מפורטת רק לחלק ממנו, יותנו אישורים של תכניות מפורטות בהכנתו ואישורו של מסמך מדיניות לכלל מתחם התכנון על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ד. תכנית מפורטת (או מסמך מדיניות) יכלול את כל הנדרש על פי חוק, ובין השאר את הפרטים הבאים:</p> <p>(1) זכויות הבניה, גובה הבניינים והשימושים במגרשים הכל בכפוף לתכנית זו ונספחיה.</p> <p>(2) אופי הבינוי ואופן ההשתלבות ברקמה העירונית, צורת הבניינים, מיקומם, קווי הבניה, תכנית וכיו"ב.</p> <p>(3) ממדי ומאפייני המרחב הציבורי.</p> <p>(4) מענה על שטחי ציבור ותשתיות נדרשות.</p> <p>(5) קביעה כמותית של הקפי הבניה המתווספים בתכנית במונחים של מספר יח"ד, שטחי בניה למגורים, תעסוקה ומסחר ושימושים סחירים אחרים.</p> <p>(6) הוראות שימור - בהתאם למפורט בסעיף מהלכי התכנון לכל מתחם בנספח מתחמי התכנון.</p>
4.2.2	<p><b>תבניות הבניה</b></p> <p>א. תכנית מפורטת תקבע את גובה המבנים בהתאמה לאמור בנספח תבנית העיר. אישור גובה העולה על האמור בו, בתכנית מפורטת באופן מקומי בלבד, יעשה בתנאי עמידה בהוראות 4.2.6 ו 4.2.7. האישור ינומק בהחלטת מוסד התכנון.</p> <p>ב. ניווד זכויות ממבנים לשימור אל שטח התכנית יהווה תבחין חיובי לבחינת חריגה בגובה בניה כאמור בסעיף א'.</p>

<p><b>4.2.3 בינוי ועיצוב עירוני</b></p> <p>א. תכנית מפורטת תקבע הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אשר יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>(1) מאפייני ומימדי המרחב הציבורי, הרחובות, הגנים, הכיכרות והרחבות העירוניות, רציפותם, אופי הפיתוח בהם ואופן השימוש בהם למשתמשים השונים.</p> <p>(2) קווי הבניה לרחובות ולשטחים הציבוריים לשם הבטחת מאפייני המרחב הציבורי.</p> <p>(3) שילוב של בניה מרקמית בין מגדלים ליצירת דופן לרחוב וניצול יעיל של הקרקע והמרחק של המבנים השונים מקו הרחוב.</p> <p>(4) השימושים המומלצים בקומת הקרקע במגרשים השונים על פי מאפייני המרחב הציבורי וצרכי התכנית.</p> <p>(5) הפיתוח יותנה בבחינת היבטים תחבורתיים:</p> <p>1. מתן נגישות למתחם לפיתוח להולכי רגל, אופניים, תחבורה ציבורית ורכב פרטי.</p> <p>2. מתן מענה לביקושים באמצעות מערך תנועה וחניה.</p> <p>3. שלביות פיתוח המתחם ביחס לפיתוח התחבורתי.</p>	<p><b>4.2.3</b></p>
<p><b>4.2.4 תחבורה, תנועה וחניה:</b></p> <p>א. תכנית מפורטת תתייחס למרכיבי התחבורה והתנועה, תיתן עדיפות לתחבורה ציבורית ותנועה לא-מוטורית על פני הרכב הפרטי, ותבטיח עיגונם בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תכנון מערך התחבורה יבטיח רציפות של שבילי / נתיבי אופניים והליכה ורשת תחבורה ציבורית ותנועה.</p> <p>ג. תחום הדרך יכלול מיסעה, מדרכות, גינות, תחנות אוטובוס, מפרדות ושבילי ו/או נתיבי אופניים. חתכים טיפוסיים מנחים לחלוקת רוחב זכויות הדרכים והרחובות - ראה פרק המרחב הציבורי במסמך המדיניות המנחה.</p> <p>ד. שבילי ו/או נתיבי אופניים יתוכננו לאורך הדרכים והרחובות ככל הניתן.</p> <p>ה. תכנון של מרכזי פעילות (תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וכד') יתוכננו תוך עידוד השימוש בתחבורה ציבורית ותחבורה לא מוטורית של המשתמשים בהם.</p> <p>ו. שטח למסוף תחבורה ציבורית לא יקטן מ – 2ד'.</p> <p>ז. תקן החניה ייקבע בתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה המעודכנות או למדיניות המעודדת את השימוש בתחבורה ציבורית, אופניים או הליכה ברגל.</p> <p>ח. החניה תהיה תת-קרקעית ככל הניתן.</p> <p>ט. תכנית לשטחי חניה תחתור ליצירת חפיפה בין שימושים פרטיים וציבוריים לניצול אופטימלי של מקומות חניה (כגון "קרח חניה").</p> <p>י. נדרשות בחינות תחבורתיות לתכניות מפורטות שצפויות להיות בעלות השפעה תחבורתית משמעותית על המרחב.</p>	<p><b>4.2.4</b></p>
<p><b>4.2.5 הקצאות לצרכי ציבור:</b></p> <p>א. ככל שיידרש מאופי התכנית היא תכלול הוראות בדבר הקצאה ופיתוח שטחים ציבוריים ושרותים ציבוריים במענה לצרכים הקיימים והחזויים בתחומה.</p> <p>ב. התכנית תכלול נספח פרוגרמתי אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>(1) המלאי הקיים והמתוכנן של שטחי ושרותי ציבור בשטח התכנית וסביבתה.</p> <p>(2) התוספת הנדרשת כתוצאה מחסרים קיימים ו/או גידול מתוכנן על פי התכנית.</p>	<p><b>4.2.5</b></p>

<p>ג. תכנית מפורטת תכלול בהוראותיה:</p> <p>(1) מיקום ופריסה של שרותי הציבור במגרשים ציבוריים בתחום התכנית ו/או בסביבתה.</p> <p>(2) אמצעים והנחיות להנגשת שרותי ציבור המרוחקים מצרכני השרות.</p> <p>(3) מיקום שרותי ציבור בתחום מגרשים מעורבים עם שימושים אחרים ותנאים קנייניים, סביבתיים ותפעוליים להתקנת שרותי ציבור במגרשים מעורבים.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תכלול ככל שיידרש, הוראות לשלביות פיתוח המתנות את שלבי מימוש התכנית במתן מענה לתשתיות ולצרכי הציבור הנדרשים עבורה.</p>	
<p><b>4.2.6 התחדשות עירונית:</b></p> <p>הליכי התחדשות עירונית הכוללים גידול משמעותי בהיקפי הבניה והפיתוח יותנו בתכנית מפורטת, או מסמך מדיניות המנחה הכנת תכניות מפורטות ו/או מימוש תכניות תקפות הכל בכפוף להוראות תכנית זו. התחדשות עירונית כוללת תכניות בהעצמה בינונית ובהעצמה מלאה, כפי שמופיע בנספח אמצעי ההתערבות.</p> <p>תכנית מפורטת הכוללת העצמה מלאה (פינוי בינוי) באזורים המצויינים להעצמה בינונית תאושר ע"י מוסד התכנון באופן חריג, בלוי נימוקים המצדיקים את החריגה כגון: הצטיינות בתבחיני ההתחדשות, תרומה מיוחדת למתחם וסביבתו וכיוב' שיוגדרו במסמך מדיניות עירוני.</p> <p>תכנית להתחדשות עירונית תכלול את המפורט בסעיפים 4.2.1-4.2.3 לעיל ובנוסף גם התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. הגדרת חסרים קיימים בתחום התכנון, ליקויים בתפקוד הנוכחי, הגבלות קיימות על פיתוח והזדמנויות לחיזוק וחיידוש תחום התכנית.</p> <p>ב. הגדרת מתחמי משנה בתחום התכנית ואופי ההתערבות התכנונית המוצעת בהם.</p> <p>ג. הגדרת מתחמים, נכסים, או תכונות הראויות לשימור בתחום התכנית ואמצעים לשימורם.</p> <p>ד. הגדרת אמצעי העיבוי במתחמים בהם מוצע כך, בין היתר באמצעות תוספות לבניה הקיימת, באמצעות פינוי ובינוי וכיו"ב.</p> <p>ה. התכנית תקבע את היקף יחיד שיתווספו לאזור על בסיס התשתיות הקיימות ואת התנאים להקמת יחיד נוספת.</p> <p>ו. הנספח הפרוגרמתי לתכנית (ראה סעיף 4.2.4/ב) יגדיר פרוגרמה לצרכי הציבור המפורטת את האמצעים למתן שרותי ציבור ראויים לאוכלוסייה הקיימת והחזויה בתחום התכנית וסביבתה.</p> <p>ז. התכנית תגדיר מערכת תשתיות שתיתן מענה ראוי לאוכלוסייה הקיימת והחזויה בתחום התכנית וסביבתה.</p> <p>ח. יידרש פרוט הקצאות של מגרשים למבני ציבור ושטחים פתוחים ודרכים, ו/או שילוב של מבני ציבור ושטחים פתוחים במגרשי בניה מעורבים, מתן פתרונות לצרכי הציבור מחוץ לתחום התכנית בסמוך לה או באמצעי הסעה של צרכני השרות וכיו"ב, בהתאם לסעיף 4.2.5. כמוכן, יתאפשר חישוב הקצאות עפ"י המפתח הנמוך ביותר המתאפשר בתדריך הרלוונטי להקצאות צרכי ציבור, לעת אישור התכנית.</p>	4.2.6

<p><b>ט.</b> הגדרת סדרי עדיפויות לפיתוח תחום התכנית, שלביות ותנאים לבניה ופיתוח, בכפוף למימושם ותפעולם של שרותי הציבור הנדרשים, ברמה ובאיכות ראויה. ראה המלצות לסדרי עדיפויות לכל מתחם בנספח מתחמי התכנון.</p> <p><b>י.</b> קביעת מנגנון מעקב ובקרה שיאפשר מעקב שוטף אחרי מימוש התכנית ועמידה ביעדיה, ובחינה של רמת השרות המוצעת בה בשלבי הפיתוח.</p> <p><b>יא.</b> מתן כלים סטטוטוריים ומנהליים לשליטה בקצב מימוש התכנית לשם הבטחת איזון סביר בין הגידול בכמות צרכני השירותים בתכנית ובין השירותים והתשתיות המוצעים להם בכל שלב.</p>	
<p><b>תבחינים לתכנית התחדשות עירונית:</b></p> <p><b>א.</b> מוסד תכנון ידון בתכנית להתחדשות עירונית לאחר שהוצגו בפניו מסמכים המעידים על מידת עמידתה של התכנית בתבחינים תכנוניים כגון:</p> <p>(1) תבחינים כלכליים - המשקפים את מידת ישימותה של הכלכלית של התכנית כולל חישובי התמורות הנדרשות לשם מימוש צרכי הציבור והתשתיות.</p> <p>(2) תבחינים סביבתיים - המשקפים את השפעת התכנית על סביבתה, ואת חלקי התכנית אלה על אלה וכן את מהות השפעת סביבת התכנית על הקיים והמוצע בה.</p> <p>(3) תבחינים חזותיים - המשקפים את ההשפעה החזותית של המוצע בתכנית על הסביבה הצופה, ואת היחס של המוצע בתכנית אל הסביבה הסמוכה.</p> <p>(4) תבחינים תפקודיים, תשתיתיים - המשקפים את האופן שבו תשתלב הפעילות המוצעת בתחום התכנית בפעילות ובתפקוד.</p>	4.2.7
<p><b>איכות הסביבה:</b></p> <p><b>א.</b> במסגרת תכנית מפורטת, אשר אינה מחויבת בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה כמשמעו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) או בהגשת נספח נופי-סביבתי על-פי תמ"א 35, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת סביבתית, אם סברה שהתכנית בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה או שהתכנית מושפעת באופן מהותי מהסביבה.</p> <p><b>ב.</b> תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים.</p> <p><b>ג.</b> תכניות מפורטות לשימושים רגישים הנמצאים במרחק הקטן מ- 300 מ' מציר רצועת הדרך ומהמחלפים בכבישים 5, 40, 4, 471, 481 וכן במרחק הקטן מ- 300 מ' מציר מסילת רכבת ברזל תחויבנה בהכנת חו"ד אקוסטית לבחינת הרעש החזוי ובמידת הצורך, חו"ד לנושא רעידות כתוצאה מנפחי התנועה בכביש/או המסילה ואמצעים נדרשים להפחתת הרעש ו/או רעידות במידה וצפויה חריגה מהקריטריונים המקובלים. חוות הדעת תתואם ותאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית מהכנת חוות דעת בהחלטה מנומקת.</p> <p><b>ד.</b> תכנית מפורטת שעניינה תעסוקה בעלת השפעות סביבתיות או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות תגיש חוות דעת שתכלול פירוט של סוג החומרים המסוכנים, רמת ריכוזם, מפרט אחזקתם, השימוש בהם והובלתם בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993. הכנת חוות הדעת תתבצע בתיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p>	4.2.8

תכניות מפורטות לשימושים רגישים הנמצאים במרחק הקטן מ- 500 מ' מציר רצועת הדרך ומהמחלפים בכבישים 5, 40, 4, 471, 481 וכן במרחק הקטן מ- 500 מ' מציר מסילת רכבת ברזל תחויבנה בהכנת חו"ד לבחינת איכות האויר החזויה כתוצאה מנפחי התנועה בכביש ו/או המסילה ואמצעים נדרשים, במידה וצפויה חריגה מהקריטריונים המקובלים. חוות הדעת תתואם ותאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

תכניות מפורטות הכוללות מקורות זיהום אויר וריח תכלולנה הוראות ואמצעים לטיפול במפגעים אלה.

ה. תכנית מפורטת, שבה נכלל שימוש ו/או פעילות שנעשית בחומרים מסוכנים, המציבה סיכונים לסביבה, תכלול:

- (1) חובת הכנת מסמך עריכת סיכונים לפי המתודולוגיה שיקבע המשרד להגנת הסביבה.
- (2) קביעת מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים וקביעת שימושים המותרים בתחום אזורי ההפרדה.
- (3) נקיטת אמצעים פסיביים (ו/או אקטיביים ככל שיאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה) שמתחייבים לצורך מיגון ולצורך הקטנת טווחי ההפרדה.
- (4) התייחסות לסיכונים סיסמיים וגיאולוגיים.
- (5) תכנית לטיפול בפסולת מסוכנת.

ו. בעת הכנת תכנית מפורטת באתר טבע עירוני ועד רדיוס של 100 מטרים עם אתר כנ"ל:

- (1) יש להגיש לרשות הסביבתית המוסמכת מסמך סביבתי המפרט, בין היתר, את השימושים המוצעים בתכנית, האמצעים למניעת מטרדים כלפי ערכי הטבע באתר והצעת שילוב האתר בתכנית בדגש על ייחודו האקולוגי, כפי שנסקר בסקר הטבע העירוני המעודכן. על פי שיקול הרשות הסביבתית יוחלט באם נדרש לתאם התכנית עם רט"ג.
- (2) בהתאם לחו"ד שתיתן על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יוטמעו הנחיות בתכנית ובהוראותיה שיתייחסו לאתר הטבע.
- (3) כמו כן תיבחן האפשרות לייצר רצף שטחים ירוקים איכותיים הכוללים את אתר/י הטבע העירוני במסגרת קידום התכנית המפורטת.

ז. בנייה ירוקה והתייעלות אנרגטית:

- (1) בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות לבנייה ירוקה, בהתאם להנחיית העירייה.
- (2) בכל תכנית מפורטת יוכללו, ככל הניתן, שיקולים של שימור וניצול אנרגיה, קרקע ומים, בהתאם לעקרונות התקן הישראלי לבניה בת קיימא (בניה ירוקה) הרלוונטי לסוג המבנים והתקף באותה עת.
- (3) תכנית מפורטת תקבע הוראות, ככל שניתן, לנושאים אקלימיים לרבות הצללות והפחתת תופעת אי החום העירוני.
- (4) מבנים המתוכננים לגובה של 20 קומות ומעלה ו/או מבנה הגבוה ב-10 קומות או יותר מהבינוי המאושר בסביבתו, ידרשו לבדיקת השפעת הצללות ורוחות וקביעת אמצעים למניעת מטרד, בהתאם לתוצאות הבדיקה.



	<p><b>4.2.9 מאפיינים לאיתור שטחים פתוחים נוספים:</b></p> <p><b>א. מתחמי פינוי בינוי</b></p> <p>לשכונות בהם אותרו מתחמים המיועדים לפינוי בינוי, תערך תכנית אב לשכונה בה יבחנו גם הרשתות הירוקות.</p> <p>הרשת תיבחן בכמות השטחים הפתוחים, איכותם, גודלם, טווחי הליכה לשכונות המגורים, תפקודם ואופיים, כל זאת ביחס למדריך לתכנון שטחים ציבוריים בערים של משרד הפנים ולהנחיות הועדה המקומית.</p> <p>מיקום השטחים הפתוחים יהיה ככל הניתן כהשלמה לרצף שטחים פתוחים קיימים, יחובר בזיקת הנאה או בשבילים ציבוריים אל רשת הרחובות ומערך השטחים הפתוחים בשכונה, מונגש אל מתחמים קרובים בהם מקודמות תכניות תמ"א 38 ללא פינוי בינוי, זאת על מנת לתת מענה גם לאזורים אלו.</p> <p><b>ב. טבע עירוני</b></p> <p>בנספח הנופי, סומנו מוקדי עניין מיוחדים לאזור פתח-תקוה ומוקדים בעלי עניין ארצי ייחודי, שנסקרו בסקר תשתיות טבע עירוני. אתרים אלו מוצעים לבחינה כאתרי ליבה, במסגרת קידום תדריך כללי לטבע עירוני בפתח תקוה שיגדיר את אופן הטיפול והשמירה על שטחים אלו.</p> <p>במסגרת איתור שטחים פנויים, יבחנו כלל האתרים, שנסקרו בטבע עירוני, זאת לצורך קביעת מיקום וגודל השטחים הפתוחים בתכניות עתידיות, ואופן הטיפול בהם. תיבחן איכותם וייחודם המקומי: תוואי הנחלים ירקון, שילה ומזור על המסדרונות האקולוגיים שלהם, בריכות חורף, קרקעות חמרה, אזורים בהם נסקרו מינים בוטניים ייחודיים, אזורים לבעלי כנף מקננים וכד'. כל זאת בתיאום ואישור היחידה הסביבתית. שטחים אלו יפותחו בהתאם להנחיות הסקר, בלוי ובהנחיית אקולוג, לשמירת ערכי הטבע ולצורך הטמעת שטחים אלו כאתרי טבע עירוני ברחבי העיר.</p>	4.2.9
	<p><b>4.2.10 נכסי מורשת:</b></p> <p><b>א.</b> למתחם / מתחם נופי לשימור תוכן תכנית מפורטת שתגן על המאפיינים, האיכויות, והמרכיבים בעלי הערך של נכס המורשת. התכנית המפורטת תכלול הוראות תיעוד, הגנה, שימור ופיתוח, ותבסס על עבודת תיעוד.</p> <p><b>ב.</b> עד לאישור מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור את מוסדות התכנון בבואם להנחות את היקף עבודת התיעוד הדרושה כבסיס לתכנית המפורטת.</p> <p><b>ג.</b> עד לאישור מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור בסיס לתכניות מפורטות וינחו את מוסדות התכנון בבואם לאשר תכניות מפורטות.</p>	4.2.10
	<p><b>4.2.11 שמירה על צביון עירוני קיים:</b></p> <p>בשכונות שהוגדרו לשמירת הצביון העירוני הקיים יכללו תכנית מפורטת או מסמך מדיניות את כל השטח שבו יישמר הצביון העירוני הקיים.</p>	4.2.11
	<p><b>4.2.12 מתחמים נופיים לשימור:</b></p> <p>תוכן תכנית מפורטת למתחמים נופיים לשימור. תכנית כאמור תעשה על פי הוראות פרק 5 להלן ועל פי יתר הוראות תכנית זו.</p>	4.2.12



## 5. הוראות נוספות:

5.1	תשתיות
5.1.1	<p><b>כללי</b></p> <p>א. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p><b>מערכות דרכים, תנועה וחניה</b></p> <p>א. <b>כללי:</b> כל תכנית תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>ב. <b>שבילי אופניים:</b> שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>ג. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>ד. <b>מיתון תנועה:</b> תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה במצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>ה. <b>חנייה:</b> תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות. לתכנית זו מצורפים המסמכים המנחים הבאים בנושא תנועה וחניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• נספח דרכים – רשת דרכים לתנועה המוטורית.</li> <li>• נספח תח"צ – רשת תח"צ עם חלוקה של צירים עם עדיפות מלאה, חלקית וללא עדיפות לתח"צ, סימון מסופים, חניוני "חנה וסע" ומתח"מים (ממשקים בין אמצעי תח"צ).</li> <li>• נספח שבילי אופניים והליכה.</li> </ul>
5.1.3	<p><b>חשמל ומערכות תקשורת</b></p> <p>א. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>
5.1.4	<p>גז</p> <p>א. התוואי המסומן בתשריט, המיועד לרצועת הגז הטבעי ותחום הסקירה, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 ונגזרותיה. כל עבודה בתחום רצועת הגז תבוצע בכפוף לקבלת היתר</p>

<p>מחברת הגז. כל תכנון, פיתוח וביצוע, לרבות עבודות הפטורות מהיתר יהיו בתיאום תכנוני והנדסי מול רשות הגז הטבעי וחברת הגז, בהתאם לדרישות צו הבטיחות.</p>	
<p><b>תש"ן</b></p> <p>5.1.5</p> <p>א. תחום רצועת הדלק יהיה ללא בינוי ויאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.</p> <p>ב. לא תתאפשר כל עבודות בניה, חפירה, נטיעות ופיתוח ללא תאום ואישור תש"ן.</p> <p>ג. בעת עבודות בקו תיעשה בדיקה לנוכחות זיהום בקרקע עקב דליפות. בעת זיהוי זיהום בקרקע יש לפעול בכפוף לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), תשס"ו-2006 ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. כל הפעולות בתחום זה יהיו בכפוף לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), תשס"ו-2006, כולל לנושא מניעה וטיפול בזיהומי קרקע.</p>	
<p><b>מים ביוב וניקוז</b></p> <p>5.1.6</p> <p>א. תכנית מפורטת המאפשרת בניה חדשה הכוללת, בין היתר, הסדרת מערכות ניקוז או ביוב תבטיח הפרדה של מערכות אלו לכל אורכן.</p> <p>ב. תכנית הכוללת הסדרה של תשתיות מים, ניקוז וביוב תקבע כי הוראות להטמנתן בתת הקרקע, בתואי הדרכים או בשטחים אחרים ע"פ הצורך תוך הבטחת נגישות ודרכים זמינות לצרכי תחזוקה, ומנגנון שיש בו כדי להבטיח את החזרת פני השטח לקדמותם לאחר השלמת העבודות. מניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים לכך המצביע על קיומן של קווי תשתית במקום.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה קידוחי מי שתיה או קידוחי ניטור תתואם עם רשות המים.</p> <p>ד. הוראות לעניין רדיוסי מגן לקידוחי מים:</p> <p>(1) בתחום רדיוסי מגן א' ו-ב' לקידוחי מי שתיה אסורה בניה חדשה.</p> <p>(2) בתחום רדיוס מגן ג' לקידוחי מי שתיה אין לאשר שימושים בעלי פוטנציאל זיהום, לרבות עסקים ומפעלים.</p> <p>(3) בתחום רדיוסי מגן לקידוחי מי שתיה יש לתכנן מערכות ביוב חדשות או תכנון מגן או החלפת צנרת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>(4) בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה (מסומן בצבע תכלת בנספח מים כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם להנחיות משרד הבריאות לפי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה-1995, וכל דין חלופי להן.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p> <p>5.1.7</p> <p>א. מערכות ניקוז חדשות בכל מגרש בניה ובכל האזורים המיועדים לפיתוח לבניה, לרבות דרכים, תהיינה בצנרת ו/או במובילים תת קרקעיים, החל ממקום קליטת מי הגשמים ועד מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. ויסות הנגר בתחומי המגרש ייתן מענה להפחתת הספיקה מזו המתקבלת בהסתברות 1: 100 לזו המתקבלת להסתברות של 1: 20.</p> <p>ג. ניהול מי נגר יבוצע בהתאם לדרישות תמ"א 34/ב/3 והנחיות המדריך לבנייה משמרת נגר של משרד הבינוי והשיכון והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז.</p>	

	<p>ה. לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום על-ידי צמצום מרבי של הנגר העילי באמצעים כגון: חיבור מרזבי גגות לאזורי חלחול מקומיים, מניעת רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי השהייה באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.</p> <p>ו. תכנית מפורטת חדשה תכלול אמצעים וחישובים להוכחה לכך שאין תוספת בספיקת מי הנגר היוצאים מתחום התכנית למערכת הניקוז.</p>
5.1.8	<p><b>פשט ההצפה</b></p> <p>א. בניה בתחום פשט ההצפה - מפלס 0.00 של הבניינים יהיה 1.25 מ' מעל רום פשט ההצפה בהסתברות של 1:100.</p> <p>ב. פשט חלופי – לא תאושר בניה בתחום פשט ההצפה, אלא אם כן אושרה תכנית לפשט חלופי שווה ערך מבחינה הידרולוגית.</p>
5.2	<p><b>איכות סביבה</b></p>
5.2.1	<p><b>כללי</b></p> <p>א. בייעודי קרקע בעלי פוטנציאל יצירת מטרדים כגון מרכזי מסחר, תחבורה ותעסוקה המיועדים בצמידות ובקרבה לשימושים רגישים (כגון מגורים ומבני ציבור) וכן בתכניות המאפשרות עירוב שימושים בבניין (כולל חזיתות מסחריות), תידרש חוות דעת סביבתית שתבחן פוטנציאל להשפעה על השימושים השכנים ואמצעים למניעה ומזעור ההשפעות. חוות הדעת תועבר לבדיקה ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. יש לשמור על חייץ של 50 מ' בין קווי בניין של שימושים רגישים (מגורים, מבני ציבור) לבין שדות חקלאיים.</p> <p>ג. תכניות המצויות בקרבה לשימושים חקלאיים קיימים יעמדו בהנחיות המשרד לחקלאות ופיתוח הכפר לגבי מרחק מינימאלי משימושים אלה.</p> <p>ד. כל תכנית בעלת פוטנציאל יצירת רעש בלתי סביר כלפי שימושים רגישים ובכלל זה תכנית הכוללת ערוב שימושים, אולמות אירועים ומקומות בילוי, שימושי ספורט ונופש, תעסוקה ותעשייה תכלול חוות דעת סביבתית ואקוסטית אשר תתייחס לאפשרויות הרחקה, משטר תפעול, טיפול אקוסטי נדרש במקור הרעש, במעטפת המבנה ובחלקיו ואמצעים למזעור ומניעת מטרדים סביבתיים כלפי שימושים רגישים. חוות הדעת תתואם ותאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. בתחנות דלק יותקנו אמצעים לצמצום פליטות מזהמים לאוויר על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ותקנות אויר נקי (מניעת זיהום אויר מתחנות דלק) שבתוקף.</p>
5.2.2	<p><b>חומרים מסוכנים</b></p> <p>א. באזורי התעשייה יותרו שימושים המוגדרים כ"רצפטור ציבורי" ובתנאי שיעמדו בתנאי "מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים" של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. עמידה בדרישות למקרה רעידת אדמה: תכנית לעסק המאחסן או משתמש בחומרים מסוכנים לפי חוק חומרים מסוכנים, למעט בריכות שחיה ומחסני הדברה, תלווה בבדיקת עמידת המתקנים במקרה רעידת אדמה. מוסד התכנון רשאי לפטור מהוראה זו לאחר שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה ולאחר שהשתכנע כי אין בעיסוק המבוקש סיכון המחייב</p>

<p>בחינה כאמור.</p>	
<p><b>5.2.3 זיהום קרקע, קידוחים ומי תהום</b></p> <p>א. באזורים בהם קיים חשש לזיהום קרקע, בהתאם למידע מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת ו/או אחר, נדרש הכנת סקר היסטורי, כתנאי להפקדת תכנית מפורטת באזור זה.</p> <p>ב. הסקר ההיסטורי יאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית קידוחים, ביצועה וניתוח ממצאיה ואישור כל אלה על ידי הרשות כנ"ל, כתנאי למתן היתר.</p> <p>ג. לכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום קרקע ו/או מי נגר יתוכננו פתרונות גיבוי למקרה תקלה במערכת השפכים.</p>	
<p><b>5.2.4 פסולת מוצקה – אתרים לטיפול ולסילוק אשפה</b></p> <p>א. תכנית לטיפול וסילוק פסולת תעשה בהתאם להוראות תמ"א 16 או בהתאם לתכנית עתידית תקפה, חוק שמירת הניקיון ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).</p> <p>ב. תכנית מפורטת שבתחומה מוצע מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/טיפול תרמי/אתר הטמנה לפסולת יבשה/בניין/גזם), תגיש תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי שיוכן על פי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ויאושרו על ידה ונספח, על-פי סעיף 30 לתמ"א 34 ב"4, הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית על מי התהום, והוכח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום.</p> <p>ג. פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה על-פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990.</p> <p>ד. תכנית מפורטת הכוללת אתר פסולת ועד טווח של 200 מטר ממנו, תכלול הנחיות מפורטות לשיקום/פינוי האתר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. ההנחיות יתייחסו, בין היתר, לעניין ביצוע קידוחים לגזי קרקע, תשטיפים, ביסוס וכדו', על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תכנית מפורטת תוכן בהתאם לחו"ד שינתן למסמך זה והשיקום ילווה בתכנית הנדסית מפורטת.</p>	
<p><b>5.2.5 פסולת מוצקה – פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר</b></p> <p>א. תכניות מפורטות המאפשרות תוספת שטח המיועד לבניוי בהיקף של 10,000 מ"ר, או יותר למטרות עיקריות או המאפשרות הריסה הצפויה ליצור מעל ל-1,000 מ"ק פסולת - יכללו הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר בתחומן בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50%, או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור חלק מחובת המיחזור.</p> <p>ב. תכניות לשכונות מגורים חדשות, בהן קיים תכנון לבניוי של מעל 1,000 יח"ד יכללו פתרונות זמניים לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בניוי השכונה, הוראות למיקומן בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתרי הטיפול תיבדק אפשרות של גריסת פסולת הבניין באתר לצורך שימוש חוזר ו/או מיחזור. תכניות אלה ידרשו להגיש נספח פסולת בנין ועבודות עפר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. תכניות בהיקפים של מעל 1,000 יח"ד, 10,000 מ"ר, או צפי ליצור מעל ל-1,000 מ"ק פסולת יאפשרו בהוראותיהן הצבת מגרסה ניידת זמנית ועמדה זמנית למיון פסולת ויקבעו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים משימושים אלה. התנאים יועברו לאישור הרשות הסביבתית</p>	

	המוסמכת. הרשות רשאית לפטור גריסה באתר משיקולים סביבתיים ואחרים.
5.2.6	<p><b>מיחזור</b></p> <p>א. הפרדת פסולת לזרמים: תכניות מפורטות תקבענה הנחיות להפרדת פסולת במקור בכל השימושים המוצעים. ההנחיות תכלולנה את האמצעים הפיסיים הנדרשים לכך (ובכלל זה הקצאת שטחים למרכזי מיחזור שכונתיים, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה, נגישות רכבי איסוף וכדו').</p> <p>ב. תכניות מפורטות לשימושי תעשייה ומלאכה יכללו הוראות שיאפשרו תשתית מאפשרת להפרדה בין פסולת ביתית ותעשייתית.</p>
5.2.7	<p><b>שפכים</b></p> <p>א. לא יורשה חיבור ביוב למערכת העירונית, אלא לביוב המוגדר כשפכים סניטריים. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, תעשיית מזון וכו', יידרש טיפול מוקדם, בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב.</p>
5.3	<p><b>נכסי מורשת</b></p>
5.3.1	<p>א. יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח שימור המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. נספח השימור המנחה של תכנית זו יהווה רקע תכנוני לקביעת נכסי מורשת לשימור ובסיס להכנת תכניות, מסמכים, הנחיות, ובקשות להיתר בניה לנושא זה.</p> <p>ג. אין בקביעת נכס מורשת לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.</p> <p><b>ד. רשימת אתרים לשימור וייעוד נכסי מורשת לשימור</b></p> <p>1. נכסי מורשת שנקבעו לשימור בתכניות קיימות ונכסי מורשת המפורטים בנספח השימור ישמשו את ועדת השימור של הוועדה המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לקבוע את רשימת האתרים לשימור של היישוב. אם יקבעו ועדת השימור או מוסד תכנון כי נכס מורשת המפורט בנספח השימור לא ייכלל ברשימת האתרים לשימור, יהיה עליהם לנמק את החלטה.</p> <p>2. עד לאישור רשימת האתרים לשימור תשמש טבלת מצאי נכסי המורשת בנספח השימור את ועדת השימור של הוועדה המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לדון, להכין ולאשר תכניות, מסמכים, הנחיות ובקשות להיתר בניה בנכסי מורשת.</p> <p>3. מוסד התכנון רשאי לגרוע נכסי מורשת המופיעים בנספח השימור במסגרת הכנת תכנית שימור או תכנית מפורטת הכוללת נכס מורשת ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית ו/או עם יועץ השימור של מוסד תכנון. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת כי נכס מורשת לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק את החלטתו.</p> <p>4. מוסד תכנון רשאי להוסיף נכסי מורשת לשימור מעבר למצוין בנספח השימור במסגרת תכנית שימור או תכנית מפורטת.</p> <p><b>ה. מסמך מדיניות להסדרת נושא שימור המורשת התרבותית של היישוב</b></p> <p>1. יוכן מסמך מדיניות להסדרת נושא שימור המורשת התרבותית של היישוב. (להלן: "מסמך מדיניות"). מסמך המדיניות יתבסס על המלצות נספח השימור ויוכן על ידי צוות שהרכבו יתואם עם יועץ השימור של הוועדה המחוזית.</p>

<p>2. עד להכנת מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור את הרשות המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לדון, לקבוע, להכין ולאשר תכנית, מסמכים, הנחיות ובקשות להיתר בנייה בנכסי מורשת לשימור. מוסד תכנון רשאי שלא להחיל על נכסי מורשת את המלצות נספח השימור ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית ו/או עם יועץ השימור של מוסד תכנון, ונימק את החלטתו.</p>	
<p><b>ו. מסמך מדיניות להסדרת שימור נכסי המורשת הנופיים ביישוב</b></p> <p>1. יוכן מסמך מדיניות להסדרת שימור נכסי המורשת הנופיים ביישוב. המסמך יתבסס על המלצות נספח השימור והנספח הנופי-סביבתי.</p> <p>2. עד להכנת מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור לעניין עצים לשימור ומתחמים נופיים לשימור את הרשות המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לדון, לקבוע, להכין ולאשר תכנית, מסמכים, הנחיות ובקשות להיתר בנייה שיש להם השלכה על הצמחייה ההיסטורית ביישוב.</p> <p><b>ז. תכנית מפורטת למתחם לשימור</b></p> <p>1. למתחם לשימור תוכן תכנית מפורטת שתגן על המאפיינים, האיכויות, והמרכיבים בעלי הערך של נכס המורשת. התכנית המפורטת תכלול הוראות תיעוד, הגנה, שימור ופיתוח, ותתבסס על עבודת תיעוד.</p> <p>2. עד לאישור מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור את מוסדות התכנון בבואם להנחות את היקף עבודת התיעוד הדרושה כבסיס לתכנית המפורטת.</p> <p>3. עד לאישור מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור בסיס לתכנית מפורטת וינחו את מוסדות התכנון בבואם לאשר תכנית מפורטת.</p> <p><b>ח. תנאים לעבודות ולהיתרי בניה</b></p> <p>עד לאישור מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור לעניין תנאים לעבודות ולהיתרי בנייה בתחום נכסי מורשת את מוסדות התכנון בבואם להנחות תנאים לעבודות אלו.</p> <p><b>ט. הגדרות</b></p> <p>עד לאישור מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור את מוסדות התכנון בבואם לדון ולקבוע את ההגדרות הרלוונטיות לנכסי המורשת ביישוב.</p>	
<p><b>5.4 עתיקות</b></p>	
<p><b>א.</b> כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות בתחום גבולות התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות וכמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p><b>ב.</b> במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען יזם התכנית המפורטת / ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p><b>ג.</b> תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	



## 6. ביצוע התכנית:

### 6.1 ניהול תכנון, מעקב ובקרה

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>א.</b> אחת ל-5 שנים יגיש מהנדס העיר לוועדה המקומית דיווח על מימוש מטרות התכנית ועל אופן יישום התכנית והוראותיה.</p> <p>הדיווח יתייחס בין השאר, לקצב גידול האוכלוסייה ולצרכים הנגזרים מכך, לקצב מיצוי עתודות הקרקע למגורים ולתעסוקה, ולהיקף שטחי הציבור.</p> <p><b>ב.</b> אחת לשנה יגיש מהנדס העיר לוועדה המקומית דיווח תקופתי על תוספת שטחי הבנייה ויח"ד שאושרו במתחמי התכנון השונים וההתאמה לשרותי הציבור הנדרשים בהם בהתאם להוראות תכנית זו, ולנספחיה.</p> <p><b>ג.</b> הועדה המקומית תהא מוסמכת על פי המלצת מהנדס העיר, לעכב תכנון מפורט של מתחם תכנון, כולו או חלקו, או להימנע מלאשר מימוש שלבי תכנון אשר פורטו בתכניות מאושרות, אם מצאה כי אין באפשרותה לספק תשתיות ושרותים ראויים לתושבי אזור התכנון הקיימים ו/או החזויים.</p> |  |
|--|--|





**7. היקפי הבניה במתחמי התכנון:**

הערות	שטחי בניה לשימושי תעסוקה ומסחר (מ"ר)			מגורים						מתחם תכנון
	יעד התכנית	תוספת מוצעת	קיימים ומאושרים	יעד התכנית (מ"ר)	יעד התכנית (יח"ד)	תוספת מוצעת (מ"ר)	תוספת מוצעת (יח"ד)	קיים ומאושר (מ"ר)	קיים ומאושר (יח"ד)	
	53,400	47,100	6,300	1,082,722	10,940	307,411	2,873	775,311	8,067	1א
	365,000	365,000	0	1,326,800	12,400	1,326,800	12,400		---	2א
	32,200	30,300	1,900	582,797	6,000	474,438	4,434	108,539	1,566	3א
	607,500	607,500	---	513,600	4,800	513,600	4,800		---	ב
	7,894,400	1,000,000	6,894,400	5,891	43	---	---	5,891	43	ג
	59,000	9,500	49,500	1,398,298	12,100	138,216	1,292	1,260,082	10,808	ד
	3,000,000	974,000	2,026,000	---	---			3,344	45	ה
	9,100	---	9,100	139,700	1,095	---	---	139,700	1,095	ו
	600,000	369,630	230,370	53,500	728	53,500	500		228	1ז
	2,091,095	600,000	1,491,095	---	---				---	2ז
	37,960	27,270	10,690	946,363	7,800	391,834	3,662	554,529	4,138	ח
	169,900	---	169,900	1,799,373	20,300	277,558	2,594	1,521,815	17,706	1ט
	81,260	54,190	27,070	1,719,175	16,600	1,235,743	11,549	483,432	5,051	2ט
	86,600	---	86,600	180,033	2,000	---	---	180,033	2,000	3ט
	---	---	---	21,400	200	21,400	200		---	י
	417,470	179,920	237,550	1,864,755	20,500	984,642	9,202	880,113	11,298	יא
	134,400	125,700	8,700	2,258,432	21,800	432,708	4,044	1,825,724	17,756	יב
	70,000	61,350	8,650	890,986	9,500	640,181	5,983	250,805	3,517	יב2
	15,100,585			14,777,936	146,885	6,788,796	63,445	7,990,000	83,330	

מתחם תכנון	שטחי בניה לשימושים ציבוריים (דונם)	
	קיימים ומאושרים	תוספת נדרשת
א1	256	+9
א2	0	+95
א3	48	+5
ב	59	+25
ג	131	-
ד	274	+3
ה	38	-
ו	11	-
ז1	189	+3
ז2	87	-
ח	175	+18
ט1	278	+37
ט2	172	+32
ט3	66	-
י	0	-
יא	124	+35
יב1	366	+26
יב2	45	+14
סה"כ מאושר	2,319	סה"כ נדרש (כפוף להיקפי המימוש של התחדשות עירונית (40%-80%)
		2,780-3,090

**7.1 הערות**

7.1.1	תמהיל יחידות הדיור החדשות (שטחן, כמותם היחסית, מיקומן וכיו"ב) יקבע בתכנית מפורטת על פי עקרונות תכנית זו.
7.1.2	שטח יחידת דיור ממוצעת בתכנית יהיה 107 מ"ר "פלדלת" (עיקרי+ממ"ד), אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת.
7.1.3	הועדה המקומית רשאית להתיר בתכניות מפורטות תוספת יחידות דיור על פי המפורט בטבלה זו. תוספת יחידות דיור מעל המפורט בטבלה זו במסגרת יעדי התכנית ייעשה באישור הועדה המחוזית.
7.1.4	שטחי בניה שאינם למגורים כמפורט בטבלה זו מיועדים לכל שימוש שהוא המותר בייעוד הקרקע הרלוונטי ועל פי ההוראות המפורטות לאותו ייעוד. השטחים אינם כוללים שטחי בניה ל"שימושי בסיס" כמפורט בייעוד הקרקע הרלוונטי.
7.1.5	שטחי בניה ל"שימושי בסיס" יוקצו כנדרש לשם סיפוק צרכי האוכלוסייה על פי התקנים, הנהלים והתקנות לעת הכנת תכנית מפורטת.
7.1.6	הועדה המקומית רשאית להעביר, במסגרת תכנית מפורטת, זכויות בניה לשימוש כלשהו ממתחם אחד למשנהו אם נוכחה כי קיימים פערים ביכולת מימוש הזכויות, או משיקולים תכנוניים אחרים כפי שיפורט בהחלטה. ובלבד שהעברת הזכויות משרתת את מטרות התכנית ואת רווחת חיי התושבים.

**נספח ניהול תכנון ומעקב ובקרה**

נספח זה מצורף ככלי למעקב אחרי מימוש תכנית המתאר לאחר אישורה, לניהול התכנון ובקרה על מימוש התכנית באמצעות תכניות מפורטות שיאושרו מכוחה וכבסיס לדיווח השנתי הנדרש עפ"י חוק וקבלת החלטות לגבי הצורך בעדכונה או הכנת תכנית חדשה במקומה. מבנה הנספח עצמו יכול שיהיה כפי שמוצע כאן, או בכל מבנה אחר, כך שישורת בצורה מיטבית את הרשות המקומית בה מדובר ודרכי פעולתה.

כלל תחום התכנית (נכון לערב אישור תכנית המתאר)											
מאפיינים פיסיים - אורבניים											
										שטח בדונמים	
										מ"ר בנוי	
										צפיפות דיור ממוצעת יח"ד / ד' נטו	
										צפיפות אוכלוסייה נ' / קמ"ר	
שמושים		שטח תכנית קיים		שמושים		בתכנית		מ"ר בנוי		שטח תכנית קיים	
						סה"כ המתאר		(לפי ארנונה)			
						דונם / מ"ר		דונם / מ"ר			
מגורים				שטחים פתוחים							
תעסוקה				דרכים							
מסחר				שטחי ציבור							
תיירות				.....							
אחר											



תכנית מס' 410-0491563

פת 2040 | הוראות תכנית כוללת

**ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)**

קביולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)											
מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	יחידות דיור שטרם מומשו	מאשרות בהליכי תכנון מפורט			תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור הערות תכנית המתאר				
				ריאלי	נומינלי	%	ריאלי	תוספת לקיים (ציפוף לרבות במתחמי פיתוח תמ"א 38) חדשים	תוספת	סה"כ תוספת	



קביולת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)											
מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	זכויות מסחר שטרם מומשו	מאשרות בהליכי תכנון מפורט			תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור הערות תכנית המתאר				
				ריאלי	נומינלי	%	ריאלי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת	סה"כ תוספת	



קביולת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)						
מתחם	סה"כ מאושר	תעסוקה	זכויות תעסוקה שטרם מומשו	מאשרות בהליכי תכנון מפורט	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור הערות תכנית המתאר	





תכנית מס' 410-0491563

פת 2040 | הוראות תכנית כוללת

סה"כ בתכנית המתאר	בתכניות מפורטות	קיים בפועל	נומינלי % מימוש חזוי	ריאלי % מימוש חזוי	נומינלי % מימוש חזוי	ריאלי % מימוש חזוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	סה"כ תוספת



קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)											
מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	תיירות במ"ר קיים בפועל	זכויות תיירות מאושרות שטרם מומשו			בהליכי תכנון מפורט			תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר	הערות
				נומינלי % מימוש חזוי	ריאלי % מימוש חזוי	נומינלי % מימוש חזוי	ריאלי % מימוש חזוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת במתחמי פיתוח חדשים		



קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)								
מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	מאושר בתכניות מפורטות	שטח (סה"כ)	בדונם שכונתי	רובעי	עירוני	אזורי/מטרופוליני	הערות





תכנית מס' 410-0491563

פת 2040 | הוראות תכנית כוללת

						קיים			
						חסר			



קיבולת ל יעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)

מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	מאושר בתכניות מפורטות	שטח בדונם / שטח בנוי במ"ר	שכונתי	רובעי	עירוני	אזורי/מטרופוליני	הערות
			קיים					
			חסר					
			קיים					
			חסר					



במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.

