



תכמ 2015-71

+

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0643635

תכנית מתאר מקומית כוללנית קרית אונו 2035



מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: קרית אונו

סוג תכנית: תכנית מקומית כוללנית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--





- מרכז על עירוני ראשי, מבוסס על דרך 461 בדרום ומהווה בסיס לשיתופי פעולה על עירוניים.
- עיר הנשענת על תשתיות תחבורה אזוריות מגוונות ומתקדמות בדגש תחבורה ציבורית ותחבורה פעילה, הקושרת ביעילות בין מוקדי ביקוש בעיר, במרחב בקעת אונו ובמטרופולין.

## **2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.**

תכנית מתאר זו הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים בתחומים שונים המהווים כלי עזר למוסד התכנון בבואו לבחון תכניות מפורטות, וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

התכנית קובעת רח"ק מירבי בכל אחד ממתחמי התכנון שהוגדרו בעיר, תוך התייחסות לגודל מגרשים ויעודים.

**"רח"ק"** - "רצפה חלקי קרקע", מגדיר את שטחי הבניה, ביחס לשטח המגרש. לדוגמא, "רח"ק 4" משמעו שהיחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע הינו 1:4. דהיינו באזור שבו נקבע רח"ק 4, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 4,000 מ"ר. יודגש כי שטח המגרש, נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו").

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מיייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 4 ואת ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים ומתחמי משנה בפרק 4 גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות (פרק 5), גוברות ההוראות המחמירות יותר.

### **2.1 ייעודי הקרקע (פרק 3):**

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, או "אזורי ייעוד", כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים אפשריים. סל השימושים לכל ייעוד, המוגדר בתכנית זו, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון לאשר תכניות מפורטות. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למבנים ומוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

### **2.2 הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)**

התכנית מחלקת את שטח העיר לתשעה מתחמי תכנון המהווים את יחידות הבסיס להמשך התכנון. מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע.

מתחמי התכנון:

- מתחם 1 – הליבה הותיקה
- מתחם 2 – קראון ורימון
- מתחם 3 – רחוב לוי אשכול
- מתחם 4 – מתחם התפר המזרחי
- מתחם 5 – פרדס ריספלד, עבר הירדן ושער הקריה
- מתחם 6 – מע"ר (מרכז עסקים ראשי) 461.
- מתחם 7 – פסגת אונו
- מתחם 8 – נאות אריאל שרון
- מתחם 9 – שכונות תל השומר.

**2.3 הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).**

פרק זה כולל תתי פרקים נושאים ובהם הוראות כלליות נוספות הרלוונטיות לכל מתחמי התכנון וייעודי הקרקע.

**2.4 התחדשות עירונית**

קרית אונו קבעה מדיניות התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38), ואישרה תכנית ומסמכים מנחים בהתאם. שיעורי המימוש של התכנית גבוהים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטח אזור ייעוד מוכלל בתשריט (דונם)	ייעוד
תוספת שטחי הבנייה תחושב ביחס לתכניות מאושרות, בחישוב מוערך של סדר גודל, המתייחס לתכנית משמעותיות ולא לכל תכנית נקודתית				
במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים	55,000	3,343,600	3,135	מגורים (מ"ר)
הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית הכוללת יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית. הנתונים לגבי מס' יחידות הדיור המאושרות כוללים את יחידות הדיור הנכללות בתכניות פינני בינוי מקודמות שטרם אושרו להפקדה (מצויות בשלבים מתקדמים).	900	25,700		מגורים (יח"ד)
(ריאלי, שטחי ברוטו)	632,000	1,414,000	477	תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים
			851	שצ"פ
			595	שב"צ

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט ולכן מהווים אומדן בלבד.
2. תשריט ייעודי הקרקע אינו מפרט את כלל השטחים הפתוחים והבנויים המיועדים לצרכי ציבור.
  - שטח למבנים ומוסדות ציבור: סומנו רק מגרשים ששטחם גדול מ-2 דונם והם מיועדים למוסד בעל משמעות רובעית או עירונית.
  - שטחים ציבוריים פתוחים: סומנו רק שטחים פתוחים שגדלם עולה על 10 דונם או כאלה שיש להם חשיבות במערך השטחים הפתוחים העירוני או השכונתי.
3. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, ראשי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
4. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

**דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**



## 1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללנית קרית אונו	שם התכנית	1.1 שם ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
508-0643635	מספר התכנית		
5,352.696 דונם	דונם	1.2 שטח התכנית	
	שלב	1.3 מהדורות	
27.7.2020	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית כוללנית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים	היתרים או הרשאות		



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית קרית אונו+שטח גלילי עם החלטת ועדת גבולות

1.5.3 תחום מוניציפלי התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון כל תחום הרשות ע"פ החלטת ועדת גבולות

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב

1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית: מועצה מקומית גני תקווה, יהוד, מועצה מקומית סביון, עיריית אור יהודה, עיריית רמת גן, עיריית גבעת שמואל, עיריית פתח תקווה





## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- 1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4 תכנית מפורטת שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.5 התכנית כפופה לכל התכניות הארציות והמחוזיות החלות בתחומה.



## 1.7 מסמכי התכנית

ראה הוראות בגרסה המקוונת



## 1.8 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה.

### 1.8.1 הגדרות כלליות

מונח	הגדרת מונח
אזור ייעוד	יעוד קרקע מוכלל הכולל מגוון ייעודים ושימושים אשר שמו נגזר מהייעוד הראשי המאפיין את האזור המוכלל.
דיוור מכליל	יחידות דיוור בשטח כולל של עד 65 מ"ר, דיוור בהישג יד, דיוור מוגן, מעונות סטודנטים, דיוור ציבורי ודיוור להשכרה.
חוק	חוק התכנון והבניה על תיקונו.
התחדשות עירונית (או מיזם להתחדשות עירונית)	כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס לנושא מסויים, למתחם או אזור מוגדר אחר במלואו או בחלקו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כמוגדר בתכנית זו. מסמך מדיניות יאושר ע"י מוסד תכנון.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
קומה ציבורית מבונה	קומה הכוללת שימושים ציבוריים כגון שימושי חינוך, רווחה, קהילה בריאות ודת.
ר"ח"ק ("רצפה חלקי קרקע")	היחס בין שטחי הבניה הכוללים (עיקרי ושירות) מעל הקרקע לשטח המגרש נטו, לא כולל שטחי מרפסות.
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו
שימוש ראשי	השימוש המרכזי המותר באזור ייעוד, אשר מכתוב את אופי האזור.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, תוך שמירה על אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
תיק תיעוד	סקר הכולל תיעוד היסטורי ופיזי של המבנה/האתר לשימור, ע"פ הנחיות מנהל התכנון ותיקוניהן מעת לעת.





### 1.8.2 הגדרות יעודים ושימושים

היעוד	השימוש	פירוט לדוגמא
<b>מסחר 1</b>	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים ציבוריים סחירים, אשר לדעת מוסד התכנון משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק. איטליזים ומכבסות שלא נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם.
<b>מסחר 2</b>	מסחר סיטוני, מרכזי קניות (קניונים) שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת מוסד התכנון נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים.
<b>תעסוקה 1</b>	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, שירותים ציבוריים סחירים וכן תעסוקה נקייה שהשפעתה אינה חורגת מגבול המגרש שבה היא מצויה, כמפורט בנספח איכות הסביבה ובהתאם למגבלות המפורטות בו.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שירותים פיננסיים, בנקים וחברות ביטוח, מרפאות, מעבדות ומכוני רפואיים, מבנים פרטיים לחוגים, תעשייה עתירת ידע.
<b>תעסוקה 2</b>	תעסוקה ומלאכה להם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור ואינן חורגות מתחום אזור התעסוקה שבו הן מצויות, כמפורט בנספח איכות הסביבה ובהתאם למגבלות המפורטות בו	אולמות שמחה וגני ארועים, עתירי שטח, בתי מלאכה (נגריות, מסגריות מוסכים וכד')
<b>שימושים ציבוריים סחירים</b>	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.	מעבדות רפואיות, מכוני צילום, גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות עמותות.



1.8.3 כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקונו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



## 2. מטרות התכנית ועיקריה

2.1	מטרות התכנית
2.2	עיקרי הוראות התכנית

1. התווית מסגרת תכנונית, מרחבית ופרוגרמתית שתאפשר צמיחה מאוזנת של העיר.
2. חיזוק הקשרים בין אזורי הבניה האינטנסיביים בהתחדשות עירונית – ובראשם רחובות לוי אשכול ושלמה המלך – ובשכונות החדשות לבין המרחב הסובב וליבת הישוב.
3. צמצום חסמים לפיתוח אזורי התעסוקה הקיימים והמאושרים על מנת לתרום לחיזוק הבסיס הכלכלי של העיר.
4. שמירה וטיפול של ליבת הישוב הותיק – כפר אונו, גבעת ברכה, קראון, וחיזוק הזהות המקומית.
5. פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות ניידות ונגישות בתחבורה ציבורית בהליכה ובאופניים בין כל רחבי העיר וממנה למוקדי הביקוש במרכז.
6. קביעת עקרונות פיתוח סביבתיים.
7. חיזוק הקשרים לערים ולרשויות שכנות.

1. הגדרת אזורי יעוד ומתחמי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם לעקרונות תכנית המתאר.
2. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
3. קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים בעיר, לגיוונו ושיפור איכותו.
4. קביעת הוראות והתניות מגבילות לפיתוח הליבה הותיקה בעיר.
5. קביעת הוראות לשמירה והגנה על מרקמים, מתחמים, מבנים, נוף ומורשת בעיר.
6. קביעת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור (פתוחים ומבונים) והתווית מסגרת תכנונית להגדרת מרכיבי המרחב הציבורי כמערכת כוללנית אחת.
7. קביעת הוראות לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית, והכשרת צירים לתנועה פעילה (הולכי רגל ורוכבי אופניים), לצד מערכת התחבורה הפרטית.

### 3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד הראשי שבהם.
- בכל ייעוד קרקע יותרו ייעודי קרקע בהתאם למקבצי השימושים המפורטים בכל אחד ממתחמי התכנון בתכנית זו.
- בסמכותו של מוסד התכנון להתיר, בכפוף להוראות תכנית זו, לצד מקבצי השימושים גם שימושים נלווים – שימושים אינהרנטיים לשימוש הראשי, או תומכים בו או נדרשים לתפקודו, ומתאימים בהיקפם ובאופיים לשימוש הראשי כגון: צרכי ציבור בנויים ופתוחים, חניונים ציבוריים, דרכים, מערכות תשתית, לוגיסטיקה עירונית, מקלטים ציבוריים שירותים ציבוריים סחירים. שימושים נלווים מותרים בכל הייעודים ובלבד שלא יפגע תפקודו של השימוש הראשי.

<b>3.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>3.1.1</b>	<b>כללי לכל אזורי המגורים</b>
<b>שימושים ראשיים</b>	מגורים
<b>שימושים משניים</b>	1) שטחי ציבור פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ושירותים ציבוריים סחירים. 2) מסחר 1, תעסוקה 1

<b>3.1.2</b>	<b>חזית מסחרית (דופן רחוב פעילה)</b>
<b>שימושים ראשיים</b>	בהתאם לאזור הייעוד
<b>שימושים משניים</b>	מסחר 1, תעסוקה 1, מבנים ומוסדות ציבור, שימושים ציבוריים סחירים.
<b>הוראות</b>	בקומת הקרקע ייקבעו שימושים משניים בכפוף למגבלות שבנספח איכות הסיבה לתכנית זו.

<b>3.2</b>	<b>שימושי תעסוקה</b>
<b>3.2.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>שימושים ראשיים</b>	1) מסחר 1,2 2) תעסוקה 1,2
<b>שימושים משניים</b>	מרכז תחבורה וחניון רכב כבד, אחסנה ומרכזים לוגיסטים, מתקנים הנדסיים, מלונאות בכפוף לעמידה בתקנים התקפים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 1/12 על עדכונה. מבני ציבור.

<b>3.2.2</b>	<b>מסחר ומשרדים (מוקדי פעילות שכונתיים)</b>
<b>כללי:</b>	בתשריט מסומנים בייעוד זה רק מוקדי הפעילות המסחרים העיקריים בעיר. ההוראות שלהלן מתייחסות לכל מגרש שייעוד הקרקע שלו בתכנית תקפה מאפשר או קובע שימוש למסחר.
<b>שימושים ראשיים</b>	מסחר 1, תעסוקה 1.
<b>שימושים משניים</b>	דיור מכליל.

<p>1) ככלל, בכל מגרש כאמור לעיל, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית (דופן רחוב פעילה). אין בהוראה זו כדי לשלול את סמכותו של מוסד התכנון להתיר שימושי משרדים בקומת החזית המסחרית.</p> <p>2) ניתן יהיה לקבוע את קומת המרתף העליון, הצמודה לקומה שבמפלס הכניסה הקובעת, כולה או חלקה, בתחום קווי הבניין, כקומה לשימושי מסחר או משרדים, שיתווספו לשטחי הבניה הכוללים המותרים במגרש.</p>	<p><b>הוראות</b></p>
--	----------------------

<p><b>3.3 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>3.3</b></p>
<p><b>שימושי ראשיים</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, כגון שירותי חינוך, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושי המוגדרים בסעי' 188 לחוק, למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחיים, בתי קברות ומזבלות.</p>	<p><b>שימושי ראשיים</b></p>
<p><b>שימושי משניים</b></p> <p>מגרשי ספורט וגני משחקים. שימושי ציבוריים סחירים. מסחר 1. חניה ציבורית תת קרקעית, בכפוף להותרת מקום לתשתיות, השהיה והחדרת נגר ונטיעות.</p>	<p><b>שימושי משניים</b></p>

<p><b>3.4 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>3.4</b></p>
<p><b>שימושי ראשיים</b></p> <p>1. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, גינות כלבים, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, תאורה, שילוט.</p> <p>2. שטח ספורט פתוח, שטח ספורט מגודר המאפשר כניסה לקהל הרחב, שטחים פתוחים טבעיים, שטחים לעיבוד חקלאי קהילתי (גינה קהילתית), גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, תשתיות לתנועה וחנית אופניים ושימושי דומים אשר אינם מחייבים בניוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p><b>שימושי ראשיים</b></p>
<p><b>שימושי משניים</b></p> <p>1. דרכים ותשתיות ככל שהם ציבוריים באופיים ונועדו לצרכי השצ"פ תוך עדיפות למיקום שימושי אלה מתחת לפני הקרקע וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקודו ואיכותו של המרחב הציבורי, במרקם הבנוי וביחסים בין הבנוי לפתוח בשכונות הותיקות.</p> <p>2. גן משחקים וכיו"ב.</p> <p>3. <b>פונקציות תומכות</b> בתפקוד ותחזוקת השצ"פ כגון בתי שימוש ציבוריים, מחסנים.</p> <p>4. שימושי <b>קבועים</b> התומכים ומעשירים את פעילות השצ"פ, כגון: שטח מקורה לתצוגות אמנות, מרכז מידע וכיו"ב, וכן קיוסקים ובתי קפה.</p> <p>5. שימושי <b>זמניים</b> דוגמת ירידים, תערוכות, מיצגי אמנות, מופעים וכד', הכוללים הקמת מתקנים המיועדים לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל, ככל שאינם פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי. שימושי זמניים יקבעו בכפוף לקביעת הוראות בדבר לוח הזמנים לתחילתם וסיומם, ובדבר היותם פתוחים לציבור. שימושי משניים יוקצו בכפוף להוראות בפרק 4.1.</p>	<p><b>שימושי משניים</b></p>

<p><b>3.4.1 ציר הולכי רגל</b></p>	<p><b>3.4.1</b></p>
<p><b>כללי</b></p> <p>תוואי לינארי שבו יש עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, בין אם במסגרת דרך/רחוב ובין אם במסגרת שטח ציבורי מבונה או פתוח שבו תנתן עדיפות לתנועת ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ציר הולכי רגל נועד ליצור רצף של זיקת מעבר לציבור (בין אם כזיקת הנאה ובין אם כיעוד קרקע) ומטרתו לתמוך במגמה של יצירת רשת רציפה ויעילה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p>לאורך ציר הולכי רגל ימוקם ריהוט רחוב ותיעשה נטיעה מסיבית ורציפה של עצים במרווחים ובגדלים המייצרים מקסימום צל ליצירת מיקרו-אקלים נעים לשהיית הולכי</p>	<p><b>הוראות</b></p>

רגל ורוכבי אופניים. בתי הגידול לעצים יהיו במימדים ובמפרט המאפשר התפתחות נאותה וקיום מיטבי וארוך טווח לעצים.
---

3.4.2	ספורט ונופש
<b>שימושים ראשיים</b>	מבנים לצרכי ספורט ונופש, מגרשי ספורט, מתקנים פתוחים לספורט ונופש ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
<b>שימושים משניים</b>	מסחר
<b>הוראות</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. במבנים לצרכי ספורט ונופש יחולו ההוראות הקבועות לשטח למבני ציבור.</li> <li>2. מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקיין של השטח.</li> <li>3. חדרי השנאה לצרכי שטח הספורט ימוקמו בהעדפה בתת הקרקע ושלא בסמיכות לשימושים הכרוכים בשהיית אדם (כגון: שבילים, ספסלים, מתקני כושר). במסגרת הפיתוח הנופי בסביבתם תבוצע חציצה המקשה על שהייה בלתי מכוונת בסמיכות אליהם. לא יוקמו חדרי השנאה בתחום גני משחקים לילדים.</li> </ol>

3.5	דרך (מסומנת בתשריט ייעודי הקרקע כדרך מאושרת או כרצועה לתכנון עבור דרך מוצעת)
<b>כללי</b>	דרכים ארציות או אזוריות הכלולות בתמ"א 1, בתמ"א 23, ו/או בתמ"מ 5/5 או בכל תכנית שתבוא במקומן, ומצויות בתחום תכנית זו – כל תכנון ברצועת הדרך או בתחום קוי הבניין שלה כפוף לתמ"א 23, לתמ"א 1, לתמ"מ 5/5 על שינוייהן או לכל תכנית שתבוא במקומן.
<b>שימושים ראשיים</b>	דרכים, מסילות ברזל, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, גשרים, שבילי אופנים ומדרכות.
<b>שימושים משניים</b>	קווי תשתית, מנהרות תשתית, מתקני תשתית. חניונים ציבוריים תת קרקעיים יותרו בכפוף להותרת מקום לתשתיות, השהיה והחדרת נגר ונטיעות.
<b>הוראות</b>	מתחת/מעל למפלס הדרך ניתן לאשר שטחי בניה לחניונים, לתשתיות ולמנהרת תשתיות בהתאם לצורך ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים העיקריים.
<b>ציר מערכת הסעת המונים (מתע"ן)</b>	ציר מתע"ן הוא תוואי המיועד למערכת הסעה רבת קיבולת כמטרו, רכבת קלה (רק"ל), נת"צ.
<b>מסוף מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) / מתח"ם (מרכז תחבורה משולב)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) שימושים ראשיים: דרכים, חניה, שימושים לצורך תפעול ותחזוקה של המסוף ולטובת המשתמשים בו וכן מלוא השימושים האחרים המותרים במתחם התכנון בו הוא מצוי.</li> <li>2) שימושים משניים: מסחר 1</li> </ol>

3.6	מתקנים הנדסיים
<b>כללי</b>	בתשריט סומנו רק מתקני תשתית מרכזיים בעיר.
<b>שימושים ראשיים</b>	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית ולוגיסטיקה עירונית כגון תחנות מעבר לפסולת, מתקנים למיון פסולת, שטחי אחסנה לשימוש העיריה, מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת, מתקני חלוקה לגז טבעי ומתקני אגירת אנרגיה.
<b>שימושים משניים</b>	כל שימוש הנדרש לתפקודה של התשתית, כגון: דרכים ודרכי שירות
<b>הוראות</b>	1) תכנית הכוללת מתקני תשתיות ולוגיסטיקה עירונית (מתקני ומחסני הרשות השונים המשמשים בתפעול השוטף שלה) תאחד, ככל הניתן, את המתקנים הללו במרוכז.



(2) נוסף לרח"ק המפורט בטבלת הרח"ק, ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בנייה לתשתיות ולמנהרת תשתיות בהתאם לצורך, ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים שמעליהם.  
 (3) הוראות נוספות – ראה פרק 5.

<b>3.7</b>	<b>מבנה לצרכי חירום והצלה</b>
<b>שימושים</b>	מבנה ציבורי המשמש לכגון: תחנת משטרה, תחנת מגן דויד אדום, תחנת כיבוי אש וכד'.

<b>3.8</b>	<b>ציר נחל</b>
<b>שימושים</b>	באפיק ציר נחל יותרו כל השימושים המותרים ע"פ תמ"א 1








<b>3.9</b>	<b>מחלף</b>
<b>שימושים</b>	כל השימושים המותרים ביעוד דרך



## 4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p><b>כללי</b></p> <p><b>4.1.1</b></p> <p><b>א. עדיפות מסמכים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</li> <li>2. מספר הקומות והגובה המותר בתכנית יקבעו ע"י מוסד התכנון בהתאם לשיקולים תכנוניים, לרבות שיקולי איכות הסביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, או מדיניות תכנון אזורית.</li> </ol> <p><b>ב. קביעת ייעודי קרקע ושימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכניות זו חלות על אזורי הייעוד המפורטים בתשריט תכנית זו וכן על ייעודי קרקע בכל תכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו.</li> <li>2. אזורי הייעוד מגדירים את מקבצי השימושים שרשאי מוסד התכנון, לפי שיקול דעתו, להתיר בתכנית באותו אזור.</li> <li>3. בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים נלווים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד. שימושים לדרכים ותשתיות ניתן להתיר ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם פוגעים בתפקוד הייעוד הראשי.</li> <li>4. שימוש לתשתיות כחלק מהשימושים הנלווים יותר רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת, למעט מקרים בהם שוכנע מוסד התכנון, לאחר שהוצגה בפניו חו"ד מהנדס העיר, כי שימוש לתשתיות מעל למפלס הכניסה אינו פוגע בתפקודו של השימוש הראשי.</li> </ol> <p><b>ג. דיוק בסימונים :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</li> <li>2. סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</li> <li>3. לעת הכנת מסמך מדיניות לסביבת מתע"ן יקבע וידוייק התחום המהווה סביבת מתע"ן בהתאם למיקום תחנות המטרו בתכנית מאושרת והתאמות אחרות הנגזרות מקנה מידה של תכנון מפורט. עוד על מסמך מדיניות לסביבת מתע"ן – ראה סעיף 4.1.6.</li> </ol> <p><b>ד. תנאים לתכנון מפורט</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במתחמי תכנון 1, 2, 4 ניתן יהיה לאשר תכניות לחלק ממתחם, לאחר אישור תכנית מפורטת למתחם כולו, ובהעדרה, בכפוף למסמך מדיניות שיאומץ ע"י מוסד התכנון.</li> <li>2. במתחמים 3, 5, 6 ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת לתוספת זכויות בסביבת מתע"ן בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 4.1.6.</li> <li>3. ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות נקודתיות עד סה"כ 500 יח"ד בכל העיר, במקבצים של עד 100 יח"ד, בטרם הוכנה תכנית או מסמך מדיניות למתחם כולו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת מהנדס העיר להגיש למוסד התכנון דיווח תקופתי, עם אישורן של כל 100 יח"ד נוספות בעיר ובכל מקרה אחת לשנה, באשר להתאמת מלאי שטחי הציבור הקיים והמתוכנן לתוספת הבניה שאושרה לאור האמור בנספח הפרוגרמה לצרכי ציבור לתכנית זו.</li> </ol>	
<p><b>הוראות לתכניות הכוללות שימושי מגורים</b></p> <p><b>4.1.2</b></p> <p><b>א.</b> מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שימוש למגורים רק לאחר שיוצגו לבחינתו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח בינוי הכולל הצגה של אופן השתלבות התכנית במרקם הקיים מבחינת אופי הבינוי, תכסית, גובה, עיצוב, ערכים אדריכליים, השתלבות בקו הרקיע השכונתי והעירוני ונושאים נוספים לשיקול דעתו של מוסד התכנון.</li> <li>2. נספח פיתוח התואם את המפורט בנספח עיצוב המרחב הציבורי המצורף לתכנית זו.</li> <li>3. מענה לצרכי הציבור הנוספים הנדרשים במסגרת התכנית.</li> <li>4. כל מסמך אחר שידרש ע"י מהנדס הרשות או מוסד התכנון בהתאם לעניין.</li> </ol> <p><b>תכנית הכוללת תוספת של 100 יח"ד ומעלה תכלול גם :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. פרוגרמה לצרכי ציבור.</li> <li>6. נספח תנועה.</li> </ol>	

    	<p>7. נספח תשתיות מים, ביוב, ניהול נגר וניקוז.</p> <p>8. ככל שנדרשים חידוש, תכנון מחדש או תוספת משמעותית של תשתיות בתחום תכנית או בסביבתה על מנת לשרת את הפיתוח המוצע בתחומה, רשאי מוסד תכנון לדרוש, כתנאי להפקדת התכנית כי נספח התשתיות יתייחס גם לסביבת התכנית.</p> <p>9. בדיקה מוקדמת שתציג את הנתונים וההנחיות הבאים:</p> <p>א) עבור תכנית התחדשות עירונית (כמשמעותה בסעיף 11 א' 4 לחוק) – מאפייני האוכלוסייה הקיימת (גילאים, מעמד סוציו אקונומי ועוד).</p> <p>ב) מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.</p> <p>ג) מאפייני הדיור הקיים בתחום התכנית ובסביבתה (תמהיל, גדלים, צפיפות, צורת החזקה על הדירות, דיור ציבורי וכד').</p> <p>ד) אופי הבניה במתחם (כמסומן במסמכי תכנית זו) ובתוך כך הצפיפות הקיימת והמתוכננת בסביבת התכנית.</p> <p>ה) רמת השירות של התחבורה הציבורית הקיימת והמתוכננת במתחם ורמת הנגישות שהיא מספקת למוסדות ציבור.</p> <p>10. בהתאם לנתונים שיאספו במסגרת הבדיקה לעיל (סעי' 9א-ה) תתייחס התכנית, בין היתר, להיבטים הבאים:</p> <p>א) הכללת דיור מכליל ופרישתו בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית.</p> <p>ב) גובה הבניה, סוג הבינוי תמהיל גדלי היחידות וכד', ופרישה מרחבית של יחידות הדיור השונות.</p> <p>ב. בכל תכנית הכוללת שימושי מגורים, יוקצו לכל הפחות 20% מהדירות כדירות קטנות שגדלן 75 מ"ר מירבי (עיקרי+שירות). דירות אלה יחושבו כחלק מהדיור המכליל הנדרש בהתאם לסעיף 4.1.2 א/א/10 א) לעיל וסעיף 4.1.6 להלן.</p> <p>ג. תכנית בגבול העיר תכלול את הרחוב המהווה גבול, בשלמותו על שתי דפנותיו, גם אם אחת מהן מצויה מחוץ לתחום העיר. התכנית תדרש לתיאום עם הרשות הגובלת, במידת האפשר.</p>	
	<p><b>הוראות לתכניות הכוללות שימושי תעסוקה</b></p> <p>4.1.3</p> <p>א. מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת תוספת שטחי תעסוקה רק אם הונחה בפניו התייחסות בנושאים הבאים:</p> <p>1. אופן השילוב בין אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים.</p> <p>2. נספח תנועה שיציג את מערך התנועה בתכנית ובסביבתה.</p> <p>3. נספח פיתוח התואם את נספח עיצוב המרחב הציבורי הנספח לתכנית זו.</p> <p>4. נספח בינוי.</p> <p>5. נספח סביבתי.</p> <p>ב. תכנית לאזור תעסוקה המוסיפה נפח בניה של פי שלושה ויותר על פי התכנית התקפה, או שתוספת הבניה בה עולה על 20,000 מ"ר על פי התכנית התקפה, תכלול, בנוסף, נספח תשתיות מים, ביוב, ניהול נגר וניקוז.</p> <p>ג. בתאי שטח שייעודם בתכנית זו מסחר ומשרדים ניתן יהיה לקבוע חלק מזכויות הבניה עבור הוספת שימוש לדיור מכליל, בהתאם לטבלת הרח"ק.</p> <p>ד. תכנית הגובלת בגבול העיר תכלול את הרחוב המהווה גבול, בשלמותו על שתי דפנותיו, גם אם אחת מהן מצויה מחוץ לתחום העיר. התכנית תדרש לתיאום עם הרשות הגובלת, במידת האפשר.</p>	
	<p><b>הוראות לתכניות הכוללות שימושים מעורבים/חזית מסחרית (דופן רחוב פעילה)</b></p> <p>4.1.4</p> <p>א. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת עירוב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר 1, שירותים ציבוריים סחירים ומבני ציבור, רק לאחר שיוצגו לבחינתו הוראות באשר לשילוב האמור, בנוסף לנושאים המפורטים בסעי' 4.1.2</p> <p>ב. בכל הייעודים הבנויים ניתן יהיה להוסיף קומה ציבורית מבונה, במסגרת זכויות הבניה והגובה הקבועים לתא השטח, בכפוף לבדיקה פרוגרמטית.</p> <p><b>חזית מסחרית (דופן רחוב פעילה)</b></p> <p>ג. מוסד התכנון רשאי לבחון הוספת דופן רחוב פעילה במסגרת תכניות מפורטות ברחובות מרכזיים נוסף על המסומן בתשריט תכנית זו, ובלבד והדבר תואם את עקרונות תכנית זו.</p> <p>ד. עבור דופן רחוב פעילה, בין אם היא מסומנת בתשריט תכנית זו ובין אם אינה מסומנת, ניתן יהיה להוסיף רח"ק בהתאם לטבלת הרח"ק שבתת פרק זה ללא שינוי במספר הקומות.</p> <p>ה. הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע במבנה המצוי בדופן רחוב פעילה תהיה במישרין מהרחוב אלא אם יקבע מוסד התכנון אחרת.</p>	



<p>1. במרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור או שיקבע קו בניין 0 לדרך, אלא אם יקבע מוסד התכנון אחרת.</p> <p>2. תכנית מפורטת תקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות לעירוב השימושים במבנה ובכלל זה אופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית המסחרית תוך שמירה על רצף החזית המסחרית.</p>	
<p><b>מסמך מדיניות</b></p> <p>4.1.5</p> <p>א. מסמך מדיניות יידון ויאושר ע"י מוסד תכנון.</p> <p>ב. מסמך מדיניות מתחמי או נושאי יתייחס להיבטים המפורטים בסעיף 4.1.2, חלקם או כולם בהתאם לשיקול לדעתו של מוסד התכנון, ויכלול נספחים בהתאם.</p> <p>ג. מסמך מדיניות יגדיר קריטריונים לקביעת גבולותיה המדויקים של תכנית. קריטריונים אלה יכללו, בין השאר בדיקה באשר לאפשרות להקצות את שטחי הציבור הנדרשים בתחום תכנית מוצעת.</p> <p>ד. מסמך מדיניות המתייחס לתחום הגובל בגבול העיר יכלול את הרחוב המהווה גבול, בשלמותו על שתי דפנותיו, גם אם אחת מהן מצויה מחוץ לתחום העיר. מסמך המדיניות ידרש לתיאום עם הרשות הגובלת, במידת האפשר.</p> <p>ה. מסמך המדיניות יכלול התייחסות לעיצוב המרחב הציבורי בהתאם לנספח עיצוב המרחב הציבורי הנספח לתכנית זו.</p> <p>ו. מסמך המדיניות למתחם יקבע נושאים המחייבים התייחסות במסגרת תכנית הכוללת מגורים. נושאים אלו יכללו בין השאר:</p> <p>1. <b>סה"כ יחידות הדיור באזור האמור, תמהיל, גודל, וסוג.</b></p> <p>2. קביעת הוראות בדבר פריסת השימושים בתחום התכנית ועקרונות לממשק התפקודי והעיצובי בינה לבין סביבתה.</p> <p>3. <b>בחינה עירונית-תפקודית</b> המפרטת את ההשפעה הכוללת של התכנית במיקום המוצע, תוך התייחסות להשתלבות, בתכנית ובגובה, של הבינוי המוצע במרחב העירוני הגובל.</p> <p>4. <b>תכנון והקצאה של התשתיות לסוגיהן</b>, הנדרשות לצורך שירות האזור, כולל שטחי ציבור ומרחב ציבורי לסוגיו וחניה ונגישות לרבות תחבורה ציבורית.</p> <p>5. הקצאה למוסדות ציבור התואמת קיבולת יחידות הדיור הכלולות בתכנית. מוסד התכנון רשאי לפטור מדרישה זו באם יוכח כי אין צורך בתוספת שטחי ציבור עבור הקיבולת המתוכננת למתחם בו כלולה התכנית, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>6. <b>קביעת שלביות ביצוע</b> כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p>	
<p><b>תכניות מפורטות בסמיכות לצירים ותחנות מתע"ן</b></p> <p>4.1.6</p> <p>א. באזורים המצויים במרחק של עד 300 מ' מתחנת מטר מאושרת בתכנית מפורטת ובאזור התעסוקה צומת סביון אשר גובל בתחנת רק"ל הקו הסגול, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת של זכויות בניה וגובה כמפורט בטבלת הרח"ק.</p> <p>ב. <b>העצמת הזכויות תותנה בהכנת מסמך מדיניות לסביבת התחנות</b>, שיובא לאישור מוסד התכנון. מסמך המדיניות יבחן, בין היתר, את הנושאים הבאים:</p> <p>1. שימושים נלווים, ע"מ להבטיח סביבות עירוניות פעילות בכל שעות היממה.</p> <p>2. שטחי ציבור – על מנת להנגיש את מכלול צרכי החיים לצרכי התחבורה הציבורית.</p> <p>3. תבנית בינוי המשלבת בניה מרקמית וגבוהה תוך מתן עדיפות לבניה מרקמית.</p> <p>4. שטחים עבור שירותי תחבורה ציבורית משלימים על מנת להגדיל את הקישוריות לסוגי תחבורה ציבורית נוספים.</p> <p>5. הרחבה והצללה של המרחב הציבורי סביב התחנה ובדרך אליה, על מנת לעודד הליכתיות.</p> <p>6. צירי הליכה בחיבור בין שכונות פנימיות לצירי המתע"ן.</p> <p>7. תכנון קומת הקרקע באופן פתוח, פעיל ומזמין במפלס הרחוב עבור הולכי הרגל.</p> <p>8. תקני חניה, חפיפת תקנים והגבלה על כניסות לחניונים הקוטעות את רצף ההליכה סביב התחנה ובדרך אליה.</p> <p>9. גודל מנימאלי נדרש להגשת תכנית מפורטת.</p> <p>ג. <b>דיור מכליל:</b></p> <p>1. תכניות למגורים החלות בסביבת מערכת הסעת המונים (במרחק 300 מ' בתחנת מטר מאושרת בתכנית מפורטת או במרחק 150 מ' מציר קו רק"ל או נת"צ רב קיבולת) יכללו ככל הניתן לפחות 50% דיור מכליל ויפרטו את הרכבו.</p> <p>2. תכניות למסחר ותעסוקה החלות בסביבת מערכת הסעת המונים אשר יקבעו רח"ק גבוה מהרח"ק ע"פ התכנית התקפה, יכללו אחד או יותר משימושי דיור מכליל.</p>	
<p><b>שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקומת הגג:</b></p> <p>4.1.7</p>	

<p>א. במבנים צמודי קרקע - שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד קומה אחת בקונטור הקומה שמעל הכניסה הקובעת לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>ב. לא ניתן בתכנית או בהיתר מכוחה של תכנית לנייד שטחי בניה עיקריים המיועדים להיבנות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. קומת הגג תבנה בהתאם לתכניות התקפות.</p>	
<p><b>הוראות לתכניות הכוללות היבטי נוף וטבע עירוני</b></p> <p>יעודי המרחב הציבורי הפתוח כוללים שצ"פ, שטחי ספורט ונופש פתוחים וציר הולכי רגל ("ציר ירוק") המסומנים בתשריט ייעודי הקרקע, וכן שביל אופניים המסומן בנספח התנועה, שדרה עירונית ראשית ומשנית המסומנות בנספח העיצוב העירוני, נוף ושימור אתרי מורשת. ההוראות שלהלן יחולו על ייעודי המרחב הציבורי הפתוח המסומנים במסמכי תכנית זו וגם על ייעודים כשצ"פ, פארק עירוני, ציר ירוק, שדרה, שיקבעו בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו.</p> <p>א. תכנית הכוללת ייעוד מייעודי המרחב הציבורי הפתוח תכלול בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים בינם לבין השטחים בתכנית.</li> <li>• נספח בינוי ופיתוח הכולל בין השאר התייחסות סביבתית, נופית ועיצובית והתייחסות לשיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי, כמפורט בנספח עיצוב המרחב הציבורי הנספח לתכנית זו.</li> <li>• המלצות בדבר מיקום ותפעול תשתיות, חניות אם קיימות, פחי אשפה וכדומה.</li> <li>• סקר עצים בוגרים.</li> </ul> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת שטח פתוח בעל ערכיות/מוקד טבע עירוני המסומן בנספח העיצוב העירוני, נוף ושימור אתרי מורשת, תכלול הנחיות מפורטות הכוללות הגנה ושימור הערכיות הנופית/סביבתית, שילובם המיטבי של השטח/המוקד במתוכנן וקישורו למוקדים אחרים.</p> <p>ג. לא תתאפשר הקטנה של המערכת הירוקה בעיר. תכנית המקדמת שינוי בתצורתו של שצ"פ קיים תוודא שמירה או שיפור כמותי ואיכותי של השטח הפתוח.</p> <p>ד. לא תופקד תכנית המציעה שינוי במערך הצירים הירוקים (הגם שהיא שומרת על היקפם) מבלי שנבחן נושא ניהול הנגר והיכולת לתת מענה גם לאחר השינוי המוצע.</p> <p>ה. לא תופקד תכנית המשנה ייעוד של שטחים ציבוריים פתוחים אלא אם יוקצה שטח חלופי בייעוד זהה שאיכויותיו דומות או עולות על על אלו שבשטח שייעודו שונה, ובאותו היקף.</p> <p>ו. תכניות מפורטות הכוללות שדרות עירוניות, שבילי אופניים או צירים ירוקים (צירי הולכי רגל) – בהתאם למפורט בנספח עיצוב המרחב הציבורי הנספח לתכנית זו.</p>	<p>4.1.8</p>






**הנחיות לתכניות מפורטות הכוללות שצ"פ:**

- א. בתשריט התכנית מסומנים שטחים ציבוריים פתוחים ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחים פתוחים נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, בכפוף לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ותוך התייחסות לעקרונות נספח הנוף, נספח עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו. על שטחים אלו יחולו הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים.
- ב. שטח פתוח אפקטיבי הוא שטח בייעוד שצ"פ שכל אחד ממימדיו גדול מ-25 מ' ושטחו לא קטן מ-20 דונם. פונקציות תומכות בתפקוד ותחזוקת השצ"פ כמפורט בפרק 3, יותרו בשצ"פ ששטחו האפקטיבי שווה או עולה על 20 דונם. שימושים קבועים המעשירים את פעילות הפארק ושימושים משניים כמפורט בפרק 3 יותרו בתנאי ששטחו האפקטיבי של הפארק שווה או עולה על 30 דונם ובתנאי שמומש 75% מהייעוד העיקרי.
- ג. זכויות בניה בשצ"פ – ראה טבלת רח"ק.
- ד. לא תופקד תכנית המשנה ייעוד של שטחים ציבוריים פתוחים אלא אם יוקצה שטח חלופי בייעוד זהה שאיכותו דומות או עולות על אלו שבשטח שייעודו שונה, ובאותו היקף.
- ה. ניתן לאשר תכנית הכוללת שימושים משניים לצרכי ציבור, שאינם מתקני תשתית, בשצ"פ. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע כי מימוש השימוש המשני יחייב הקמתם של לפחות 75% מהשימושים הראשיים.
- ו. תכנית מפורטת תקבע כי היתר בניה לשימושים זמניים בשצ"פ דוגמת: אתר ירידים, תערוכות, מופעי תרבות, ומתקני שעשועים הפתוחים לקהל הרחב, ינתן ל-60 יום בלבד וייעשה בבניה פריקה וקלה בלבד. מוסד התכנון יוכל להאריך את תקופת ההיתר לתקופה נוספת בת חודש בכל הארכה ובלבד שנימקה את החלטתה.
- ז. מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של השצ"פ.
- ח. מתקני תשתית בתחומי שטחים פתוחים למיניהם יותרו לצרכי השטח הפתוח בלבד. בתנאי היותם מתקנים המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ, שימוקמו ככל הניתן בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם.
- ט. חדרי השנאה לצרכי השצ"פ ימוקמו בהעדפה בתת הקרקע ושלא בסמיכות לשימושים הכרוכים בשהיית אדם (כגון: שבילים, ספסלים, מתקני כושר). במסגרת הפיתוח הנופי בסביבתם תבוצע חציצה המקשה על שהייה בלתי מכוונת בסמיכות אליהם. לא יוקמו חדרי השנאה בתחום גני משחקים לילדים.
- י. לכל הפחות 80% משטח השצ"פ יהיה מגוון על קרקע טבעית ופנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו').



    	<p align="center"><b>הנחיות לתכניות מפורטות הכוללות שב"צ:</b></p> <p>4.1.9</p> <p>א. בתשריט התכנית מסומנים שטחים למבנים ומוסדות ציבור הגדולים משני דונם ומיועדים למוסד בעל משמעות עירונית או רובעית. בעיר קיימים/מאושרים שטחים נוספים לצרכי ציבור. ניתן יהיה להקצות שטחים נוספים במסגרת תכניות מפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, בכפוף לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ותוך התייחסות לעקרונות נספח הנוף, נספח עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו. על שטחים אלו יחולו הוראות תכנית זו למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. תנאי לדיון להפקדת תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור הגדול מ-1 דונם יהיה נספח בינוי.</p> <p>ג. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ד. כל תכנית תעודד, ככל הניתן ובהתאם לעניין, עירוב שימושי ציבור שונים תוך ניצול מירבי של השטח המיועד לצרכי ציבור, לאחר הבטחת מימוש מוסדות החינוך הנדרשים ובהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור המצורפת לתכנית זו ו/או על פי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>ה. תכנית מפורטת הכוללת שטח למבני ציבור תכלול הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור המוצעים כל שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכד'. עוד תקבע התכנית כי החצרות ישארו נגישות לציבור גם בימים ובשעות שבהם לא מתקיימת פעילות סדירה במבנים, ככל הניתן ובאישור משרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.</p> <p>ו. לא תופקד תכנית המשנה ייעוד של מגרש המיועד למבני ציבור, אלא אם יוקצה שטח חלופי בייעוד זהה שאיכותו דומות או עולות על אלו שבשטח שיייעודו שונה, ובאותו היקף.</p> <p>ז. בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ניתן יהיה לכלול הוראות להקמת חניה ציבורית תת-קרקעית שתוסיף מקומות חניה מעבר לנדרש על ידי תקן החניה הארצי התקף. לא יתאפשר שיוך חניות אלה והן תשארנה נגישות לכלל הציבור.</p> <p>ח. שימושים משניים סחירים ושימושים זמניים בשב"צ יותרו בתנאי שמומש 75% מהייעוד הציבורי במגרש.</p> <p>ט. תכנית הכוללת מבנים ומוסדות ציבור תבחן הקמה של מתקן להפקת חשמל/אנרגיה מאנרגיה ממקורות מתחדשים במבנים אלה.</p>	
	<p align="center"><b>גובה הבניה ומספר הקומות</b></p> <p>4.1.10</p> <p>א. גובה הבניה יקבע בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף להוראות לעניין הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה מכוח תמ"א 2/4 בפרק 5 לתכנית זו.</p> <p>ב. תנאי לאישור תכנית מפורטת הכוללת בניה מעל גובה 91 מ' מעל פני הים יהיה קבלת אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית. התכנית תקבע כי כל היתר בניה מכוחה, הכולל מבנה שגבהו עולה על 91 מ' מעל פני הים, כולל עגורנים או עזרים טכניים אחרים, חייב בקבלת אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p> <p>ג. גובה הבניה המרבי יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר.</p> <p>ד. גובה קומת כניסה לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>ה. גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה ועד מפלס הרצפה בקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.</p> <p>ו. סטיה בגובה בניין לצורך מתקנים טכניים בשיעור של עד 1.5 מ' מהגובה הנקוב בתכנית מפורטת, לא תחשב כשינוי לתכנית זו.</p>	
	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>4.1.11</p> <p>א. על אף האמור בפרק 3 לעיל לעניין התרת כל השימושים הראשיים בכל ייעוד, ובסעיף 4.2 להלן לעניין מאפייני המתחמים השונים, ניתן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות ותנאים שיגבילו שימושים ראשיים ו/או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה, מניעת מטרדים ושימור משאבי מים.</p> <p>ב. התכניות הבאות יידרשו להגשת נספח סביבתי בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר יבחן את השפעות השימושים הקיימים, המתוכננים והמאושרים בתחומה ובסביבתה ביחס לשימושי מגורים ומוסדות ציבור המוצעים בתחומה, ויציע תכנון פיזי והוראות למיזעור השפעות שליליות משימושים אלה. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. אישור התכנית יותנה בהטמעת ההמלצות בתכנית ו/או בקביעת התניות הנוגעות לפינוי שימושים מטרדיים בטרם מתן היתר לשימושים כאמור:</p>	

<p>1. תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף.</p> <p>2. תכנית הקובעת שימושי מגורים לסוגיהם, מבני חינוך ומוסדות ציבור אחרים המשמשים לשהיה ממושכת, בסמוך לזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף, או בטווח של 50 מ' מקווי מתע"ן.</p> <p>3. תכנית הקובעת עירוב שימושי מגורים לסוגיהם, מבני חינוך ו/או צרכי ציבור אחרים המשמשים לשהיה ממושכת, עם שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי, כגון תעסוקה, מסחר, מלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור שפעילותם עלולה לגרום למטרד רעש או אחר.</p> <p>4. תכנית לשימושי תעסוקה הסמוכים לשימושי מגורים לסוגיהם, מבני חינוך ומוסדות ציבור אחרים המשמשים לשהיה ממושכת, או תכנית לשימושי מגורים לסוגיהם, מבני חינוך ומוסדות ציבור אחרים המשמשים לשהיה ממושכת, הסמוכים לשימושי תעסוקה קיימים או מתוכננים.</p> <p>5. תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים.</p> <p>6. תכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה, ותכנית שהמרחק בין גבולה לבין גבול של ייעוד, אשר מאפשר בתחומו שימוש בחומרים מסוכנים, אינו עולה על 50 מ'.</p> <p>7. תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p> <p>8. תכנית המאפשרת בינוי של 10 קומות ומעלה, לעניין מיקרו-אקלים (הצללה ורוחות).</p> <p>9. תכנית הכוללת בתוכה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת של רשות סביבתית מוסמכת ו/או של רשות המים, או קרקעות המסומנות כמזוהמות או חשודות כמזוהמות עפ"י תשריט המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע והנחיות המשרד להגנת הסביבה בנדון, או שטח לבדיקת זיהום קרקע כמסומן בנספח איכות הסביבה ומגבלות בניה לתכנית זו.</p> <p>10. תכנית לתחנת מעבר או למתקן טיפול בפסולת, ותכנית המאפשרת שימושי מגורים לסוגיהם, מבני חינוך ומוסדות ציבור אחרים המשמשים לשהיה ממושכת, בסמוך לתחנה או למתקן כאמור.</p> <p>11. תכנית לשימושי מגורים למיניהם, מוסדות ציבור ושירותי הסעדה, בטווח של 50 מ' מגבול מגרש של תחנת שאיבה/סניקה לביוב.</p> <p>12. תכנית המאפשרת שהיית בני אדם בטווח קטן מ 120 מ' מקו מתח על-עליון, או קטן מ- 70 מ' מקו מתח עליון עילי או מתחמ"ש, או קטן מ- 20 מ' מקו מתח עליון תת קרקעי.</p> <p>13. כל תכנית מפורטת אשר על פי חוות דעתו של מהנדס העיר הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה.</p> <p>ג. הנספח הסביבתי יערך על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותחומי התייחסות שלו יותאמו לנושא התכנית, למיקומה, להשפעות הצפויות עליה מסביבתה ולהשפעות הפוטנציאליות של התכנית על סביבתה. הנספח יכלול, ככל שיידרש על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים משימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.</p> <p>ד. מסקנות הנספח הסביבתי יוטמעו בהוראות התכנית המפורטת ובתשריטיה בכלל זאת יוכלו שיכללו בהוראות התכנית התניות הנוגעות לטיפול במטרדים בטרם מתן היתר איכלוס לשימושי מגורים למיניהם, מבני חינוך ומוסדות ציבור המשמשים לשהיה ממושכת. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקול דיוני מוסד התכנון הדרו בתכנית.</p> <p>ה. דרישות סביבתיות קונקרטיות, וכן הוראות בדבר נספחים סביבתיים נושאים, דוגמת חוות דעת אקוסטית וסקר שימושי קרקע היסטורי, מובאות בפרק 5. נספחים כאמור יכולו שיהיו משולבים בנספח סביבתי כולל.</p> <p>ו. הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחוייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.</p>	
<p><b>4.1.12 תנועה וחינה:</b></p> <p>א. החניה בכל הייעודים תהיה תת קרקעית בלבד, ותכסית החניה לא תעלה על 80%-85% משטח המגרש, באופן שיובטח כי יתרת השטח תהיה פנויה מבינוי על ותת קרקעי.</p> <p>ב. חניה תת קרקעית מתחת לשטחים בייעוד ציבורי (שב"צ, דרך), תכלול הנחיות מפורטות לתכנון החניון בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנושא זה, ובכלל זה התייחסות להשתלבות החניון בסביבה, נגישות לחניון, צמצום ההפרעה לשימוש במפלס הקרקע, שימור עצים בוגרים, הבטחת מצעי גידול נאותים לצמחיה, בכלל זה עצי צל, מעל תקרת החניון ושמירה על איכות הסביבה.</p> <p>ג. ברחוב הכולל ציר מתע"ן/נתי"צ/חזית מסחרית בקומת הקרקע תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בחזית המגרשים לאורך הרחוב, מקו המגרש ועד חזית הבניין. חניה וגישה ברכב למבנים תעשה מרחוב צדדי (חזית אחורית) ולא מהחזית הקדמית.</p>	
<p><b>4.1.13 תכנית הכוללת מסוף מתע"ן (מרכז תחבורה משולב, מתח"ם)</b></p> <p>א. שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים במתחם התכנון בו מצוי המתח"ם.</p>	

	<p>ב. במתח"ם וסביבתו תובטח נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים. ככל הניתן, יש להבטיח חניה ציבורית במתח"ם שבאזור התעסוקה המערבי, על פי תקן החניה הארצי.</p> <p>ג. תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תתואם עם משרד התחבורה, כולל התייחסות לגודל המסוף ומיקומו.</p> <p>ד. תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תכלול נספח סביבתי המתייחס, בין היתר, לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה, להליכות ולמיקרו-אקלים בתחום התכנית ובסביבתה. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. התכנית תקבע הוראות והנחיות בהתאם להמלצות הנספח.</p> <p>ה. תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תכלול נספח עיצוב אדריכלי למתח"ם ולסביבתו והיא תתייחס לאופן שילובו בשימושים אחרים שבסביבתו.</p>	
	<p><b>ניהול נגר עילי:</b>                  (1) תכנית מפורטת תדרש להכנת נספחי ניהול נגר בהתאם למפורט בסעיף 5.1.7.</p>	<p>4.1.14</p>
	<p><b>תכסית:</b>                  תישמר תכסית פנויה לחלחול (על ובתת הקרקע) של 15%-20% לאור מאפייני האזור. לא תתאפשר הגדלת התכסית הבנויה במסגרת תכניות מפורטות.</p>	<p>4.1.15</p>
	<p><b>שימור</b></p> <p>א. במתחמים המסומנים לשימור, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת בין היתר לשימור האתרים ו/או הערכים במתחם, ו/או תכנית שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו הוראות תכנית המתאר.</p> <p>ב. תכנית מפורטת מכוח תכנית המתאר הכוללת מתחם לשימור או את חלקו, תתייחס למתחם לשימור בשלמות תוך בחינת כל היבטי השימור הקיימים בו ותוגש בליווי תיעוד מתאים או נספח שימור וחוו"ד של ועדת השימור.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת מתחם לשימור או בקשה להיתר במתחם לשימור הכוללות הריסה במתחם לשימור יוגשו בליווי תיעוד מתאים או נספח שימור, וחוו"ד של ועדת השימור.</p>	<p>4.1.16</p>





## טבלת רח"ק

תנאים	גמישות מירבית	גובה מירבי	זכויות מירביות	שימוש	ייעוד
יוקצו זכויות לדיוור מכליל ככל הניתן (לפחות 50% מהזכויות למגורים) ואת שטחי הציבור הנדרשים בתוך טווח הרח"ק.	תוספת של עד 5 קומות בכפוף לתמ"א 2/4	עד 22 קומות	4.5-6.5 רח"ק	מגורים	תא שטח בייעוד מגורים שתכנית מאושרת קובעת בו בניה מרקמית ומצוי ברדיוס של 300 מ' מתחנת מטרו מאושרת
		עד 9 קומות	3-4.5 רח"ק	מגורים	תא שטח בייעוד מגורים שתכנית מאושרת קובעת בו בניה צמודת קרקע ומצוי ברדיוס של 300 מ' מתחנת מטרו מאושרת
		גובה בניה כמפורט בפרקי המתחמים (פרק 4.2)	זכויות בניה כמפורט בפרקי המתחמים (פרק 4.2)	תעסוקה, מסחר ומשרדים	תא שטח בייעוד תעסוקה/מסחר ומשרדים המצוי ברדיוס של עד 300 מ' מתחנת מטרו מאושרת בצומת סביון (מתחם 6), שער הקריה (מתחם 5) ומרכזון וולך (מתחם 3)
תוספת רח"ק מעבר למאושר ע"פ תכניות תקפות – בכפוף להוספת אחד או יותר משימושי דיוור מכליל.					
-			2.5 רח"ק	מתקן הנדסי או תשתית	מתקן הנדסי/מתקן תשתית
בהתאם לנספח העיצוב העירוני		בהתאם לתכנית התקפה	עד 0.2 רח"ק תוספת לשימוש העיקרי	מסחר, משרדים, שימוש ציבורי סחיר	חזית מסחרית (דופן רחוב פעילה)
בהתאם לנספח עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת			עד 15% מזכויות הבניה המוקצות לתא השטח	דיוור מכליל	שטח בייעוד מסחר ומשרדים
		עד 10 קומות/40 מ'	3-5 רח"ק	מוסדות ציבור	שבי"צ (שטחי ציבור בנויים)
		עד קומה אחת	עד 100 מ"ר שטח כולל.	בית קפה או קיוסק	שצ"פ (שטחי ציבור פתוחים)
הרח"ק יחושב מסך כל השטח האפקטיבי הכלול בתא השטח בייעוד שצ"פ. מוסד התכנון יהיה רשאי להגדיל שטחים אלה עד 0.5 רח"ק אם שוכנע ששטחי הבניה הנוספים משרתים את תפעול הפארק ונימק את החלטתו בכתב.			0.25 רח"ק	כלל השימושים המשניים והזמניים בשצ"פ	
תכנית מפורטת תכלול זכויות בניה לקירוי באמצעות תאים פוטו-וולטאיים בשיעור שימצה את האפשרויות להתקנת מערכת כאמור מעל כלל שטחי הגגות בתכנית ומעל חניונים פתוחים, שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל ואזורי שהיה ומצללות. במסגרת זכויות הבניה לאותו תא שטח.				תאים פוטו-וולטאים	כל הייעודים
בכל הייעודים הבנויים ניתן יהיה להוסיף קומה ציבורית מבונה, במסגרת זכויות הבניה והגובה הקבועים לתא השטח, בכפוף לבדיקה פרוגרמתית.				קומה ציבורית מבונה.	



**הוראות למתחמים**

**4.2**

- בכל מקרה של סתירה בין תתי הסעיפים בפרק זה יגבר האמור בטבלת הנתונים הכמותיים למתחם.
- כל האמור בתיאורי המתחם מהווה רקע בלבד ואין בו כדי לחייב.
- במקרה של סתירה בין האמור בפרק זה לבין נספח המתחמים יגבר האמור בפרק זה

**מתחם 1 – "כפר אונו"**

**4.2.1**

שטח: כ- 1,500 דונם

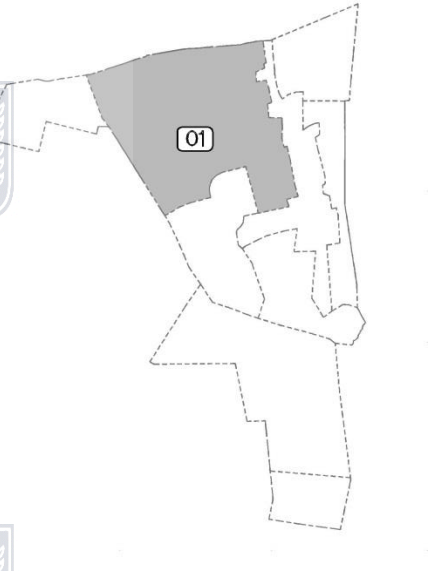
**תיאור המתחם**

**4.2.1.1**

**(1) גבולות המתחם:**  
 כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים  
**(2) מאפיינים עקריים:**  
**מצב קיים** – ליבת הישוב הותיקה, מאופיינת בבניה צמודת קרקע מתקופות שונות ומספר מבנים בבניה רוויה, רחובות צרים ונטועים. במתחם פועלים ביי"ס היסודי "נר", ביה"ס הדמוקרטי, הקונסרבטוריון העירוני ומרכז דרכטן.

**מצב מוצע**

זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. במבנים צמודי קרקע או מבני "רביעיות" לא יותרו איחוד וחלוקה, פיצול יחידות דיור או תוספת יחידות דיור/זכויות בניה. תותר תוספת ממ"דים ע"פ ההנחיות המרחביות וחיזוק המבנים ללא תוספת זכויות. בסמוך לתחנות מטר – בהתאם לטבלת הרח"ק.



**נתונים כמותיים למתחם**

**4.2.1.2**

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.

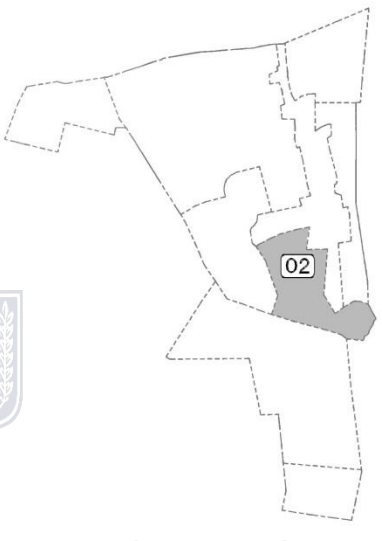
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	395 158	11,800 נפש 3,850 יח"ד	
שטח בנייה כולל למגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר	19,100	787,200	• שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	13,100	776,200	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	6,000	11,000	
כלל השימושים המשניים	%	30%		- כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.
מבנים ומוסדות ציבור (ד')	דונם	0	120.5	
שטח ציבורי פתוח (ד')	דונם		137	



מגורים	הוראות נוספות	4.2.1.3
<p><b>מגורים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת – ע"פ טבלת הרח"ק</li> </ul> <p><b>מסחר ומשרדים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים: בתאי שטח בייעוד מסחר בתכנית מפורטת או בתאי שטח בייעוד מסחר ומשרדים בתשריט תכנית זו – ע"פ תכנית תקפה, או עד ק+3, הגדול מביניהם.</li> </ul>	<p>גובה בניה</p>	
<p><b>מגורים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם לתכניות תקפות.</li> <li>• מגורים בסמוך לתחנת מטרו מאושרת - בהתאם לטבלת הרח"ק</li> </ul> <p><b>מסחר ומשרדים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים: מוסד התכנון יבחן את האפשרות להגדיל זכויות בניה בתאי שטח שייעודם בתשריט תכנית זו או בתכנית מפורטת מאושרת מסחר/מסחר ומשרדים והם מהווים מוקד פעילות שכונתי, בתנאי שיוכח כי תוספת זכויות הבניה מעצימה את המוקד, משפרת את תפקודו כמרכז פעילות ומפגש עירוני או שכונתי ותורמת למרחב הציבורי בסביבתו. זכויות הבניה במוקד יהיו עד 2 רח"ק או תוספת לזכויות מאושרות עד 0.5 רח"ק, הגדול מביניהם, לצרכי מסחר ומשרדים (תעסוקה 1).</li> <li>• כמו כן ישקול מוסד התכנון הקלות בקווי בניין לאותן מטרות שפורטו לעיל.</li> <li>• תוספת זכויות בניה המירביות אינה זכות מוקנית ונתונה לשיקול דעתו של מוסד התכנון.</li> <li>• בתאי שטח שייעודם מסחר ומשרדים בתשריט תכנית זו תותר קביעת חלק מהזכויות לדיוור מכליל כמפורט בטבלת הרח"ק.</li> <li>• דופן רחוב פעילה – כמפורט בטבלת הרח"ק</li> </ul>	<p>זכויות בניה</p>	
<p><b>בצמתים מרכזיים</b> יועדף תכנון המקנה עדיפות לנוחות של הולך הרגל/רוכב האופניים, בין השאר על ידי תכנון רחבות/כיכרות ציבוריות פתוחות אל הרחוב, מגוונות ומוצלחות, בהתאם להמלצות המסמך להנחיות צל במרחב הציבורי הנהוג כמדיניות במחוז תל אביב, ואמצעי חציה נוחים המחברים בין שתי גדות הרחוב.</p> <p>תכנית מפורטת במתחם תבחן דרכים לשימור וטיפוח צירים ירוקים ורחובות שיאפשרו חציה נוחה ובטוחה, מוטורית ואחרת של רחוב בן גוריון המהווה את גבולה המערבי של העיר, אל רמת גן, בתיאום עם גופי התכנון ברמת גן.</p> <p>תכנית מפורטת במתחם תבחן דרכים לטיפוח והוספה של צירים ירוקים שיאפשרו חציה נוחה בהפרדה מפלסית, של דרך 471, צפונה אל גבעת שמואל, בתיאום עם גופי התכנון בגבעת שמואל</p>	<p>המרחב הציבורי – דרכים, תנועה, שצ"פ</p>	
<p>במתחם זה פועלים בי"ס יסודי "ניר" והקונסרבטוריון העירוני, בתא שטח שחלקים ממנו מוכרזים לשימור. בתא שטח זה תתאפשר הקמת בי"ס נוסף והרחבת הקונסרבטוריון כך שיוכל לתת שירות לתושבי העיר והאזור. תוספות חדשות ישמרו על ערכים קיימים.</p>	<p>מבני ציבור</p>	
<p>1) במתחם זה יתקיים שימור מרקמי במטרה לשמור על האופי המבונה ועל היחס בין הבנוי לפתוח. תכניות מפורטות במתחם:</p> <p>א. ישמרו על פרצלציות קיימות, ולא יתאפשרו איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי מקור, למעט במקרים בהם יקבע מוסד התכנון בהחלטה מנומקת, כי צירוף נקודתי של מגרשים לצורך פרויקט התחדשות עירונית חיוני לתפקודו ו/או לשיפור איכותו של המרחב הציבורי.</p>	<p>שימור</p>	

<p>ב. ייקבעו הנחיות מרחביות לשמירה על צביון המקום ובכלל זה שמירה על גבהים, מפלסי כניסה, גדרות וצמחיה.</p> <p>(2) במתחם תכנון זה קיימים מתחמים שבהם מבנים לשימור המופיעים ברשימת השימור של קריית אונו. המתחמים מסומנים בנספח "עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת" הנספח לתכנית זו ומסומנים באותיות לטיניות Q, J, 1A, B, C, A. תכניות הכוללות בתחומן מתחם או חלק ממתחם לשימור:</p> <p>א. יידונו ויאושרו בוועדת השימור של קריית אונו כתנאי לדיון בהן במוסד התכנון.</p> <p>ב. יכללו תיק תיעוד כמפורט בסעיף 1.8.1, כתנאי להפקדתן.</p> <p>(3) במתחם זה קיימים שטחים פתוחים המיועדים לשימור. השטחים מסומנים במספרים: 1 (שטח 4.1, פארק ורשה), 2 (שטח 4.2, חורשת ההסתדרות) ו-3 (שטח 4.3, גן הגיבורים). תכנית מפורטת הכוללת שצ"פ לשימור, תבחן פיתוחו בהתאם לעקרונות נספחי הנוף והשימור.</p>		
<p>על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך ארצית מס' 471 והקו הסגול), לשטחים החשודים בזיהום קרקע בהם נדרש סקר היסטורי, לשטחים המסומנים כדורשים התייעצות לעניין גזי קרקע, ולתחומי מגן של קידוחי מי השתיה.</p>	<p>איכות הסביבה</p>	
<p>(1) במתחם קיימים קידוחי מי שתיה המסומנים בנספח המים לתכנית זו.</p> <p>(2) על תכנון מפורט במרחק של עד 150 מ' מתוואי הקו הסגול יידרשו להתייחס למעבר הקו הסגול בנושאי תנועה, ניקוז ותשתיות.</p>	<p>תשתיות</p>	
<p>בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5</p>	<p>הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות</p>	

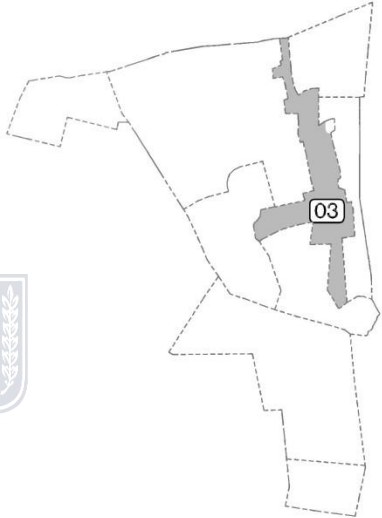








<b>מתחם 2 – קראון ורימון</b>				<b>4.2.2</b>
שטח: כ- 440 דונם				
<b>תיאור המתחם</b>				<b>4.2.2.1</b>
	<p>(1) גבולות המתחם: כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים</p> <p>(2) מאפיינים עקריים: מצב קיים – שכונות שנבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20 בסגנון אדריכלי מובחן ובשילוב שטחים פתוחים ייחודיים.</p> <p><b>מצב מוצע</b> זכויות הבנייה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. המתחם יתחדש בהתאם לתכניות תקפות.</p>			
	<b>נתונים כמותיים למתחם</b>			
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.				
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>
	4,700 1,440	0 0	נפש יח"ד	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי תכניות תקפות</li> <li>• שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>	151,000	6,600	מ"ר	<b>שטח בנייה כולל למגורים מסחר ותעסוקה</b>
	142,400	0	מ"ר	<b>מגורים</b>
	8,600	6,600	מ"ר	<b>מסחר ותעסוקה</b>
- כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.		30%	%	<b>כלל השימושים המשניים</b>
	48	0	דונם	<b>מבנים ומוסדות ציבור (ד')</b>
	70		דונם	<b>שטח ציבורי פתוח (ד')</b>

	הוראות נוספות	4.2.2.3
<p><b>מגורים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בניה מרקמית – ע"פ תכניות תקפות ועד 13 קומות.</li> <li>צמודי קרקע ו"רביעיות" - ע"פ תכניות תקפות ועד ק+2 (או ק+1+ג).</li> </ul> <p><b>מסחר ומשרדים</b></p> <p>מוקדי פעילות שכונתיים - ראה סעיף 4.2.1.3.</p>	<p>גובה בניה</p>	
<p><b>מגורים</b></p> <p>זכויות הבניה במתחם זה יהיו בהתאם לתכניות תקפות.</p> <p><b>מסחר ומשרדים</b></p> <p>מוקדי פעילות שכונתיים – ראה סעיף 4.2.1.3. דופן רחוב פעילה, דיור מכליל – ע"פ טבלת הרוח"ק</p>	<p>זכויות בניה</p>	
<p>במתחם זה פועלת מכללת קרית אונו המיועדת להעסקה למתחם 6.</p> <p>תכנית מפורטת בשטח המכללה המתפנה תובא לדיון בתנאי שתכלול נספח בינוי שיציג בין השאר ניצול יעיל של השב"צ, העברת שטחי חניה לתת הקרקע ועירוב שימושי ציבור ושטחי ציבור פתוחים בתחום התכנית.</p>	<p>מבני ציבור</p>	
<p>1. צמתים מרכזיים – ראה סעיף 4.2.1.3</p> <p>2. תכנית מפורטת במתחם שתכלול את שכונת "רימון" תבחן דרכים לשימור וטיפוח ציר ירוק ופתוח, שיאפשר תנועה לא מוטורית מרחוב המעגל אל השטחים והרשויות שממזרח.</p> <p>3. רחובות לוי אשכול ושלמה המלך יתוכננו כרחובות עירוניים תוך מתן דגש לפיתוח המדרכות, עיצוב קומת המסד ושילוב שימושי מסחר וצרכי ציבור כלפי הרחוב.</p> <p>4. רחוב דורי בשתי גדותיו יתוכנן כ"מרכז אזרחי" שיכלול שימושי תרבות, שירותים מוניציפאליים ושטח להתכנסויות בשילוב עם שטחים פתוחים.</p>	<p>המרחב הציבורי – דרכים ותנועה</p>	
<p>כל תכנית שתוגש במתחם זה תדרש להציג בין השאר את איכויותיו של המרחב הציבורי הפתוח במסגרתה, ואת נגישותו וקישורו המירבי למרחב הציבורי הפתוח במתחם. תכניות הגובלות במתחם 3 ידרשו להראות קישוריות המרחב הציבורי הכלול בתכנית אל רחוב לוי אשכול/שלמה המלך.</p>	<p>שצ"פ</p>	
<p>המתחם מאופיין בבינוי יוצא דופן ובשילוב בין שטחים פתוחים ובנויים היוצרים יחד מרקם ייחודי. המתחם כולל מספר מתחמים לשימור בעלי ערכיות גבוהה, כמסומן בנספח עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת, ובסקר השימור. תכניות מפורטות למתחם כולו או לחלקו:</p> <p>(1) יקבעו הנחיות מדויקות ומפורטות לשימור המרקם תוך מתן אפשרות לביצוע תוספות בינוי להרחבות ולשטחי חניה תת קרקעיים. יודגש כי התוכנית לא תאפשר גריעה של שטחים פתוחים מגוננים לטובת שימושים אחרים ו/או בינוי חדש.</p> <p>(2) ישמרו הפרצלציות הקיימות, ולא יתאפשרו איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי מקור.</p> <p>(3) ייקבעו הנחיות מרחביות לשמירה על צביון המקום ובכלל זה שמירה על גבהים, מפלסי כניסה, גדרות וצמחייה.</p> <p>(4) במתחם תכנון זה קיימים מתחמים שבהם מבנים לשימור המופיעים ברשימת השימור של קריית אונו. המתחמים מסומנים בנספח "עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת" הנספח לתכנית זו ומסומנים באותיות לטיניות D, E, H, F, G, תכניות הכוללות בתחומן מתחם או חלק ממתחם לשימור:</p> <p>א. יידונו ויאשרו בוועדת השימור של קרית אונו כתנאי לדיון בהן במוסד התכנון.</p> <p>ב. יכללו תיק תיעוד כמפורט בסעיף 1.8.1, כתנאי להפקדתן.</p>	<p>שימור</p>	

<p>5) בנוסף ובהתאמה למסקנות תיק התיעוד תקבע התכנית הוראות למתחם כולו ולכל מבנה בנפרד, אשר יפרטו את האופן, התנאים והמגבלות לתוספות בינוי במבנה/מתחם. בין השאר תורה התכנית כי כל תוספות הבינוי המוזכרות לעיל יבוצעו בהינף אחד.</p> <p>6) מתחם לשימור "קראון" המסומן בתוכנית באות D ובסימון "מתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות" הינו מתחם הכולל ערכים אדריכליים ותרבותיים יוצאי דופן המצויים הן במכלול והן במבנים הכלולים בו.</p> <p>7) במתחם זה קיימים שטחים פתוחים המיועדים לשימור. השטחים מסומנים במספרים: 4 (שטח 4.4, פארק צה"ל) ו-7 (שטח 4.7, חורשת הבנים). תכנית מפורטת הכוללת שצ"פ לשימור תבחן פיתוחו בהתאם לעקרונות נספחי הנוף והשימור.</p>		
<p>על התכנון המפורט במתחם להתייחס, בין השאר, להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (ציר לוי אשכול, שלמה המלך), ולהוראות ביחס לסמיכות לנחלים (נחל ק. אונר).</p>	<p>איכות הסביבה</p>	
<p>בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5</p>	<p>הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות</p>	



מתחם 3 – מרכז העיר		4.2.3		
שטח: כ- 500 דונם				
תיאור המתחם		4.2.3.1		
	<p>(1) גבולות המתחם: כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים</p> <p>(2) מאפיינים עקריים: <b>מצב קיים</b> – מתחם המאופיין בבניה רוויה, משתרע משני צידיו של רח' לוי אשכול ושל רח' שלמה המלך. המתחם מצוי בעיצומו של תהליך התחדשות עירונית ופיתוח.</p> <p><b>מצב מוצע</b> המתחם מיועד ברובו להתחדשות עירונית לפי תכניות מאושרות ומקודמות. זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. תכניות שטרם אושרו יונחו לתת דגש להסדרי חציית רחובות ראשיים, ועיצוב המרחב הציבורי. בסמוך לתחנות מטר – בהתאם לטבלת הרח"ק.</p>			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.3.2		
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	460	25,300	
	יח"ד	170	7,830	
שטח בנייה כולל למגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר	44,400	898,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תכניות תקפות</li> <li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>
	מ"ר	11,400	825,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	33,000	73,000	
כלל השימושים המשניים	%	30%		- כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.
מבנים ומוסדות (ד')	דונם	0	66.5	
שטח ציבורי פתוח (ד')	דונם		60	

	הוראות נוספות	4.2.3.3
	<p><b>מגורים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• עד 22 קומות.</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת – בהתאם לטבלת הרח"ק.</li> </ul> <p><b>מסחר ומשרדים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li>• במרכז המסחרי בצומת הרחובות לוי אשכול-וולך (שטח בייעוד מסחר ומשרדים בתשריט ייעודי הקרקע) ניתן יהיה לקבוע גובה של עד 12 קומות. תותר תוספת קומות בהתאם לטבלת הרח"ק.</li> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים: בתאי שטח אחרים שיעודם מאפשר או קובע שימוש מסחרי - עד הגובה במרקם הסובב.</li> </ul>	<p>גובה בניה</p>
	<p><b>מגורים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת – בהתאם לטבלת הרח"ק.</li> </ul> <p><b>מסחר ומשרדים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• במרכז המסחרי בצומת הרחובות לוי אשכול-וולך (שטח בייעוד מסחר ומשרדים בתשריט ייעודי הקרקע) ניתן יהיה לקבוע רח"ק של עד 4.5.</li> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים: בתאי שטח אחרים שיעודם מאפשר או קובע שימוש מסחרי (מוקדי פעילות שכונתיים) – עד רח"ק 4.</li> <li>• דופן רחוב פעילה, דיור מכליל – ראה טבלת הרח"ק</li> </ul>	<p>זכויות בניה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. רחובות לוי אשכול ושלמה המלך יתוכננו כרחובות עירוניים תוך מתן דגש לפיתוח המדרכות, עיצוב קומת המסד, זיקת הנאה לציבור עד קו הבניין, הכוללת הצללה, ושילוב שימושי מסחר וצרכי ציבור כלפי הרחוב.</li> <li>2. צמתים מרכזיים, מוקדי פעילות שכונתיים – ראה סעיף 4.2.1.3.</li> <li>3. במסגרת תכנית להתחדשות עירונית ניתן יהיה לבחון חיבור תנועתו בציר מזרח מערב בצומת לוי אשכול-רפאל איתן ורחוב השקד, כמסומן בתשריט ייעודי הקרקע בסימון "רצועה לתכנון".</li> </ol>	<p>המרחב הציבורי – דרכים ותנועה</p>
	<p>במתחם פועלת קרית החינוך העירונית "בן צבי" שניתן להרחיבה ב-36 כיתות נוספות לסה"כ 120 כיתות.</p>	<p>מבני ציבור</p>
	<p>במתחם תכנון זה קיים מתחם לשימור ובו מבנה המופיע ברשימת השימור של קריית אונו. המתחם מסומן בנספח "עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת" הנספח לתכנית זו ומסומן באות לטינית R. תכניות הכוללות בתחומן מתחם או חלק ממתחם לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. יידונו ויאושרו בועדת השימור של קרית אונו כתנאי לדיון בהן במוסד התכנון.</li> <li>ב. יכללו תיק תיעוד כמפורט בסעיף 1.8.1, כתנאי להפקדתן.</li> </ol>	<p>שימור</p>
	<p>על התכנון המפורט במתחם להתייחס, בין השאר, להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך ארצית מס' 471, מחלף אונו ודרך לוי אשכול.</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>(1) במתחם קיימים קידוחי מי שתיה ותחנת שאיבה למים המסומנים בנספח המים לתכנית זו.</p>	<p>תשתיות</p>

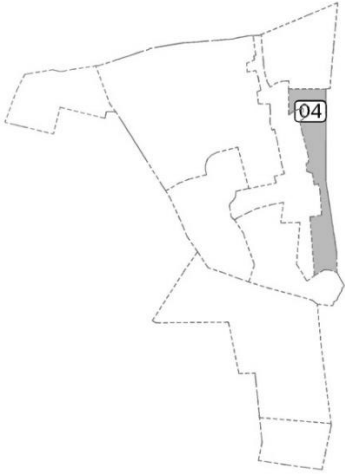


2) על התכנון המפורט המתחם להתייחס למעבר המתע"ן בנושאי בינוי ופיתוח, תנועה, ניקוז ותשתיות.		
בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5	הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות	







מתחם 4 – שכונת התפר המזרחית		4.2.4		
שטח: כ- 300 דונם				
תיאור המתחם		4.2.4.1		
	<p>(1) גבולות המתחם: כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים</p> <p>(2) מאפיינים עקריים: מצב קיים – מתחם זה כולל בדרום את מתחם שטרן ומצפון לו בינוי מגוון – צמודי קרקע שיכונים ורבי קומות.</p> <p><b>מצב מוצע</b> זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכנית תקפות. בסמוך לתחנות מטר – בהתאם לטבלת הרח"ק.</p>			
	נתונים כמותיים למתחם		4.2.4.2	
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפוייה	נפש יח"ד	220 100	3,500 1,130	
שטח בנייה כולל למגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר	11,900	184,400	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תכניות תקפות</li> <li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>
מגורים	מ"ר	6,500	177,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	5,400	7,400	
כלל השימושים המשניים	%	30%		- כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.
מבנים ומוסדות (ציבור ד')	דונם	3.5	47	
שטח ציבורי פתוח (ד')	דונם	0	24	

הוראות נוספות		4.2.4.3		
גובה בניה	מגורים:			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ע"פ תכניות תקפות.</li> <li>בסמוך לתחנת מטר מאושרת – בהתאם לטבלת הרח"ק.</li> </ul>	מסחר ומשרדים:		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים – ראה סעיף 4.2.1.3.</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת – ע"פ טבלת הרח"ק</li> </ul>		
<p><b>מגורים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת – בהתאם לטבלת הרח"ק.</li> </ul> <p><b>מסחר ומשרדים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות</li> <li>• במוקדי פעילות שכונתיים – ראה סעיף 4.2.1.3.</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת – ע"פ טבלת הרח"ק</li> <li>• דופן רחוב פעילה ודירור מכליל – ע"פ טבלת הרח"ק</li> </ul>	<p>זכויות בניה</p>	
<p>(1) צמתים מרכזיים – ראה סעיף 4.2.1.3.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם תבחן דרכים לשימור וטיפול צירים ירוקים שיאפשרו תנועה לא מוטורית רצופה ובטוחה מרחוב לוי אשכול והרחובות המקבילים לו ממזרח לכיוון גני תקווה, בעיקר דרך הרחובות אבן גבירול, יהודה הלוי (המשכו בגני תקווה – הרי יהודה) ורח' יחזקאל (המשכו בגני תקווה – רח' הגליל).</p>	<p>המרחב הציבורי – דרכים ותנועה</p>	
<p>(1) במתחם זה ברחוב עגנון קיים מגרש ביעוד שבי"צ בן כ-10 דונם (מסומן בנספח פריסת מוסדות החינוך במס' 26). במתחם זה תנתן עדיפות לתכנון מבנה לחינוך.</p> <p>(2) במתחם זה קיים מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח בשטח בן כ-3.5 דונם, שבו ממוקמת כיום תחנת מד"א. המגרש ישנה את ייעודו לשב"צ ויוקם בו ביי"ס יסודי בן 12 כיתות כמפורט בנספח פרוגרמה לצרכי ציבור</p>	<p>מבני ציבור</p>	
<p>1. במתחם זה קיים מתחם לשימור "שטרן" המופיע ברשימת השימור של ועדת השימור של קריית אונו, ומסומן בנספח "עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת" הנספח לתכנית זו בסימון "מתחם לשימור" ובאות לטינית I. תכניות הכוללות בתחומן מתחם או חלק ממתחם לשימור:</p> <p>א. יידונו ויאושרו בוועדת השימור של קריית אונו כתנאי לדיון בהן במוסד התכנון.</p> <p>ב. יכללו תיק תיעוד כמפורט בסעיף 1.8.1, כתנאי להפקדתן.</p> <p>2. במתחם זה קיים שטח פתוח המיועד לשימור. השטח מסומן במספר 5 (שטח 4.5, פארק שטרן). תכנית מפורטת הכוללת שצ"פ לשימור תבחן פיתוחו בהתאם לעקרונות נספחי הנוף והשימור ביחס לשצ"פ.</p>	<p>שימור</p>	
<p>על התכנון המפורט במתחם להתייחס, בין השאר, להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך לוי אשכול).</p>	<p>איכות הסביבה</p>	
<p>בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5</p>	<p>הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות</p>	












מתחם 5 – פרדס רייספלד, עבר הירדן ושער הקריה		4.2.5		
		שטח: כ- 510 דונם		
תיאור המתחם		4.2.5.1		
	<p>(1) גבולות המתחם: כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים</p> <p>(2) מאפיינים עקריים: מצב קיים – שכונות שנבנו בשנות ה-2000, בבניה צמודת קרקע, מרקמית ורוויה, מאופיינות בריבוי יחסי של שטחי ציבור.</p> <p><b>מצב מוצע</b> זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. בסמוך לתחנות מטר – בהתאם לטבלת הרח"ק.</p>			
	<p><b>נתונים כמותיים למתחם</b></p> <p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.</p>	4.2.5.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	360	7,060	
	יח"ד	240	2,470	
שטח בניה כולל למגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר	109,000	433,300	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תכניות תקפות</li> <li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>
מגורים	מ"ר	10,400	278,700	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	98,600	154,600	
כלל השימושים המשניים	%	30%		- כולל כלל שטחי הבניה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.
מבנים ומוסדות (ד')	דונם	6.1	62	
שטח ציבורי פתוח (ד')	דונם	0	78	



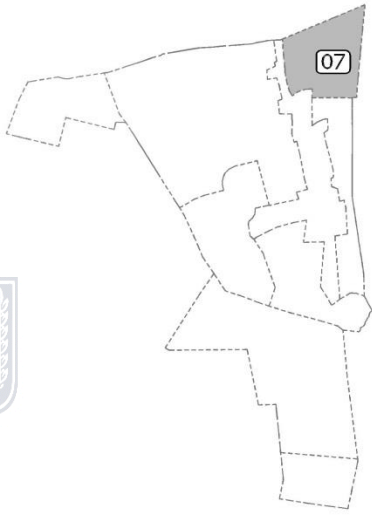
מגורים:	הוראות נוספות	4.2.5.3
<p><b>מגורים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת - בהתאם לטבלת הרח"ק.</li> </ul> <p><b>מסחר ומשרדים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים – ראה סעיף 4.2.1.3.</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת הגובה יהיה עד 12 קומות וניתן יהיה לאשר תוספת קומות בהתאם לטבלת הרח"ק.</li> </ul>	<p>גובה בניה</p>	
<p><b>מגורים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת – בהתאם לטבלת הרח"ק.</li> </ul> <p><b>מסחר ומשרדים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li>• בסמוך לתחנת מטרו מאושרת – הרח"ק יהיה 4.5 בהתאם לתנאים בטבלת הרח"ק.</li> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים – כמפורט בסעיף 4.2.1.3.</li> <li>• דופן רחוב פעילה, דיור מכליל – ראה טבלת הרח"ק.</li> </ul>	<p>זכויות בניה</p>	
<p>1. תכנית מפורטת במתחם תבחן דרכים לשימור וטיפול צירים ירוקים ורחובות שיאפשרו חציה נוחה ובטוחה, מוטורית ואחרת של רחוב בן גוריון המהווה את גבולה המערבי של העיר, אל רמת גן, בתיאום עם גופי התכנון ברמת גן.</p> <p>2. רחוב שלמה המלך יתוכנן כרחוב עירוני תוך מתן דגש לפיתוח המדרכות, עיצוב קומת המסד ושילוב שימושי מסחר וצרכי ציבור כלפי הרחוב.</p> <p>3. רחוב דורי בשתי גדותיו יתוכנן כ"מרכז אזרחי" שיכלול שימושי תרבות, שירותים מוניציפאליים ושטח להתכנסויות בשילוב עם שטחים פתוחים.</p>	<p>המרחב הציבורי – דרכים, תנועה, שצ"פ</p>	
<p>במתחם מאושר תחמ"ש שער הקריה המיועד לביטול (מסומן בנספח מצב מאושר כמתקן הנדסי מס' 10, ובנספח התשתיות והמגבלות כתחמ"ש לביטול). וכן מסוף תחבורה שאינו פעיל. המגרש המתפנה שיעודו יוסב לשב"צ, יתוכנן כיחידה אחת.</p>	<p>מבני ציבור</p>	
<p>על התכנון המפורט במתחם להתייחס, בין השאר, להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך יעקב דורי), לאזורי מגן של קידוחי מי השתיה ולמגבלות שימושי התעסוקה.</p>	<p>איכות הסביבה</p>	
<p>(1) במתחם קיים מסוף תח"צ מאושר שאינו פעיל.</p> <p>(2) במתחם קיים תחמ"ש מאושר המיועד לביטול (מסומן כמתקן הנדסי מס' 10 בנספח המצב המאושר). התחמ"ש הועבר לאתר חדש בצפון מזרח העיר.</p> <p>(3) במתחם קיימים קידוחי מי שתיה המסומנים בנספח המים לתכנית זו.</p> <p>(4) על התכנון המפורט המתחם להתייחס למעבר המטרו בנושאי בינוי ופיתוח, תנועה, ניקוז ותשתיות.</p>	<p>תשתיות</p>	
<p>בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5</p>	<p>הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות</p>	



מתחם 6 – אזור תעסוקה צומת סביון					4.2.6
שטח: כ- 240 דונם					
תיאור המתחם					4.2.6.1
		<p>(1) גבולות המתחם: כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים</p> <p>(2) מאפיינים עקריים: מצב קיים – שטח פנוי אשר בתחומו קיימת תכנית מאושרת לתעסוקה וכן מסוף תחבורה ותחנת רכבת קלה ל הקו הסגול.</p> <p><b>מצב מוצע</b> זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. תתאפשר העצמת זכויות ותוספת שימוש לדיור מכליל, בהתאם לטבלת ה"רח"ק.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.6.2
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	600 270	600 270		
שטח בנייה כולל למגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר	400,000	767,550	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תכניות תקפות</li> <li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>	
מגורים	מ"ר	17,550	17,550		
מסחר ותעסוקה	מ"ר	381,600	750,000		
כלל השימושים המשניים	%	30%		- כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.	
מבנים ומוסדות (ד')	דונם	0	0		
שטח ציבורי פתוח (ד')	דונם	0	42		

	הוראות נוספות	4.2.6.3
	<p>בהתאם לתכניות תקפות ועד 15 קומות בכפוף לתמ"א 2/4.</p>	<p>גובה בניה</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם לתכניות תקפות ועד רח"ק עד 4.5.</li> <li>• במגרשים לאורך דרך 461 ניתן להגיע עד רח"ק 6.</li> <li>• במסגרת תכנית מפורטת אשר תקבע רח"ק גבוה מהמאוסר יוקצו חלק מזכויות הבניה לאחד או יותר משימושי "דיור מכלילי", בכפוף לכללים שיקבעו במסמך מדיניות לנושא זה.</li> <li>• דופן רחוב פעילה, דיור מכליל – ראה טבלת הרח"ק.</li> </ul>	<p>זכויות בניה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית מפורטת במתחם תבחן דרכים לשימור וטיפוח צירים ירוקים שיאפשרו תנועה לא מוטורית רצופה נוחה ובטוחה מהמתחם מזרחה, דרומה ומערבה לרשויות שכנות.</li> <li>2. רחוב לוי אשכול יתוכנן כרחוב עירוני תוך מתן דגש לפיתוח המדרכות, עיצוב קומת המסד ושילוב שימושי מסחר וצרכי ציבור כלפי הרחוב.</li> <li>3. שטח מינימאלי למסוף תח"צ יהיה 4,500 מ"ר.</li> </ol>	<p>המרחב הציבורי – דרכים ותנועה</p>
	<p>במתחם זה לא יתאפשר שינוי במיקום ובכמות השטחים הציבוריים הפתוחים לאור חשיבותם בניהול מערך הנגר המתחמי והעירוני.</p>	<p>שצ"פ</p>
	<p>על התכנון המפורט במתחם להתייחס, בין השאר, להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך לוי אשכול, כביש 461 והקו הסגול), לשטחים המסומנים כדורשים התייעצות לעניין גזי קרקע ולמגבלות שימושי התעסוקה. כל עוד לא הועתק קו המתח, יש להתייחס למגבלות הקרינה הנובעות ממנו.</p> <p>במסגרת התכנון המפורט למרכז התחבורה בצומת שבין יוגש נספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. בין היתר יש להקפיד על מעברים נוחים בין אמצעי התחבורה, הן מבחינת מרחקי הליכה קצרים ככל הניתן והן מבחינת נוחות אקלימית בכל תנאי מזג האוויר.</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) במתחם אושרה בתכנית תחנת שאיבה אופציונאלית לביוב (מתקן הנדסי מס' 03 בנספח המצב המאושר). התחנה מיועדת לביטול.</li> <li>2) על התכנון המפורט במתחם להתייחס למעבר הקו הסגול המתוכנן בגבול המתחם, בנושאי תנועה, ניקוז ותשתיות.</li> </ol>	<p>תשתיות</p>
	<p>בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5</p>	<p>הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות</p>



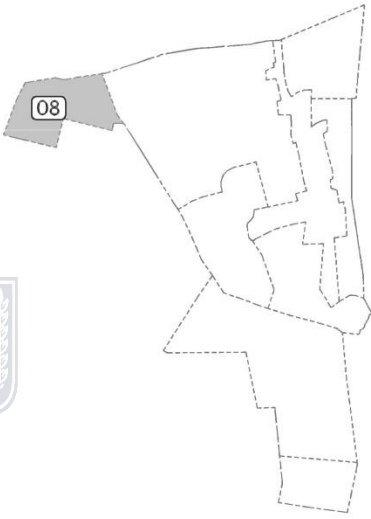
מתחם 7 – פסגת אונו ופארק המדע					4.2.7
שטח: כ- 380 דונם					
תיאור המתחם					4.2.7.1
	<p>(1) גבולות המתחם: כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים</p> <p>(2) מאפיינים עקריים: מצב קיים – שכונה חדשה בבניה רוויה (מיעוטה בבניה מרקמית), לצידה "פארק מדע" – אזור תעסוקה שטרם הוקם, וקאנטרי קלאב.</p> <p><b>מצב מוצע</b> זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכנית תקפות. תותר תוספת זכויות למסחר ומשרדים והוספת שימוש לדיור מכליל, בהתאם לטבלת הרח"ק.</p>				
	נתונים כמותיים למתחם				
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	110 50	4,510 1,520		
שטח בנייה כולל למגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר	15,800	290,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תכניות תקפות</li> <li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>	
מגורים	מ"ר	3,250	180,000		
מסחר ותעסוקה	מ"ר	12,500	110,000		
כלל השימושים המשניים	%	30%		- כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.	
מבנים ומוסדות (ד')	דונם	0	46.5		
שטח ציבורי פתוח (ד')	דונם	0	76		



הוראות נוספות		4.2.7.3
<p><b>מגורים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li><b>מסחר ותעסוקה</b></li> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים – ראה סעיף 4.2.1.3.</li> </ul>	גובה בניה	
<p><b>מגורים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li><b>מסחר ותעסוקה</b></li> <li>• ע"פ תכניות תקפות.</li> <li>• מוקדי פעילות שכונתיים – ראה סעיף 4.2.1.3.</li> <li>• דופן רחוב פעילה, דיור מכליל – ראה טבלת הרח"ק.</li> </ul>	זכויות בניה	
<p>תכנית מפורטת במתחם תבחן דרכים לשימור וטיפוח צירים ירוקים שיאפשרו תנועה לא מוטורית רצופה נוחה ובטוחה מהמתחם לגני תקווה, בעיקר דרך רח' רפאל איתן (המשכו – דרך התקווה בגני תקווה) והרחוב המשולב המקביל לרח' יצחק רבין מדרום, בגבול מתחם 4 (מתחבר לרח' דרך אילת בגני תקווה). כמו כן יאותרו חיבורים אפשריים בין רחובות פארק המדע לבין רחובות אזור התעסוקה הגובל המתוכנן בגני תקווה.</p>	המרחב הציבורי – דרכים ותנועה	
<p>על התכנון המפורט במתחם להתייחס, בין השאר, להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך ארצית מס' 471, מחלף אונו), ממסוף התחבורה הציבורית בלולאת המחלף, למגבלות שימושי התעסוקה, ולמגבלות קרינה מתחמ"ש מכבית (מסומן כמתקן הנדסי מס' 09 בתשריט ייעודי הקרקע).</p>	איכות הסביבה	
<p>במתחם זה יוקם מסוף תחבורה ציבורית בלולאת מחלף אונו בדרך 471.</p>	תשתיות	
<p>בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5</p>	הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות	






מתחם 8 – נאות אריאל שרון					4.2.8	
שטח: כ- 360 דונם						
תיאור המתחם					4.2.8.1	
		<p>(1) גבולות המתחם: כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים</p> <p>(2) מאפיינים עקריים: מצב קיים – שטח בהליכי פיתוח במחלף הכבישים 4 ו-471, הכולל שכונת מגורים, אזור תעסוקה ותחנת רכבת קלה.</p> <p><b>מצב מוצע</b> זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכנית תקפות. ניתן יהיה לקבוע חזית מסחרית ולהעצים בגינה זכויות בניה בהתאם לטבלת הרח"ק.</p>				
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2	
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.						
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות		
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	0 0	5,100 1,600			
שטח בניה כולל למגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	276,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תכניות תקפות</li> <li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>		
מגורים	מ"ר	0	176,000			
מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	100,000			
כלל השימושים המשניים	%	30%		- כולל כלל שטחי הבניה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.		
מבנים ומוסדות (ציבור ד')	דונם	0	30.20			
שטח ציבורי פתוח (ד')	דונם	0	48			



4.2.8.3		הוראות נוספות
	גובה בניה	ע"פ תכניות תקפות
	זכויות בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>ע"פ תכניות תקפות</li> <li>דיוור מכליל בייעוד מסחר ומשרדים, דופן רחוב פעילה – ראה טבלת הרח"ק</li> </ul>
	שימור	<p>(1) מבנים לשימור במתחם זה הוגדרו לשימור בתכניות מפורטות תקפות ובנספח השימור לתכנית זו.</p> <p>(2) במתחם תכנון זה קיים מתחם שבו מבנה לשימור המופיע ברשימת השימור של קריית אונו. המתחם מסומן בנספח "עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת" הנספח לתכנית זו ומסומן באות לטינית K:</p> <p>תכניות הכוללות בתחומן מתחם או חלק ממתחם לשימור:</p> <p>א. יידונו ויאושרו בוועדת השימור של קרית אונו כתנאי לדיון בהן במוסד התכנון.</p> <p>ב. יכללו תיק תיעוד כמפורט בסעיף 1.8.1, כתנאי להפקדתן.</p>
	תשתיות	<p>(1) במתחם זה מתוכננות תחנת שאיבה לביוב (מסומן כמתקן הנדסי מס' 05 בתשריט ייעודי הקרקע), תחנת שאיבה למים וחצר לחיבור מקורות, כמפורט בתכניות מאושרות קא/322/א, קא/322/ד/מח בהתאמה ובנספחי התשתיות לתכנית זו.</p> <p>(2) על התכנון המפורט במתחם להתייחס למעבר הקו הסגול המתוכנן בגבול המתחם, בנושאי תנועה, ניקוז ותשתיות.</p>
	איכות הסביבה	<p>על התכנון המפורט במתחם להתייחס, בין השאר, להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרכים ארציות מס' 4 ו-471 והקו הסגול), למגבלות קרינה מקו מתח חוצה גוש דן, למגבלות שימושי מגורים, מוסדות ציבור ושירותי הסעדה הנובעות מתחנת השאיבה לביוב, להוראות ביחס לקו הדלק (ראה גם פרק 5.2), למגבלות שימושי התעסוקה ולהוראות ביחס לסמיכות לנחלים (נחל כופר).</p>
	הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות	ראה פרק 5



<b>מתחם 9 – תל השומר</b>				
שטח: כ- 1,135 דונם				
<b>4.2.9</b>				
<b>תיאור המתחם</b>				
<p>(1) גבולות המתחם: כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים</p> <p>(2) מאפיינים עקריים: מצב קיים – שטח שחלקו פנוי וחלקו תפוס ע"י בסיס צבאי, מתוכנן במסגרת מספר תכניות עבור מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור.</p> <p><b>מצב מוצע</b> זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. ניתן יהיה לקבוע חזית מסחרית ולהעצים בגינה זכויות בניה בהתאם לטבלת הרח"ק.</p>				
				
<b>4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם</b>				
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	0 0	17,900 5,600	
שטח בנייה כולל למגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר	8,000	815,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תכניות תקפות</li> <li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים להם שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>
מגורים	מ"ר	0	615,600	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	8,000	199,000	
כלל השימושים המשניים	%	30%		- כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים שונים המוגדרים כמשניים בהתאם לאזור היעוד המוגדר בתכנית זו.
מבנים ומוסדות (ד')	דונם	0	175	
שטח ציבורי (ד')	דונם	0	316	

4.2.9.3	הוראות נוספות	
	כללי	תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם זה יהיה תיאום עם משרד הביטחון עד לפינוי מחנה תל השומר.
	גובה בניה	ע"פ תכניות תקפות
	זכויות בניה	ע"פ תכניות תקפות. דיוור מכליל ביעוד מסחר ומשרדים, דופן רחוב פעילה – ראה טבלת הרח"ק.
	המרחב הציבורי – דרכים ותנועה	<p>1. תכנית מפורטת במתחם תבחן דרכים לשימור וטיפוח צירים ירוקים שיאפשרו תנועה לא מוטורית רצופה נוחה ובטוחה מהמתחם מזרחה ומערבה לרשויות שכנות.</p> <p>2. רחוב לוי אשכול יתוכנן כרחוב עירוני תוך מתן דגש לפיתוח המדרכות, עיצוב קומת המסד ושילוב שימושי מסחר צרכי ציבור כלפי הרחוב.</p> <p>3. בגבול המערבי של מתחם זה עתיד לעבור רחוב מוטה גור אשר יקנה כניסה נוספת מדרום לרבות חיבורים לאזור התעסוקה ולבית החולים "תל-השומר". הרחוב מסווג כמאסף ראשי ומומלץ לעודד העברת תח"צ ופעילה בו. הנחיות מפורטות יינתנו כחלק מהתכנון המפורט.</p> <p>4. רחוב דורי בשתי גדותיו יתוכנן כ"מרכז אזרחי" שיכלול שימושי תרבות, שירותים מוניציפאליים ושטח להתכנסויות בשילוב עם שטחים פתוחים.</p>
	שימור	<p>1. מבנים לשימור במתחם זה הוגדרו לשימור בתכניות מפורטות תקפות ובנספח השימור לתכנית זו.</p> <p>2. במתחם תכנון זה קיימים מתחמים שבהם מבנים לשימור המופיעים ברשימת השימור של קריית אונו. המתחמים מסומנים בנספח "עיצוב עירוני, נוף ושימור אתרי מורשת" הנספח לתכנית זו ומסומנים באותיות הלטיניות L, M, N, O, P. תכניות הכוללות בתחומן מתחם או חלק ממתחם לשימור:</p> <p>א. יידונו ויאושרו בוועדת השימור של קרית אונו כתנאי לדיון בהן במוסד התכנון</p> <p>ב. יכללו תיק תיעוד כמפורט בסעיף 1.8.1, כתנאי להפקדתן.</p>
	ארכיאולוגיה	במתחם קיימת הכרזה של רשות העתיקות. תכנית מפורטת תכלול הוראות מפורטות לנושא עתיקות כמפורט בפרק 5 להוראות תכנית זו.
	תשתיות	במתחם מתוכננות 2 בריכות מים ותחנת שאיבה המסומנות בנספח המים לתכנית זו, ויותר להקים בה מאגר מים תתי"ק. (תחנת השאיבה מסומנת בתשריט ייעודי הקרקע בסימון מתקן הנדסי מס' 01)
	איכות הסביבה	<p>1. על התכנון המפורט במתחם להתייחס, בין השאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך יעקב דורי, והדרכים המוגדרות כדרך מאספת ראשית בנספח התנועה).</li> <li>- לשטחים המסומנים כדורשים בדיקה או התייעצות לעניין גזי קרקע.</li> <li>- להשפעות פוטנציאליות של השימושים במתחם 6 הסמוך.</li> <li>- להוראות ביחס לנחלים (תעלת קרית אונו)</li> <li>- כל עוד לא הועתק קו המתח, יש להתייחס גם למגבלות הקרינה הנובעות ממנו.</li> </ul> <p>2. לתכנית למרכז שירותי החירום ולמוקד הספורט, ולתכנית לשימושי מגורים למיניהם, מבני חינוך ומוסדות ציבור המשמשים לשהיה ממושכת הסמוכים להם, יש</p>



<p>להכין נספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת המתייחס להשפעותיהם. 3. תכניות לשימושי מגורים למיניהם, מבני חינוך ומוסדות ציבור המשמשים לשהיה ממושכת, המצויות בסמיכות למסוף התחבורה הזמני יכללו נספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחס להשפעותיו, או יתנו מתן היתרים בהתקת המסוף.</p>		
<p>בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5</p>	<p>הוראות נוספות לאיכות סביבה, הגבלת שימושי תעסוקה, תשתיות</p>	



**5. הוראות נוספות**

5.1	תשתיות
<p><b>5.1.1</b></p>	<p>(1) מדרג תשתיות</p> <p>קווי תשתית וקווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מפורטת, ולעניין קוי חלוקת גז גם בתכנית עבודה, ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>(א) בתחום מערכות ורצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(ב) בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים.</p> <p>(ג) בתחומי שצ"פ ופארק, רק בהעדר חלופה אחרת.</p> <p>(ד) רצועת הנטיעות בחתך הרחוב תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך הבטחת בטי הגידול לעצים. עומק הקרקע מעל מבנים בתת הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>(ה) תינתן עדיפות למתקני תשתית בייעוד מתקנים הנדסיים, דרכים, כיכר עירונית על פני מיקומם בשפ"פ.</p> <p>(2) ככל שתחובר העיר למערכת הגז הטבעי, תכניות הכוללות שטחים בהם עוברת רשת החלוקה של הגז הטבעי, אשר יוגשו למוסדות התכנון לאחר הקמת הרשת בתחומן, יוכלו לצמצם למינימום ההכרחי את מגבלות הבניה, שהוטלו מכוח תכנית העבודה למערכת החלוקה, לשם ניצול מיטבי של משאב הקרקע בכפוף לסקר סיכונים ולאישור מוסד התכנון.</p> <p>(3) מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מתקן תשתית, רק לאחר שיונחו לפניו:</p> <p>(א) חו"ד מהנדס העיר המתייחסת בין היתר לאופן ההשתלבות של מתקן התשתית עם מערכת התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו, שימושי הקרקע הגובלים ומיצוי האפשרות למיקום התשתית המוצעת בצמוד לתשתית קיימת או מאושרת.</p> <p>(ב) נספח סביבתי, המתייחס, בין היתר, להיבטים הסביבתיים של מיקום מתקני התשתית והלוגיסטיקה העירונית ומגבלותיהם על שימושי הקרקע הגובלים.</p> <p>(ג) חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(ד) הוראות שיבטחו את השתלבות המתקנים עם סביבתם ומניעת מטרד או זיהום.</p> <p><b>4 הנחיות כלליות להכנת תכניות הכוללות מתקני הנדסה ותשתית, לרבות תשתית קווית</b></p> <p>(א) מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע. על אף האמור, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע לאחר שתוצג לבחינתו חו"ד מהנדס העיר לפיה מיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע איננה אפשרית מבחינה הנדסית או מבחינה תכנונית אחרת.</p> <p>(ב) קוי תשתית יהיו תת"ק בלבד, ויועברו, ככל שניתן בייעודי קרקע לדרכים.</p> <p>(ג) בתכניות חדשות יקבע כי תשתיות עיליות יפורקו ויוחלפו בתשתיות תת קרקעיות ככל שהדבר אפשרי.</p> <p>(ד) תכנית הכוללת מתקן תשתית תתייחס לרשויות גובלות ותכלול הוראות המאפשרות חיבור מתקן התשתית אל ומהשטחים המתנקזים אליו גם אם הם ברשויות גובלות.</p> <p>(ה) יותר ריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, ומוסד התכנון רשאי לקבוע בתכניות לשכונות מגורים חדשות, בתכניות הכוללות פינוי בינוי ובמסגרת החלפה ו/או חידוש של תשתיות ראשיות הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, ובכלל זאת מנהרות תשתית מתחת לדרכים.</p> <p>(5) הוראות לתכניות הגובלות בקו מי מערכת ארצי:</p> <p>(א) תכנית מפורטת הכוללת או גובלת בקו "דן" לאורך דרך 471 תשמור רצועת אחזקה של 10 מ' לקו (5 מ' מכל צד של הציר). צמצום רוחב רצועת האחזקה יתאפשר בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>(ב) בתכנית מפורטת ייקבע כי תנאי להיתרי בניה או עבודות בתחום/בגבול רצועת האחזקה של קו מי מערכת יהיה תיאום עם בעל התשתית.</p> <p>(ג) מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת קווי מים ארצית מתוכננת לאחר ששוכנע כי לא תיפגע האפשרות לתכנן ולהניח את הקווים ובלבד שהתקבל אישור הוועדה המחוזית.</p> <p><b>6 קו ורצועת קו ביוב ראשי</b></p> <p>תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצועת קו ביוב ראשי תקבע:</p> <p>(א) רצועה שבה יש לקיים תנאים מיוחדים תוגדר כ- 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו, או 5 מטר מדופן הקו, הגדול מביניהם.</p> <p>(ב) לא תותר הקמת מבנים או מרתפים תת"ק ברצועת קו ביוב ראשי קיים או מתוכנן, למעט מתקנים נלווים המשמשים את הקו.</p> <p>(ג) תכנון וביצוע תשתיות עיליות או תת קרקעיות בתחום רצועת קו ביוב ראשי יתואמו מראש עם בעל התשתית.</p>

<p>(ד) שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון: שטחי גינון, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות). לא יותר להקים חניות או מיסעות מעל שוחות הביוב.</p> <p>(ה) אין לסלק מי תהום לקווי ביוב, אלא בכפוף להסכמה מיוחדת של רשות המים ועמידה בקריטריונים המותרים להזרמה.</p>	
<p align="center"><b>מערכות דרכים, תנועה וחניה</b></p> <p><b>1) כללי:</b></p> <p>(א) בכל תכנית תנתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>(ב) נספח התנועה לתכנית זו מפורטות הדרכים בהן קיימת התכנות פיזית למעבר תחבורה ציבורית. כל תכנית תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>(ג) נספח תנועה לתכנית מפורטת יכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים: הליכתיות, תח"צ בתחום התכנית ובסביבתה, פריקה וטעינה למסחר וגישה בטוחה ונוחה למוסדות חינוך בתכנית ובסביבתה. יוגשו נספח מילולי וגרפי, שיכלול פירוט של תחנות האוטובוס בסביבה והגישה אליהן, סוג שירות התח"צ בסביבת התכנית ותדירותה, וניתוח צמתים בסביבת התכנית.</p> <p>(ד) לתכניות בהיקף ניכר - תכנית המוסיפה למעלה מ 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, תצורף חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית ותחבורה פעילה בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית.</p> <p>(ה) לתכנית/מספר תכניות סמוכות שמוסד התכנון או מהנדס העיר קבעו כי הן בעלות השפעה תחבורתית ניכרת/מצטברת, ידרש בה"ת בהתאם להנחיות משרד התחבורה כתנאי לדיון בהפקדתן.</p> <p><b>2) דרכים:</b></p> <p>- תכנית הכוללת דרך ארצית – הנחיות לדרכים ארציות יהיו בכפוף לתמ"א 1 על תיקוניה.</p> <p>- בתכנית הכוללת דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך מקומית, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p align="center"><b>(א) קווי בניין</b></p> <p>(1) לעניין פרק זה למונח "קו בניין" תהיה המשמעות הנתונה לו בתמ"א 1.</p> <p>(2) קוי בניין עבור הדרכים ברשת הארצית הם כפי שאושרו בתכניות קודמות או כמוגדר בפרק תחבורה בתמ"א 1.</p> <p>(3) בדרך פרברית מהירה ובדרך אזורית קו הבניין בהתאם לתכניות תקפות או כמוגדר בתמ"א 1 בפרק תחבורה.</p> <p>(4) בדרך מאספת ראשית (דרך עורקית עירונית) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית תקפה קו בניין מצומצם יותר. מוסד התכנון רשאי להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.</p> <p>(5) בדרך מאספת משנית קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ- 7 מטר מגבול זכות הדרך מוסד תכנון יהיה רשאי להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים תחבורתיים, אורבניים, עיצוביים וסביבתיים.</p> <p>(6) בדרך מקומית קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מטר מגבול זכות הדרך מוסד תכנון יהיה רשאי להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים תחבורתיים, אורבניים, עיצוביים וסביבתיים.</p> <p>(7) ברחוב לוי אשכול ודרך 4622 קו הבניין יהיה 19 מטר מציר הדרך (4 מטר משפת הדרך) עבור יעודי הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, מגורים ומגורים עם חזית מסחרית, מסחר ותעסוקה וכן עבור בינוי בתת הקרקע.</p> <p>(8) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול זכות הדרך תוגבל הבניה בהתאם לאמור בתמ"א 1</p> <p align="center"><b>(ב) דרך פרברית מהירה ודרך אזורית</b></p> <p>בדרך פרברית מהירה יחולו הוראות תמ"א 1 וההוראות הבאות:</p> <p>(1) לא ניתן להתיר הקטנת זכות הדרך, שינוי תוואי הדרך, ביטול דרך או קביעת תוואי דרך חדשה.</p> <p>(2) לא ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות.</p> <p>(3) לא תותר הרחבת דרך אשר יש בה, לדעת משרד התחבורה, להשפיע על היקף או מערך התנועה בערים גובלות.</p>	<p align="center">5.1.2</p>

**(ג) דרך מאספת ראשית (דרך עורקית עירונית)**

- (1) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 1 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן.
- (2) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בחו"ד מהנדס העיר לעת דיון בהפקדת התכנית, ובלבד שאין בכך כדי לשנות את מערך התנועה אל או מרשות גובלת.
- (3) מומלץ כי חתך הרחוב יכלול רצועות הליכה ברוחב של כ-5 מ' לפחות לרבות שביל אופניים.

**(ד) דרך מאספת משנית**

- (1) ניתן להגדיל או להקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה.
- (2) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים.
- (3) מומלץ כי חתך הרחוב יכלול רצועות הליכה של כ-3 מ' לפחות ורוחב נתיבי הנסיעה יהיה המינימלי האפשרי ע"פ הנחיות התכנון לטובת מדרכות רחבות יותר.

**(ה) דרך מקומית**

- (1) ניתן להגדיל או להקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה.
- (2) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים.

**(3) הפרדות מפלסיות**

- (1) ניתן לקבוע הפרדה מפלסית מקומית בכל מקום בשטח התכנית, בכפוף בחו"ד מהנדס העיר לעת דיון בהפקדת התכנית, ובלבד שיוכח כי הפרדה זו נדרשת על מנת לשפר את הנגישות למתחם ציבורי או חניון, את תפקוד המרחב הציבורי סביב ההפרדה או על מנת לשפר את השרות של מערכת הסעת המונים. תנאי לדיון בתכנית להפרדה מפלסית יהיה חוות דעת מהנדס העיר, למימוש העקרונות המפורטים.
- (2) על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית יחולו ההוראות הבאות:
  - א) לתכנית יצורף נספח תנועה שיכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על מפלס הרחוב, תחבורה ציבורית, הולכי הרגל, שבילי האופניים ושימושי הקרקע הגובלים.
  - ב) לתכנית יצורף נספח סביבתי שיכלול המלצות למניעת מפגעים סביבתיים. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
  - ג) במיקומים בהם מתוכנן ציר העדפה לתח"צ יש לתאם עם משרד התחבורה שינויים ברוחב זכות הדרך וצמצום קווי בניין.
  - ד) מומלץ לתכנן ציר ירוק החוצה הפרדה מפלסית ברוחב שלא יקטן מ-6 מ': 3 מ' לרצועת הליכה ו-3 מ' לשביל אופניים

**(4) שבילי אופניים**

- א) שבילי האופניים יתואמו עם תכנית האב לשבילי אופניים עירוניים ועם תוואי שבילי האופניים בתכנית המתאר. שבילי האופניים יתוכננו כך שלא יפחת רוחבם מ-2.5 מ' נטו, ורוחב נתיב אחד לא יפחת ככל הניתן מ-1.5 מ'.
- ב) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו ופיתוחו ככל האפשר.

**(5) שביל הולכי רגל**

שבילי הולכי הרגל יתוכננו כך שכל הניתן לא יפחת רוחבם מ-3 מ'.

**(6) קווי מתע"ן**

- על תכנית הכוללת קו מתע"ן או הסמוכה לקו מתע"ן יחולו ההוראות הבאות:
- א) תוואי קו המתע"ן יסומן בהתאם לקבוע בתמ"א 23 / א' 4 – מערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל-אביב, על שינוייה, תת"ל 70 א' ו-ב' ויוטמעו ההוראות הרלוונטיות מכוחן.
  - ב) בתכנית הגובלת בתוואי של קו המתע"ן תיבחן ההתאמה של הוראותיה לקו המתע"ן העתידי, ובכלל זה בכל הנוגע לשימושים, לתשתיות באזור התוואי והתחנות, לקו בנין למרתף, לעיצוב קומת הקרקע, לנגישות למגרש ולפתרונות חנייה. תכנית ברוחב הכולל ציר מתע"ן תקבע כי לא יתאפשר שינוי בקווי הבניין אלא אם אינם פוגעים בהקמת המתע"ן והפעלתו. התכנית תתואם עם משרד התחבורה או מי מטעמו, עם נת"ע ועם מתכנן המחוז, כולל התייחסות למיקום ולגודל המסופים.
- תנאי להיתרי בניה במגרשים הגובלים או חופפים בתוואי המתע"ן הינו תכנית בינוי ופיתוח אשר תתואם עם נת"ע.



(ג) בתכנית זו הוצעו 2 מקומות לתחנות המטרו בהתאם לתכנון הראשוני. מיקומן ומסלול הקווים הינו מנחה בלבד. מיקום סופי יקבע בתת"ל.

**(7) מיתון תנועה**

- (א) תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת. מהות ההנחיות הנ"ל הינן לייצר אזורים בעלי תנועה מעורבת שבהם תנועת אופניים ותנועת כלי רכב יוכלו להתקיים יחד ללא הפרדות פיזיות. כמו כן, אזורי מיתון תנועה נדרשים לאפשר תנועת הולכי רגל רציפה ובטוחה. אזורים אלו יתוכננו בהתאם להנחיות לתכנון אזורי מיתון תנועה של משרד התחבורה.
- (ב) ניתן לכלול בתכנית מפורטת הוראות בדבר אזורי מיתון תנועה נוספים, באישור מוסד התכנון.

**(8) חניה**

**(א) תקן חניה**

- (1) החניה לרכב תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף ותהיה מירבית. במגרשי השב"צ ניתן יהיה לקבוע חניה ציבורית, וזאת מעבר לתקן. החניה בכל היעודים תהיה תת קרקעית בלבד.
- (2) תבחן האפשרות ליעל את השימוש במקומות החניה, כולל חפיפת תקנים.

**(ב) חניונים**

- (1) תכניות מפורטות הכוללות חניונים תת קרקעיים תכלולנה הוראות הנוגעות להעדפת אוורור טבעי, להתקנת ארובות פליטה גבוהות והפניית הפליטות למקומות ללא שהיית קהל, ולניטור איכות האוויר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.
- (2) בבניית מבני מגורים חדשים חניית הנכה, ככל שתוקצה, לא תפגע בשטחי החוץ של המבנה לרווחת הדיירים.

**(ג) חניונים ציבוריים**

- (1) לעיר קיימת תכנית תקפה לחניונים ציבוריים. ניתן יהיה להוסיף חניונים ציבוריים בכפוף להכנת תכנית מפורטת.
- (2) לא יאושר חניון באזור מוטה מתעיין למעט חניוני חנה וסע או חניוני איגום.
- (3) חניה ציבורית תת קרקעית תתאפשר תחת שטחים ציבוריים בנויים ודרכים, בכפוף להותרת מקום לתשתיות, השהיה והחדרת נגר ונטיעות. לא תתאפשר חניה כאמור בשצ"פ ופארק.
- (4) על תכנית הכוללת חניון ציבורי יחולו ההוראות הבאות:
- (א) בחניון ציבורי, בשטח ציבורי, ניתן להתיר שימושים לחניה (לרבות לרכב דו גלגלי), למקלוט ושימושים נלווים כמחסנים ומתקנים טכניים.
- (ב) במגרש ציבורי שבו ייקבע שימוש לחניון ציבורי ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בנייה בהיקף של עד 6 רח"ק.
- (ג) תכסית חניון תת"ק לא תעלה על 80%-85%.
- (ד) תותר הכנת תכנית להקמת חניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי הוא חיוני לאחת מהמטרות הבאות:
- (1) הגדלת היצע החניה במקום בו קיים או צפוי מחסור.
- (2) מניעת כניסה של רכב פרטי לאזורים שנקבעו בתכניות בתוקף או בהתאם למדיניות מוסד התכנון בקשר לתנועה ברחוב.
- (3) תמיכה במעבר מרכב פרטי לתחבורה ציבורית.

**(ב) חניוני חנה וסע**

- על תכנית הכוללת חניון חנה וסע יחולו ההוראות הבאות:
- (1) בחניוני חנה וסע ניתן להתיר שימושים לשטחי חניה, שימושים נלווים ושימוש למתקני רחיצת מכוניות ובלבד שהמתקנים ימוקמו ככל הניתן בתוך מבנה בנוי.
- (2) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע", ניתן יהיה לקבוע שטחי בנייה עד ליחס רח"ק 3.0 עבור מבנה החניון.
- (3) תכנית מפורטת לחניון חנה וסע יכולה לאפשר את מימושו בשלבים, כך שניתן יהיה לבנותו בשלב ראשון במפלס אחד ולאחר מכן להוסיף קומות נוספות להגדלת קיבולת החניה.
- (4) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע" תינתן עדיפות לבניית החניון בתת הקרקע, ולבינוי שלא יפנה לרחוב העירוני.

**(ד) חניון רכב כבד**

<p>על תכנית הכוללת חניית רכב כבד יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>(1) תתאפשר הקמת מבנה אחזקה ושירותים לצורך ולשימוש המשתמשים בחניון.</p> <p>(2) תנאי לאישור תכנית מפורטת הכוללת חניון רכב כבד יהיה אישורו של נספח בינוי ובו ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשימוש החניון לרכב הכבד.</p> <p><b>(ה) חניית לילה לאוטובוסים:</b> על תכנית הכוללת חניית לילה לאוטובוסים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>(1) ניתן להקים חניון לילה לאחר אישורה של תוכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובו ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש חניון לרכב כבד.</p> <p>(2) תתאפשר הקמת מבנה שירותים/אחזקה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר, או בתיאום עם משרד התחבורה, לצורך ולשימוש המשתמשים בחניון.</p> <p>(3) ניתן להניח תשתיות חשמל, ביוב, מים, תיעול וניקוז, מדרכות, תאורה ולהסדיר מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים ולבצע נטיעות.</p> <p>(4) תכנית הכוללת חניון לילה לאוטובוסים תתואם עם משרד התחבורה או מי מטעמו.</p> <p><b>(9) תחבורה ציבורית</b> בנספח התחבורה הציבורית הוגדרו 2 סוגי כבישים:</p> <p>(א) כביש עביר לתח"צ – רחוב בו רוחב זכות הדרך/מסעה מתאימים למעבר תח"צ ויש לעודד הוספת קווי אוטובוס לשם שירות משתמשי הדרך. רוחב הנתיבים יהיה בהתאם להנחיות התקפות של משרד התחבורה.</p> <p>(ב) נת"צ – נתיב תחבורה ציבורית העובר בציר ראשי בעיר ועתיד להכיל תנועת אוטובוסים רבה. רוחב הנתיב ייקבע בתכנית מפורטת ולא יפחת מ-3.25 מ'. מומלץ שלא לתכנן חניות בצמוד לנתיב זה.</p>	
<p><b>חשמל ומערכות תקשורת</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, ככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון ראשי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע.</p> <p>(2) כל תשתית חדשה להולכה של חשמל תוטמן בתת הקרקע</p> <p>(3) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל בהתאם למרחקי ההשפעה והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי ומתקני חשמל ושימושי מגורים לסוגיהם, מבני חינוך ומוסדות ציבור אחרים המשמשים לשהיה ממושכת.</p> <p>(4) לתכניות הכוללות קווי ו/או מתקני חשמל שאינם ביתיים ובתכניות לשימושים בקרבתם יוגש מסמך אומדן קרינה והערכת סיכונים על פי נתוני המתקנים לאישור המשרד להגנת הסביבה, והתכנון יותאם אליו. לחילופין, ניתן להשתמש בהנחיות שניתנו בהיתרי סוג למתקני החשמל על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(5) תכניות מפורטות המציעות מבנים לאיכלוס אדם בטווח של עד 70 מ' מציר קו מתח עליון עילי או מתחמ"ש ו-120 מ' מציר קו מתח על יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי על פי מרחק וגובה מן הקרקע.</p> <p>(6) תכניות לבינוי למגורים ולתעסוקה יכללו דרישה להצגת הכנה לתשתית טעינה לכלי רכב חשמליים בכלל מקומות החניה שבתחומן, ובכלל זה הקצאת חדרי השנאה בהיקף מתאים.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעיים, שלא בצמוד לשימושים הכרוכים בשהיית אדם בסמיכות אליהם</p> <p>(8) לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך ובתחום גני משחקים לילדים.</p> <p>(9) לא יותרו תחנות השנאה על עמודים אלא כתחנות זמניות לצרכי בינוי והקמה לתקופה שתיקצב על ידי מהנדס מוסד התכנון ועל פי אישורו ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p><b>5.1.3</b></p>
<p>גז</p> <p>בתכניות מפורטות תינתן הדעת להנחת תשתית לרשת חלוקת גז טבעי לצרכנים ביתיים ומסחריים קטנים.</p>	<p><b>5.1.4</b></p>
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>5.1.5</b></p>

<p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>(3) אישור תכנית מפורטת יותנה בהבטחת מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תקבע כי לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב המוצע מתאים לסילוק הביוב מהאתר במתכונתו המתוכננת, התואמת נספח בינוי מאושר. תכנית מפורטת תכלול, ככל הנדרש, שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבנייה.</p> <p>(4) לא יורשה חיבור ביוב למערכת עירונית, אלא לביוב המוגדר כביוב ביתי. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מסעדות וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר אותו כתנאי לחיבור למערכת העירונית.</p> <p>(5) קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>(6) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה ואוגר חירום. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ויכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(7) שפכים תעשייתיים:</p> <p>(א) תכנית מפורטת המאפשרת שימושי תעשייה, מלאכה או כל שימוש אחר העשוי לייצר שפכים שאינם סניטריים, למעט שימושים הנדרשים למפריד שמנים בלבד, תכלול הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(ב) איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי חוק.</p> <p>(ג) קדם טיפול לשפכים יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת העירונית.</p>	
<p><b>5.1.6 אספקת מים</b></p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) לא יותר כל שימוש אחר בגגות של בריכות אגירת מי שתייה, אלא באישור משרד הבריאות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתרי בנייה באזורי בינוי חדשים הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תוכנית האב למים, תוכנית המתאימה לתוכנית הפריסה ולאוכלוסיות התכן של תכנית מתאר זו.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תקבע כי לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה אספקת מים תקינה לאתר על פי נספח תשתיות מאושר.</p> <p>(5) בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות, ובכפוף להכנת תכנית. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>(6) תכנון קווי מים לשתייה ושאנים לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
<p><b>5.1.7 ניקוז ושימור מי נגר עילי</b></p> <p>1. תכנית מפורטת תציג פתרונות לניהול נגר וניקוז ותכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום.</p> <p>2. על תכנית מפורטת להבטיח בהוראותיה כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר בנפח שיעמוד, לכל הפחות, ביעדים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בתכנית בשטח 1-5 דונמים, יוצעו מגוון פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח נגר כולל יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטחה בתקופת חזרה של 1:50 שנים.</li> <li>• תכנית לשטח גדול מ-5 דונמים, תכלול נספח ניהול נגר במסגרתו יוצעו מגוון פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח נגר כולל יממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטחה בתקופת חזרה של 1:50 שנים.</li> <li>• תכנית בשטח הקטן מ-1 דונם, תכלול הנחיות להיתר בנייה להבטחת ניהול נגר בתחומה.</li> <li>• בסמכות מוסד תכנון לקבוע יעד תכנון ניהול נגר מחמיר מהמפורט.</li> </ul> <p>3. בתכנון ופיתוח של שטחים פתוחים ושל המרחב הציבורי תבחן האפשרויות לתכנון כך שהשטח ישמש כקולט נגר מסביבתו. התכנון יתייחס להחדרה ולאמצעים ממתני זרימה ומשהים.</p>	

	<p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של משטחים מחוספסים ואו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים בכפוף לחוות דעת של יועץ רקע/הידרולוג על יכולת הקליטה של הקרקע.</p> <p>5. בתכניות התחדשות עירונית הכוללות תוספת יחידות דיור (עיבוי) תבחן האפשרות לכלול בתחום התכנית גם שצ"פ קיים. התכנית תכלול הוראות לטיפול ושיקום השצ"פ בהתאם לצורך כך שיתפקד ביעילות כנקודת איגום והשהיית מי נגר. כל תוספת הנגר עקב הבינוי תושהה או תוחדר לקרקע בתחום המגרש.</p> <p>6. תכנית החלה בתחום אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי, תועבר לחוות דעת רשות המים לעניין החדרת נגר עילי למי התהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה.</p> <p>7. טרם ביצוע הגדלות של מובלי ניקוז קיימים, יש למצות את האפשרויות למתן מענה באמצעות השהיית הנגר.</p> <p>8. יש לשמר את הגודל הקיים של מוצאי הניקוז בנחלים כופר ותעלת קרית אונו. הגדלת מוצאי הניקוז הקיימים או תוספת מוצאים חדשים תתאפשר רק בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>9. יש לקיים הפרדה מלאה בין מי נגר ומערכות הניקוז לבין מערכת הביוב.</p>
--	--

5.2	איכות סביבה
5.2.1	<b>הגבלות שימושי תעסוקה בתחום התכנית</b>
	<p>1) באזורים המסומנים בתשריט בייעוד מסחר ותעסוקה יותרו שימושי תעסוקה 2. בכל יתר תחום התכנית, ככל שמותרים שימושי תעסוקה בהוראותיה, יותרו שימושי תעסוקה 1 בלבד.</p> <p>2) באזור לתעסוקה 1 יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיוצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש, ככל הניתן בהתאם לטבלת המגבלת שבנספח איכות הסביבה המנחה לתכנית זו.</p> <p>3) באזור לתעסוקה 2 יותרו שימושים אשר ניתן, באמצעות אמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, מוכרים ושימיים, למנוע או למזער פליטות והשפעות שלהם על הסביבה, כך שהשפעתם לא תורגש מחוץ לגבולות האזור, הכל בכפוף לטבלת המגבלות שבנספח איכות הסביבה לתכנית זו.</p> <p>4) בתחום התכנית ייאסרו שימושים אשר לא ניתן, גם באמצעים טכנולוגיים, כי יעמדו בדרישות לשמירת איכות סביבה נאותה, וכאלה העלולים להוות סיכון משמעותי לזיהום מי תהום ונחלים.</p> <p>5) לא יאשר מוסד תכנון הפקדת תכנית הכוללת חריגה ממגבלות אלו אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת ואת השלכותיה על השימושים הקיימים והמאושרים הסובבים אותה, ואושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. התקבלה חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין החריגה ובאשר לאמצעים לצמצום השפעתה, ככל שנדרשים כאלה.</p> <p>ג. הותנו התניות בתכנית או בהיתר לפי העניין בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
5.2.2	<b>איכות אוויר וריחות</b>
	<p>1) <b>כללי:</b> תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים יכללו הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.</p> <p>2) <b>שימוש בדלקים:</b> ככל שתחובר העיר בעתיד למערכת ההולכה לגז טבעי, תכניות מפורטות יתנו עדיפות לייצור אנרגיה במערכות המוזנות בחשמל, בגז טבעי, בגפ"מ ובאנרגיה ממקורות מתחדשים בלבד, למעט שימוש בגנרטורים בשעת חרום.</p> <p>3) <b>אוויר:</b></p> <p>א. תכניות מפורטות המתירות שימוש בתת הקרקע יקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוויר ויניקת אוויר צח, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. מוצאי מערכות האוויר של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, וכן מוצאי ארובות מנדפים וגנרטורים ימוקמו בשטח שאין בו פעילות ציבורית או שהיית בני אדם דרך קבע,</p>

<p>ויטופלו כך שיבטיחו פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>4. <b>שימושים חקלאיים</b>: תכניות המצויות בקירבה לשימושים חקלאיים קיימים יעמדו בהנחיות המשרד לחקלאות ולפיתוח הכפר לגבי מרחק מינימלי משימושים אלו.</p> <p>5. <b>עבודות פיתוח ובניה</b>: תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מיזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p> <p>6. <b>תחנות שאיבה לביוב</b>: בטווח מגבלות של 50 מ' מתחנות שאיבה לביוב לא יותרו שימושי מגורים, מוסדות ציבור ושירותי הסעדה.</p> <p>7. <b>מערכות תחבורה</b>: לכל תכנית הכוללת דרך ארצית או מחלף ולכל תכנית הכוללת שימושי מגורים לסוגיהם, מבני חינוך או מוסדות ציבור אחרים המשמשים לשהיה ממושכת, הגובלת בזכות הדרך של דרך ארצית ראשית או מחלף, תצורף חוות דעת סביבתית לעניין איכות אוויר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p>5.2.3</p> <p>רעש</p>
<p>1) <b>כללי</b>: במידת הצורך ולפי העניין, תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר:</p> <p>א. מניעת מטרדים (רעש ואחרים) בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושי מגורים לסוגיהם, מבני חינוך או מוסדות ציבור אחרים המשמשים לשהיה ממושכת.</p> <p>ב. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות ושימושי מגורים ומוסדות ציבור.</p> <p>ג. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p> <p>2) <b>מערכות תחבורה</b>:</p> <p>א. תכנית מפורטת הגובלת ברחובות מאספים תקבע כי תנאי להיתר בניה מכוחה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית ואישורה ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>תכנית מפורטת הכוללת דרך ארצית, דרך אזורית, מחלף או מתע"ן, וכל תכנית לשימושי מגורים, מבני חינוך או מוסדות ציבור המשמשים לשהיה ממושכת, הגובלת או מצויה בסמיכות מיידית לשימושים אלה או שהמרחק בין גבולה לזכות הדרך של דרך ארצית או מחלף או מתע"ן קיימים או מאושרים קטן מ-300 מ', תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. מסקנות חוות הדעת האקוסטית יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטיה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. מוסד תכנון רשאי לפטור תכנית מהכנת חוות דעת אקוסטית לאחר שהונחה לפניו חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3) <b>אולמות ארועים ומקומות בילוי</b>:</p> <p>לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים בסמיכות למגורים, תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטיה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>4) <b>רעש משימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה ושימושים מעורבים</b>:</p> <p>תכניות מפורטות המאפשרות שימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה יכללו נספח אקוסטי לעניין רעש פוטנציאלי משימושים אלה, אשר יתייחס למערכות מכאניות, לאיזורי פריקה וטעינה, למערכות כריזה, לתחבורה וכיו"ב. הנספח יתייחס לשימושים הקיימים והמתוכננים בסביבת השימושים בעלי הפוטנציאל ליצירת רעש, ויכלול המלצות להפחתת מפלס הרעש, שישולבו בתכנית.</p>	<p>5.2.3</p>
<p>1) תכניות באזורים בהם מתבצע שדרוג תשתיות יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי, בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה.</p>	<p>5.2.4</p> <p>מיחזור מים</p>

<p>2). תכניות למבני ציבור, מסחר ותעסוקה יכללו הוראות המאפשרות הקמת תשתית ויישום בפועל של שימוש רב ככל האפשר במים ממוחזרים כגון שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</p>	
<p><b>מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים</b></p>	<p><b>5.2.5</b></p>
<p>1) תנאי להפקדת תכנית מפורטת החלה על אחד או יותר מן השטחים הבאים, יהיה הכנה ואישור של סקר מפורט של שימושי קרקע היסטוריים, על פי דרישת הרשות הסביבתית המוסמכת ורשות המים:</p> <p>א. שטח המסומן בתשריט התשתיות ואיכות הסביבה של תכנית זו כשטח לבדיקת זיהום קרקע</p> <p>ב. שטח המסומן בתשריט התשתיות ואיכות הסביבה, בסימון "גזי קרקע – צורך בבדיקה".</p> <p>ג. שטח החשוד בזיהום קרקע על פי מסמך לעניין זה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת</p> <p>2) תנאי להפקדת תכנית מפורטת החלה בשטח המסומן בסימון "גזי קרקע – צורך בהתייעצות" בתשריט התשתיות ואיכות הסביבה, יהיה קבלת הנחיות מהרשות הסביבתית המוסמכת ומרשות המים בדבר צורך בסקר מפורט של שימושי קרקע היסטוריים ו/או בסקר גזי קרקע / מים.</p> <p>3) א. הסקרים האמורים בס"ק 1 ו-2) לעיל יאושרו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת ועל ידי רשות המים, ובהתאם לממצאיהם יבוצעו הכנת תכנית לסקר קרקע ו/או סקר גזי קרקע /מים, ביצוע הסקרים וניתוח ממצאיהם, טיפול בזיהום ככל שימצא כזה, ניטור, מיגון והגבלות שימושים, ככל שיידרשו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת ועל ידי רשות המים.</p> <p>ב. בסמכות מוסד התכנון לאחר שהונחה בפניו חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת, לפטור תכנית מפורטת מדרישות לביצוע סקרים כאמור בס"ק 1 ו-2) בנימוקים שירשמו בהחלטת מוסד התכנון.</p> <p>4) תכנית מפורטת בתוואי קו הדלק המסומן בנספח התשתיות תקבע כי תנאי לביצוע עבודות בתוואי קו הדלק המסומן בנספח התשתיות ואיכות הסביבה, ובכללן פעולות לחידוש הצנרת או להסטתה, יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע בתוואי הקווים הקיימים ו/או בשטח המתקן הקיים וטיפול בזיהומי קרקע אם יתגלו כאלה, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תכנית לצנרת חליפית / הסטת צנרת, תכלול גם את שטח הצנרת היוצא משימוש.</p> <p>5) תכנית מפורטת בתחום תחנת הדלק תקבע כי תנאי להיתר בניה בתחום תחנות הדלק קיימות יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הקובע כי לא קיים זיהום קרקע הנובע מפעילות התחנה בעבר או בהווה. ככל שקיים זיהום כאמור ייקבע אופן הטיפול בו כתנאי להיתר.</p> <p>6) תכניות מפורטות באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע או מי נגר, כמפורט בנספח איכות הסביבה לתכנית זו, יידרשו לחו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי לדיון בתכנית. ככל שתצביע חוות הדעת על סכנת זיהום, תכלול התכנית פתרונות גיבוי שיפנו נגר מזוהם אל מערכת הביוב וימנעו חדירתו אל מערכת הניקוז או אל הקרקע.</p> <p>7) תכניות המתירות הקמת תחנות דלק יידרשו לביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8) הוראות בדבר החדרת מי נגר ייקבעו לפי חו"ד רשות המים.</p> <p>9) הוראות תכנית מפורטת החלה באזורי מגן סביב קידוחי מי שתיה יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), והתכנית תידרש לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>10) תכנית החלה ברצועת ההשפעה של ערוץ ניקוז ראשי כמסומן בנספח התשתיות ואיכות הסביבה, תידרש לאישור רשות הניקוז כתנאי להפקדתה ותקבע כי תנאי להיתר מכוחה יהיה חו"ד רשות הניקוז.</p> <p>11) תכנית החלה ברצועת ההשפעה של ערוץ ניקוז משני כמסומן בנספח התשתיות ואיכות הסביבה, תידרש לאישור רשות הניקוז כתנאי להפקדתה ותקבע כי עם הגשת בקשה להיתר ברצועת ההשפעה ישקול מהנדס העיר את הצורך בהעברת הבקשה לחו"ד רשות הניקוז.</p>	

חומרים מסוכנים	5.2.6
<p>(1) תכנית מפורטת לא תאפשר הקמת מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים</p> <p>(2) תכנית מפורטת החלה בטווח של 5 מ' מכל כיוון של קו הדלק המסומן בנספח התשתיות ואיכות הסביבה מוגדר כרצועת קו הדלק. לא יתאפשר כל שימוש למעט הקווים עצמם, מתקני קו עבורם, מעבר לצורכי שרות לקווים ושטחים פתוחים לסוגיהם. בשטח הרצועה יאסרו נטיעות עצים וגינון מעמיק שורש. לא תותר הוספת קוים נוספים בתחום הרצועה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת בתוואי קו הדלק תקבע כי תנאי לביצוע עבודות בתוואי קו הדלק המסומן בנספח התשתיות ואיכות הסביבה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע בתוואי הקוים הקיימים ו/או בשטח המתקן הקיים וטיפול בזיהומי קרקע אם יתגלו כאלה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תכנית לצנרת חליפית ו/או הסטת צנרת תכלול גם את שטח הצנרת היוצאת משימוש.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לא תאפשר הוספת קו דלק נוספים בתחום הרצועה של קו הדלק המסומן בנספח התשתיות.</p> <p>(5) בתכנית מפורטת המאפשרת שימושים הכרוכים בחומרים מסוכנים או בפסולת מסוכנת יש לכלול הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסוןם ובדבר פינוי פסולת מסוכנת.</p> <p>(6) תכניות הכוללת מבנים המיועדים לשהיית בני אדם הנמצאים בטווח של 100 מ' משטחי חקלאות, כולל גינה קהילתית, יכללו התייחסות להגנה מפני ריסוס בשטחים החקלאיים, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
פסולת ומיחזור	5.2.7
<p>(1) <b>הפרדת פסולת:</b></p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>ב. תכניות מפורטות לשימושי תעשייה ומלאכה יכללו הוראות שיאפשרו תשתית מאפשרת להפרדה בין פסולת ביתית לבין פסולת תעשייתית ופסולת אינרטי.</p> <p>ג. תכניות מפורטות יכללו הנחיות להקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, ובכלל זה במרחב הפרטי, לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>ד. תשתיות איכסון הפסולת יוקמו במקומות ייעודיים ומוצנעים בבינוי.</p> <p>ה. תכניות באזורי מגורים צמודי קרקע יכללו הוראות להקצאת שטח לתחנות איסוף לגזם בהתאם לצורך.</p> <p>(2) <b>מערכת פניאומטית לפינוי פסולת:</b></p> <p>א. בעת תכנון מתחמי מגורים חדשים תבוצע בדיקה לבחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוות דעת מהנדסת/העיר.</p> <p>ב. לעת ביצוע דרכים בתחום התכנית ייבחן אימוץ מערכת פניאומטית לפינוי פסולת.</p> <p>(3) <b>פסולת בניה</b></p> <p>א. תכניות מפורטות לבניה חדשה, ותכניות ל"פינוי-בינוי", עיבוי ו/או חיזוק מבנים, יכללו הוראות לטיפול בפסולת בניה ועודפי עפר. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי ההפרדה בפסולת בניה.</p> <p>ב. תכניות מפורטות המאפשרות תוספת שטח המיועד לבינוי 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 בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. מוסד התכנון, לאחר שהונחה בפניו חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת, רשאי לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור, או לחייב שיעור מיחזור גבוה יותר.</p>	

<p>ג. תכניות כאמור בס"ק א' ו-ב' לעיל יאפשרו בהוראותיהן הצבת מגרסה נידת זמנית והקמת עמדה זמנית למיון פסולת, ויקבעו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים משימושים זמניים אלה. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מיקומי המגרסה והעמדות. התנאים וההיתורים יובאו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. מוסד התכנון, לאחר שהונחה בפניו חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת, רשאי לפטור תכניות מגרסה באתר התכנית משיקולים סביבתיים ואחרים.</p>	
<p><b>5.2.8 בניה בת קיימא וייעול אנרגטי</b></p>	<p><b>5.2.8</b></p>
<p><b>1) בניה בת קיימא</b></p> <p>א. תכנית מפורטת הכוללת 200 יח' ומעלה תכלול סקר אנרגטי, שיתייחס לנושאים הבאים: תחזית צריכת האנרגיה (כולל תשתיות טעינה לכלי רכב חשמליים), חלופות תכנוניות להתייעלות, לניהול ולמקסום ייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התכנית והשפעותיהן הסביבתיות והאדריכליות, ותתנה היתרים מכוחה ביישום מסקנותיו.</p> <p>ב. כל תכנית מפורטת תדרש לבחינת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים לרבות שילובם במבנים, חצרות, בקירוי שטחים פתוחים חניונים וכד'.</p> <p>ב. תכניות מפורטות ידרשו עמידה של כלל המבנים בתחומן, בכל השימושים, להוציא בניה צמודת קרקע למגורים, בתקן הישראלי לבנייה ירוקה, לעת הוצאת היתרי בנייה, ברמה של שני כוכבים לפחות.</p> <p>ג. תכניות מפורטות למבנים שאינם צמודי קרקע, לשימושים עליהם חל תקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה, ידרשו עמידה בתקן בדרגה B לפחות.</p> <p>ד. תכניות לעיבוי מבנים קיימים תשקולנה שילוב דרישה לתוספת בידוד מעטפת תרמי למבנים.</p> <p>ה. תכנון החזית החמישית יהיה כגגות ירוקים, תוך מתן דגש על ההיבט החזותי הנצפה ממבנים אחרים. מערכות לניצול אנרגיית השמש ובכללן מערכות פוטו-וולטאיות והמערכות המכניות של המבנים ישולבו בבנייה ובחזות האדריכלית, ותיבחן אפשרות לגינון חלק משטחי הגגות ולגגות חיים.</p> <p>ו. מוסד התכנון ישקול שילוב מרכיבים נוספים של בנייה ירוקה בתנאים להיתרי בניה.</p> <p>ז. על מנת להבטיח את האפשרות לעמוד בתנאים לעיל בשלב ההיתר, תכניות מפורטות הכוללות נספח בינוי יכללו גם נספח בניה ירוקה, ערוך בהתאם לתקן. הנספח יתייחס להתאמת התכנון לעקרונות בניה ירוקה הרלוונטיים לשלב תכנוני זה, ובכללם צורת המבנים, העמדתם במגרשים, כיווני פתחים וגודלם, הצללות, גובה מפלס כניסה, בהתייחס לתנאים האקלימיים, משטר הרוחות כיווני קרינת השמש וכיו"ב.</p> <p><b>2) נצילות הקרקע בשטחים המפותחים</b></p> <p>תכניות מפורטות למתחמים חדשים ולמתחמים מתחדשים ישימו דגש על נצילות גבוהה של השטחים המפותחים, ובכלל זה בחינת השימוש בתת הקרקע לצרכים מתאימים (אולמות תרבות וספורט, שימושים לוגיסטיים – בדגש על מוצרים רגישים לחום, שטחי מסחר), איגום חניונים ציבוריים והקמת חניונים ציבוריים מתחת למרחב הדרך.</p> <p><b>3) אמצעים לצמצום השימוש בתנועה ממונעת</b></p> <p>בעת דיון בתכניות לשכונות חדשות יבחנו, בין היתר, הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מידת עירוב השימושים והקירבה המוצעת בין שימושי המגורים לסוגיהם לבין שימושי חינוך ושירותים, מסחר ותעסוקה, בתכנית ובסביבתה, מתוך מגמה למזער את הצורך בתנועה ממונעת</li> <li>- עיצוב המרחב הציבורי בתחום התכנית, בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות תנאים פיזיים ואמצעים ליצירת נוחות אקלימית לעידוד ההשגה במרחב הציבורי ותנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים;</li> <li>- התאמת התכנית לתנועה שאינה ממונעת, ובפרט מידת התמיכה בהתניידות עצמאית של ילדים לפעילויות ולשירותים המשמשים אותם, תוך מתן דגש על מיזעור הצורך בחציית כבישים, רציפות מדרכות ומרחב הליכה בטוח ממקומות המגורים לבתי הספר ולמוסדות הציבור המשמשים ילדים ובני נוער.</li> </ul>	
<p><b>5.2.9 הסמכות לסטות מהוראות סעי' 5.2</b></p>	<p><b>5.2.9</b></p>



מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית, לאחר שהונחה בפניו חו"ד מהנדס העיר והיחידה הסביבתית, רשאי לפטור תכנית מהוראות סעי' 5.2 לתכנית זו, על כל תתי סעיפיו ו/או חלקם, או להקל מהן, וזאת מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטתו, אם שוכנע כי תכנית מציעה תוספת בינוי מזערית, או שהבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר או שאינם רגישים להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית או שאינם משפיעים באופן מהותי על הסביבה הקיימת. מוסד התכנון, לאחר שהונחה בפניו חו"ד מהנדס העיר, רשאי לקבוע בתכנית תנאים המחמירים יותר מאלה הקבועים בפרק זה ו/או בהנחיות המרחביות.

5.3	שימור המורשת הבנויה
5.3.1	<p><b>הוראות לתכניות מפורטות במתחמים לשימור</b></p> <p>א. כל תכנית מפורטת אשר בתחומה מבנה או מתחם לשימור אשר מופיע ברשימת השימור של וועדת השימור של קרית אונו או בתשריט תוכנית זו תדרש לנספח שימור ותידון בועדת השימור העירונית.</p> <p>ב. ועדת השימור תבחן כל תכנית באם היא תואמת ומקדמת את מטרות השימור במתחם. עמדת ועדת השימור והנחיותיה תהווה בסיס לדיון בתכנית במוסד התכנון.</p> <p>ג. ועדת השימור תחווה את דעתה בדבר הוראות שימור למתחמי שימור, והוראות בינוי ועיצוב למבנים ולמרחב הציבורי והנמצאים בתחום המתחם לשימור. יודגש כי התוכנית לא תאפשר גריעה של שטחים פתוחים מגוונים לטובת פונקציות אחרות ו/או בינוי חדש.</p> <p>ד. המלצת ועדת השימור יכולה לכלול הנחיות לתוספת אלמנטים נוספים לשימור לרבות אלמנטי פיתוח אשר לא הוגדרו לשימור.</p> <p>ה. במסגרת תכנית מפורטת במתחם לשימור ינתנו הנחיות אשר יבטיחו את שימור המבנים לצד הבניה החדשה.</p>
5.4	<p><b>אתרי עתיקות</b></p> <p>א. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע עבודות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת הצלה) יבצען ע"פ החוק.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק, ייעשו הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהיה מוסד התכנון ו/או הועדה המחוזית, לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות, שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
5.5	<p><b>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה מכוח תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון</b></p> <p>א. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה (פרק ד' לתמ"א), מתחמי רעש מטוסים (פרק ז' לתמ"א) ומזעור סכנת ציפורים לתעופה (פרק ו' לתמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו.</p> <p>ב. לא תאושר תכנית מפורטת מכוח תכנית זו אשר תעמוד בסתירה למסמכי תמ"א 2/4.</p> <p>ג. הוראות כל תכנית מפורטת ייקבע הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה. גובה זה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ד. בהוראות כל תכנית מפורטת ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנים הנמוכים ב-15 מטר מגובה ההגבלות המושתות ע"י נתב"ג יהיה תאום עם רת"א לקבלת הנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום עבודת מנופים ועגורנים הנדרשים להקמת המבנים.</p> <p>ה. בהוראות תכנית מפורטת ייקבע כי תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>
5.6	<p><b>סיכוני רעידות אדמה</b></p> <p>1. לתכנית זו מצורף סקר סייסימי (נספח סיכוני רעידות אדמה).</p> <p>תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת גיא-הנדסית המתייחסת לסוג הקרקע ומקדמיה ולהגברת השתית החריגה והשלכותיהם על התכנון.</p> <p>2. ככל שמתוכננים בשטח התכנית מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי מקדם חשיבות א' (נספח 4) ו/או מבנים רגישים כגשרים, מחלפים ו/או רבי קומות, חוות הדעת תתבסס על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי. לחילופין, חוות הדעת תתבסס על בחינה נקודתית של תנאי הקרקע באתר ועל הממצאים הרלוונטים מסקר תגובת האתר שבוצע בעבר ושהתכנית כולה נמצאת בתחומו.</p> <p>3. תכנית מפורטת תקבע כי מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>

## 6. ביצוע התכנית

### 6.1 שלבי ביצוע התכנית

מוסדות ציבור - תוספת				6.1.1
תוספת נדרשת לתקופה				מוסדות ציבור
2035	2030	2023	2018	
המלצות בנספח הפרוגרמה לצרכי ציבור				חינוך
				תרבות
				ספורט
				דת
				מתקני חירום
תשתיות מים וביוב:				6.1.2
תנועה ותחבורה:				6.1.3

### 6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

<p>(1) מוסד התכנון ינהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>(2) אחת לשנה יגיש וסד התכנון דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p> <p>(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית המקומית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>	6.2.1
---	-------

### 6.3 מימוש התכנית

יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר ל- 81,000 נפש.	6.3.1
--	-------





**7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

ראה תוצר המערכת



**7.2 חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		







ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)

הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	סה"כ קיים ומאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				
													1
													2
													3
													4
													5
													6
													7
													8
													9

קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה ומסחר (במ"ר, נומינאלי, כולל שטחי שירות)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מאושרות שטרם מומשו			קיים בפועל במ"ר (כולל ש.שירות)	תוספת מאושרת בתכניות מפורטות (כולל שירות, לפני הפחתה בגין מימוש)	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות (כולל שירות, לפני הפחתה בגין מימוש)	סה"כ בתכנית המתאר (ריאלי, כולל ש.שירות)	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי					
קיבולת (נומינאלי) בתכנית המתאר														1
	565,000													2
	2,230,000													3
	819,000													4
	83,200													





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

525,000													210,000	5
250,000													75,000	6
														7
														8
														9



קיבולת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			מסחר במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				
													1
													2
													3
													4
													5
													6
													7
													8
													9



קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תעסוקה מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				
													1
													2
													3
													4





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

														5
														6
														7
														8
														9



קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)									
מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	מאושר בתכניות מפורטות	שטח בדונם (סה"כ)		שכונתי	רובעי	עירוני	אזורי/מטרופוליני	הערות
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



קיבולת ליעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)								
הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם/ שטח בנוי במ"ר	מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם

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

