

4022651

גרסה מעודכנת ליום 25.2.2016

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
29-02-2016
נ ת ק ב ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר כוללנית רעננה - רע/3000

הוראות התכנית

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רעננה

סוג תכנית: תכנית מתאר כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה תכנית רע/3000 בישיבה מס' 2011005 מיום 18.12.11 הוחלט לתק"ץ ופני הועדה המחוזית יושב ראש מיזם פרץ גולדברג איתן גולדברג מהנדס תכנון יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	
	מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 גישור תכנית מס' 3000/8 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הרחבה יום 18/12/15 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר

תכנית המתאר הכוללנית לעיר רעננה, מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר, להצעת העיר ולהבטחת הטרוגניות חברתית – כלכלית ליעד אוכלוסייה של כ – 120,000 עד לשנת היעד – 2035.

התכנית, חלה על כל מרחב התכנון של העיר רעננה, לרבות בשטחים המיועדים לפיתוח עתידי וקובעת קווים מנחים והוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

התכנית מבקשת להכין את העיר לאתגרי העתיד תוך יצירת מסגרת תכנונית אחידה המנחה את שיקול הדעת של מוסד התכנון המקדם תכניות מפורטות, באופן שיביא להגשמת חזון העיר ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו.

א. תפקיד תכנית המתאר הכוללנית

1. תפקידה של תכנית המתאר הכוללנית אל מול הדרג המחוזי והארצי

הבטחת יישום מדיניות התכנון העירונית המעוגנת בתכנית זו.
הטמעת מגמות מדיניות התכנון הלאומית בתכנון המקומי של רעננה.
גמישות ארוכת טווח לשינויים במדיניות הלאומית ובשוק הדיור והתעסוקה.

2. תפקידה של תכנית המתאר הכוללנית ברמה המקומית

קביעת עקרונות התכנון לפיתוח העיר רעננה עד לשנת 2035.
הקניית כלים לאישור תוכניות מתאר מקומיות ללא צורך בשינוי תכנית זו.

ב. חזון העיר רעננה

חזון העיר רעננה כפי שהוגדר ואושר על ידי מועצת העיר, הינו:

- רעננה פנינת השרון, עיר שהיא קהילה.
- רעננה עיר קהילתית הרואה את האדם והקהילה במרכז.
- רעננה פורצת דרך בחינוך ורואה בחינוך ובתרבות ערך מרכזי.
- רעננה עיר נגישה.
- רעננה עיר המקיימת כלכלה מתקדמת ומשגשגת.
- רעננה עיר ירוקה של גנים, עצים ופרחים.
- רעננה – עיר בת קיימא, המקדמת איזון בין צרכי כלכלה, חברה וסביבה.

ג. מטרת העל

עיר רעננה ושייכת - עיר ייחודית המחויבת לטיפול חינוך ברמה גבוהה, קהילתיות, תרבות, שרותי רווחה ומגורים על יסוד תשתיות וטכנולוגיות חדשניות וידידותיות לאדם ולסביבה.

ד. יעדים

- מגורים** שיפור איכותי וכמותי של הדיור בעיר, תוך מקסום ניצול הקרקע תוך שימור האיכות המרקמית סביבתית. יצירת תמהיל מגוון של יחידות דיור.
- מע"ר אחוזה** שימור וחיזוק אזור המע"ר לאורך רחוב אחוזה כמרכז הפעילות העירונית בעיר.
- פעילות עירונית** יצירת מדרג אזורי פעילות עירונית בעלי מגוון שימושים תוך ניצול יעיל של הקרקע מהמע"ר לאורך רחוב אחוזה, דרך אזורי התעסוקה ועד מרכזי המסחר השכונתיים, להבטחת מגוון אפשרויות תעסוקה וחיזוק הבסיס הכלכלי של העיר.
- שימושי ציבור** הקצאת קרקע ייעודית למוסדות ומתקנים נדרשים לצרכי ציבור, מיצוי מיטבי של מבני ושטחי ציבור קיימים וחידוש ועיבוי מבני הציבור והשימושים הציבוריים הקיימים.
- מרחב ציבורי** שיפור איכותי וכמותי של המרחב הציבורי, על ידי יצירת מגוון מרכיבים, שטחים פתוחים לשהייה וצירים המעודדים תנועה שאינה ממונעת, בעלי תפקוד עירוני, רובעי ומקומי.
- טבע עירוני** איתור ושילוב אתרי טבע עירוני במערכת השטחים הפתוחים.
- תחבורה ותנועה** פיתוח מערכת תחבורה ותנועה התואמת את יעדי הפיתוח העירוני ומעודדת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. מערכת תחבורה זמינה, נגישה ומנגישה בין כל חלקי העיר למרכז העיר, למוקדי התעסוקה, הפנאי והנופש ומחוץ לעיר.

ה. עקרונות התכנית

- שימור וטיפוח**
שימור המרקם העירוני וטיפוח המרחב הציבורי.
- פיתוח והתחדשות**
פיתוח והתחדשות ע"י עיבוי מרכז באזור המושבה ורחוב אחוזה ופינוי-בינוי במוקדים המסומנים לכך ברחבי העיר, עיבוי שימושי הציבור והמוקדים הקהילתיים והעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה.
פיתוח מוקדים רוויים למגורים ושימושים מעורבים כגון מוקדי בניה לגובה ומוקדי פינוי-בינוי ומתן זכויות בניה גבוהות לאזורי התעסוקה.
- שילוב מדורג**
פיתוח משולב ומדורג הקושר בין המגורים, התעסוקה והמרחב ציבורי ופיתוח מערכות תעבורה שתאפשרנה נגישות מרבית ושימור איכויות הסביבה.

ו. הסבר על מבנה התכנית

מתחמי התכנון: התכנית מחלקת את מרחב העיר ל-10 מתחמי תכנון הכוללים מתחמים למגורים, למע"ר, לתעסוקה, לנופש מטרופוליני ולאזור חקלאי כמפורט בתשריט מתחמי התכנון ויעודי הקרקע.

הגדרת המתחמים בתכנית המתאר הכוללת אינה משנה את המצב התכנוני הקיים היום. ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בה, היקפי הבניה ואופייה יוכלו להשתנות במסגרת תכניות מפורטות אשר יאושרו מכוחה של תכנית זו.

אזורי ההתייחסות: אזורי ההתייחסות מסומנים במספרים 101 – 115 בתשריט מתחמי התכנון ויעודי הקרקע. אזורי ההתייחסות מאפשרים בחינה מרחבית של תכניות מפורטות והשתלבותן בסביבה הסמוכה להן.

מוקדי תכנון: התכנית מגדירה מוקדים לפיתוח ברחבי העיר לבניה לגובה, לפינוי בינוי, מוקדי ציבור עירוניים ושער הכניסה לעיר. ביחס למוקדי התכנון קובעת התכנית הוראות מיוחדות.

הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות: התכנית קובעת הוראות כלליות אשר על כל תכנית שתוכן מכוחה של תכנית זו לעמוד בהן.

מעקב ובקרה: התכנית קובעת מנגנוני מעקב ובקרה שעניינם מעקב ובקרה אחר מימוש תכנית זו בתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה.

תכן עניינים

5	תכן עניינים
	פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית
7	1. שם התכנית וסיווגה
7	2. הגשת התכנית ועריכתה
7	3. מקום וגבולות התכנית
8	4. יחס בין תכניות
9	5. מסמכי התכנית
	פרק 2: הגדרות ופרשנות
10	6. הגדרות כלליות
12	7. הגדרות לשימושים
14	8. פרשנות התכנית
	פרק 3: מטרות התכנית ועיקר הוראותיה
14	9. מטרות התכנית
15	10. עיקרי הוראות התכנית
	פרק 4: הוראות מקדמיות להכנת תכניות
16	11. בדיקה תכנונית מוקדמת (לרבות הנחיות מיוחדות)
16	12. מסמך מדיניות
17	13. הקצאת שטחים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים)
18	14. תשתיות
	פרק 5: הוראות כלליות ביחס למתחמי התכנון, יעודי הקרקע ומוקדי התכנון
18	15. מתחמי התכנון
19	16. שימושים
19	17. שטחי הבניה (וטבלת השטחים)
	פרק 6: מתחמי המגורים
22	18. כללי
24	19. מתחם מגורים בבניה נמוכה (טבעת תיכונה – מתחם מס' 3 בתשריט)
24	20. מתחם מגורים בבניה מרקמית (טבעת פנימית – מתחם מס' 2 בתשריט)
25	21. מתחם מגורים בבניה גבוהה (טבעת חיצונית – מתחם מס' 4 בתשריט)
26	22. מוקד בניה לגובה
27	23. מוקד פינוי בינוי
	פרק 7: מתחם מרכז עסקים ראשי (מע"ר) (מתחם מס' 1 בתשריט)
28	24. כללי
	פרק 8: מתחמי התעסוקה
30	25. כללי
30	26. מתחם התעסוקה הצפוני (מתחם מס' 5א' ו – 5ב' בתשריט)
32	27. מתחם התעסוקה המזרחי (מתחם מס' 6 בתשריט)
33	28. מתחם התעסוקה המערבי (מתחם מס' 7 בתשריט)
	פרק 9: מתחמים נוספים
34	29. אזור נופש מטרופוליני (מתחם מס' 8 בתשריט)
34	30. אזור חקלאי (מתחמים מס' 9 ו – 10 בתשריט)
	פרק 10: חזית מסחרית
34	31. חזית מסחרית
	פרק 11: מבני ציבור
35	32. כללי
36	33. מגבלות בדבר שינוי יעוד
36	34. מוקד ציבורי עירוני בנוי מוצע/ שטח ציבורי בנוי מאושר
	פרק 12: המרחב הציבורי
37	35. כללי
37	36. מגבלות בדבר שינוי יעוד
38	37. פארק עירוני
38	38. פארק רובעי
38	39. שטח ציבורי פתוח
39	40. ציר אורך ורוחב ראשי ומשני, ציר מקומי

39	שטח ספורט פתוח	41.
40	בית עלמין	42.
פרק 13: תשתיות, הנדסה ולוגיסטיקה עירונית		
40	כללי	43.
40	מגרשים למתקני הנדסה ותשתיות	44.
41	הנחיות כלליות להכנת תכניות הכוללות מתקני הנדסה ותשתיות	45.
פרק 14: תחבורה		
41	כללי	46.
41	דרכים	47.
42	הפרדות מפלסיות	48.
42	קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)	49.
42	מרכזי תחבורה משולבים (מתח"ס)	50.
43	חניונים ציבוריים	51.
43	חניון "חנה וסע"	52.
43	תקן חניה	53.
פרק 15: הנחיות כלליות		
43	שלביות ביצוע	54.
44	עיצוב עירוני (לרבות שערי כניסה לעיר)	55.
45	מתחם לשימור	56.
45	איכות הסביבה	57.
47	טבע עירוני	58.
48	תשתיות	59.
פרק 16: מעקב ובקרה ועדכון התכנית		
54	דיווח תקופתי	60.
54	עדכון התכנית	61.

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית וסיווגה

- 1.1 התכנית תקרא "תכנית מתאר כוללנית רעננה –רע/3000" (להלן: "התכנית או "תכנית זו").
- 1.2 התכנית היא תכנית מתאר כוללנית מקומית בסמכות ועדה מחוזית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
- 1.3 היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.

2. הגשת התכנית ועריכתה

- 2.1 מגישת התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.
- 2.2 עורכי התכנית - פרופ' אדר' אלי פירשט ואדר' גידו סגל עם מינהל ההנדסה בעיריית רעננה.
- 2.3 יועצים ואנשי מקצוע נוספים מטעם עורכי התכנית:
 - יועץ תנועה - מיכל מילר ואילן קליגר - פי.גי.אל ותכנון תחבורה.
 - יועץ נוף - אדר' שלומי זאבי – תכנון נוף בע"מ.
 - יועץ כלכלי - פרופ' עזרא סדן – סדן לובנטל בע"מ.
 - יועצת חברתית - ד"ר עמליה רימלט.
 - יועצת מגורים - פרופ' רחל אלתרמן.
 - יועץ סביבה - פרופ' אורי מרינוב.
 - שמאי - אינג' זאב כהן – ז.כ.מדידות והנדסה בע"מ.
 - יועצי תשתיות - אינג' מוטי פוגל – א.מ.פ. הנדסה ותשתיות.
 - אינג' עופר ורטלסקי – בלשה – ילון מערכות תשתית בע"מ.
 - יועץ משפטי - עו"ד ארז שפירא ועו"ד דורית גרפונקל – צילקר שפירא עו"ד.

3. מקום וגבולות התכנית

- 3.1 התכנית חלה על כל מרחב התכנון רעננה על פי גבולות הקו הכחול המסומנים בתשריט מצב מוצע – מתחמי תכנון ואזורי התייחסות. שטח התכנית הינו 14,830 דונם.

3.2 רשויות גובלות:

מועצה אזורית חוף השרון

מועצה אזורית דרום השרון

עיריית כפר-סבא

עיריית הוד השרון

עיריית הרצליה

4. יחס בין תכניות

- 4.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית רע/2000.
- 4.2 על אף האמור בסעיף 4.1, אין בתכנית זו כדי לפגוע בזכויות על פי תכניות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו (להלן: "תכניות תקפות").
- 4.3 תכנית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילת תכנית זו והיא אינה תואמת את הוראות תכנית זו, רשאית הוועדה המחוזית לאשרה ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונימקה את ההחלטה לאשרה חרף אי התאמתה לתכנית זו.
- 4.4 תכנית שתאושר מכוחה של תכנית זו תקבע כי היא מבטלת תכניות תקפות החלות בתחומה למעט את ביטולה של תכנית זו.
- 4.5 הוראות שימור הקבועות בתכניות תקפות יגברו על הוראות תכנית זו.
- 4.6 מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מקומית הוראות בדבר פקיעתה ופקיעת זכויות הבניה הקבועות בה.
- 4.7 התכנית כפופה לכל התמ"אות והתת"לים הרלוונטיות לתחום תכנון רעננה וביניהן: תמ"א 23/א, 4, תמ"א 38 על שינוייה, תמ"א 3 על שינוייה, תמ"א 34/ב, 5, תמ"א 10 על שינוייה, תמ"א 35, תמ"א 16/4 ותת"ל 15 וכן כפופה לתמ"מ 3/21.
- 4.8 לא תותר כל הקלה מתכניות מתאר מחוזיות, תכניות מתאר ארציות או תכניות לתשתיות לאומיות מכוחה של תכנית זו וככל שקיימות מגבלות מכוחן של תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מחוזית או תכנית לתשתיות לאומיות או סתירה גרפית בין תכניות אלה ותכנית זו, תכנית זו אינה משנה אותן.

4.9 תוכנית זו אינה משנה את קווי הבניין של דרך ראשית מס' 4 הקבועים בתמ"א 3, ולא יראו בה כתוכנית שקיבלה הקלה עפ"י התמ"א. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של הדרך הארצית, אלא במסגרת תוכנית מפורטת שתיבחן עפ"י הוראות תוכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתוכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתוכנית זו.

4.10 התכנית אינה משנה יעודי קרקע תקפים מכוח תת"ל 15.

4.11 על תכנית זו חלות מגבלות הבניה שנקבעו בתת"ל 15. אין לראות בתכנית זו כתכנית שקיבלה הקלה מהוראות התת"ל. לא תותר כל בניה וחניה בתחום מגבלות הבניה של התת"ל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן עפ"י הוראות התת"ל שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתוכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתוכנית זו.

4.12 על תכנית זאת חלות מגבלות הבנייה של תמ"א 4/א/23. התכנית אינה משנה את קווי הבניין של המתע"ן ולא תותר כל בניה בתחומי קווי הבניין של המתע"ן אלא בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובכפוף להוראות תמא 4/א/23.

4.13 התכנית כפופה לחוק החשמל ולתקנות לנושא חשמל.

5. מסמכי התכנית

5.1 מסמכים מחייבים:

- א. הוראות התכנית – 55 עמודים (להלן "ההוראות").
- ב. תשריט מצב מוצע - מתחמי תכנון ואזורי התייחסות בקנ"מ 1:5,000 – גיליון 1 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:5,000 – גיליון 1 (להלן: "נספח התנועה").
- ד. נספח עיצוב עירוני בקנ"מ 1:5,000 – גיליון 1 (להלן: "נספח עיצוב עירוני"). נספח העיצוב העירוני מחייב לעניין גובה הבניה ומיקום מוקדי התכנון וחתי המבנים באזור המע"ר ואזורי התעסוקה ובחינת קיום ערכי טבע עירוני.

5.2 מסמכים מנחים:

- א. פרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט – 32 עמודים.
- ב. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים – 11 עמודים.
- ג. נספח תחבורה ציבורית – 39 עמודים.
- ד. נספח מים, קנ"מ 1:5,000 - גיליון 1

- ה. נספח ביוב בקנ"מ 1: 5,000 - גליון 1
- ו. נספח ניקוז בקנ"מ 1: 5,000 - גליון 1
- ז. נספח תשתיות מים וביוב – 21 עמודים.
- ח. נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי - נחלים וניקוז – 27 עמודים.

5.3 נספחי רקע:

- א. מצב מאושר - יעודי קרקע בהכללה 1: 5000 - גליון 1
- ב. נספח תמ"אות ומגבלות בניה מתשתיות – 1: 25,000, 1: 50,000 - גליון 1.
- 5.4 במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית על התשריט או הנספחים. במקרה של סתירה בין נספח התנועה או נספח העיצוב העירוני לבין תשריט התכנית יגבר תשריט התכנית.

פרק 2: הגדרות ופרשנות

6. הגדרות כלליות

- אזור התייחסות – כמסומן בתשריט במספרים 101 עד 115.
- אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) – כמוגדר בתמ"מ 21 / 3.
- אתר לשימור - אתר הנמצא בתחום הרשות ונכלל ברשימת האתרים שלדעת הועדה לשימור אתרים ראוי לשמרם, כאמור בתוספת הרביעית לחוק.
- דרך מאספת - דרך שהתנועה בה היא לגישה לשימושי הקרקע לאורכה ולמעבר וקישוריות בין חלקי העיר.
- דרך מהירה/ דרך ראשית/ דרך פרברית מהירה/ דרך אזורית – כהגדרתן בתמ"א 3.
- דרך מקומית – דרך המשרתת צרכים מקומיים של בינוי ופיתוח ואינה מוגדרת במקרא של נספח התנועה ואינה מסומנת בו.
- הועדה – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה או ועדת משנה שלר או רשות הרישוי.
- החוק – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- העירייה - עיריית רעננה.
- הפרדות מפלסיות – מעבר המאפשר לשתי דרכים או יותר או למסילת רכבת או למערכת להסעת המונים לעבור זו מעל זו במפלסים שונים.

זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת – סך כל שטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ביחס לשטח המגרש.

חניון "חנה וסע" – אזור חניה ייעודי המאפשר מעבר בין רכב פרטי לתחבורה הציבורית.

יחידות דיור קטנות - על פי הגדרת החוק והתקנות בעת הכנת תכנית או מתן היתר.

לוגיסטיקה עירונית – שירותי תפעול עירוניים וציבוריים.

מוקד בניה לגובה – כמסומן בנספח העיצוב העירוני ובהתאם להוראות תכנית זו.

מוקד פינוי בינוי – מוקדים המיועדים להתחדשות עירונית לרבות על דרך של פינוי-בינוי כמסומן בנספח העיצוב העירוני ובהתאם להוראות תכנית זו.

מוקד ציבורי עירוני בנוי מוצע/ שטח ציבורי בנוי מאושר – מתחם הכולל ריכוז שימושים ציבוריים בעלי אופי מעורב כלל עירוני.

מוקדי תכנון - מוקדים לפיתוח ברחבי העיר לבניה לגובה, לפינוי בינוי ומוקדי ציבור עירוניים.

ממונה שימור - איש מקצוע בעל השכלה וניסיון בתחום השימור שימונה ע"י ועדת השימור העירונית לשם מתן ייעוץ למהנדס הועדה המקומית בעניינים הקשורים בשימור.

מרחב ציבורי - מרחב פתוח המסומן בתשריט באחד הסימונים הבאים: פארק עירוני, פארק רובעי, בית עלמין, ציר אורך ראשי/משני, ציר רוחב ראשי/משני כמסומן בנספח עיצוב העירוני ודרכים מקומיות וכן ייעודים של שטח ציבורי פתוח ושטח ספורט פתוח.

מרכז תחבורה משולב (מתח"ם) - מרכז המשמש לגישה אל תחבורה ציבורית מסוגים שונים ומעבר בין אמצעי תחבורה.

מתחם לשימור - מתחם כמסומן בתשריט בו מצויים אתרי מורשת, מרכיבים נופיים ו/או ערכי מורשת אחרים היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.

מתחמי תכנון - מרחב התכנון של העיר רעננה חולק לעשרה מתחמי תכנון המסומנים בתשריט כמפורט בס' 15 להוראות התכנית.

מערכת תחבורה עתירת נוסעים (להלן: מתע"ן) – כהגדרתו בתמ"א 4/א/23 תכנית מתאר ארצית לתחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב או כל תכנית שתבוא במקומה.

פארק רובעי – פארק ששטחו מעל 10 דונם כמסומן בתשריט או כפי שיקבע בתכנית שתאושר מכוחה של תכנית זו.

ציר מתע"ן – ציר תנועת המאפשר מעבר של תחבורה עתירת נוסעים כמסומן בנספח התנועה, תשריט מצב מאושר ותשריט מצב מוצע.

שטח ספורט פתוח – שטחים פתוחים המשמשים לספורט.

שטח ציבורי פתוח – מתייחס לשטח המסומן בתשריט ולשטחים שאינם מסומנים ואשר יוקצו על פי הוראותיה של תכנית זו.

שער כניסה לעיר - מתחם בכניסה לעיר מדרך ראשית או פרברית מהירה כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח עיצוב עירוני.

תיעוד מקדים/ תיק תיעוד - כמפורט בהנחיית מנהל מינהל התכנון מתאריך 4.3.2008 ועדכונה מעת לעת.

תכנית - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו.

תשתיות ומתקני תשתית – מתקני מים, תיעול, ביוב לרבות מאגרים ותחנות שאיבה, תקשורת, חשמל לרבות תחמ"ש ותחנות טרנספורמציה, מתקני מיחזור, טיפול, דחיסה ומעבר פסולת, מתקני אחסון גז ודלק, מתקני דרך.

7. הגדרות לשימושים

מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית את השימושים הבאים בהתאם למקבצי השימושים, כולם או חלקם, כפי שיפורט באשר לכל אחד ממתחמי התכנון בתכנית זו:

הגדרת השימוש	פירוט	פירוט לדוגמא
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן	בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים, דיור בר השגה.
מסחר 1 (מתחמי מגורים)	מסחר קמעונאי וכן עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים המועסקים והמבקרים בסביבתם ואשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם.	מכולת וחנויות לממכר מזון, מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מרפאות, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, בנקים, גני ילדים פרטיים, ארגוני מגזר שלישי, חוגים.
מסחר 2 (מתחמי התעסוקה)	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, מלאכה, עסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה
משרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים	קופ"ח, משרדים של בעלי

(מתחמי מגורים ותעסוקה)	מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח.
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים ובלבד שיעמדו בהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה (ולמעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2 ושימושי תעסוקה 2).
תעסוקה 2	עסקים בהם קיימות מגבלות סביבתיות או נדרשות לגביהם הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים וכן שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם.
מלונאות	שימושי אכסון תיירות.
מרחב ציבורי	שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטח ספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, משטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, חניות ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מבני ציבור	מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחים, בתי קברות, שווקים ומזבלות
מבני ציבור עירוניים	מבני ציבור המיועדים לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב או העיר כולה.
	מלונות, מלונות ואכסניות
	פארק רובעי, ציר אורך ראשי/משני, ציר רחב ראשי/משני, דרכים מקומיות
	גני ילדים, בתי כנסת, מרכזי יום לקשיש, מבני ספורט, בתי ספר, תיאטראות, מחסני חירום עירוניים, מכללות, משרדים לארגוני מגזר שלישי
	בית העירייה, תאטראות, מוזיאונים

7.1 אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון, בכפוף להוראות תכנית זו, להתיר לצד מקבצי השימושים כפי שיפורטו לכל אחד ממתחמי התכנון גם שימושים לצרכי ציבור: מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, לוגיסטיקה עירונית ותשתיות ומתקנים חשמליים.

8. פרשנות התכנית

- 8.1 פרשנות התכנית תעשה בהתאם למטרותיה.
- 8.2 כל מונח שלא הוגדר במפורש בתכנית זו יפורש בהתאם למשמעות הנתונה לו בחוק או בתקנות מכוחו.
- 8.3 במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט או לנספחים יגבר האמור בהוראות.
- 8.4 במקרה של סתירה בין התשריט לנספחים יגבר האמור בתשריט.
- 8.5 במקרה של סתירה בהוראות התכנית ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות תגבר ההוראה המצמצמת.
- 8.6 את הסימולים (הסימבולים) שבתשריט ובנספחים יש לראות כמגמה כללית לאיתורם הרצוי.
- 8.7 מיקומו גודלו וגבולותיו המדויקים של סימול המסומן בתשריט ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו תוך שאיפה לקביעת מיקום שיאפשר את יישומו המיטבי של ייעוד הקרקע המסומן בסימול והכל בהתאם להוראות תכנית זו.
- 8.8 על אף האמור בס' 8.7, מיקום הסימולים יקבע רק בתוך גבולות אזור ההתייחסות בו הם מסומנים.
- 8.9 תכנית שבתחומה או בסמוך לה מצוי סימול, תופקד רק לאחר עריכת בדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט בס' 11 להוראות תכנית זו, בדבר הצורך והאפשרות להכללת שימושי קרקע התואמים את הסימול בתחומה של התכנית. ככל ותקבע הבדיקה התכנונית המוקדמת כי קיים צורך וישנה אפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימול, לא תופקד התכנית אלא אם ייכלל בה שימוש קרקע כאמור.

פרק 3: מטרות התכנית ועיקר הוראותיה

9. מטרות התכנית

- 9.1 התווית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר לכ – 120,000 תושבים.
- 9.2 הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי איתן והזדמנויות תעסוקה רחבות על ידי הגדלת שטחי התעסוקה.
- 9.3 שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי.
- 9.4 התחדשות העיר והעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה.

- 9.5 פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבני הציבור והמרחב הציבורי.
- 9.6 פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.

9.7 שמירה על איכות הסביבה.

10. עיקרי הוראות התכנית

- 10.1 הגדרת מתחמי תכנון ומוקדי תכנון.
- 10.2 הגדרת אזורי התייחסות.
- 10.3 קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- 10.4 קביעת הוראות לפיתוח מתחמי התכנון ומוקדי התכנון בהתאם למאפייניהם הייחודיים להבטחת פיתוח בר קיימא, רציף, מאוזן ומחדש.
- 10.5 קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים בעיר, שיפור איכותו ויצירת תמהיל דיור הכולל יחידות דיור מגוונות בעלות מאפיינים שונים.
- 10.6 קביעת הוראות להתחדשות עירונית והשאת ניצול הקרקע באמצעות בניה מתונה לגובה, עיבוי הבנייה הקיימת, פינוי בינוי וחיזוק מבנים.
- 10.7 קביעת הוראות להעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה כמרכז הפעילות העירונית וכאזור הכולל שימושים מעורבים ולפיתוח אזורי התעסוקה ולחידוש מוקדי המסחר השכונתיים.
- 10.8 קביעת הוראות לשימור והגנה על מרקמים, מבנים, נוף ומורשת בעיר.
- 10.9 קביעת הוראות לפיתוח מרחבים ציבוריים נרחבים ואיכותיים והתווית מסגרת תכנונית להגדרת מרכיבי המרחב הציבורי כמערכת כוללת אחת.
- 10.10 קביעת הוראות להקצאת קרקעות לשטחים לצרכי ציבור (פתוחים ומבונים) תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע.
- 10.11 קביעת הוראות לפיתוח מערכות תחבורה, תנועה וחניה, לצד צירים ושבילים המעודדים הליכה ברגל, רכיבה באופניים ושימוש בתחבורה ציבורית.

פרק 4: הוראות מקדמיות להכנת תכניות

11. בדיקה תכנונית מוקדמת

- 11.1 מוסד תכנון ידון בתכנית רק לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת, שתעשה על ידי מהנדס הועדה או מי מטעמו.
- 11.2 הבדיקה התכנונית המוקדמת תכלול המלצות של בדיקה תחבורתית, אם ע"פ מסמך המדיניות, תידרש בדיקה כזאת.
- 11.3 מקום בו נאמר כי החלטת מוסד התכנון תתקבל לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת, יש להתייחס לתוצאות הבדיקה התכנונית המוקדמת כאל המלצה למוסד התכנון. מוסד התכנון יכול לסטות מהמלצת הבדיקה התכנונית המוקדמת, למעט מקרים של צרכי ציבור, ובתנאי שהחלטה זו תתקבל תוך התייחסות מפורטת לתוצאות הבדיקה התכנונית המוקדמת ומתן נימוקים שירשמו בגוף ההחלטה.
- 11.4 לא תותר כל בנייה בתחום קווי הבניין או מגבלות הבנייה של דרכים ארציות ורצועות מתע"ן.
- 11.5 כל תכנית הגובלת עם שטחים חקלאיים תתוכנן כך שתשמר הנגישות החקלאית לשטחים אלה.
- 11.6 בשטחים בהם סומנו "הנחיות מיוחדות", חלה תת"ל 15 ויש לפעול עפ"י הנחיותיה, טרם הדיון בתכנית הכוללת שטחים אלה.

12. מסמך מדיניות

- 12.1 העיר מחולקת לאזורי התייחסות כמסומן בתשריט. ככלל, תכנית תוכן לאזור התייחסות במלואו.
- 12.2 על אף האמור בס' 12.1, תותר הפקדת תכנית לחלק מאזור ההתייחסות ובלבד שהתכנית תהיה תואמת למסמך מדיניות שיאושר ע"י מוסד תכנון לכלל אזור ההתייחסות.
- 12.3 מסמך המדיניות יתייחס לשימושי הקרקע, עיצוב עירוני, פרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו, מבנים לשימור, לתחבורה, תנועה וחניה.
- 12.4 מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת מנימוקים שירשמו.
- 12.5 על אף האמור בס' 12.4, מסמך מדיניות הכולל בתחומו חזית מסחרית מחייב נספח בינוי.
- 12.6 בהתאם לצורך יכלול מסמך המדיניות גם נספחי תנועה, בדיקה תחבורתית, נספחי פיתוח סביבתי ונספח פרישת שטחי ציבור.

12.7 מסמך המדיניות יכול לקבוע אזורים לאיחוד וחלוקה/ הפקעה מקום שבו הדבר נחוץ לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי אזור ההתייחסות התואמים את הפרוגרמה למוסדות ציבור או את הפרוגרמה לשטחי ציבור.

12.8 מקום המאפשר, בהתאם למסמך המדיניות, אישור תכנית בשטח גדול יותר מזה המוצע בתכנית שהוגשה למוסד התכנון או בתכנית איחוד וחלוקה/ הפקעה כאמור, על מנת להקצות את שטחי הציבור הנדרשים, לא תאושר תכנית אלא לשטח האמור במסמך המדיניות.

12.9 על אף האמור לעיל, תכנית המציעה תוספת של עד 200 יח"ד או עד 20,000 מ"ר, ושעם אישורה יתאשרו במצטבר באזור ההתייחסות לא יותר מ 200 יח"ד או 20,000 מ"ר, רשאי מוסד התכנון לפטור מהצורך בהכנת מסמך מדיניות כאמור מטעמים שירשמו.

12.10 תנאי להפקדת תכנית במתחמי התעסוקה הינו הכנת מסמך מדיניות למבנן בו מצויה התכנית. לענין סעיף זה, מבנן הינו מספר מגרשים סמוכים התחומים בדרכים (בלוק עירוני).

12.11 אין באמור בפרק זה כדי לגרוע מחובת מהנדס העיר לפי ס' 60.4 לתכנית זו להגיש לוועדה 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 בפרוגרמה למוסדות ציבור.

12.12 הוועדה המקומית היא האחראית על הכנת מסמכי המדיניות ואישורם.

13. הקצאת שטחים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים)

13.1 תכנית הכוללת תוספת בניה או שינוי יעוד בתחומה, תקבע הוראות בדבר הקצאה ופיתוח שטחים לשימושים ציבוריים בהתאם לתוספת הבניה והשימושים המבוקשים בתכנית ובהתאם להוראות תכנית זו.

13.2 התכנית תקבע את השימוש הציבורי והיקפו של השימוש אליו יוקצה השטח בין היתר בהתייחס למאפייני התכנית, לתכניות אשר אושרו ו/או הוחלט על הפקדתן באזור ההתייחסות עד לאותו המועד ובהתאם למסמך המדיניות של אותו אזור התייחסות.

13.3 ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים בייעוד ציבורי.

13.4 תכנית מפורטת למתחם חדש תקבע את הדרך להקניית השטח הציבורי בהתאם לחוק.

13.5 שוכנע מוסד תכנון ונימק את החלטתו כי הקצאת קרקע לשימושים ציבוריים כאמור לעיל אינה אפשרית בנסיבות העניין הוא רשאי להקצות את השטחים בהתאם לאחת החלופות הבאות או שילוב ביניהן:

א. **בתחום התכנית מצוי מגרש למבני ציבור לפי תכנית תקפה** - תבחן אפשרות לתוספת זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגרש זה בהתאם להוראות תכנית זו. ניתן יהיה לקבוע בתכנית, כי תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה תוספת שטחי הבניה למבני הציבור בפועל.

ב. **במגרש המיועד למגורים** – להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש ביעוד למגורים, אשר העירייה רשאית לפתוח אותו לשימוש הציבור הרחב, תוך רישום אותו חלק מהמגרש על שם העירייה; ולהחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים, תוך רישום השטח המיועד לצרכי ציבור על שם העירייה.

ג. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת מנגנון רישום השטח על שם העירייה.

ד. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה.

13.6 התכנית תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחומה לבין הפיתוח ליתר השימושים.

14. תשתיות

14.1 כל תכנית מפורטת תתואם עם גורמי התשתיות הרלוונטיים, לרבות תאום התוואים להעברת תשתיות מתח גבוה ונמוך עם בעל תשתיות החשמל במקום.

14.2 כל תכנית בתחום תמ"א 23/א/4 על שינוייה ואשר נמצאת בתחום מגבלות הבנייה של קו מתע"ן תתואם עם נת"ע ו/או כל גוף אחר הרלוונטי לעניין.

פרק 5: הוראות כלליות ביחס למתחמי התכנון, ייעודי הקרקע ומוקדי התכנון

15. מתחמי התכנון

מרחב התכנון של העיר רעננה חולק לעשרה מתחמי תכנון המסומנים בתשריט:

- א. מתחם המע"ר (מתחם מס' 1) בשטח של כ- 400 דונם.
- ב. מתחם מגורים בבניה מרקמית (הטבעת הפנימית - מתחם מס' 2) בשטח של כ- 1,300 דונם.
- ג. מתחם מגורים בבניה נמוכה (הטבעת התיכונה - מתחם מס' 3) בשטח של כ- 3,770 דונם.

- ד. מתחם מגורים בבניה גבוהה (הטבעת החיצונית - מתחם מס' 4) בשטח של כ - 3,520 דונם (כולל את המתחמים לתכנון לבניה חדשה).
- ה. מתחם התעסוקה הצפוני (מתחם מס' 5) בשטח של כ- 880 דונם.
- ו. מתחם התעסוקה המזרחי (מתחם מס' 6) בשטח של כ- 80 דונם.
- ז. מתחם התעסוקה המערבי (מתחם מס' 7) בשטח של כ- 270 דונם.
- ח. אזור נופש מטרופוליני (מתחם מס' 8) בשטח של כ - 3,300 דונם.
- ט. אזור חקלאי (מתחם מס' 9) בשטח של כ - 680 דונם.
- י. אזור חקלאי (מתחם מס' 10) בשטח של כ- 170 דונם.

16. שימושים

16.1 שימושים מעל הכניסה הקובעת יהיו כמפורט בהוראות תכנית זו ובס' 7 לעיל.

16.2 שימושים מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושים זהים לאלו המותרים מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- ב. על אף האמור בס"ק א', מתחת למפלס הקומה הקובעת לא יותר שימוש למגורים אלא אם נקבע אחרת בתכנית תקפה.
- ג. שימושי תשתיות יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת אלא אם בהתאם לבדיקה התכנונית המוקדמת יקבע כי מיקום שימושי התשתיות מעל למפלס הקומה הקובעת לא יפגע בתפקוד השימוש הראשי ובחזות הסביבה.
- ד. שימושים נוספים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו כמפורט בהוראות תכנית זו.

17. שטחי הבניה (וטבלת השטחים)

17.1 זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו כדלקמן:

- א. זכויות הבניה מעל מפלס הקומה הקובעת לא יעלו על זכויות הבניה הכוללות הקבועות לכל אחד ממתחמי התכנון ומוקדי התכנון.
- ב. היקף זכויות הבניה הכוללות בתכנית, בגבולות זכויות הבניה הכוללות המרביות הקבועות לכל אחד ממתחמי התכנון ומוקדי התכנון, יקבע בהתאם לתבחינים הבאים:

(1) גודל המגרשים וצורתם.

- (2) התאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו, נפחו ועיצובו לאופי הבינוי בסביבה.
- (3) שיקולים תחבורתיים וסביבתיים.
- (4) שיקולים הנובעים מהוראות פרק 15 – הנחיות כלליות.
- (5) בדיקה מצטברת של זכויות בניה של עמידה במכסת הזכויות על פי ס' 17.3.
- ג. תכנית הכוללת שימושים ציבוריים תוכל לקבוע לשימושים אלו זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת העולות על זכויות הבניה הכוללות מעל הקרקע מפלס הכניסה הקובעת המוגדרות בתכנית זו להקמת מצללות, סככות צל וסככות למתקני ספורט, לסיכוך חלקי או מלא, ובלבד שאלו יבנו ללא קירות.
- 17.2 זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו כדלקמן:
- א. בכל מתחמי התכנון ומוקדי התכנון ניתן יהיה לממש עד 50% מזכויות הבניה הקבועות למגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת, למעט כאמור בסעיף 16.2ב'.
- ב. זכויות הבניה המיועדות לחניה ולתשתיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בנוסף לזכויות הבניה המוגדרות בס"ק א' לעיל והם יחושבו בהתאם לתקן החניה התקף.
- ג. לא ניתן יהיה להתיר בתכנית העברת זכויות בניה הקבועות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת, באופן שיחרוג מזכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות למגרש בתכנית זו.
- 17.3 תוספת הבניה המותרת:
- א. תוספת הבניה המותרת בכל אחד מאזורי ההתייחסות הינה כמפורט בטבלת השטחים העיקריים כדלקמן (לעיל ולהלן: **טבלת השטחים**).
- ב. תוספת הבניה המרבית המותרת בכל אחד מאזורי ההתייחסות (שטחים עיקריים ושטחי שירות המוגדרים לעיל יחדיו "זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת") תהיה כפופה למגבלות הגובה וזכויות הבניה הכוללות המותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת הקבועות במתחמי התכנון בו מצוי אזור ההתייחסות.
- ג. ניתן יהיה להוסיף לזכויות הבניה למגורים זכויות עבור מרפסות בלבד, כך שתתאפשר בניית מרפסת של עד 12 מ"ר לכל יחיד. לא ניתן יהיה להמיר או לנייד זכויות אלו לכל שימוש או יעוד אחר, כל ניוד יחשב לסטייה ניכרת.
- ד. מקום בו מצוי אזור ההתייחסות ביותר ממתחם תכנון אחד, יחולו הוראות המתחם הרלוונטיות למגרש בו מבוקשת תוספת הבניה.

ה. טבלת השטחים:

תעסוקה						מגורים					יעוד:
מגורים	משרדים, תעשייה עתירת ידע ומלאכה (מ"ר)	משרדים ותעשייה עתירת ידע (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	מסחר ומשרדים (מ"ר)	שצ"פ (דונם)	שב"צ		מגורים		אזור התייחסות	
						מגרש (דונם)	זכויות (מ"ר)	שטח מוצע למגורים (מ"ר)	יח"ד מוצעות בתכנית		
			0		0	0	0	0	0	101	
0	0	מתחם א: 270,000 מתחם ב: 90,000	0	35,000	700	6.3	3	2,000	40,000	400	102
0	0		0	0	1,250	2.5	0	0	70,000	700	103
0	0		0	0	750	0	4	2,900	120,000	1,200	104
0	0		1,000	2,000	750	3.5	3	3,400	110,000	1100	105
7,500	50,000		3,000	10,000	1,500	0	4	10,700	170,000	1,700	106
3,500	19,000		3,000	5,000	1,500	0	3	3,400	200,000	2,000	107
3,500	20,000		2,000	4,000		0	4	5,300	100,000	1,000	108
0	0		0	0	1,050	0	0	0	10,000	100	109
0	0		178,000	7,000	2,000	10.5	50	20,700	130,000	1,300	110
4,000	28,000		3,000	3,000	2,000	0	14	10,100	130,000	1,300	111
4,300	17,000		1,000	6,000	2,000	20.5	21	10,600	140,000	1,400	112
3,500	20,000		2,000	3,000	1,000	0	10	7,550	40,000	400	113
0	0		130,000	15,000	2,500	53	50	36,800	340,000	3,400	114
0	0		0	0		0	0	0	0	0	115
26,300	154,000	360,000	323,000	90,000	17,000	96.3	166	113,450	1,600,000	16,000	סה"כ

יעוד:	שכ"צ	שצ"פ
אזור התייחסות	זכויות (מ"ר)	מגרש (דונם)
101		
102	0	2.5
103	0	1
104	0	0
105	0	1.4
106	14,000	0
107	0	0
108	0	0
109	0	0
110	0	4.2
111	800	27
112	0	8.2
113	0	0
114	15,000	21
115	0	0
סה"כ	29,800	65.3

פרק 6: מתחמי המגורים

18. כללי

- 18.1 במתחמי המגורים יותרו השימושים הבאים, כולם ומקצתם בכפוף לטבלת השטחים לעיל:
- א. שימוש ראשי – מגורים.
- ב. שימושים משניים – משרדים ומסחר 1.
- 18.2 שימושים משניים יותרו בקומת הקרקע בלבד.
- 18.3 על אף האמור בס' 18.2 לעיל, מקום בו מיועד מגרש לשימושים משניים על פי תכנית תקפה ניתן יהיה להתיר שימושים משניים גם מעל קומת הקרקע.
- 18.4 הוראות כלליות לאישור תכניות במתחמי התכנון למגורים:
- א. מוסד תכנון ראשי לאשר תכנית הכוללת שימוש למגורים רק לאחר שיוצגו לבחינתו:
- (1) אופן השתלבות התכנית במרקם הקיים מבחינת אופי הבינוי, תכנית, גובה, עיצוב, ערכים אדריכליים ונושאים נוספים לפי דרישת ושיקול דעת מוסד תכנון.
 - (2) בתוספת לבניה קיימת - הצורך והאפשרות לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.
 - (3) שלביות ביצוע התכנית הקושרת בין מתן היתרי הבניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, שטחי ומבני ציבור, מתקני תברואה וכיו"ב.
- ב. מוסד תכנון ראשי לאשר תכנית הכוללת עירוב שימושי מגורים, משרדים ומסחר 1 רק לאחר שיוצגו לבחינתו הנושאים הבאים, בנוסף לנושאים המפורטים בסעיף א' לעיל:
- (1) הוראות באשר לשילוב האמור.
 - (2) חוות דעת ביחס למטרדים שעלול השימוש המשני למסחר 1 ולמשרדים לגרום למגורים והדרכים למניעתם.
 - (3) כי השימושים המשניים אינם חורגים מבחינת שטחי הבניה המותרים מהיקף השטחים המשניים הכוללים המאושרים המותרים לבניה באזור ההתייחסות.
- ג. קביעת שטחי הציבור והתשתיות הנדרשות, לרבות תחבורה, בהתאם להוראות תכנית זו, תוך התייחסות להשלכות התכנית המוצעת על התשתיות ושטחי הציבור באזור ובכפוף להתאמה למסמך המדיניות.

ד. במגרש המיועד על פי תכנית תקפה למשרדים ולמסחר 1 ניתן להוסיף זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים ובלבד שיקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מימוש שטחי המשרדים והמסחר 1 קודם לכן.

ה. במגרש כאמור בס' ד' לעיל לא ניתן יהיה לגרוע משטחי הבניה המיועדים למסחר ולתעסוקה.

ו. קומת חדרי הגג תבנה בהתאם להוראות התכנית התקפה רע/ 1/ 292א'.

ז. על אף האמור בס' 18.4 ו מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית ההופכת את קומת חדרי הגג לקומת מגורים ובה יחידות דיור עצמאיות, הנפרדת מהיחידות בקומה שמתחתיה. שטחה של קומת גג זו לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.

18.5 הוראות כלליות לתכנית לתוספת יחידות דיור

א. על תוכנית הכוללת מעל 10 יח"ד לכלול תמהיל יח"ד המתייחס גם לדירות קטנות. אין באמור כדי לגרוע מהוראות החוק לעניין הכללת דירות קטנות בתכנית למגורים מעל 100 יח"ד.

ב. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית לתוספת יחידות דיור רק לאחר שתוצג לבחינתו בדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת:

(1 נתונים באשר לקיומו של מצאי מספק של שטחי ציבור בהתאם לטבלת השטחים.

(2 נתונים באשר לתמהיל יחידות הדיור קיימות ומאושרות בסביבת התכנית והתאמתן לאוכלוסיות מגוונות.

(2 נתונים באשר למלאי יחידות הדיור בתכנית ובסביבתה, המתאים לאוכלוסיות עם צרכי מגורים מיוחדים פיזיים, נפשיים או אחרים לרבות קשישים וסטודנטים.

(3 חו"ד לתמהיל וגודלי יח"ד המוצעות התכנית.

ג. לתכנית המוסיפה 10 יחידות דיור ומעלה או תכנית הכוללת שינוי של צורת המגרשים יוגשו נספחי מים וביוב בהתאם להנחיות שיתקבלו מתאגיד המים העירוני.

ד. לתכנית המוסיפה 500 יחידות דיור חדשות ומעלה יצורף נספח ניקוז כמפורט בסעיף 59.2.ה.

ה. לתכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור או תכנית שנקבעה בבדיקה התכנונית המוקדמת כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת תערך חוות דעת תחבורתית כמפורט בס' 46.4 לתכנית זו.

18.6 הוראות כלליות לתכנית הכוללת דיור בהישג יד - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית להקמת יחידות לדיור בהישג יד בהתאם להסדר החוקי שיחול בעת אישור התכנית.

19. מתחם מגורים בבניה נמוכה (טבעת תיכונה - מתחם מס' 3 בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיפים 16, 17 ו- 18 יחולו על תכניות למתחמי מגורים בבניה נמוכה ההוראות הבאות:

19.1 **זכויות בניה** - זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 100% משטח המגרש, ובכל מקרה לא יעלו על זכויות הבניה על פי תכניות תקפות לעת אישורה של תכנית זו. הצפיפות המרבית לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.

19.2 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הקובעת הוראות לתוספת יחידות דיור ללא הגדלת זכויות הבניה הכוללות מעל הקרקע או הגובה המותרים בתכנית זו בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף ל:

א. הסדרת השימוש במקומות החניה במגרש הקבועים בהיתר הבניה.

ב. ככל הניתן מתן פתרון חניה ליחידה החדשה בתחום המגרש בו מבוקשת תוספת יחידת הדיור.

ג. בשים לב לקיומו של מצאי מבני ושטחי ציבור מספק.

19.3 **גובה** - לא תאושר תוספת קומות מעבר למותר בתכניות תקפות ולעליות הגג, למעט במוקדים לבניה גבוהה ובמוקדי פינוי-בינוי או במגרשים המיועדים על פי תכניות תקפות למגורים שאינם צמודי קרקע על אף מיקומם במתחם המגורים לבניה נמוכה.

19.4 במוקדים המסומנים בנספח העיצוב העירוני כמוקד לפינוי בינוי, כמוקד בניה לגובה, כחזית מסחרית וצירי אורך ורוחב, יחולו הוראות תכנית זו בהתאמה.

19.5 על אף האמור בסעיפים 19.1 – 19.4 לעיל במגרשים בהם התכנית התקפה ביום אישורה של תכנית זו מאפשרת בנייה שאיננה צמודת קרקע, ניתן לאשר תכנית על פי הכללים הקבועים בסעיף 20 להלן "מתחם מגורים בנייה מרקמית (הטבעת הפנימית – מתחם מס' 2 בתשריט)".

20. מתחם מגורים בבניה מרקמית (טבעת פנימית - מתחם מס' 2 בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיפים 16, 17 ו- 18 יחולו על תכנית מקומית במתחם מגורים בבניה מרקמית ההוראות הבאות:

20.1 **זכויות בניה** : זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם זה :

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.8 דונם	עד 260% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.8 דונם עד 1.5 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 1.5 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

20.2 הצפיפות לא תפחת ממוצע של 12 יחידות דיור לדונם נטו בתכנית.

20.3 **גובה** - מספר הקומות המרבי לא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

20.4 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית במתחם לבניה מרקמית רק לאחר שיוצגו לבחינתו אפשרויות לעידוד המסחר בקומות הקרקע לאורך הצירים הראשיים המסומנים בתשריט.

20.5 לעניין תכניות איחוד וחלוקה ר' סעיף 55.3 ט'.

21. **מתחם מגורים בבניה גבוהה (טבעת חיצונית - מתחם מס' 4 בתשריט).**

בנוסף לאמור סעיפים 16, 17 ו- 18 יחולו על תכנית מקומית במתחם מגורים בבניה גבוהה ההוראות הבאות :

21.1 **זכויות בניה** - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם זה :

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.6 דונם	עד 280% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.6 דונם עד 1 דונם	עד 330% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 2 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

21.2 הצפיפות לא תפחת ממוצע של 14 יחידות דיור לדונם נטו בתכנית.

21.3 **גובה** - מספר הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

21.4 באזורים המסומנים בנספח העיצוב העירוני במתחם זה כאזורים לבניה של 2 קומות ועליית גג יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 19 למתחמי מגורים בבניה נמוכה.

21.5 מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית רק לאחר שיוצגו לבחינתו :

א. סקר סביבתי.

ב. השפעת הבניין על קו הרקיע העירוני.

ג. ההשפעה ההדדית בין הבניין לסביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים נוספים.

ד. פיתוח השטחים הפרטיים שסביב לבניין, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הציבוריים הפתוחים.

21.6 הוראות למתחם לתכנון לבניה חדשה

א. תנאי להפקדת תכנית במתחם לתכנון לבניה חדשה הינו הכנת מסמך מדיניות לכל מתחם ומתחם. מסמך המדיניות למתחם לתכנון לבניה חדשה יכולול התייחסות כמפורט לעיל.

ב. תכנית מפורטת בתחום מתחם לתכנון לבניה חדשה תכלול הוראה כי יש לאחד תשתיות (קוויות) ככל הניתן.

ג. בתכנון מתחם חדש יש להתייחס לאיזור החקלאי הקיים שסביבו ולמאפייניו כחלק מההיבטים הסביבתיים ולהבטיח את הנגישות אליו.

22. מוקד בניה לגובה

על מוקד בניה לגובה המסומן בנספח העיצוב העירוני יחולו ההוראות הבאות:

22.1 שימושים - השימושים המותרים במוקד בניה לגובה:

א. מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות מגורים בלבד.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת - מסחר ומשרדים.

22.2 זכויות בניה - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם זה:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.6 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.6 דונם עד 1 דונם	עד 330% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 2 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

22.3 במגרשים מעל 1.5 ד' יגברו הוראות טבלת זכויות הבנייה סעיף 24.7 על הוראות טבלת זכויות הבנייה לעיל.

22.4 הצפיפות לא תפחת ממוצע של 12 יחידות דיור לדונם נטו בתכנית.

22.5 גובה - מספר הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

22.6 מוקד הבניה לגובה ימוקם בהתאם למסומן בנספח העיצוב העירוני ובמגרשים הנמצאים בהצטלבות צירי רוחב ואורך בלבד. אופי הבינוי יהיה מדורג כלפי הרחובות הסמוכים עד לגובה המותר בהתאם למסומן בנספח העיצוב העירוני אשר יהיה מחייב לעניין זה.

22.7 מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית רק לאחר שיוצגו לבחינתו:

א. סקר סביבתי.

ב. השפעת הבינון על קו הרקיע העירוני.

ג. ההשפעה ההדדית בין הבינון לסביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים נוספים.

ד. פיתוח השטחים הפרטיים שסביב לבנין, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הציבוריים הפתוחים.

23. מוקד פינוי בינוי

על מוקד פינוי בינוי יחולו ההוראות הבאות:

23.1 **שימושים** - השימושים המותרים במוקד פינוי בינוי יהיו בהתאם למתחם התכנון בו הם מצויים.

23.2 **זכויות בניה** - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת במוקד התחדשות עירונית:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.6 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.6 דונם עד 1 דונם	עד 330% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 2 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

23.3 הצפיפות לא תפחת מממוצע של 14 יחידות דיור לדונם נטו בתכנית.

23.4 **גובה** - מספר הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

23.5 מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית רק לאחר שיוצגו לבחינתו:

א. סקר סביבתי.

ב. השפעת הבינון על קו הרקיע העירוני.

ג. ההשפעה ההדדית בין הבינון לסביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים נוספים.

ד. פיתוח השטחים הפרטיים שסביב לבניין, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הציבוריים הפתוחים.

23.6 בסמכות מוסד התכנון לקבוע תכניות לפינוי בינוי, שהוראות וזכויות הבנייה בהם יהיו, בהתאם לתכנית זו ומבלי שיחרגו מסלי הזכויות של אותו אזור התייחסות, וזאת גם במתחמים שלא סומנו, ככל שהשתכנעה ונימקה החלטתה, כי במגרש קיימות הנסיבות מתאימות לפינוי ובינוי.

פרק 7: מתחם מרכז עסקים ראשי (מע"ר) (מתחם מס' 1 בתשריט)

24. כללי

24.1 **שימושים** - במתחם המע"ר ניתן יהיה לקבוע את השימושים הבאים, כולם או מקצתם: מסחר 1, משרדים, מגורים ומלונאות.

24.2 ככלל, בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימוש למסחר, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. אין בהוראה זו כדי לשלול את סמכותו של מוסד התכנון להתיר שימושי משרדים או שימוש למלונאות ושימושים מסחריים נלווים בקומת החזית המסחרית.

24.3 קומת הקרקע ניתנת לחלוקה לשתי קומות נפרדות בגובה כולל מירבי של 6.6 מ' נטו, כמסומן בחתך בנספח העיצוב העירוני ובלבד שגובהו הכללי של המבנה לא ישתנה. בכל מקרה קומת הקרקע תהיה מסחרית.

24.4 ניתן יהיה לקבוע את קומת המרתף העליון, הצמודה לקומה שבמפלס הכניסה הקובעת, כולה או חלקה, כקומה לשימושי מסחר או משרדים במסגרת זכויות הבניה הכוללות הקבועות בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.

24.5 מעל קומת הקרקע המסחרית, ניתן יהיה לאשר אחד או יותר מהשימושים המותרים במתחם זה ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, בתנאי שיופרדו רשתות למגורים מהתשתיות למסחר ומשרדים.

24.6 מוסד תכנון ראשי לאשר תכנית הכוללת שימוש לאכסון מלונאי בהתאם לטבלת השטחים ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת. שימוש זה יכול לכלול גם שימושים מסחריים נלווים בקומת הקרקע ובכל מקרה מבלי לחרוג מסלי הזכויות הקובעים בתכנית זו.

24.7 זכויות בניה - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם המע"ר:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.6 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.6 דונם עד 1.5 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל ל-1.5 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
במוקדים לבניה גבוהה במגרש מעל ל-1.5 דונם	עד 450% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

24.8 הצפיפות לא תפחת מממוצע של 12 יחידות דיור לדונם נטו בתכנית.

24.9 גובה - גובה הבניה לא יעלה על קומת קרקע ומעליה 6 קומות מעליה קומת חדרי גג.

24.10 קווי הבניין לחזית והוראות עיצוב יהיו כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

24.11 תכנית במע"ר תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, באופן שיחייב, במידת האפשר, את פיתוח הבינוי כהמשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה ויצירת גישה ישרה למבנה ממפלס הרחוב.

24.12 תכנית למתחם המע"ר תופקד לאחר שמוסד התכנון יבחן את ההיבטים הבאים:

- א. מערך התנועה והחניה בתכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לבאים אל המע"ר כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.
- ב. חיבור ונגישות המע"ר למתחם המגורים הסמוך (בדגש על נגישות הולכי הרגל ורוכבי האופניים).
- ג. שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין מתן היתרי הבניה לפיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, תחבורה ציבורית, שבילים, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה בהתאם להוראות תכנית זו ולפי דרישת מוסד התכנון.
- ד. תכנית הכוללת עירוב שימושים של תעסוקה או מסחר או מלונאות עם מגורים בבניין אחד, תכלול:

- (1) הוראות באשר לשילוב האמור.
- (2) חוות דעת ביחס למטרדים שעלול השימוש המשני לגרום למגורים והדרכים למניעתם.
- (3) מסמך מדיניות כמפורט בס' 12 הכולל את כל אזור ההתייחסות. לתכנית יצורפו נספח סביבתי, נספח בינוי, נספח תנועה ונספח נופי, אלא אם יקבע מוסד

התכנון, על פי בדיקה תכנונית מוקדמת, כי אין צורך באחד או יותר מהנספחים האמורים או באף אחד מהם נוכח מהותה התכנית או מאפייניה.

24.13 מוקד בניה לגובה – כמפורט בהוראות ס' 22 לתכנית זו.

פרק 8: מתחמי התעסוקה

25. כללי

25.1 ככלל, בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימוש למסחר, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. אין בהוראה זו כדי לשלול את סמכותו של מוסד התכנון להתיר משרדים בקומת החזית המסחרית.

25.2 מוסד תכנון רשאי לשלב בקומה שמתחת למפלס הקומה הקובעת תעסוקה 2 בתנאים המגבילים המפורטים בטבלת הגדרות השימושים ובהתאם להוראות תכנית זו.

25.3 תכנית למתחם התעסוקה תופקד לאחר שמוסד התכנון יבחן את ההיבטים הבאים:

א. סקר סביבתי הכולל התייחסות בין היתר להשפעה ההדדית בין הבניין לסביבתו מבחינת הצללה ומשטר רוחות.

ב. מערך התנועה והחניה בתכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה ליוממים הצפויים להגיע לעבוד במתחם התעסוקה כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.

ג. חיבור ונגישות מתחם התעסוקה שבתחום התכנית למתחם המגורים הסמוך (בדגש על נגישות הולכי הרגל ורוכבי האופניים).

ד. שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין מתן היתרי הבניה לפיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, תחבורה ציבורית, שבילים, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה לפי דרישת מוסד התכנון.

26. מתחם התעסוקה הצפוני (מתחם מס' 5א' ו - 5ב' בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיף 25 יחולו על תכנית במתחם התעסוקה הצפוני, הכולל אזור מערבי ואזור מזרחי, ההוראות הבאות:

26.1 **שימושים** - במתחם התעסוקה הצפוני ניתן יהיה לקבוע את השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים – משרדים, תעסוקה 1 ו 2.

ב. באזור המערבי (ב'5) – בנוסף לשימושים לעיל, שימושים ראשיים של תעסוקה 2 לרבות: מלאכה, תעשיה, מתקנים הנדסיים, תשתיות ולוגיסטיקה עירונית.

ג. שימושים משניים – מסחר 1 ו 2, מלונאות ומתח"מ ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

26.2 **מגרש לשימושים משניים** - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 26.1 ג' לעיל.

26.3 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מלונאות בהתאם לטבלת השטחים לעיל ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.

החלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - א'5:

26.4 **זכויות בניה** – זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת בחלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - א'5:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 1 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 310% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 2 דונם עד 3 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 3 דונם	עד 460% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.5 **גובה** - מספר הקומות לא יעלה על 30 קומות.

החלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - ב'5:

26.6 **זכויות בניה** - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות בחלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - ב'5:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.5 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 240% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 1.5 דונם	עד 270% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.7 **גובה** - מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות.

26.8 מוסד תכנון, טרם אישור תכנית מפורטת במתחם ב'5, יבחן הצורך ביחוד הקצאת שטחים במתחם זה לצרכי מלאכה, מבין השימושים האפשריים.

הוראות כלליות לכלל המתחם (5א, 5ב)

26.9 התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

26.10 התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

27. מתחם התעסוקה המזרחי (מתחם מס' 6 בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיף 25 יחולו על תכנית מקומית במתחם התעסוקה המזרחי ההוראות הבאות:

27.1 **שימושים** - במתחם התעסוקה המזרחי יותרו השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים – משרדים ותעסוקה 1, ככל שאינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.

ב. שימושים משניים – מסחר 1 ו- 2, מלונאות מתח"מ ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

27.2 **מגרש לשימושים משניים** - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 27.1 ב' לעיל.

27.3 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מלונאות בהתאם לטבלת השטחים לעיל ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.

27.4 **זכויות בניה** - זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם זה:

זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת	גודל מגרש
עד 250% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	עד 1 דונם
עד 370% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	בין 1 דונם עד 2 דונם
עד 470% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	בין 2 דונם עד 3 דונם
עד 550% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	במגרש ששטחו מעל 3 דונם

27.5 גובה הבניה לא יעלה על 30 קומות.

27.6 התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

27.7 התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

28. מתחם התעסוקה המערבי (מתחם מס' 7 בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיף 25 לעיל יחולו על תכנית מקומית במתחם התעסוקה המערבי ההוראות הבאות:

28.1 שימושים - במתחם התעסוקה המערבי יותרו השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים - משרדים ותעסוקה 1.

ב. שימושים משניים - מסחר 1 ו- 2, מתח"מ ומלונאות ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

ג. מגרש לשימושים משניים - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 28.1. ב' לעיל.

28.2 זכויות בניה - זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם זה:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.5 דונם	עד 250% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

28.3 גובה - גובה הבניה לא יעלה על 10 קומות.

28.4 התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

28.5 התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כחמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

28.6 תכנית הכוללת מלונאות בתחומה תוכן בהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.

28.7 הוראות סעיף 28 מתחם תעסוקה מערבי יחולו על יעוד תעסוקה באיזור התייחסות 109.

פרק 9: מתחמים נוספים

29. אזור נופש מטרופוליני (מתחם מס' 8 בתשריט)

א. על פי הוראות תמ"מ/21/3.

ב. באזור נופש מטרופוליני לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים האפורטים בסעיף 62 א(ג)4 לחוק לפיכך התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף 62 א(ג)

30. אזור חקלאי (מתחמים מס' 9 ו-10 בתשריט)

שימושים והוראות עפ"י תכנית מאושרת תקפה. כל תכנית חדשה תוכן בהתאם להנחיות תמ"מ/21/3 ליעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

פרק 10: חזית מסחרית

31. חזית מסחרית

במתחמי התכנון, במגרש הכולל חזית מסחרית או מצוי בתחום מוקד הבניה לגובה יחולו ההוראות הבאות:

31.1 תכנית החלה במקום המסומן בתשריט כחזית מסחרית תקבע שימוש מסחרי בקומת הקרקע.

31.2 בתכנית הקובעת חזית מסחרית, ככלל, תקבע במרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור או קו בניין אפס לפי שיקול דעת מוסד התכנון.

31.3 בתכנית הכוללת חזית מסחרית יקבעו תנאים למתן היתר בניה אשר יתייחסו בין היתר, לנושאים הבאים:

א. אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל לחזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב.

ב. אופי חלונות הראווה.

ג. אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית.

ד. אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות ברחוב.

פרק 11: מבני ציבור

32. כללי

ההוראות בנוגע למבני ציבור יחולו על מגרשים המצויים באזור המסומן בתשריט כמוקד ציבורי עירוני בנוי מוצע/ שטח ציבורי בנוי מאושר או על מגרשים המיועדים למבני ציבור על פי תכניות תקפות או תכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו (להלן "מגרש למבני ציבור").

32.1 במגרש למבני ציבור יותרו השימושים המוגדרים בטבלת השימושים הקבועה בס' 7 לעיל, וכן ניתן להקצות עד 20% שימושים מסחריים נלווים במבני ציבור מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש. ניתן יהיה לממש סעיף זה במגרש המיועד למבני ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית. תוספת השימושים כאמור מותנית במימוש מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור תכנית לפי סעיף זה.

32.2 שטחי הבניה יהיו עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

32.3 על האף האמור בס' 32.2 מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת העולות על 300% אם שוכנע כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של המתחם הציבורי ובכפוף להוראות ס' 32.4.

32.4 גובה ומספר קומות- מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המוסיפה עד 2 קומות נוספות על הקומות המותרות למבני הציבור ובכל מקרה לא יעלו על 6 קומות או על 2 קומות יותר מגובה הבנייה המותרת בסביבת המגרש למבנה הציבור, על פי הנמוך מבין השניים, בין אם קיים או חדש.

32.5 מוסד תכנון רשאי להפקיד תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, לאחר שיוצגו בפניו נתונים לפיהם המגרש למבני ציבור שהוקצה הנו באיכויות המתאימות למילוי ייעודו. הנתונים יתייחסו בין היתר לממדי המגרש, צורתו, השימושים האפשריים בו, התכנות תפקודם של שימושים אלו, נגישותו לציבור אותו הוא מיועד לשרת, התאמת השימוש הציבורי המוצע בו לשימושים הגובלים ולאופי הסביבה, השלכות ופתרונות תנועה וחניה ונתונים נוספים לפי דרישת מוסד התכנון.

32.6 בתכנית הכוללת מגרש למבנה ציבור ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מוסד התכנון, אשר תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

- א. השימושים במגרש, לרבות שימוש השטחים הפתוחים במגרש כחלק מהמרחב הציבורי.
- ב. העמדת המבנים.
- ג. שלביות הבניה.
- ד. מיצוי מיטבי של זכויות הבניה.

ה. פיתוח המגרש תוך התייחסות לסביבתו: לצירי התנועה לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית, לשבילי אופניים, שבילים להולכי רגל ולתנועה הלא ממונעת שבסביבתו.

32.7 בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם ניתן יהיה לכלול הוראות להקמת חניה ציבורית תת-קרקעית שתוסיף מקומות חניה מעבר לנדרש על ידי תקן החניה הארצי לשימוש הציבורי.

33. מגבלות בדבר שינוי יעוד

33.1 לא תופקד תכנית המשנה את יעודו של מגרש מיעוד לצרכי ציבור ליעוד אחר אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי לצרכי ציבור שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על השטח שייעודו שונה.

33.2 לא תופקד תכנית הממירה זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך זכויות הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת המיועדות לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת החלופיות לצרכים ציבוריים בכמות שווה או גדולה ושאילויותיהם דומות או עולות על אלו של זכויות הבניה שהומרו.

33.3 למרות האמור לעיל לא תופקד תכנית המשנה יעוד מוסד קיים על פי תמ"מ 21/3 מכוחה של תכנית זו.

34. מוקד ציבורי עירוני בנוי מוצע/ שטח ציבורי בנוי מאושר

בנוסף לאמור לעיל, על מוקד ציבורי עירוני בנוי מוצע/ שטח ציבורי בנוי מאושר המסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:

- 34.1 זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 350%.
- 34.2 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת העולות על 350% אם שוכנע כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של המתחם הציבורי, לאחר שהונחה בפניו הבדיקה התכנונית המוקדמת בעניין.
- 34.3 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית למוקד עירוני רק לאחר קבלת הבדיקה התכנונית המוקדמת לפיה התכנון המוצע מבטיח הקמת מוסדות ציבור רובעיים או עירוניים הנדרשים כאמור בהוראות תכנית זו.
- 34.4 מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל המותר על פי נספח לעיצוב עירוני.
- 34.5 בתכנית יקבעו תנאים להיתר בניה אשר יבטיחו את היכולת להקים בתחום התכנית מוסד ציבורי המשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב או של כל העיר.

פרק 12: המרחב הציבורי

35. כללי

35.1 תכנית הכוללת מרחב ציבורי בתחומה תכלול התייחסות לקשר שבין המרחב הציבורי בתחומה למרחב הציבורי הגובל בה, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. שיפור סביבת הולכי הרגל, רוכבי האופניים ומשתמשי המרחב הציבורי באמצעות:

- (1) ריצוף, הצללה והסרת מכשולים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- (2) הבטחת רצף מעבר במרחב הציבורי לאורך כל שעות היממה, לרבות זיקות הנאה בשטחים פרטיים לפי הצורך ואיסור על בניית הפרדות וגדרות, למעט במקרים בהם הדבר הכרחי מבחינה בטיחותית או לשמירה על ערכי טבע ונוף.
- (3) הבטחת נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
- (4) שיפור הביטחון האישי במרחב הציבורי באמצעות הבטחת תאורה וכל הניתן כי נראות ונצפות של המרחב הציבורי מהמבנים והרחובות הסובבים אותו.

ב. התייחסות סביבתית ונופית בין היתר, לנושאים הבאים:

- (1) ערכי טבע עירוני בתחום המרחב הציבורי שבתכנית, לרבות המלצות לשימורים וטיפוחם.
- (2) עיצוב נופי וסביבתי, לרבות התייחסות למבטי נוף, לשפה העיצובית ולשילוב מרכיבים אמנותיים במרחב הציבורי.
- (3) המלצות לגבי מיקום ותפעול חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים, מתקני טיפול בפסולת (לרבות מתקני מחזור) וכיו"ב. מתקנים הנדסיים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן מתחת למפלס הקרקע ובהתאם להוראות התכנית.

35.2 בתכנית יקבע כי תנאי למתן היתר בניה בתחום המרחב הציבורי יהיה אישור תכנית פיתוח בהתאם להנחיות מוסד התכנון.

36. מגבלות בדבר שינוי יעוד

36.1 לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש המיועד לפארק רובעי או שטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זה, שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על השטח שייעודו שונה.

36.2 מוסד התכנון רשאי לאשר הרחבה או הארכת דרך ע"ת פארק רובעי או שטח ציבורי פתוח וכן לאפשר הגדלת שטח למבנה ציבור ע"ת שטח ציבורי פתוח ללא מתן שטח חלופי ובלבד שנשמר תפקודו ושלא יבוטל הפארק הרובעי או השטח הציבורי הפתוח.

37. פארק עירוני

שימושים, זכויות והוראות בנייה על פי הוראות תכניות תקפות.

38. פארק רובעי

38.1 שימושים ראשיים - שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים נטועים ומרוצפים, שטח ספורט פתוח, בילוי ונופש, שטח לגינון ולעיבוד חקלאי, מעבר הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, תשתיות לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.

38.2 שימושים משניים :

א. קיוסקים, בתי קפה, מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים וכיו"ב.

ב. שימושים ציבוריים המיועדים לציבור הרחב כגון שטח מקורה לתצוגות אמנות, מרכז מידע, גן משחקים.

ג. חניות, תשתיות ומתקנים הנדסיים ככל שאינם מפריעים לתפקוד המרחב הציבורי.

ד. שימושים זמניים של מסחר, הסעדה, בילוי והתכנסות, לרבות מופעים, ובלבד שייעשו ללא קירוי או בקירוי קל וזמני לתקופה מוגבלת של עד חודש בשנה בלבד.

38.3 מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של הפארק הרובעי.

38.4 מוסד תכנון רשאי להתיר שטחי הבניה במגרש לפארק רובעי בהיקף שלא יעלה על 1 אחוז משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ- 200 מ"ר.

39. שטח ציבורי פתוח

39.1 שימושים ראשיים - שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים נטועים ומרוצפים, שטח ספורט פתוח, בילוי ונופש, שטח לגינון ולעיבוד חקלאי, מעבר הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, תשתיות לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.

39.2 שימושים משניים :

א. מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים וכיו"ב.

ב. תשתיות ומתקנים הנדסיים ככל שאינם מפריעים לתפקוד המרחב הציבורי.

ג. מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של השטח הציבורי הפתוח.

39.3 לא יותרו שימושים מסחריים.

39.4 זכויות בניה - תותר בנייה בשטח של עד 10 מ"ר בלבד.

40. ציר אורך ורוחב ראשי ומשני, ציר מקומי

40.1 שימושים - בציר אורך ורוחב ראשי, בתחום הדרך, ניתן יהיה להוסיף עד 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הציר לזכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים נלווים המתאימים לשימוש במרחב הדרך כגון קיוסקים, דוכני מפעל פיס, שירותים ציבוריים, תחנות מוניות, מבנים להשכרת אופניים.

40.2 בתכנית הכוללת בתחומה ציר אורך ורוחב ראשי, משני רוחב המדרכות יהיה כדלקמן: 8 מ' בציר אורך ורוחב ראשי, 5-6 מ' בציר ואורך משני ו- 5 מ' ציר מקומי, במסגרת התכנית תיבחן אפשרות שילוב שבילי אופניים. מוסד תכנון יהיה רשאי להקטין את רוחב המדרכות מסיבות שירשמו בפרוטוקול ההחלטה.

41. שטח ספורט פתוח

41.1 שימושים ראשיים - שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים נטועים ומרוצפים, שטח ספורט פתוח, לבילוי ונופש, מעבר הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, תשתיות לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.

41.2 שימושים משניים: בתי קפה, קיוסקים, שימושי מסחר תומכי ספורט, מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, מלתחות, סככות צל, סככות להשכרת אופניים וכיו"ב.

41.3 מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של שטח הספורט הפתוח.

41.4 שטחי הבניה יהיו בהיקף שלא יעלה על 0.5 אחוז מסך כל שטח הספורט ולא יעלו על 150 מ"ר. יובהר כי הוראה זו לא חלה על מגרשים המיועדים לבניית אולמות ספורט לגביהם יחולו ההוראות הקבועות לשטח למבני ציבור.

41.5 בשטח ספורט פתוח ששטחו עולה על 10 דונם יותרו זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת למטרות מסחר.

42. בית עלמין

- 42.1 תכנית מקומית לבית עלמין תתייחס אל כל שטח בית העלמין כאל מכלול אחד ויקבע בה כי קבורה תתבצע על פי הוראות תמ"א 19.
- 42.2 שימושים והוראות יקבעו בהתאם לתמ"א 19 על תיקוניה.
- 42.3 התכנית תכלול נספח עיצוב ופיתוח לכל שטח בית העלמין.

פרק 13: תשתיות, הנדסה ולוגיסטיקה עירונית

43. כללי

- 43.1 מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית הקמת מתקנים הנדסיים, מתקני תשתיות ולוגיסטיקה עירונית כגון תחנות מעבר לפסולת, למחזור, לאחסנה וכיו"ב. לעניין זה ר' גם סעיף 8.7.
- 43.2 לא תופקד תכנית מבלי שהוכן סקר סביבתי ונבחנו ההיבטים הסביבתיים של מיקום מתקני התשתיות והלוגיסטיקה העירונית ומגבלותיהם על הבנייה בסביבתם.
- 43.3 תכנית הכוללת מתקני תשתיות ולוגיסטיקה עירונית תאחד, ככל הניתן, את המתקנים הללו במרוכז.

44. מגרשים למתקני הנדסה ותשתיות

- 44.1 שימושים - במגרש לתשתיות ייקבעו ייעודי קרקע המאפשרים שימושים של מתקנים הנדסיים ומתקני תשתיות לסוגיהם.
- 44.2 שטחי הבניה במגרש למתקני הנדסה ותשתיות יהיו עד 200% זכויות בניה כוללות מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- 44.3 שטחי הבניה במגרש למתקני הנדסה ותשתיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יוכלו לעלות על 200% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 44.4 תכנית הכוללת מגרש למתקני הנדסה ותשתיות תקבע הוראות שיבטיחו את השתלבות המתקנים עם סביבתם ומניעת מטרד או זיהום.

45. הנחיות כלליות להכנת תכניות הכוללות מתקני הנדסה ותשתיות

- 45.1 מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע. על אף האמור, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע לאחר שתוצג לבחינתו בדיקה תכנונית מוקדמת לפיה

מיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע איננה אפשרית מבחינה הנדסית או מבחינה תכנונית אחרת.

45.2 מוסד תכנון יקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנתן בתת הקרקע, ככל שהדבר אפשרי.

45.3 במסגרת התנאים למתן היתר הבניה יקבע מוסד התכנון תנאים שיבטיחו את ביצוע התשתיות הנחוצות לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.

45.4 מוסד תכנון רשאי לדרוש, כתנאי להפקדת תכנית צירוף של נספח תשתיות ולהורות כי נספח התשתיות יתייחס גם לסביבת התכנית.

פרק 14: תחבורה

46. כללי

46.1 ככלל, תינתן העדפה בתכניות לעידוד תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבת אופניים.

46.2 תכנית הכוללת שביל אופניים או שביל הליכה ברגל תכלול הוראות המבטיחות את פיתוחו.

46.3 מוסד תכנון יבחן בעת הפקדת תכנית אפשרות לקביעת אזור מיתון תנועה ותשתיות ייעודיות לתנועת אופניים בהתאם לנספח התנועה.

46.4 מוסד תכנון יחליט בדבר אישור תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור או תכנית שנקבעה בבדיקה התכנונית המוקדמת כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת רק לאחר שהונחה בפניו חוות דעת תחבורתית המתייחסת בין היתר, לאפשרות עידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית.

47. דרכים

על תכנית הכוללת דרך מקומית יחולו ההוראות הבאות:

47.1 ניתן להתיר הקטנת זכות הדרך, ביטול דרך, שינוי תוואי הדרך וקביעת דרך חדשה.

47.2 קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מטר מגבול זכות הדרך.

47.3 מוסד תכנון יהיה רשאי להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים וסביבתיים.

47.4 תכנית הכוללת חיבור חדש למערכת דרכים, הוראות התכנית המפורטת לעניין זה יהיו בתיאום עם כל גופי התחבורה הרלוונטים: משרד התחבורה, חברת נתיבי ישראל, הות"ל, רכבת ישראל ונת"ע, לאחר בדיקת ישימות הנדסית מקצועית.

48. הפרדות מפלסיות

על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית יחולו ההוראות הבאות:

- 48.1 ניתן יהיה לקבוע הפרדה מפלסית רק במקומות המסומנים בנספח התנועה.
- 48.2 לתכנית יצורף נספח תנועה הכולל בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של השפעות ההפרדה המפלסית על מפלס הרחוב, הולכי הרגל, שבילי האופניים ושימושי הקרקע הגובלים.
- 48.3 לתכנית יצורף נספח סביבתי שיכלול המלצות למניעת מפגעים סביבתיים.

49. קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)

מוסד תכנון יאשר תכנית הגובלת ו/או כוללת תוואי קו המתע"ן רק לאחר שבחן את התייחסות התכנית לקרבה לקו המתע"ן לרבות בעניינים הבאים:

- א. השימושים בקרבת תוואי קו המתע"ן.
- ב. עיצוב קומת הקרקע.
- ג. נגישות לתחנות.
- ד. פתרונות חניה בסמוך לתחנות.

50. מרכזי תחבורה משולבים (מתח"ם)

- 50.1 מתח"ם ימוקם בהתאם למסומן בנספח התנועה ובצמוד לתחנה ראשית של מתע"ן.
- 50.2 שימושים: דרכים, חניה, שימושים לצורך תפעול ותחזוקה של המתח"ם ולטובת המשתמשים במתח"ם וכן מלוא השימושים האחרים המותרים במתחם התכנון בו מצוי המתח"ם.
- 50.3 שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים במתחם התכנון בו מצוי המתח"ם.
- 50.4 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.
- 50.5 תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תקבע הוראות והנחיות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה.

50.6 תכנית הכוללת בתחומה מתח"מ תכלול נספח עיצוב אדריכלי למתח"ס ולסביבתו והיא תתייחס לאופן שילובו בשימושים אחרים שבסביבתו.

51. חניונים ציבוריים

ניתן להקים חניון ציבורי תת-קרקעי בכל תחום התכנית בכפוף להוראות התכנית לרבות ס' 32.7.

52. חניון "חנה וסע"

52.1 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית לחניון "חנה וסע".

52.2 שימושים: חניה, מתקני רחיצת מכוניות, מסופים לתחבורה ציבורית.

52.3 תכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון חנה וסע תכלול זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת שאינן עולות על 300%.

53. תקן חניה

53.1 תקן החניה יקבע בתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או כל תקנות שיבואו במקומן לעת הוצאת ההיתרים.

53.2 במתחם ו/או אתר לשימור רשאי מוסד תכנון לאחר שקיבל את המלצת ועדת השימור ובכפוף להוראות תכנית זו:

א. לפטור באופן חלקי או מלא מהתקנות מקומות חניה כנדרש בתקן על מנת שלא לפגוע בערכי השימור של האתר.

ב. לקבוע את סידור החניה באופן שימנע פגיעה בחזות האתר ובערכי השימור.

פרק 15: הנחיות כלליות

54. שלביות ביצוע

תכנית שתוכן מכח תכנית זו תקבע הוראות באשר לשלביות ביצועה, הקושרות בין מתן היתרי הבניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, שטחי ומבני ציבור, מתקני תברואה וכיו"ב באופן שיבטיח את ביצועם בד בבד עם מימוש התכנית, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.

55. עיצוב עירוני

55.1 בעת דיון בהפקדת תכנית ישקול מוסד התכנון היבטי עיצוב שאינם מפורטים בנספח העיצוב העירוני ובכלל זה: התאמת הבינוי המוצע לסביבה ולחזית הרחוב, היחס שבין השטח הבנוי לפתוח, השפעה על קו הרקיע העירוני, שימור מבטים למוקדים בעלי חשיבות תכנונית ועירונית ולמרחב הציבורי, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, פיתוח נופי וכיו"ב.

55.2 מוסד תכנון רשאי לקבוע כי בתכנית הכוללת בניין או מתחם המיועד לשימור או שטח בעל אפיונים מיוחדים, יוכן נספח בינוי לתכנית וכי בנוסף לשטח התכנית עצמה, יכלול נספח הבינוי תיאור של הסביבה הבנויה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.

55.3 מספר קומות וגובה הבניה :

- א. תכנית תקבע את גובה הבניה המרבי המותר בה במטרים.
- ב. גובה הבניה המרבי יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר.
- ג. גובה מבואת הכניסה למבנה מגורים שאינו כולל חזית מסחרית לא תעלה על 6 מטר.
- ד. במתחם המע"ר, בו מותרת קומת קרקע מסחרית בגובה כפול, הגובה המרבי של קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 6.6 מטר נטו מרצפה עד תקרה. באיזורי התעסוקה גובה מירבי של קומת הקרקע יהיה 6.5 כמסומן בנספח העיצוב העירוני.
- ה. גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה ועד מפלס הרצפה בקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.
- ו. מקום בו מספר הקומות המבוקש גבוה בארבע קומות או יותר ממספר הקומות הקיים או המתוכנן מהבינוי הגובל למגורים, או בעשר קומות או יותר ממספר הקומות הקיים או המתוכנן מהבינוי הגובל, יבחן מוסד התכנון פתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים.
- ז. לתכנית הכוללת בינוי הגבוה מ - 15 קומות יצורף נספח בינוי אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים :

- (1) מרחב ציבורי פתוח.
- (2) תשתיות ונגישות.
- (3) נצפות הבינוי המוצע מהמבנים שסביבו.
- (4) חומרי בניה וגמר.
- (5) השלכות מיקרו אקלימית של הבינוי.
- ח. תכנית תכלול הוראות עיצוביות וכן היקפים מזעריים לנטיעת עצים במרווח בין קו הבניין לגבול המגרש.
- ט. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית איחוד וחלוקה במתחם לבנייה מרקמית, רק לאחר שיוצג לבחינתו אופן שימור המרקם הקיים המאפיין את המתחם.

י. תכנית מפורטת שבתחום שערי כניסה לעיר כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח עיצוב עירוני, תתייחס להתאמה בין כל היבטי העיצוב העירוני שתוארו לעיל לתפקוד המקום כשער כניסה לעיר, בדגש על היבטים של התמצאות, נגישות וייצוג.

56. מתחם לשימור

תכנית הכוללת מתחם לשימור ו/או אתר על פי רשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות שימור בתכנית תקפה, יחולו ההוראות הבאות:

- 56.1 תנאי להגשת תכנית יהיה אישור ממונה השימור לתיעוד מקדים לכל שטח המתחם.
- 56.2 מוסד תכנון יהיה רשאי לפטור מהכנת תיעוד מקדים בכפוף לקבלת חוות דעת ועדת השימור העירונית לכך שהיתר הבניה המבוקש, למרות היותו כלול במתחם לשימור, אינו נוגע לאתר לשימור או לערכים שימוריים אחרים.
- 56.3 תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת ממונה השימור ואישור ועדת השימור העירונית לתוכנית.
- 56.4 התוכנית תכלול הנחיות לשימור אתרי מורשת ומאפיינים הייחודיים למתחם, בהתאם למסקנות התיעוד המקדים, לרבות הוראות בדבר בינוי ופיתוח שעניינן שמירה על ייחוד המתחם, התייחסות לנושא חניה, פיתוח ונוף, חומרי גמר, פרטי ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ושילוט.
- 56.5 התוכנית תתיר שימושים באתר לשימור התואמים את האתר מבחינת גודלו, אופי המבנה ואופי הסביבה.

57. איכות הסביבה

- 57.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית הינה אחת מהתכניות הבאות:
 - א. תכנית הקובעת דרך מהירה, דרך ראשית, דרך פרברית מהירה, דרך אזורית או הפרדה מפלסית; תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך של דרך מהירה, דרך ראשית, דרך פרברית מהירה ודרך אזורית או דרך שהיא חלק מהפרדה מפלסית.
 - ב. תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש ולזיהום אויר בסמוך לדרך של דרך מהירה, דרך ראשית, דרך פרברית מהירה, דרך אזורית או הפרדה מפלסית.
 - ג. תכנית הקובעת במבנה אחד שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה או מסחר או מלונאות.
 - ד. תכנית המאפשרת שימוש ואחסנה של חומרים מסוכנים בתחומה או תכנית שהמרחק בין גבולותיה לבין גבול של יעוד, אשר ניתן בתחומו לעשות שימוש בחומרים מסוכנים, אינו עולה על 50 מטר.

ה. תכנית הקובעת שטח לתעשייה/ תעסוקה או למתקנים הנדסיים ו/או לקווי תשתית בעלי פוטנציאל והשפעות סביבתיות.

ו. תכנית אשר בתחומה קרקעות מיונהמות או קרקעות שקיים חשש כי הן מיונהמות.

ז. כל תכנית אחרת אשר לדעת מוסד התכנון, עשויה לגרום או להיות חשופה להשפעה סביבתית שלילית.

57.2 חוות דעת סביבתית

א. תנאי להחלטה על הפקדת תכנית מקומית בעלת השפעה סביבתית הינו קבלת חוות דעת סביבתית מאושרת על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ב. חוות הדעת הסביבתית תוכן בהתאם להנחיות שתקבענה על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה ובאישור מוסד התכנון ותכלול, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.

ג. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח סביבתי המעגן את ההמלצות, אלא אם יקבע מוסד התכנון, בהחלטת המנומקת, אחרת.

ד. מוסד התכנון רשאי לפטור תכנית מהכנת חוות דעת סביבתית בכפוף לקבלת עמדת היחידה האזורית לאיכות הסביבה בענין זה.

ה. הוראות סעיף 57.2 ג ו - ד לא יחולו על תכנית שנקבע בחוק או בתקנות, כי היא מחויבת בהסקיר השפעה על הסביבה.

57.3 קביעת תנאים סביבתיים למתן היתר בניה

תכנית תקבע תנאים למתן היתר בניה אשר יכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים, כולם או חלקם בהתאם לרלוונטיות לתכנית:

א. חיוב בניה ירוקה על פי התקן הישראלי ת"י 5281 על תיקונו ו/או תנאים נוספים שמוסד התכנון יחליט עליהם.

ב. עידוד השימוש בתחבורה ציבורית ובתחבורה לא ממונעת.

ג. אוורור מרתפים ואספקת אוויר צח למבנים תת קרקעיים.

ד. חסכון במים, שימוש במים אפורים במידת האפשר, ניקוז וניצול מי מזגנים.

ה. שימוש בצמחיה חוסכת מים ומונעת אלרגיות.

ו. טיפול בשפכים לרבות הפרדה ממערכת הניקוז, מתקני קדם לטיפול בשפכי תעשייה, מניעת הזרמת תמלחות למערכת הביוב ואפשרות השבה של קולחי תעשייה להשקיה.

ז. מניעת זיהום אויר, מי תהום וקרקע מתחנות דלק.

ח. הפרדה במקור של פסולת ביתית.

ט. איסוף ומחזור פסולת בניה.

י. מניעת קרינה אלקטרומגנטית.

יא. מניעת סיכונים מחומרים מסוכנים.

יב. מניעת רעש.

58. טבע עירוני

58.1 תכנית הכוללת או גובלת באתר טבע עירוני על פי נספח העיצוב העירוני או על פי תכנית הקובעת אתר טבע עירוני תאפשר להפקדה רק לאחר שתוצג לבחינת מוסד התכנון בדיקה תכנונית מוקדמת וחוות דעת היחידה האזורית לאיכות הסביבה אשר תפרט, בין היתר, את ערכי הטבע העירוני ותתייחס לקיומן של צמחים מוגנים או נדירים הכלולים בתכנית ו/או גובלים בה ותמליץ על אופן התייחסות התכנית אליהם.

58.2 מוסד התכנון ידרוש ממגישי התכנית הכנת סקר ערכי טבע עירוני כתנאי לדיון להפקדת התכנית, שיוכן בהתאם להנחיות שייקבעו על ידו ובהתאם להמלצות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

58.3 תכנית מקומית הכוללת ערכי טבע עירוני תתייחס להיבטים הבאים:

א. הגדרת ערכי הטבע העירוני.

ב. הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע העירוני הקיימים בתחום התכנית.

ג. אופן שיפור והשבחת הטבע העירוני.

ד. נגישות.

ה. בתכנית הכוללת תכנון לדרכים חדשות תכלול התייחסות לאפשרות למעברים תת קרקעיים לבעלי חיים ולתכנון כך שיתנו מענה למעבר כאמור.

58.4 מוסד התכנון רשאי לקבוע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתנאים המיועדים להבטחת פיתוח והגנה על טבע עירוני שיהיו תקפים בעת אישור התכנית ואשר יכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

א. חיבוריות ורציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות וככל שניתן גם בתוך השטח הבנוי.

- ב. סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית וכצמחיה המושכת מיני בעלי חיים מקומיים.
- ג. הנחיות לגבי פרטי בניה המאפשרים שמירה על מיני בעלי חיים מקומיים.
- ד. הנחיות בנושאי גינון, ריסוס, גיזום ותאורה.
- ה. הנחיות בעניין העתקת צמחים נדירים וייחודיים.

59. תשתיות

59.1 בריכות אגירה וקידוחי מים

- א. תכנית הכוללת בריכת אגירה המופיעה בנספח המים תקבע את מיקומה המדויק של בריכת האגירה וניתן יהיה לקבוע בה זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת הנדרשות לבריכת האגירה ולתפעולה.

59.2 ניקוז

- א. בכל תכנית ייקבע כי 20% לפחות מתוך שטח המגרש יהיה שטח חדיר למים.
- ב. מוסד תכנון רשאי להפקיד תכנית הכוללת שטח מצומצם מ- 20% משטח המגרש כשטח חדיר למים בכפוף להתקנת מתקני החדרה חלופיים אשר יפצו באופן מלא על צמצום השטח החדיר למים.
- ג. מוסד תכנון לא ידרוש החדרת מים באזורי קרקעות מזהמות.
- ד. תכניות יקבעו הוראות בדבר תכנון וביצוע מערכות נפרדות לביוב ולניקוז אשר ימנעו חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת הביוב אל מערכות התיעול.
- ה. לתכנית המוסיפה 500 יחידות דיור חדשות ומעלה או 10,000 מ"ר שטח כולל לתעסוקה ומעלה, או שילוב שלהם יצורף נספח ניקוז המתייחס בין היתר להיבטים הבאים:
- (1) תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת התיעול העירונית.
 - (2) תדירות חזויה של עונות גשם בהם תיווצרנה הצפות במתחם (כלומר מערכת החלחול במתחם בתוספת הנתח של מי הנגר המנותב לתיעול העירוני לא יספיקו כדי להכיל את כלל הנגר).

(3) הנושאים המפורטים ברשימת הנושאים להתייחסות בס' 59.2 ו' להלן.

1. תנאים להיתר בניה

בכל תכנית מקומית, רשאי מוסד התכנון לקבוע תנאים להיתר בניה בנושאים הבאים :

- (1) האיגום, השהייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים.
- (2) מזעור השטח הכולל בעל תכסית אטומה.
- (3) הקמת מתקני החדרה למי נגר.
- (4) ויסות או צמצום הנגר על ידי איגום ו/או אגירה זמניים בלבד באזורי קרקעות מזוהמות בהם לא תותר החדרת נגר אל הקרקע.
- (5) מניעת הצפת דרכים.
- (6) הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים.
- (7) הנחיות לוויסות ולהשהיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת-קרקעיים.

59.3 מים

- א. מערכת הספקת המים בשטחי הבינוי החדשים, ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך אספקת המים.
- ב. תכנית שתאושר מכוחה של תכנית זו תשמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות במרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. במקומות המסומנים בנספח המים המצורף לתוכנית זו יישמרו שטחים ייעודיים להקמת מתקנים הנדסיים למים.
- ג. תכנון קווי מים לשתייה ושאינס לשתייה יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות שתהיינה תקפות במועד הוצאת היתר הבניה.
- ד. לתכנית המוסיפה 10 יחידות דיור ומעלה או תכנית הכוללת שינוי של צורת המגרשים יוגש נספח מים בהתאם להנחיות שיתקבלו מתאגיד המים העירוני.
- ה. מניעת זיהום בארות מי שתייה:

על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה שנת 1995) (להלן: "תקנות בריאות העם") הוגדרו אזורי מגן, המגבלות החלות בהם ואופן מיגון הקידוח מפני זיהום, אשר יחולו על תכניות שיאושרו מכוחה של תכנית זו כדלקמן ;

(1) תכנית הכוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוחי מי שתייה, כפי שייקבע על ידי משרד הבריאות, תקבע כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה מכוחה הינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם לתקנות בריאות העם.

(2) בנייה בתחום רדיוסי המגן של הבארות תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

(3) הבניה בתוך תחום רדיוסי המגן אסורה בהתאם למפורט להלן :

אזור מגן א' - כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

אזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר ומבני ציבור.

אזור מגן ג' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים, תחנות תדלוק ואחסון דלקים וחומרים מסוכנים (למעט מיכל סולר עבור דיזל גנראטור לשימוש בחירום במתקנים).

(4) קידוחים למי שתיה אשר אינם פעילים כיום ונשמרים לחירום דינם כקידוחים פעילים.

(5) אחסנת דלקים וחומרים מסוכנים אסורה בכל אזורי המגן (א', ב', ג').

59.4 **ביוב**

מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מקומית הוראות בדבר :

א. הקמת מתקנים לטיפול מקומי בשפכים לצורך שימוש חוזר בשפכים לאחר הטיפול בהם לצורך השקיית גינות או כל שימוש אחר באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. הקמת תחנות שאיבה לשפכים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות שתהיינה תקפות במועד הוצאת היתר הבניה.

ג. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.

ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב-1981 או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.

ה. לא יורשה חיבור קו/ תורם ביוב למערכת העירונית, אלא קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים וכד', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו ביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כמו שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.

ו. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים תעשייתיים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כמו שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.

ז. קווי ביוב פרטיים או ציבוריים העוברים בתחום מגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.

ח. לתכנית המוסיפה 10 יחידות דיור ומעלה או תכנית הכוללת שינוי של צורת המגרשים יוגש נספח ביוב בהתאם להנחיות שיתקבלו מתאגיד המים העירוני.

ט. תכנית לא תתיר בנייה למגורים במרחק הקטן מ- 50 מ' מתחנת שאיבה.

י. תנאים להיתר בניה:

(1) באזורים החדשים, השלמת פיתוח ותגבור מערכות הביוב בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב על עדכונה.

(2) אישור תכנית הפיתוח ותוכנית התשתיות, המים והביוב על ידי מהנדס העיר.

(3) העברת שופכין בשאיבה במבנים ובחלקי מבנים הנמוכים מן הכביש הסמוך בו עובר קו הביוב שאליו הם אמורים להתחבר.

59.5 חשמל

א. **תחנות כוח:** לא תאושר תכנית להקמת תחנות כוח קונבנציונאליות חדשות לייצור חשמל בתחום תכנון העיר, למעט לגנרטורים לצרכי חירום ולמערכות קוגנרציה ולמערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים בהתאם לחוק משק החשמל כפי שיחול באותה עת.

ב. **מערכת מסירה 400 ק"ו:**

1. תתאפשר הקמת תחנות מיתוג נוספות בשטח העיר במקום שסומן בתשריט בסימול של מתקני הנדסה, תשתיות ולוגיסטיקה עירונית ובסימון קו מתח גבוה.

2. תכנית לא תאפשר הוספת קווי הולכה 400 ק"ו בתחום תכנון העיר. בהתחשב בשיקולים מערכתיים כלל ארציים, ניתן יהיה לאשר בתכנית בתחום תכנון העיר קווי מסירה 400 ק"ו בכבלים תת-קרקעיים, ככל הניתן.

ג. מערכת מסירה 161 ק"ו - תחנות משנה:

1. תותר הקמת תחנות חדשות על פי המסומן בתשריט בסימול של מתקני הנדסה, תשתיות ולוגיסטיקה עירונית ובסימולים של תחמ"ש מאושרת או מוצעת.

2. כל תחנות המשנה תתוכננה כתחנות סגורות ותותאמנה לשימוש בציד ובטכנולוגיה העדכניים ביותר באותה העת.

3. תכניות לשדרוג תחנות משנה פתוחות, תבחנה את האפשרות להסבתן לתחנות סגורות וככל הניתן גם שקועות ותוך צמצום שטח הקרקע הנתפס על ידן והצמדתן ככל הניתן למתקני תשתית סמוכים. עניין זה יבחן בתכנית מפורטת לאישור מוסד התכנון המוסמך.

ד. **מערכת מסירה 161 ק"ו – קווי הולכה 161 ק"ו:** פיתוח קווי הולכה חדשים תתאפשר על ידי כבלים תת קרקעיים בלבד.

ה. מערכת חלוקה – קווי חלוקה מתח גבוה ומתח נמוך:

1. תכנית מפורטת באזור לפיתוח שטח חדש, תכלול הוראה בדבר פיתוח מערכות חלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך חדשות על ידי רשת תת קרקעית בלבד.

2. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים תכלולנה, ככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. כמו כן, מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות תתואמנה עם חברת החשמל.

ו. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בנייה מקווי חשמל ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתיאום עם חברת החשמל.

ז. מוסד תכנון רשאי להפקיד תכנית המייעדת שטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים וכפי שיקבע בהתאם לאמור בס"ק ו' לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כל זאת בהתאם להנחיות שיגובשו בהתאם לסעיף 59.3 ו' לעיל. כמו כן, תותר חציה, ועל פי העניין מעבר לאורך קווי החשמל של קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.

ח. מערכת החלוקה – תחנות טרנספורמציה:

1. הקמת תחנות טרנספורמציה תותר בכל איזורי היעוד ובשילוב כל שימוש (פרט למוסדות חינוך) במסגרת זכויות הבניה הכוללות המותרות באותו מתחם תכנון.

2. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר פיתוח יכולת השנאה בתחנות טרנספורמציה על ידי תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. לא תותר התקנת תחנות טרנספורמציה עיליות חדשות על עמודי החשמל.

ט. **מערכת החלוקה:** ארונות חלוקה ואבטחה (פילרים) – מוסד התכנון רשאי לקבוע בתכנית תנאי המחייב התקנת ארונות חלוקה בגדרות בתחום שטחים פרטיים על ידי שילוב גומחה עבור הפילר. גישה לארון החלוקה תשמר מהמדרכה.

י. **חשמל ממקורות מתחדשים:** מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מקומית תנאי המחייב שילוב מתקנים פוטו-וולטאיים (PV) בבניה חדשה בכלל ובמבני ציבור בפרט וכן הנחיות לניצול סככות, גגונים, תחנות וכד' להתקנת פנלים PV. זכויות בניה נדרשות להקמת מתקני ייצור חשמל ממקורות מתחדשים יהיו במסגרת זכויות הבניה הכוללות המותרות במתחם התכנון שבו הם נכללים.

יא. **תחבורה חשמלית:** – מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מקומית הוראות שיבטיחו שימוש לתשתיות טעינה לתחבורה חשמלית בכל אחד ממתחמי התכנון ושילובן של תשתיות אלו בסביבתן.

יב. תנאי לדיון באישור מסמך מדיניות במתחם תכנון ותנאי לדיון להפקדת תכנית, המאפשרים בינוי בשטח של מעל 300,000 מ"ר או שבתחומם תחנת כוח, תחנת משנה, תחנת מיתוג או קווי הולכה קיימים, יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בתכנון ובהקמת תחנות משנה ואופן שילוב מערכת קווי ההולכה בתוכנית.

59.6 מערכות מתח נמוך – קווי טלפון וקווי טלוויזיה בכבלים

מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית תנאי המחייב התקנת ארונות תקשורת וריכוז מערכות בתחום שטחים פרטיים על ידי שילוב גומחה עבור הפילר. גישה לארון תשמר מהמדרכה.

פרק 16: מעקב ובקרה ועדכון התכנית

60. דיווח תקופתי

- 60.1 אחת ל- 5 שנים יגיש מהנדס העיר לוועדה דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית והוראותיה.
- 60.2 הדיווח התקופתי יתייחס, בין השאר, לקצב גידול האוכלוסייה ולצרכים הנגזרים מכך, לקצב מיצוי עתודות הקרקע למגורים ולתעסוקה, ולהיקף שטחי הציבור.
- 60.3 אחת לשנה יגיש מהנדס העיר לוועדה דיווח תקופתי על תוספת שטחי הבניה שאושרו בעיר ביחס לשטחי הציבור הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו.
- 60.4 עם אישורן של כל 100 יח"ד נוספות בעיר ובכל מקרה אחת לשנה, יגיש מהנדס העיר לוועדה דיווח תקופתי באשר להתאמת מלאי שטחי הציבור הקיים והמתוכנן לתוספת שטחי הבניה שאושרו לאור האמור בתכנית זו המתייחס בין היתר:
- א. אמדן תוספת הנפשות הצפויה כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית, אמדן גודל משק בית ממוצע, וצפי מימוש התכנית.
 - ב. היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום אזור ההתייחסות ובעיר כולה והאפשרות לספק בהם שטחי ציבור נוספים, בהתאם להוראות תכנית זו.

61. עדכון התכנית

- אחת ל- 5 שנים תבחן הוועדה את הצורך בשינויה של התכנית לצורך עדכונה והתאמתה לצרכים המשתנים של העיר ותושביה, ותיזום שינויים כאמור במידת הצורך.

חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
איתן גינזבורג, עו"ד יו"ר ועדת משנה תאגיד/שם רשות מקומית: לתכנון ולבניה דעמנה	א י מ	25.2.2016 מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
אלי פירשט תאגיד: א.מזור - א.פירשט	א.מזור - א.פירשט אדריכלים ומתכנני ערים רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443 טל. 03-5628022 פקס. 03-5628033	25.02.16 מספר תאגיד: 557378619	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
גידו סגל תאגיד: גידו סגל אדריכלות ותכנון ערים	גדעון סגל אדריכל ובונה ערים מ.ר. 4632	25.02.16 מספר תאגיד: 013512173	