

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1088

כפר סבא צפון - שכונת המוביל

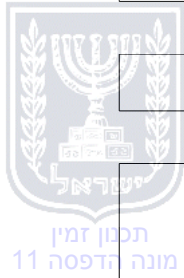
מחוז

מרכז, מטה

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, כפר סבא

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "כפר סבא צפון - שכונת המוביל" ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר. שטח התכנית צמוד מצפון לשכונות כפר סבא הצעירה ו"בית ונוף", ממזרח למושב צופית וממערב לשכונת קפלן. תוחם את השכונה מצפון ציר רוחב 5503.

בשכונה מתוכננות כ-3800 יח"ד, חלקן בתאי שטח מעורבי שימושים הכוללים ביחד כ-80,000 מ"ר תעסוקה, 25,000 מ"ר מסחר וכן כ-400 יח"ד לדירור מיוחד. הצפיפות הממוצעת בשטח התכנית היא כ-17 יח"ד לדונם. לאורך הרובע החדש מתוכנן פארק לינארי ע"ב ציר המוביל הארצי. לאורכו מפותחת שדרה מסחרית ראשית עם שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומגורים בדפנותיה. הפארק הלינארי קושר את יער קפלן הקיים ומערכת מוצעת של שצי"פים פנימיים בתוך הבלוקים העירוניים בכל התכנית, לכדי מערכת ירוקה אחת רציפה והמשכית.

רובע המגורים מתוכנן כגריד עירוני המאפשר פיתוח היררכי של תמהיל מגורים מגוון היוצר את דפנות הרחובות העירוניים ומשלב בתוכו שטחים למבני ציבור ושטחים ירוקים. מערכת הגריד העירונית מתחברת למרקם הקיים של העיר ויוצרת רציפות עירונית שלמה.

יחידת הבסיס של הגריד העירוני הוא בלוק מגורים המתוכנן עפ"י עקרונות המעודדים הולכי רגל ואופניים. בניה מרקמית בגובה של לא יותר מ-10 קומות עוטפת גינות כיס ציבוריות הנקשרות בניהן צפון - דרום מזרח - מערב. בקומת הקרקע של מבני המגורים משולבות פונקציות ציבוריות, מסחריות ושימושים משותפים לדיירים. כל אלה מעשירות את השצי"פ הפנימי ויוצרות מרחב עשיר ותוסס.

ברובע משולבים מבני ציבור בגדלים שונים בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים של הרובע החדש וכן בית הספר הדמוקרטי הסמוך ליער קפלן.

בלב הרובע בצמוד לרחוב הראשי מתוכננת ככר עירונית מוקפת בתעסוקה מסחר ומגורים אשר תעשיר את הפעילות האורבנית במקום.

בהיקף הרובע מתוכננת טיילת עירונית ירוקה, שתשמש גם כחיץ בין הבינוי לדרכים סמוכות ושטחי חקלאות, ותעודד שימושי פנאי ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

כפר סבא צפון - שכונת המוביל

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

תמל/ 1088

שטח התכנית 1.2

796.087 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון, כפר סבא
	קואורדינאטה X	193983
	קואורדינאטה Y	677672

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בחלקה הצפוני מזרחי של העיר כפר סבא. גבול מזרחי של התכנית - שכונת קפלן. גבול צפוני של התכנית - כביש 5503. גבול מערבי של התכנית - מושב צופית, שטחים חקלאיים. גבול דרומי של התכנית - שכונות "גני השרון" ו-"בית ונוף".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7531	מוסדר	חלק	25, 27, 31, 33	4, 17-19, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 44-45
7532	מוסדר	חלק	42, 47, 79-84	41, 48, 77-78, 85
7533	מוסדר	חלק	1, 3, 5-6, 41, 45	48
7579	מוסדר	חלק		7
7593	מוסדר	חלק		91
7598	מוסדר	חלק		1-2
7599	מוסדר	חלק	8-41, 43-47	1, 42, 48, 55-56, 95, 108, 111, 119
7604	מוסדר	חלק		79, 82, 134
8191	מוסדר	חלק	46	45, 50, 60
8737	מוסדר	חלק		11, 29, 49-50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/11/2003	284	5236	שינוי יעוד חקלאי בתחום התכנית	שינוי	תממ/3 /21

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יחיאל קורין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יחיאל קורין		תשריט מצב מוצע 1	לא
איכות הסביבה	מנחה		35	01/06/2021	רוני יהודאי	16: 38 07/06/2021	כפר סבא צפון שכונת המוביל - מסמך סביבתי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	02/05/2018	אריה פרנק	13: 06 30/05/2021	נספח מצב מאושר 1: 2500	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	14/03/2021	יחיאל קורין	12: 37 02/06/2021	נספח בינוי 1: 1250	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	18/03/2021	אורי רייכר	13: 19 30/05/2021	נספח נופי 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	26/05/2021	כנרת דביר	13: 22 30/05/2021	נספח תנועה 1: 1250	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	10/02/2019	יאיר קורנברג	13: 13 30/05/2021	נספח מים וביוב 1: 1250	לא
מים	מנחה		10	20/12/2021	יאיר קורנברג	13: 47 20/12/2021	פרשה טכנית נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	10/02/2019	יאיר קורנברג	13: 15 30/05/2021	נספח ניקוז 1: 1250	לא
ניקוז	מנחה		22	01/06/2021	יאיר קורנברג	13: 45 20/12/2021	פרשה טכנית נספח ניקוז	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה		29	11/03/2019	אייל אשבל	13: 11 30/05/2021	תמל 1088 - תוצאות בה"ת ראשוניות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	15/03/2021	זאב ברקאי	13: 07 30/05/2021	נספח פרוגרמה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		14	01/01/2017	בר יוסף יוסף	13: 31 30/05/2021	סקר הידרוגיאולוגי סופי - הקטנת רדיוסי קידוח	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		davida@land.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		davida@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		davida@land.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך הבה"ת	יועץ תחבורה	אייל אשבל		פי.גי.אל. מערכות תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		pgl@pgl.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-4631087		zevbar@012. net.il
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	כנרת דביר		ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		office@rame ng.net
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רוני יהודאי		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos -group.co.il
הידרוגיאולוג	יועץ	בר יוסף יוסף		NRD פיתוח משאבי טבע בע"מ	ראש העין	העבודה	11	03-9221445		bjb@nrldtd.co m
מודד	מודד	אריה פרנק	111	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	טירת כרמל	3	04-8580355		arie@hetz- hazafon.co.il
יועץ מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	אימבר	12	03-9239003		office@sbk- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורי רייכר		ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב- יפו	הרב פרנקל	43	058-4842284		u@s--r.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. שטח הדיוריות לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, ובכלל זה שטחי השירות שמשרתים אותה דוגמת הממ"ד והחניה.</p> <p>3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p>
דירות קטנות	דירות שגודלן הכולל לא יעלה על 80 מ"ר

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 3,800 יח"ד, שטחי תעסוקה בהיקף 80,000 מ"ר וציבור עיקרי ומסחר בהיקף 25,000 מ"ר עיקרי, דיור מיוחד המכיל כ-400 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור וכן שצ"פים ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
- מייעוד חקלאי, דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור, ליעוד - מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', דיור מיוחד, מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית, דרך מוצעת, דרך משולבת, יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
- קביעת הנחיות ושימושים להקמת מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
- קביעת זכויות בניה, הוראות בניה וקווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200 - 204, 208 - 222
מגורים ג'	300, 305 - 309, 329, 340
מגורים ד'	319 - 328, 331 - 339, 341
דיור מיוחד	1000
מבנים ומוסדות ציבור	500 - 514, 520
שטחים פתוחים	900 - 912
שטח ציבורי פתוח	800 - 815, 817 - 819, 832 - 834, 840, 841
ככר עירונית	831
דרך מוצעת	600 - 606, 608 - 610, 612 - 614
דרך משולבת	607, 611
שביל	820 - 830, 835 - 839
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 13
מגורים מסחר ותעסוקה	705 - 711, 715 - 722, 726 - 729
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	518

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	600, 601, 603, 609
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	716 - 721
גבול מגבלות בניה	שביל	820, 823, 826
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	800 - 804
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	903, 906, 909

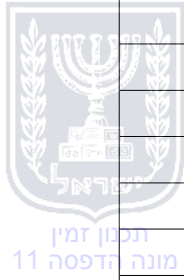
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	659,193	82.81
דרך מאושרת	36,328	4.56
דרך משולבת	564	0.07
מבנים ומוסדות ציבור	11,534	1.45
מגורים ב'	635	0.08
מגרש מיוחד	842	0.11
מגרש מיוחד המיועד לבית אבות	7,315	0.92
שטח ציבורי פתוח	79,667	10.01
סה"כ	796,078	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.02	8,153.51	דיור מיוחד
18.24	145,167.64	דרך מוצעת
0.28	2,199.17	דרך משולבת
11.81	94,036.21	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.31	2,499.53	ככר עירונית
8.88	70,681.31	מבנים ומוסדות ציבור
2.15	17,150.97	מגורים ב'
2.77	22,085.47	מגורים ג'
9.89	78,695.39	מגורים ד'
12.97	103,242.53	מגורים מסחר ותעסוקה
0.73	5,780.62	שביל
13.91	110,752.02	שטח ציבורי פתוח
14.24	113,372.78	שטחים פתוחים
2.80	22,269.91	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	796,087.08	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה. ב. דירות הגן לא יפנו לכיוון הרחוב או שצ"פ. ג. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיף 6.2 להלן. ד. לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד ככל הניתן הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי.
ב	חניה החניה למגורים תהא תת קרקעית. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. החניה כמפורט בסעיף 6.3.
ג	קווי בנין קו הבניין כמסומן בתשריט. קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב- 3 מ'. קו בניין אחורי וצידי- 0. תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בניין צידי 0.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. ג. שירותי רווחה לדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי לאורך של 80% לפחות מאורך חזית המגרש. ב. תותרנה דירות וחצרות צמודות לדירות בקומות הקרקע ובלבד שאינן פונות לרחוב.

4.2	מגורים ג'
	<p>ג. חובה לשמור על המרווח הקדמי הפונה לכיוון הרחוב, פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.</p> <p>ד. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>ה. הקומה העליונה בבניין תהיה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית הכניסה הפונה אל הרחוב.</p> <p>ו. בבינוי הבלוקים משולבים צירי הולכי רגל בכיוונים צפון דרום מזרח מערב כחלק מרשת ירוקה המשלימה גריד עירוני מלא.</p> <p>ז. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות.</p> <p>ח. תותר הקמת דיוריות בהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתכנית בסך הכל.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית.</p> <p>תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p> <p>תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0.</p> <p>יותר איחוד חניונים לשני תאי שטח צמודים כך שקו בנין צידי בתת"ק יהיה 0.</p> <p>החניה כמפורט בסעיף 6.3.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב- 3 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 0.</p> <p>קדמי-5 מ'</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. שירותי רווחה לדיירים. כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב.</p> <p>ד. מסחר.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.</p> <p>הבינוי ייצמד לקו בנין קדמי הפונה לרחוב על פי תכנית הבינוי לאורך של 80% לפחות מאורך חזית המגרש.</p> <p>ב. תותרנה חצרות צמודות לדירות קומות הקרקע שאינן פונות לרחוב.</p> <p>ג. חובה לשמור על מרווח קדמי לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.</p>

4.3	מגורים ד'
	<p>ד. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר ליחיד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף.</p> <p>ה. הקומה העליונה בבניין תהייה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>ו. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכנית הבנויה של הקומות שמתחתן.</p> <p>ז. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות.</p> <p>ח. תותר הקמת דיוריות בהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתכנית בסך הכל.</p> <p>ט. בבינוי הבלוקים משולבים צירי הולכי רגל בכיוונים צפון דרום מזרח מערב כחלק מרשת ירוקה המשלימה גריד עירוני מלא.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית.</p> <p>תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p> <p>החניה כמפורט בסעיף 6.3.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב - 2 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 0.</p> <p>תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0.</p>
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. מחסנים למגורים.</p> <p>ד. מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, בקומת הקרקע.</p> <p>ה. תעסוקה ומשרדים.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי ייצמד לקו בנין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. הבינוי מחייב היצמדות של 70% מאורך המגרש לאורך הרחובות המקיפים כל תא, השטח בגובה של 3 קומות לפחות. מעל 3 קומות הבינוי יהיה בנסיגה של עד כ- 3 מטרים.</p> <p>ב. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה.</p>





4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ג. בכל תא שטח יהיו משולבים שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור בשיעור שלא יפחת מ- 15% משטח תא השטח.</p> <p>ד. מרווח הבניה הקדמי לרחובות יפותח כחלק המשכי של המדרכה.</p> <p>ה. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים.</p> <p>ו. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>ז. תחובי הרחוקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ח. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן.</p> <p>ט. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.5 מטר. לאורכה יבנה בחזית הרחוב סטיו (קולנדה) ללא עמודים, ברוחב 3 מטר מינימום.</p> <p>י. בתאי שטח 715, 710 תובטח חזית מסחרית רציפה בשיעור 90% בדופן הצמודה לככר העירונית. בתאי שטח אלה תובטח זיקת הנאה להולכי רגל מהככר העירונית אל שצ"פ 808.</p> <p>יא. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות.</p> <p>יב. תותר הקמת דיוריות בהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתכנית בסך הכל.</p> <p>יג. תהיה אפשרות המרה של שטחי מגורים לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 15% מזכויות הבניה של כל אחד מהשימושים הקבוע בסעיף 5.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה הנדרשת תהייה תת קרקעית. תותר חניה על קרקעית בשיעור של עד 10%.</p> <p>ב. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.</p> <p>ג. החניה כמפורט בסעיף 6.3.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 3 מ'.</p>
4.5	דיור מיוחד
4.5.1	שימושים
	<p>א. דיור מיוחד בהתאם ל"חוק דיור מוגן, התשע"ב 2012".</p> <p>ב. מעונות סטודנטים -במוסד שהגדרתו ב"חוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007".</p> <p>ג. שימושים ציבוריים כגון: מרפאה, חדר אוכל וכדומה.</p>
4.5.2	הוראות

4.5	דיור מיוחד
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. גובה הקומות יהיה עד 10 קומות.</p> <p>ג. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>ד. סה"כ יחידות הדיור במגרש לא יפחת מ- 400 יח"ד. הדיור המיוחד יהיה לדיור מוגן לקשישים ולסטודנטים, השטח העיקרי של הדירות יהיה בגודל ממוצע של 65 מ"ר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. במידה ותשולב חניה על קרקעית, היא תהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים ולא בחזית הרחובות והשדרות.</p> <p>ג. החניה כמפורט בסעיף 6.3.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>מעונות סטודנטים : תרשמה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>א. מגרשים 500, 504, 508, 520 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לשימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה ומבנים לצרכי ספורט כשימוש משני.</p> <p>ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, שימושים מעורבים כגון גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום וכיוב'.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p> <p>ה. מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש 500.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. המרווח הקדמי בין חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>ג. שטחי המסחר הנלווה בתא שטח 500 יתוכננו כחזית מסחרית וכחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>ד. תנאי למימוש שטחי המסחר בניית השטחים הציבוריים.</p> <p>ה. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>חניה</p> <p>החניה לא תמוקם במרווח הבניה הקדמי. החניה כמפורט בסעיף 6.3.</p>
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	<p>א. במגרש 518 השימוש הראשי הינו לצרכי חינוך ועבור מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, שימושים מעורבים כגון גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומרווח וכיוב' כשימוש משני.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p> <p>ד. מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. המרווח הקדמי בין חזית הכניסה הראשית למבנה / מתחם לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>ג. שטחי המסחר בתא שטח 500 יתוכננו כחזית מסחרית וכחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>ד. תנאי למימוש שטחי המסחר בניית השטחים הציבוריים.</p> <p>ה. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.</p> <p>ו. בממשק עם שטחי יער קפלן לא יותר זיהום אור לכיוונם.</p>
4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	<p>א. גינות.</p> <p>ב. שביל אופניים.</p> <p>ג. טיילת.</p> <p>ד. מצללות.</p> <p>ה. תאורה.</p> <p>ו. מעבר מערכות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ז. מתקנים לניהול נגר.</p> <p>ח. טבע עירוני.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא תותר תאורה בשטח הפתוח למעט מטרת בטיחות בלבד וככל שתוקם תהיה ממוקדת לקרקע ונקודתית.</p>

<p>שטחים פתוחים</p> <p>4.8</p> <p>ב. שבילי ההליכה ירוצפו בחומרים המאפשרים חלחול מים לקרקע.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.9</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.9.1</p> <p>א. גינון ונטיעות. ב. שבילים ודרכי גישה. ג. מגרשי משחק לילדים. ד. מעבר תשתיות, קיר אקוסטי. ה. שבילי אופניים. ו. איזורי ישיבה ז. הצללות. ח. מתקנים הנדסיים. ט. מזנונים ובתי קפה. י. חדרי השנאה. יא. בתאי שטח 800 - 804 יותרו השימושים בהתאם לתיאום עם חברת "מקורות".</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.9.2</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד. ב. הקמת שנאים בתחום השצ"פ לפי סעיף 6.6. ג. להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תומכים בין שטחי השצ"פ ובין הדרכים. ככל שתידרש הקמת קיר תומך בין שצ"פ ובין הדרכים או המגרשים הגובלים, גובהו לא יעלה על 1.2 מ'. ד. הצמחיה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ותלווה בחו"ד של אגרונום. ה. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן. ו. בתאי שטח , 817-818 , 814-805 תותר הקמת מבנה לבית קפה/מסעדה בשטח בניה כולל של יעלה על 100 מ"ר.</p>	
<p>ככר עירונית</p> <p>4.10</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.10.1</p> <p>א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל. ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון : מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מתקני חניה לאופניים וכד'. ג. ביתנים לצרכי ציבור כגון מרכז מידע. ד. מתקנים הנדסיים לפי סעיף 6.11. ה. מתקנים לחלוקת דואר. ו. בתי שימוש ציבוריים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.10.2</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי ופיתוח- הכיכר העירונית תפותח כחלק ממערך הולכי הרגל והרחובות בעיר. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות. הככר תפותח במפלס המדרכה ללא</p>	





ככר עירונית	4.10
<p>הפרשי גבהים וללא גידור. הכיכר העירונית תתוכנן באופן המשתלב עם הרחובות הסמוכים לה ותהווה חלק מרצף המרחב הציבורי. ב. כניסות למגרשים סמוכים- תותר כניסת הולכי רגל מהככר לתאי השטח הסמוכים, ובלבד שהובטחה נגישות ראויה למגרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ כל דין, ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לתפקוד הכיכר כשטח ציבורי. ג. לא יותרו חניות עליות בשטח הכיכר.</p>	



דרך מוצעת	4.11
שימושים	4.11.1
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.11.2
דרכים	א
<p>א. תוואי דרכים ורוחבן : כמסומן בתשריט. ב. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית. ג. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים : עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו. עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודת נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p>	



דרך משולבת	4.12
שימושים	4.12.1
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.12.2
דרכים	א
<p>דרכים משולבות יתוכננו בדגש על בטיחות הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך ניסיון להעשיר את המרחב הציבורי בגינון ונטיעות רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב ו/או שצ"פים. ריצוף המדרכות- מחומרים שאינם אוגרים חום וללא בוחק.</p>	



שביל	4.13
שימושים	4.13.1
<p>א. שטחים פתוחים מגוננים, מרוצפים, נטיעות, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב לסוגיו השונים, שילוט תאורה וכיו"ב. ב. מצללות וקרזי בחומרי בניה קלים. ג. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>	
הוראות	4.13.2
הוראות בינוי	א

4.13	שביל
	<p>א. השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור.</p> <p>ב. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או פרגולות ויריעות הצללה לשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה.</p>
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
	בהתאם לתכניות מאושרות כס/15/1, כס/15/1/טז.
4.14.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	1	3	11	6	135	1320	360	0	300	660	977	200		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	132	1320	360	0	300	660	1000	201		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	128	1320	360	0	300	660	1029	202		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	125	1320	360	0	300	660	1049	203		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	119	1320	360	0	300	660	1103	204		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	144	1320	360	0	300	660	916	208		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	143	1320	360	0	300	660	923	209		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	134	1320	360	0	300	660	984	210		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	168	1320	360	0	300	660	784	211		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	176	1320	360	0	300	660	750	- 212		מגורים ב'
														215			
3	3	3	3	1	3	11	6	147	1320	360	0	300	660	894	216		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	178	1320	360	0	300	660	739	217		מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	11	6	176	1320	360	0	300	660	750	- 218		מגורים ב'
														222			
3	3	3	3	1	6	21	40	317	8800	2400	0	2000	4400	2775	300		מגורים ג'
3	3	3	3	1	6	21	20	317	4400	1200	0	1000	2200	1389	305		מגורים ג'
3	3	3	3	1	6	21	20	314	4400	1200	0	1000	2200	1400	- 306		מגורים ג'
														307			
3	3	3	3	1	6	21	20	274	4400	1200	0	1000	2200	1604	308		מגורים ג'
3	3	3	3	1	8	28	28	308	6160	1680	0	1400	3080	2000	309		מגורים ג'
3	3	3	3	1	8	28	113	346	24860	6780	0	5650	12430	7180	329		מגורים ג'
3	3	3	3	1	6	21	56	284	12320	3360	0	2800	6160	4334	340		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	28	107	487	23540	6420	0	5350	11770	4834	319		מגורים ד'
3	3	3	3	2	8	28	85	421	18700	5100	0	4250	9350	4434	320		מגורים ד'
3	3	3	0	2	8	28	91	503	20020	5460	0	4550	10010	3974	321		מגורים ד'
3	0	3	3	2	8	28	192	486	42240	11520	0	9600	21120	8681	322		מגורים ד'
3	0	3	3	2	8	28	114	500	25080	6840	0	5700	12540	5018	323		מגורים ד'
3	0	3	3	2	8	28	79	491	17380	4740	0	3950	8690	3536	324		מגורים ד'
3	3	0	3	2	8	28	57	400	12540	3420	0	2850	6270	3143	325		מגורים ד'



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	0	3	3	2	8	28	57	498	12540	3420	0	2850	6270	2515	326		מגורים ד'	
3	3	0	3	2	8	28	85	406	18700	5100	0	4250	9350	4601	327		מגורים ד'	
3	5	5	3	2	8	28	118	371	25960	7080	0	5900	12980	6987	328		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	10	35	139	540	30580	8340	0	6950	15290	5656	331		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	10	35	186	589	40920	11160	0	9300	20460	6942	332		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	10	35	45	551	9900	2700	0	2250	4950	1795	333		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	10	35	108	504	23760	6480	0	5400	11880	4713	334		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	8	28	28	414	6160	1680	0	1400	3080	1487	335		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	8	28	28	440	6160	1680	0	1400	3080	1400	336		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	9	32	64	576	14080	3840	0	3200	7040	2441	337		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	8	28	28	440	6160	1680	0	1400	3080	1400	338		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	8	28	85	497	18480	5040	0	4200	9240	3718	339		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	8	28	28	436	6160	1680	0	1400	3080	1412	341		מגורים ד'	
5	5	5	5	0	4	20		240	54124			12490	41634	22505	500		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	0	5	0	4	20		240	8039			1855	6184	3343	501		מבנים ומוסדות ציבור	
5	0	5	5	0	4	20		240	4151			957	3193	1726	502		מבנים ומוסדות ציבור	
5	0	5	5	0	4	20		240	7825			1805	6019	3254	503		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	4	20		240	15132			3492	11640	6292	504		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	0	0	4	20		240	5146			1187	3959	2140	505		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	0	5	0	4	20		240	5064			1168	3896	2106	506		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



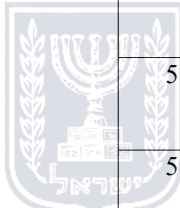
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס': תמל/ 1088 - שם התכנית: כפר סבא צפון - שכונת המוביל

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	0	5	5	0	4	20		240	2503			577	1925	1041	507		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	0	0	4	20		240	17133			3953	13179	7124	508		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	0	5	0	4	20		240	10704			2470	8234	4451	509		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	0	5	0	4	20		240	3330			768	2562	1385	510		מבנים ומוסדות ציבור	
5	0	5	5	0	4	20		240	5572			1285	4286	2317	511		מבנים ומוסדות ציבור	
5	0	0	0	0	4	20		240	5550			1280	4269	2308	512		מבנים ומוסדות ציבור	
5	0	5	5	0	4	20		240	6765			1561	5204	2813	513		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	0	0	4	20		240	2587			597	1990	1076	514		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	4	20		240	16334			3769	12565	6792	520		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	4	20		100	22270			5123	17147	22270	518		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3	0	3	3	2	28	98		616						9483	705		מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס': תמל/1088 - שם התכנית: כפר סבא צפון - שכונת המוביל

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
							201		44220	12060	0	10050	22110		705	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									2288	1088	0	240	960		705	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11980	1780	0	2040	8160		705	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	0	3	2	9	32		473						3829	706		מגורים מסחר ותעסוקה	
							50		11000	3000	0	2500	5500		706	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									3075	1395	0	336	1344		706	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									4047	847	0	640	2560		706	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	0	2	9	32		737						1307	707		מגורים מסחר ותעסוקה	
							28		6160	1680	0	1400	3080		707	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									927	557	0	74	296		707	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									2551	671	0	376	1504		707	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	3	0	3	2	16	56		580						708		מגורים מסחר ותעסוקה		
							95		20900	5700	0	4750	10450	708	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									3764	1664	0	420	1680	708	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									5860	1060	0	960	3840	708	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	3	3	3	2	9	32		471					4985	709		מגורים מסחר ותעסוקה		
							67		14740	4020	0	3350	7370	709	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									3600	1600	0	400	1600	709	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									5180	980	0	840	3360	709	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	3	3	3	2	16	56		568					7351	710		מגורים מסחר ותעסוקה		
							128		28160	7680	0	6400	14080	710	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									5240	2240	0	600	2400	710	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס': תמל/ 1088 - שם התכנית: כפר סבא צפון - שכונת המוביל

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
																	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	3	3	0	2	10	35		514						710	תעסוקה		מגורים מסחר ותעסוקה	
							126		27720	7560	0	6300	13860	711	מגורים		מגורים מסחר ותעסוקה	
									1960	960	0	200	800	711	מסחר		מגורים מסחר ותעסוקה	
									6676	1156	0	1104	4416	711	תעסוקה		מגורים מסחר ותעסוקה	
3	0	3	0	2	9	32		447						715			מגורים מסחר ותעסוקה	
							54		11880	3240	0	2700	5940	715	מגורים		מגורים מסחר ותעסוקה	
									2403	1133	0	254	1016	715	מסחר		מגורים מסחר ותעסוקה	
									4500	900	0	720	2880	715	תעסוקה		מגורים מסחר ותעסוקה	
3	5	3	3	2	9	32		365						716			מגורים מסחר ותעסוקה	
							65		14300	3900	0	3250	7150	716	מגורים		מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
										4256	1856	0	480	1920		716	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										7040	1200	0	1168	4672		716	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	3	3	2	16	56		533							5000	717		מגורים מסחר ותעסוקה
							86			18920	5160	0	4300	9460		717	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
										4256	1856	0	480	1920		717	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										4137	857	0	656	2624		717	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	3	3	2	9	32		405							6973	718		מגורים מסחר ותעסוקה
																718	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
										4584	1984	0	520	2080		718	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										7855	1295	0	1312	5248		718	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	3	3	2	9	32		386							5305	719		מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



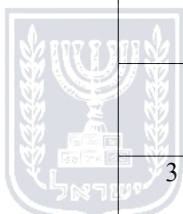
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס': תמל/ 1088 - שם התכנית: כפר סבא צפון - שכונת המוביל

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
				58		12760	3480	0	2900	6380		719	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
						3600	1600	0	400	1600		719	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						4137	857	0	656	2624		719	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	5	3	3	2	9	32					5025	720		מגורים מסחר ותעסוקה		
						51	11220	3060	0	2550	5610		720	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
							2944	1344	0	320	1280		720	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
							4137	857	0	656	2624		720	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	5	3	3	2	7	25		285			3318	721		מגורים מסחר ותעסוקה		
							22	4840	1320	0	1100	2420		721	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
								1960	960	0	200	800		721	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								2687	687	0	400	1600		721	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
3	0	3	3	2	16	56	729					2758	722		מגורים מסחר ותעסוקה			
						67		14740	4020	0	3350	7370	722	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
								1550	800	0	150	600	722	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
								3820	820	0	600	2400	722	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	0	3	3	2	28	98	686					12160	726		מגורים מסחר ותעסוקה			
							303	66660	18180	0	15150	33330	726	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
								3436	1536	0	380	1520	726	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
								13340	1940	0	2280	9120	726	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	3	3	3	2	10	35	565					2749	727		מגורים מסחר ותעסוקה			
							45	9900	2700	0	2250	4950	727	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
								1419	749	0	134	536	727	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס': תמל/ 1088 - שם התכנית: כפר סבא צפון - שכונת המוביל

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
										4217	867	0	670	2680		727	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	3	3	3	2	10	35		567						4947	728		מגורים מסחר ותעסוקה		
							81		17820	4860	0	4050	8910		728	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									2452	1152	0	260	1040		728	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									7787	1287	0	1300	5200		728	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	3	3	3	2	10	35		478						4512	729		מגורים מסחר ותעסוקה		
							45		9900	2700	0	2250	4950		729	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									2780	1280	0	300	1200		729	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									8920	1420	0	1500	6000		729	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	3	3	3	0	3	12		1.25	100	0	0	0	100	7999	805		שטח ציבורי פתוח		
5	5	5	5	3	10	35	400	564	46000	14000	0	6000	26000	8153	1000		דיור מיוחד		
3	3	3	3	0	3	12		3.16	100	0	0	0	100	3162	806		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	0	3	12		3.17	100	0	0	0	100	3151	807		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		3.11	100	0	0	0	100	3215	808		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		2.11	100	0	0	0	100	4735	809		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		3.24	100	0	0	0	100	3091	810		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		2.12	100	0	0	0	100	4728	811		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		2.39	100	0	0	0	100	4180	812		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		3.32	100	0	0	0	100	3013	813		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		2.98	100	0	0	0	100	3356	814		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		3.52	100	0	0	0	100	2841	817		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	3	12		2.9	100	0	0	0	100	3452	818		שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) ביעודי מגורים, תותר תוספת שטח עיקרי עד 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- ב. יותר להוסיף שטחי שירות על קרקעיים עד 200 מ"ר לרווחת הדיירים לטובת לובי, חדרי עגלות, חדר אופניים וחדרים המשמשים את כלל הדיירים במבנה וסמוכים ללובי הכניסה. השטחים כוללים שטחים עיקריים בהיקף של 50 מ"ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון מועדון דיירים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה בשיעור שלא יעלה על 15% (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובלבד שתכסית המבנה התת קרקעית לא תעבור 85% משטח המגרש וסה"כ שטחי הבניה ישמרו ומספר היח"ד לא יפחת.
- ד. תתאפשר הוספת קומות חניה וזכויות בהתאם לפי התקן התקף.
- ה. בייעודים בהם מתאפשרים מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבנייה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.
- ו. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל בסעיף 6.6 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ז. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי בסעיף 6.11 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה תשתיות.
 - א. נספח 1:500 יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. בהתאם לסעיף 6.2.
 3. מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. בהתאם לסעיף 6.2
 4. אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש. ע"פ סעיף 6.2
 5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות. ע"פ סעיף 6.2
 6. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר. ע"פ סעיף 6.8
 7. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 8. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 - א. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:
 1. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 2. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 3. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 4. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 5. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 6. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 7. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 8. היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 3. במקרה ובתוכנית יעשה שימוש בגז טבעי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
 4. תנאי להיתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.
 5. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.
 6. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור





תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>פעילות של עסקי מזון.</p> <p>7. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.</p> <p>9. תנאים למתן היתר בנייה במקרה של מנגנון פניאומטי:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.</p> <p>ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.</p> <p>ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>10. תכנית עיצוב הככר העירונית בתא שטח 850 תובא לאישור מהנדס העיר לעת הכנת היתר הבניה.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר מינים פולשים וטיפול בפרטים קיימים בהתאם למפורט במסמך "מזעור השפעות צמחים פולשים וטיוב ממשק הצומח בשולי כבישים בתשתיות נתיבי ישראל" מאת דופור-דרור ומרקוס, 2018.</p> <p>12. תנאי להיתר בתחום השטח המסומן עם תחום השפעה בנספח המים ברדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה יהיה בהתאם להוראות משרד הבריאות לבניה בתחום רדיוס מגן ג' ועל פי תקנות "בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה-1995". מגבלות אלו מתבטלות לאחר העתקת הקידוח.</p> <p>13. תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>14. תנאי לתחילת עבודות פיתוח יש לערוך סקר מינים מוגנים ונדירים וסקר גיאופיזיים וטיפול על פי חוק.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה גידור/סימון תחום העבודות באופן שימנע פגיעה בשטחים אלה מתנועת כלי רכב, עבודות עפר וכיו"ב.</p>	
הוראות בינוי	6.3
<p>א. דופן הרחוב:</p> <p>1. הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למבן תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.</p> <p>2. באזורי המגורים תובטח חזית בנויה באורך של 80% מאורך החזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר עמידים אחרים בחלקים לא משמעותיים של חזיתות הבניין ובשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>4. ככל הניתן לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי.</p> <p>5. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p>	

6. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדס העיר.
7. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.
- ב. מפלס הכניסה לבניין:
- גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבני שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- ג. הפרדה בין שימושים מעורבים:
- 1 במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 2. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.
 3. רעש מיקום אזורים מושכי קהל
 4. מפגעי תאורה
 5. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים
 6. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים
 7. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים
 8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.
 9. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.
 10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
- ד. הוראות לבניית חזית מסחרית:
1. בתאי שטח בהם יעוד מסחר בתשריט חובה להקימה.
 2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
 3. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
 4. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).
 5. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.
 6. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.
 7. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו/ או שניהם ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.
 8. ניתן להגביל את גודל החנויות ולדרוש אחוז שקיפות בחזית הפונה לרחוב.






תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	הוראות בינוי	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>9. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 500 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח (1: 500) ויאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ה. הוראות להקמת קולונדה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת קולונדה בקו בניין 0. 2. השטח שתחת הקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות. 3. בשטח שתחת הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה מונה הדפסה 11 4. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין 5. במקרה וקו הבניין אינו אפס ויש רצון בקולונדה, יותר קו בנין צידי 0 מ', לצורך המשכיות והמשכיות המסחר. 6. גובה הקולונדה לא יפחת מ 4.5 מ'. <p>ו. חזית המגרש:</p> <p>מיקום חדרים טכניים, פילרים, מתקני אשפה וכד' בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תותר בניית רמפה משותפת ל-2 מגרשים. תרשם בלשכת רישום המקרקעין הערה בדבר זכות מעבר הדדית בין המגרשים. ב. החניה במגרשי מגורים עם מסחר יתוכנן כך שהמרתף העליון לא יהיה יותר מ 85% משטח המגרש. ג. החניה תהיה לפי התקן הארצי שיהיה תקף לעת הוצאת התרי בניה. החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרש. ד. במקרים בהם פריקה וטעינה בתוך תא השטח, תהייה ממוקמת לא בחזית הרחוב הראשי. 	6.4
	בניה ירוקה	6.5
	מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן רשמי לבנייה ירוקה.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה עפ"י דין. 2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. 3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969. 	6.6
	חשמל	6.7
	<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ג, מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים 	

6.7	חשמל
	<p>פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>2. בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ולא יותר שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.8	ניהול מי נגר
	<p>א. מערכת הניקוז תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ב. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשחיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית.</p> <p>ג. בכל מגרש תוקצה תכסית פנויה של 15% לכול עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>ד. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>ה. יש לאסור החדרת מי נגר אל מערכת הביוב.</p> <p>ו. אין למקסם שקעים מוחלטים באזורים מבונים.</p> <p>ז. התכנון המוצע לא יחסום את דרכי המים ויאפשר ניקוז טבעי.</p> <p>ח. במסגרת תוכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם. פיתוח השטח יישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהיעדרה עם המערכת הטבעית.</p> <p>ט. יתוכננו שקעים מקומיים לטובת השהייה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית.</p> <p>י. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון ניקוז כולל למגרש ולבניה משמרת מים.</p> <p>יא. נושא ניהול מי נגר בתאי שטח 800-804 יתואם לפי הנחיית חברת "מקורות".</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד</p>

	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
	<p>היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
	<p>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
	<p>א. רעש:</p> <p>מפלס הרעש המירבי הנובע משימושי התעסוקה, לא יעלה על מפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>ב. פסולת:</p> <p>1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>2. המתקנים לאיסוף פסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.</p> <p>3. ידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.</p> <p>4. פחים ומתקני פסולת ומחזור יהיו סגורים וחסני נבירה.</p> <p>ג. איכות אויר:</p> <p>1. תנאי היתר בניה עבור שימושים רגישים במגרשים הסמוכים לכביש 5503 יהיה סקר איכות אויר מתחבורה ועל פי ממצאיו ייקבעו מגבלות המרחק. ככל שיימצאו ערכים גבוהים מערכי הסף, שימושי הקרקע המותרים במגרשים אלו לא יכללו אוכלוסיות רגישות.</p> <p>2. בתי העסק יופעלו תוך שימוש באמצעים כך שלא יופץ ריח לתחום בית העסק.</p> <p>ד. זיהום אויר בחניונים:</p> <p>1. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ה. מסדרון אקולוגי:</p> <p>1. תאורה:</p> <p>א. תכנון התאורה בשטחי התכנית הגובלים בשטחים פתוחים יבוצע באופן שימנע זליגת אור מחוץ לתכנית. תכנית התאורה תאושר מול נציג רט"ג, לרבות זוויות הארה וסוגי גופי התאורה.</p> <p>ב. בדופן המסדרון, יש להשתמש בעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד, ללא זליגת אור לשטחים הפתוחים. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג Full Cut-off.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח (1: 500) תכלול מיפוי פוטומטרי בשטחים הגובלים במסדרון האקולוגי בתיאום ובאישור רט"ג.</p> <p>2. מינים פולשים:</p> <p>א. בתכנית הנטיעות ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. אדמת מילוי מיובאת לא תכיל קרקע המכילה זרעי מינים פולשים.</p> <p>ג. יש לבצע ניטור לאיתור מינים פולשים בשולי התכנית הגובלים בשטחים פתוחים למשך 3 שנים מתום הפרויקט.</p> <p>ד. הסרת מינים פולשים תעשה באמצעים מכאניים בלבד וללא שימוש בחומרי הדברה.</p> <p>3. שיקום אקולוגי:</p> <p>א. לאורך דרכים ושטחים פתוחים הגובלים בתחומי יער קפלן והמסדרון האקולוגי, יבוצע שיקום אקולוגי באמצעות נטיעת מיני צומח מקומיים ועצים המאפיינים את קרקעות החמרה, בתיאום עם רט"ג.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

- ב. בגבולות התכנית עם השטחים הפתוחים, יש לנטוע צמחייה גבוהה (עצים ושיחים) למיתון השפעות מהשטח העירוני.
- ג. יאסר מעבר בין השטח הבנוי לשטח הפתוח לרכבים ע"י חסימה מלאכותית ותתאפשר לרכבים חקלאיים ולתפעול עירוני בלבד.

תשתיות

6.11

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
 3. הוראות לגבי קווי מקורות:
 - א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.
 - ב. קווי ביוב החוצים קווי מקורות ראשיים יחויבו באישור "מקורות".
 - ג. הפיתוח והגינון ברצועת המוביל בתאי שטח 804-800 תתואם עם חברת "מקורות".
 4. גז טבעי
- מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
- מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
 3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטחים פתוחים, כיכר עירונית, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
 4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.
 7. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.

הוראות בזמן בניה

6.12

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי

6.12

הוראות בזמן בניה

של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

4. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.

5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח בתאי שטח 804-800, ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת בתאי שטח 1-13.

6. שלב פיתוח והקמה:

א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.

ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שמזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.

ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.

ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.

ה. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני).

ו. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.

ז. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים.

ח. אתרי ההתארגנות ימוקמו בשטח התכנית בלבד, בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח. אתרים אלו יגודרו וינוקו מפסולת באופן שוטף.

ט. הגישה לאתר תהיה ע"ג דרכים מאושרות בלבד. לא תותר הכשרת דרכים ונסיעת כלי רכב הנדסיים בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.

י. אסורה שפיכת עודפי עפר בשטחים הפתוחים שאינם מיועדים לפיתוח, בדגש על שטחי המסדרון האקולוגי וצוואר הבקבוק.

יא. בשטחים הגובלים בשטח הפתוח, בדגש על צוואר הבקבוק, עבודות הלילה והתאורה יוגבלו למניעת הפרעה לפעילות בע"ח באזור. במידה ויהיה שימוש בתאורה היא תכונן לאזור העבודות בלבד ולא לשטח הפתוח.

יב בתכניות הפיתוח של התכנון המפורט יסומנו, בהתאם לקווי דיקור מצומצמים ככל הניתן, השטחים הרגישים הכוללים שטחים פתוחים (מסדרון אקולוגי, יער קפלן) בתחום התכנית ומחוצה לה, העשויים להיפגע בזמן העבודות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה.
3. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.

