

1/29

130-1355074000

תכמ 2015-711

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית
תכנית מס' 405-0412890
תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס/2035

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: כפר סבא
סוג תכנית: תכנית מקומית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון הועדה המחוזית מחוז מרכז 11-01-2017 נ ת ק ב ל	נבדק וניתן להפקיד/לאשר 6.6.16 החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 6.6.16 מינהל התכנון - מחוז מרכז אדרי' ענת צ'רבינסקי תאריך 11/1/17 מתכנת מחוז מרכז
מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הפקדת תכנית מס' 405-0412890 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.6.16 להפקיד את התכנית תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	אדרי' ענת צ'רבינסקי מהנדסת העיר עיריית כפר סבא 3 ח.ק.מ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

דברי הסבר לתכנית

1. תמצית עיקרי התכנית:

1.1 רקע ומאפיינים

שטח העיר כפר סבא כ-14,484 ד' ומספר תושביה היום כ-100,000 נפש. כפר סבא משלימה את הקמת השכונות הירוקות (תכניות כס/80 ו-כס/60), ומצויה בהליכי קידום תכניות התחדשות עירונית בעיר הותיקה. במקביל לתכנית זו מקדמת עיריית כפר סבא תכנית להתחדשות עירונית וחזוק מבנים בעיר בהתאם לסעיף 23 להוראות תמא/38 על תיקוניה, מסמך המשקף את מדיניותה של העיריה בנושא ההתחדשות העירונית בעיר.

במאזן השטחים הכולל העיר חסרה מאד שטחי תעסוקה ולשם כך נבחנים מחדש אזורי התעסוקה באזור תע"ש, עתיר ידע ו-כס/50. במקביל נפתח מהלך לתכנון האזור הפנוי שמצפון לבן יהודה.

חזון העיר

כפר סבא עיר ידע אזורית, קהילתית ו"ירוקה".
עיר ואם "ירוקה" ולומדת שתשלב בין קהילתיות, עירוניות ואזוריות, על יסודות מורשת וחזקות, תשתיות וטכנולוגיות חדשניות ושרותי איכות לתושביה.

תכנית המתאר המקומית הכוללנית לעיר כפר סבא, מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון עיר ואם "ירוקה" ולומדת, שתשלב בין קהילתיות, עירוניות ואזוריות, על יסודות מורשת וחזקותיה, תשתיות חדשניות, חידוש המרקמים הבנויים והפתוחים, ובכללם המרחב הציבורי, בעיר הותיקה והשלמת הנדרש, כגון שטחי תעסוקה, מגורים ושירותי ציבור, מהחדש.

התכנית מתייחסת ליעד אוכלוסיה של כ-150,000 תושבים לשנת היעד 2035, והיא מתמקדת ומתבססת על מספר נושאים ועקרונות:

1. מרחב "הרשת הירוקה" והתחביר העירוני.
2. הרחבות/שדרות הראשיות של הטבעת התיכונה: רח' ויצמן, התע"ש, בן יהודה וטשרניחובסקי.
3. הדרכים הראשיות של הטבעת החיצונית: 531, 40, 50, 5503 (541), 4.
4. שכונות ומתחמי המעטפת העירונית/אזורית: צפון בן יהודה, שכונת קפלן, שיכון עליה, מתחם תע"ש, "עתיר ידע", כס/50, כס/80 ומתחמי התפר.
5. העצמה וחידוש מרקמים ותיקים בעיר, בין השאר על ידי התחדשות עירונית.
6. שיתופי פעולה ושילוב מכללת בית ברל, כקריה אקדמית לצד קרית ביי"ח מאיר וקריות התעסוקה של העיר.

1.2 עקרונות התכנית

1. שימור וטיפוח

שימור המרקם העירוני וטיפוח המרחב הציבורי.

2. פיתוח והתחדשות

פיתוח והתחדשות ע"י עיבוי מרוכז באזור העיר הוותיקה ורחוב ויצמן ופינוי-בינוי במוקדים המסומנים לכך ברחבי העיר, עיבוי שירותי הציבור והמוקדים הקהילתיים והעצמה ממותנת של מע"ר ויצמן.

פיתוח מוקדים רוויים למגורים ושימושים מעורבים כגון מוקדי בניה לגובה ומוקדי פינוי-בינוי ומתן זכויות בניה גבוהות לאזורי התעסוקה.

3. שילוב מדורג

פיתוח משולב ומדורג הקושר בין המגורים, התעסוקה והמרחב הציבורי, תוך שמירה על עירוניות קומפקטית. פיתוח מערכות תעבורה – תחבורה ציבורית ותחבורה פעילה שתאפשרנה נגישות מרבית ושימור איכויות הסביבה. בחינה ואימוץ של פרקטיקות חדשניות וטכנולוגיות ירוקות במרחב העירוני.

על מנת למקסם את ניצול הקרקע ייקבע כי כל תוספת שטח לבינוי (בשטחי הפיתוח החדשים), תמקסם את הצפיפות, כך שלא תפחת מצפיפות של 15-20 יח"ד לדונם נטו. בתכניות התחדשות עירונית באזורים מבונים – צפיפות המגורים לא תפחת מ-15 יח"ד לדונם נטו.

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

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

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

התכנית קובעת רח"ק מכסימאלי וצפיפות מינימלית בכל אחד מהאזורים תוך התייחסות לגודלי מגרשים ויעודים.

הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", והוא הביטוי המגדיר את שטחי הבניה, חלקי שטח המגרש. לדוגמא, "רח"ק 4" משמעו שהיחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע הינו 4:1. דהיינו באזור שבו נקבע רח"ק 4, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 4,000 מ"ר. יודגש כי שטח המגרש, נמדד לאחר הפרשות הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטוי").

2.1 ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, או "אזורי ייעוד", כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למבנים ומוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

2.2 הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע.

התכנית מחלקת את העיר ל- 6 מתחמי תכנון הכוללים בתוכם 8 מתחמי משנה, המהווים ביחד את יחידות הבסיס להמשך התכנון:

4.2.1 סעי'	מתחם 1 – העיר הוותיקה
4.2.2 סעי'	מתחם משנה 1-א' – "הארגז"
4.2.3 סעי'	מתחם משנה 1-ב' – משולש כ"ס/רעננה
4.2.4 סעי'	מתחם 2 – דר' מזרח העיר
4.2.5 סעי'	מתחם משנה 2-א' – "מתחם התע"ש"
4.2.6 סעי'	מתחם משנה 2-ב' – "מתחם עתיר ידע"
4.2.7 סעי'	מתחם 3 – צפ' מזרח העיר
4.2.8 סעי'	מתחם משנה 3-א' – מתחם כ"ס/50
4.2.9 סעי'	מתחם 4 – מערב העיר – שיכון ותיקים, כ"ס 60
4.2.10 סעי'	מתחם משנה 4-א' – ביי"ח מאיר
4.2.11 סעי'	מתחם 5 – צפ' מערב העיר – שיכון עליה ו"שכונה ירוקה"
4.2.12 סעי'	מתחם משנה 5-א' – כ"ס/80
4.2.13 סעי'	מתחם 6 – צפ' בן יהודה
4.2.14 סעי'	מתחם משנה 6-א' – מעורב בן יהודה

ראשיתו של פרק זה (הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון) מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

חלקו השני של הפרק מפרט הוראות להכנת תכניות מפורטות עבור כל מתחם ומתחם משנה בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב המבנה העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

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

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

2.4 התחדשות מרקמים בנויים בעיר התיקה

רוב שטחה של כפר סבא בנוי ומפותח. חידושו והחיאנו של המרקם המבונה הותיק, בין השאר ע"י עידוד עירוב שימושים ותוספת יחידות דיור, הוא מאתגריה המרכזיים של תכנית זו. תוספת יחידות דיור במסגרת חידושו של מרקם עירוני ותיק מחייבות הסתכלות עירונית כוללת, על מנת להבטיח שתוספת יחידות הדיור המבוקשת במסגרתן תזכה למענה הולם בשירותי ציבור ותשתיות.

לצורך התחדשותו של המרקם העירוני הותיק בכפר סבא, ניתנו הנחיות לאופן הכנת תכניות במרקמים ובמתחמים המבונים הותיקים. עוד על הכנת תכניות במתחמים מבונים – ראה פרקים 4.1 – הוראות כלליות להכנת תכניות ופרק 4.2 – הוראות מפורטות למתחמי התכנון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח אזור ייעוד בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ-9,230	כ-6,430,000 מ"ר	כ-2,200,000 מ"ר	תוספת שטחי הבנייה תחושב ביחס לתכניות מאושרות, בחישוב מוערך של סדר גודל, המתייחס לתכניות משמעותיות ולא לכל תכנית נקודתית
		כ-47,600 יח"ד	כ-16,100 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית הכוללת יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית. ניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ-2,943	כ-1,575,000	כ-615,000	(ריאלי, שטחים עיקריים)
תיירות / מלונאות				

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט ולכן מהווים אומדן בלבד.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

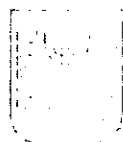
דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כפר סבא	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1	יפורסם ברשומות
2035/כס	מספר התכנית			
14484.854 דונם	דונם	שטח התכנית	1.2	
הפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
12.2016	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מתאר מקומית כוללנית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4	יפורסם ברשומות
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית			
תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים	היתרים או הרשאות			

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי כפר סבא	נתונים כלליים	1.5.1	
קואורדינטה X 192425			
קואורדינטה Y 676577			
כפר סבא	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.2	
התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	תחום מוניציפלי	1.5.3	
כל תחום הרשות			
	שכונה/אזור בתחום הישוב	1.5.4	
מרחבי תכנון גובלים בתכנית: מועצה אזורית דרום השרון, רעננה (עירייה), הוד השרון (עירייה).		1.5.5	



אוקטובר 2015

עמוד 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה (להלן: **"תכנית תקפה"**). מוסד תכנון מוסמך לשקול מתן הקלות והיתרים מכוחן של אותן תכניות בהתאם לדין.
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: **"התכנית המפורטת"**), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	עורך המסמך	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן		אלי פירשט			מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	אלי פירשט	1	1:10000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מקורות גידול	אלי פירשט	1		מנחה	התחדשות עירונית
כן	הוראות התכנית	אלי פירשט	93		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא		רון לשם	19	1:1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב	דויד ילון	1	1:10000	מנחה	ביוב
לא		דויד ילון	1	1:10000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	סיווג דרכים	שי מורן	1	1:10000	מנחה	דרכים
לא	נספח תנועה - סיכום כללי	שי מורן	48	1:1	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		רינה דגני	24	1:1	מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	נספח חשמל	יוסי חוטה	1	1:10000	מנחה	חשמל
לא	חתכי רחוב - נספח אורבני נופי	ליאור לווינגר	1	1:200	מנחה	חתכים
לא		אלי פירשט	1	1:50000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח מים	דויד ילון	1	1:10000	מנחה	מים
לא		אלי פירשט	1	1:20000	מנחה	מתחמי תכנון

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	עורך המסמך	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
לא	ניקוז וניהול נגר עילי	אלעזר במברגר	25	1:1	מנחה	ניחול מי נגר
לא		אלעזר במברגר	1	1:10000	מנחה	ניקוז
לא	עקרונות תכנון הנוף	ליאור לווינגר	19	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	ליאור לווינגר	1	1:10000	מנחה	סביבה ונוף
לא	עיצוב המבנה העירוני. הנספח מחייב לעניין גובה הבניה	אלי פירשט	1	1:10000	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	פרוגרמה לשירותי ציבור	אמנון פרנקל	14	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	שאלים	שי מורן	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא	אזורי תנועה	שי מורן	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא	מסופי תחבורה ציבורית	שי מורן	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא	מערך עתידי של תחבורה ציבורית	שי מורן	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא	מערך שבילי אופניים	שי מורן	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה כללי	שי מורן	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא		אלי פירשט	1	1:10000	רקע	מצב מאושר

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון

1.7.3 ברקע מסמכי התכנית מצויים דו"חות העבודה – א', ב' ו-ג'. להבנת שורש הדברים מומלץ לעיין במסמכים אלה.

1.8 הגדרות בתכנית

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

הגדרות כלליות

1.8.1

מונח	הגדרת מונח
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בניה ותפעול של בניינים וסביבתם, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים ויצירת תנאים איכותיים ובני קימא לדיירים בבניין ומשתמשיו ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד כמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום רחובות.
בניה רצופה	תבנית בנייה מרקמית היוצרת המשכיות לאורך הרחוב בבניה לאורך קו בנין אחיד, בשיעור של לפחות 80% מאורך חזית המגרש הקדמית, תוך צימצום והימנעות מבניית בניינים מבודדים.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
התחדשות עירונית (או מיזם להתחדשות עירונית)	בינוי במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38) מיזם פינוי ובינוי, מיזם במתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי מיזם בינוי פינוי או מיזם אחר שתאשר הממשלה לעניין זה, כמוגדר בחוק הרשות המשלתית להתחדשות עירונית.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
אזור ייעוד	יעוד קרקע מוכלל הכולל מגוון ייעודים ושימושים אשר שמו נגזר מהייעוד העיקרי המאפיין את היעוד המוכלל.
אזור שיתוף פעולה	מתחמי תפר בגבול העיר (בתחומה או מחוץ לה) בהם מוצע תאום הדוק עם שכנותיה של הרשות בתחומי המסחר והתעסוקה, התחבורה וכד' תוך ניצול קרקע מיטבי כולל.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס לנושא מסויים, למתחם, מתחם משנה, או אזור מוגדר אחר כמלאו או בחלקו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כמוגדר בתכנית זו.
מכלול / אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, שיש לבחון שילובו ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית.
מתחם תכנון ומתחם משנה	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר ובאות (לדוגמא: מתחם תכנון- א, מתחם משנה א-1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
מתע"נ	מערכת תחבורה עתירת נוסעים.
ציר ירוק	ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, שאין בו תנועת רכב מוטורי.
רח"ק ("רצפה חלקי קרקע")	היחס בין שטחי הבניה מעל הקרקע לשטח המגרש נטו.
רשות הניקוז	רשות ניקוז ירקון או כל רשות שתבוא במקומה.
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה או היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון או כל גוף שהוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבחינה ולאישור של תכניות ו/או היתרים ו/או שימושים בתחום הסביבתי הרלבנטי.

שטחי בניה כוללים	השטח המקורה הכולל, המותר לבניה במ"ר עיקרי ושירות. שטחים אלה אינם כוללים מרתפי חניה אשר יקבעו בהתאם לתקן חניה תקף, ושטחים אחרים כמפורט בסעי' 4.1.5.
שימוש ראשי	השימוש המרכזי המותר באזור ייעוד, אשר מכתוב את אופי האזור.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש הראשי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש הראשי.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימוש הראשי, או הנדרש לתפקודו, ומתאים בהיקפו ובאופיו ליעוד העיקרי, כגון: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים תשתיות תת קרקעיות מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד', שירותי הסעדה בשטח המיועד לירידים ותערוכות, למרחב ציבורי או למבנה ציבורי; מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים במרחב הציבורי; בתי שימוש במתקני חניה; פעוטון בשטח המיועד לתעסוקה וכדומה.
שימוש זמני	שימוש המחייב הקמת מתקנים המיועדים לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל כגון שימושים לצורך התארגנות בזמן הבניה, תחנת מעבר זמנית לפסולת בניין, מבנים זמניים למופעים, לירידים, לתערוכות ולהתכנסויות.
שימוש כללי	כולל את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור, חניונים ציבוריים, דרכים ותשתיות, מקלטים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים זמניים.

סימון בתשריט	מונח בהוראות
מגורים ב	אזור מגורים בבניה נמוכה, 2-3 קומות
מגורים ג	אזור מגורים בבניה מרקמית בגובה נמוך/בינוני, עד ק+7+ג, למעט חריגים כמפורט בפרקים 3-4.
מגורים ד	אזור מגורים בבניה מרקמית מרקמית/גבוהה, ק+9+ג ומעלה
מגורים ומשרדים	אזור עירוני מעורב למגורים ותעסוקה, גובה עד ק+9+ג למעט חריגים כמפורט בפרקים 3-4.
מגורים מסחר ותעסוקה	מע"ר, אזור מעורב למגורים, מסחר ותעסוקה, גובה עד ק+9+ג למעט חריגים כמפורט בפרקים 3-4.
שטח חקלאי פתוח	שטח פתוח מוגן. מרקם שמור משולב כהגדרתו בתמ"א 35 או שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח כהגדרתו בתמ"מ 21/3
ציר מיוחד	רחוב עירוני ראשי/שדרה עירונית ראשית, כולל מתע"ף/תח"צ
ציר מערכת הסעת המונים	מסילת ברזל
טיילת	רחוב עירוני משני/שדרה עירונית משנית
הנחיות מיוחדות ב'	ראה סעיף 4.2.2.3
אתר/מתחם לשימור	תחום חיפוש למבנים או מכלולים שיש בהם ערכים היסטוריים שיש לבחון את הערך בשימורם.

1.8.2

הגדרות יעודים ושימושים

היעוד	השימוש	פירוט לדוגמא
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן	
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, מרכזי קניות (קניונים) שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
משרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שירותים פיננסיים, בנקים וחברות ביטוח, מרפאות.
תעסוקה 1	תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים ומטרדים, בהתאם להגבלות שבנספח איכות הסביבה.	
תעסוקה 2	עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור בהתאם להגבלות שבנספח איכות הסביבה.	
מלונאות	שימושי אכסון תירותילמעט דירות נופש.	מלונות, מלונות ואכסניות.
מבני ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם שירותים ציבוריים, שירותים המיועדים לשרת את אוכלוסייתה של העיר או של אזור עירוני נרחב, כגון: שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק, למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחים, בתי קברות ומזבלות.	גני ילדים, בתי כנסת, מרכזי יום לקשיש, מבני ספורט, בתי ספר, בית העירייה, תאטראות, מוזיאונים, שווקים, אוניברסיטאות, מכללות אקדמיות, מתחני חירום עירוניים, משרדים לארגוני מגזר שלישי, ושימושים נוספים בכפוף להוראות ס' 62א.א (1א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 או כל הוראה שתבוא במקומו.
שירותים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.	מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שווקים, גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.

מרחב ציבורי	שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, משטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, רחובות, מדרכות, נתיבים לתנועת אופניים, שטחים ציבוריים פתוחים ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.	גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, פארקים רובעיים, דרכים מקומיות.
דרכים	מיסעות וחניות לתחבורה ממונעת, מסילות, מבני דרך ומתקני דרך, שבילי אופנים ומדרכות.	דרכים, מסילות, נתיבי, הפרדות מפלסיות, חניונים, מרכזי תחבורה, תחנות, שבילי אופניים ומדרכות.
תשתיות	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם	תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני מחזור, טיפול, דחיסה ומעבר של פסולת, קווי ומתקני מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת.

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

2. מטרות התכנית ועיקריה

2.1	מטרות התכנית
	1. התוויית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והירארכיה תפקודית, שתאפשר את הגדלת אוכלוסיית העיר לכ – 150,000 תושבים. 2. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי מאוזן ואיתן על ידי הרחבת שטחי התעסוקה והגדלת הזכויות. 3. שימור ופיתוח המרקם העירוני כמרחב ציבורי, זמין ואיכותי, על יסודות ה"רשת הירוקה" גינות הכיס וטבעות שלד המבנה העירוני; הפנימית (רחובות הליכה), התיכונה (רחובות ראשיים) והחיצונית (כבישים ראשיים). 4. חיזוק וחידוש מע"ר ויצמן. 5. חידוש, פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבנים ומוסדות הציבור והמרחב הציבורי. א. העדפת ההתחדשות העירונית בכל אמצעי תכנוני מקדם שיעמוד לרשות הרשות. ב. חיזוק מעמדה הכלכלי של העיר ע"י פיתוח תעסוקה בדגש "היי וביו-טק" וחידוש המלאכה והתעשייה, תוך ניצול יתרונותיה המקומיים והאזוריים. 6. פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל. 7. שיפור מתמיד של איכות הסביבה, והצמיחה המאוזנת של העיר. 8. שיתוף פעולה עם ערים ורשויות שכנות.
2.2	עיקרי הוראות התכנית
	1. הגדרת אזורי יעוד ומתחמי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים. 2. קביעת הוראות להכנת תכניות מכון ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. 3. קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים בעיר, שיפור איכותו ויצירת תמהיל דיור הכולל יחידות דיור מגוונות בעלות מאפיינים שונים. 4. קביעת הוראות להתחדשות עירונית והשאת ניצול הקרקע באמצעות בניה מתונה לגובה, עיבוי הבנייה הקיימת, חיזוק מבנים ופינוי בינוי. 5. קביעת הוראות לחיזוקו של מע"ר ויצמן כמרכז הפעילות העירונית – הצלע הראשית ב"טבעת התיכונה", וכאזור הכולל שימושים מעורבים ולפיתוח אזורי התעסוקה ולחידוש מוקדי המסחר. 6. הגדרת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושים כגון תעסוקה, מגורים באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה. 7. קביעת הוראות לשימור והגנה על מרקמים, מבנים, נוף ומורשת בעיר. 8. קביעת הוראות לפיתוח מרחבים ציבוריים נרחבים ואיכותיים והתוויית מסגרת תכנונית להגדרת מרכיבי המרחב הציבורי כמערכת כוללנית אחת. 9. קביעת הוראות להקצאת קרקעות לשטחים לצרכי ציבור (פתוחים ומבונים). 10. קביעת הוראות לפיתוח מערכות תחבורה, תנועה וחניה, לצד צירים ושבילים לתנועה פעילה (הליכה ברגל, רכיבה באופניים) ושימוש בתחבורה ציבורית.

3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- בכל ייעוד קרקע יותרו ייעודי קרקע בהתאם למקבצי השימושים המפורטים בכל אחד ממתחמי התכנון בתכנית זו.
- בסמכותו של מוסד תכנון, בכפוף להוראות תכנית זו, לצד מקבצי השימושים גם:
 - א. שימושים כלליים ו/או שימושים לצרכי ציבור: מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולוגיסטיקה עירונית ושאר שימושי המרחב הציבורי למיניהם.
 - ב. שימושים נילווים, ובלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש הראשי.

מגורים		3.1
כללי לכל אזורי המגורים		3.1.1
מגורים	שימושים ראשיים	3.1.1.1
(1) שטחי ציבור פתוחים, מבני ציבור ומוסדות ציבור. (2) מסחר 1, תעסוקה 1	שימושים ראשיים	3.1.1.2
שימושים משניים יקבעו בכפוף למגבלות שבנספח איכות הסביבה לתכנית זו.	שימושים משניים	3.1.1.2
1. שימושים משניים יותרו בקומת הקרקע בלבד. מקום בו מיועד מגרש לשימושים משניים על פי תכנית תקפה או מגרש בתחום המסומן בתשריט כאזור עירוני מעורב או כמע"ר, ניתן יהיה להתיר שימושים משניים גם מעל קומת הקרקע. 2. מקום בו מסומנת חזית מסחרית בתשריט יחויבו שימושים משניים בקומת הקרקע. 3. הוראות כלליות לאישור תכניות במתחמי התכנון למגורים: א. מוסד תכנון רשאי 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) שלביות ביצוע התכנית הקושרת בין מתן היתרי הבניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, שטחי ומבני ציבור תברואה. (3) נספח בינוי. (4) בתוספת לבניה קיימת - הצורך והאפשרות לחיזוק הבנוי מפני רעידות אדמה.	הוראות כלליות	3.1.1.3
ב. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת עירוב שימושי מגורים, משרדים ומסחר 1 ושירותים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור, רק לאחר שיוצגו לבחינתו הנושאים הבאים, בנוסף לנושאים המפורטים בסעיף א' לעיל: (1) הוראות באשר לשילוב האמור. (2) חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת ביחס למטרדים שעלול השימוש המשני למסחר 1 ולמשרדים לגרום למגורים והדרכים למניעתם. (3) הבהרה כי השימושים המשניים אינם חורגים מבחינת		

שטחי הבניה המותרים מהיקף השטחים הכוללים המאושרים המותרים לבניה במתחם התכנון. ג. קביעת שטחי הציבור והתשתיות הנדרשות, לרבות תחבורה, בהתאם להוראות תכנית זו, תוך התייחסות להשלכות התכנית המוצעת על התשתיות ושטחי הציבור באזור, ובכפוף להתאמה להוראות תכנית זו. ד. במגרש המיועד על פי תכנית תקפה למשרדים ולמסחר 1 ניתן להמיר זכויות בניה קיימות בקומות שמעל קומת הקרקע/קומת הכניסה הקובעת, ממשרדים/מסחר למגורים ובלבד שיקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מימוש שטחי המשרדים והמסחר 1 בו זמנית. ה. במגרש כאמור בס' ד' לעיל לא ניתן יהיה לגרוע משטחי הבניה המיועדים למסחר ולתעסוקה בקומת הקרקע, למעט שטחי השירות הנדרשים עבור המגורים. ו. קומת חדרי הגג תבנה בהתאם להוראות התכנית התקפה. ז. עם זאת, 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. 4. הוראות כלליות לתכנית לתוספת יחידות דיור ושטחי תעסוקה: 1. על תכנית הכוללת מעל 10 יח"ד נוספות, לכלול תמהיל יח"ד המתייחס גם לדירות קטנות (גודל עד 80 מ"ר כולל ממ"ד). אין באמור כדי לגרוע מהוראות החוק בנוגע ליחידות דיור קטנות. א. 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, בתחום שיקבע ע"י מהנדס הועדה, והתאמתן לאוכלוסיות מגוונות. (3) נתונים באשר למלאי יחידות הדיור בתכנית ובסביבתה, המתאים לאוכלוסיות עם צרכי מגורים מיוחדים פזיזים, נפשיים או אחרים לרבות קשישים וסטודנטים. (4) חו"ד לתמהיל וגודלי יח"ד המוצעות התכנית. ב. לתכנית המוסיפה 10 יחידות דיור ומעלה או תכנית הכוללת שינוי של צורת המגרשים יוגשו נספחי מים וביוב בהתאם להנחיות שיתקבלו מתאגיד המים העירוני. ג. לתכנית המוסיפה 500 יחידות דיור חדשות ומעלה יצורף נספח ניקוז. ד. לתכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור או לתכנית שנקבעה כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת תערך בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) לפי הנחיות משרד התחבורה להכנת בה"ת. הבה"ת יקיף את כל המשתמשים והמבקרים הצפויים במרחב התכנית כולל הולכי רגל, רוכבי אופניים תחבורה ציבורית ורכב פרטי. 5. הוראות כלליות לתכנית הכוללת דיור בהישג יד - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית להקמת יחידות דיור בהישג יד או תכנית הכוללת הקמת יחידות דיור בהישג יד, בהתאם לדין.		
--	--	--

3.1.2	אזור מגורים בבניה נמוכה ("מגורים ב" בתשריט ייעודי הקרקע)	
	בנוסף לאמור בסעיפים 3.1.1 תחולנה על מתחמי מגורים בבניה נמוכה ההוראות הבאות:	
3.1.2.1	שימושים משניים	
	יותרו באזור זה השימושים המשניים הבאים:	
	(1)	שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לשכנים (ובכל מקרה לא יותר משליש משטח הדירה).
	(2)	בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד
3.1.2.2	זכויות בניה	
	שטחי בניה מירביים - זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 1 רח"ק, 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. מוסד תכנון רשאי לאשר במסגרת התחדשות עירונית, תכנית הקובעת הוראות לתוספת יחידות דיור עם ובלי הגדלת זכויות הבניה הכוללות או הגובה המותרים בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף ל: א. הסדרת השימוש במקומות החניה במגרש הקבועים בהיתר הבניה. ב. פתרון חניה ליחידה החדשה ינתן, ככל הניתן, בתחום המגרש בו מבוקשת תוספת יחידת הדיור.	
3.1.2.3	גובה	
	לא תאושר תוספת קומות מעבר למותר בתכניות תקפות ולעליות הגג, למעט במוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה, מוקדי צומת ומוקדי שער, או במגרשים המיועדים על פי תכניות תקפות למגורים שאינם צמודי קרקע על אף מיקומם במתחם המגורים לבניה נמוכה.	
3.1.3	אזורי מגורים בבנייה מרקמית בינונית/נמוכה ("מגורים ג" בתשריט ייעודי הקרקע)	
	בנוסף לאמור בסעיפים 3.1.1, תחולנה על מתחמי מגורים בבניה מרקמית נמוכה ובינונית ההוראות הבאות:	
3.1.3.1	שימושים משניים	
	יותרו באזור זה השימושים המשניים הבאים:	
	(1)	כל השימושים המשניים המותרים באזור מגורים בבניה נמוכה, ובנוסף -
	(2)	בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או מחסור בחניה.
3.1.3.2	שטחי בניה מירביים	
	גודל מגרש (דונם)	רח"ק מירבי מותר
	עד 0.5	2.8
	גדול מ 0.5 ועד 1.5	3.5
	גדול מ 1.5	4
3.1.3.3	גובה הבניה הכללי לא יעלה על 7 קומות מעל קומת הקרקע ובנוסף קומת גג חלקית, למעט במוקדי בניה גבוהה (מוקדי שער/צומת ומוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה, כמסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני), או במסגרת איגום זכויות בתכנית כמפורט בפרק 4.1	
3.1.3.4	צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחידות דיור לדונם נטו.	

3.1.4	אזורי מגורים בבנייה מרקמית/גבוהה ("מגורים ד"י בתשריט ייעודי הקרקע)										
	בנוסף לאמור בסעיפים 3.1.1, תחולנה על מתחמי מגורים בבניה מרקמית גבוהה ההוראות הבאות:										
3.1.4.1	שימושים משניים										
	יותר באזור זה השימושים המשנים הבאים: (1) כל השימושים שבבניה מרקמית נמוכה. (2) מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.										
3.1.4.2	שטחי בניה מירביים										
	<table border="1"> <tr> <th>גודל מגרש (דונם)</th><th>רח"ק מירבי מותר</th></tr> <tr> <td>עד 0.6</td><td>3</td></tr> <tr> <td>גדול מ 0.6 ועד 1</td><td>3.5</td></tr> <tr> <td>גדול מ 1 ועד 2</td><td>5</td></tr> <tr> <td>גדול מ 2</td><td>6</td></tr> </table>	גודל מגרש (דונם)	רח"ק מירבי מותר	עד 0.6	3	גדול מ 0.6 ועד 1	3.5	גדול מ 1 ועד 2	5	גדול מ 2	6
גודל מגרש (דונם)	רח"ק מירבי מותר										
עד 0.6	3										
גדול מ 0.6 ועד 1	3.5										
גדול מ 1 ועד 2	5										
גדול מ 2	6										
3.1.4.3	גובה הבניה הכללי במתחמי בניה חדשה יהיה 9 קומות מעל קומת קרקע ועוד קומת גג חלקית (ק+9), ובכל מקרה לא יעלה על ק+22 ג.										
3.1.4.4	צפיפות המגורים תהיה בין 15-20 יח"ד/דונם										
3.1.4.5	מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית רק לאחר שיוצגו לבחינתו: א. נספח סביבתי, שיכלול בחינה של ההשפעה ההדדית בין הבניין לסביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים נוספים. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. השפעת הבניין על קו הרקיע העירוני. ג. פיתוח השטחים הפרטיים שסביב לבניין, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הציבוריים הפתוחים.										
3.1.5	אזור עירוני מעורב ("מגורים ומשרדים" בתשריט ייעודי הקרקע)										
	בנוסף לאמור בסעיפים 3.1.1, תחולנה על אזור עירוני מעורב ההנחיות הבאות:										
3.1.5.1	שטחי בניה מירביים										
	יחס הרח"ק בהתאם לתכניות מפורטות, אך לא יפחת מ-3.5.										
3.1.5.2	גובה הבניה										
	גובה הבניה הכללי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת הקרקע ובנוסף קומת גג חלקית, למעט במוקדי בניה גבוהה (מוקדי שער/צומת ומוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה כמסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני), או במסגרת איגום זכויות בתכנית כמפורט בפרק 4.1										
3.1.5.3	הוראות:										
	(1) לתכנית מפורטת יצורף נספח סביבתי. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. (2) התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה. (3) תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.										

3.1.6	מע"ר – אזור מרכז עסקים ראשי ("מגורים מסחר ותעסוקה" בתשריט ייעודי הקרקע)	
	בנוסף לאמור בסעיפים 3.1.1, תחולנה על אזור מע"ר ההנחיות הבאות:	
3.1.6.1	א. יותרו השימושים המותרים ביעודים הבאים: (1) מסחר 1 (2) מסחר 2 (3) תעסוקה 1 (4) מגורים (5) מבנים ומוסדות ציבור ב. קומת הקרקע תיקבע כחזית מסחרית כולל בתפר שבין המע"ר לאזור העירוני המעורב שסביבו.	
3.1.6.2	שטחי בניה מירביים	
	גודל מגרש (דונם)	רחק מירבי מותר
	עד 2	4.5
	גדול מ 2	5
3.1.6.3	גובה הבניה הכללי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת הקרקע ובנוסף קומת גג חלקית, למעט במוקדי בניה גבוהה (מוקדי שער/צומת ומוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה כמסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני), או במסגרת איגום זכויות בתכנית כמפורט בפרק 4.1.	
3.1.6.4	צפיפות המגורים תהיה בין 15-20 יחידות דיור לדונם נטו.	
3.1.6.5	הוראות:	
	(1) ככלל, בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו בתכנית תקפה שימוש למסחר, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית ו/או שימושים ציבוריים נלווים. אין בהוראה זו כדי לשלול את סמכותו של מוסד התכנון להתיר שימושי משרדים בקומת החזית המסחרית. (2) ניתן יהיה לקבוע את קומת המרתף העליון, הצמודה לקומה שבמפלס הכניסה הקובעת, כולה או חלקה, בתחום קווי הבניין, כקומה לשימושי מסחר או משרדים, שיתווספו לשטחי הבניה הכוללים.	
3.1.6.6	(1) תכנית הכוללת עירוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות באשר לשילוב האמור. (2) הקומה הראשונה מעל קומת הקרקע תקבע לשימוש משרדים או מסחר. הקומה השנייה מעל קומת הקרקע תיועד למשרדים או למגורים. הקומות שמעליהן ייועדו למגורים בלבד. (3) לתכנית יצורפו נספח סביבתי, שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, 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. (4) בפני מוסד התכנון תוצג חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת, שתתייחס, בין היתר, למטרדים שעלול השימוש המשני לגרום למגורים ולדרכים לצמצום	

3.1.7	מוקד בניה לגובה ("מוקד שער", "מוקד צומת" או מוקד התחדשות עירונית/בניה לגובה כמסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני)	
	בנוסף לאמור בסעיפים 3.1.1, תחוללה על על מוקד בניה לגובה המסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני ההוראות הבאות:	
3.1.7.1	שימושים משניים קומת קרקע מסחרית.	
3.1.7.2	שטחי בניה מירביים לפי סעי' 3.1.4.2.	
3.1.7.3	גובה הבניה יקבע בכפוף לתכנית מפורטת ולהוראות סעיף 4.1, ולא יעלה על: ק"ק+12 גג במוקדי צומת. ק"ק+22 גג במוקדי שער. ק"ק+12 גג – במוקד התחדשות עירונית/בניה לגובה במגדל בבלוק עירוני, במגרש ששטחו לא יפחת מ-6 ד' (איגוס)	
3.1.7.4	צפיפות המגורים לא תפחת מ-15 יחידות דיור לדונם נטו.	
3.1.7.5	(1) מוקדי השער והצומת ימוקמו בהתאם למסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני ובמגרשים הנמצאים בהצטלבות צירי רוחב ואורך ראשיים/משניים ככל שימצא מוסד תכנון לנוכח. (2) מוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה המסומנים בנספח עיצוב המבנה העירוני מהווים איתור מקדים וחסר של אפשרויות וצרכים. עוד על בניה בגובה החורג מהגובה הכללי במתחם – ראה פרק 4.1.	
3.1.7.6	מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מוקד בניה לגובה רק לאחר שיוצגו לבחינתו: א. נספח סביבתי הכולל בחינה של ההשפעה ההדדית בין הבניין לסביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים נוספים. הנספח יאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. השפעת הבניין על קו הרקיע העירוני. ג. פיתוח השטחים הפרטיים שסביב לבניין, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הציבוריים הפתוחים.	
3.1.8	חזית מסחרית	
3.1.8.1	שימושים ראשיים	מסחר 1, תעסוקה 1.
	שימושים משניים	מבנים ומוסדות ציבור
3.1.8.2	בנוסף על האמור, יחולו על מגרש המיועד לשימושים סחירים, והמצוי בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית, ההוראות הבאות:	
	(1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבץ השימושים מסחר 1 ו/או שימושי תעסוקה 1 בכפוף למגבלות שבנספח איכות הסביבה לתכנית זו. (2) אין באמור לעיל כדי לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעוד בו מצוי המגרש.	
3.1.8.3	שטחי בניה מירביים שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.	
3.1.8.4	הוראות:	
	(1) הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע תהיה במישרין מהרחוב אלא אם תקבע הועדה אחרת. (2) בקומת הקרקע, ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, לא פחות מ-80% מחזית המגרש הפונה לציר הרחוב המסחרי, ובעומק של כ-10 מ', ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה. (3) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם תקבע הועדה אחרת. (4) תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתנאים מרחביים שתקבע הועדה המקומית, אשר יתייחסו לאופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית המסחרית כך שלא יפריע לרצף החזית המסחרית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות באותו ציר מסחרי.	

3.2 אזור תעסוקה		
3.2.1 כללי לכל אזורי התעסוקה		
3.2.1.1 שימושים ראשיים	(1) מסחר 1 (2) מסחר 2 (3) משרדים (4) תעסוקה 1,2	בכפוף למגבלות שבסעיף 5.2.1 ובנספח איכות הסביבה לתכנית זו.
	מרכז תחבורה וחניון רכב כבד, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים, מלאכה, מלונאות, מבני ציבור, בכפוף למגבלות שבסעיף 5.2.1 ובנספח איכות הסביבה לתכנית זו.	
3.2.1.2 שימושים משניים	(1) תכנית מפורטת לאזורי תעסוקה, תקבע, בין היתר, הוראות בעניינים שלהלן: (א) מקבצי שימוש לפי אזורים. (ב) שטחי בנייה מרביים. (ג) גובה מירבי. (2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק אם עמדו בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: (א) אופן החיבור של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים. (ב) מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לנגישות יוממים המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית. (ג) שילוב צירים ושטחים ירוקים. (ד) נספח בינוי. (3) הועדה תקבע בתכנית מפורטת הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה. (4) הועדה תקבע בתכנית מפורטת הוראות לגבי שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד ותכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור. (5) לתכנית יצורף נספח תחבורתי. (6) לתכנית יצורף נספח סביבתי. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. (7) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, ניתן יהיה לקבוע את קומת הקרקע כחזית מסחרית. שטחי בניה מירביים לא יפחתו מ-4.0 רח"ק.	
	גובה הבניה לא יפחת בחלק הגבוה מ-7 קומות ולא יעלה על 22 קומות מעל קומת הקרקע.	

3.3 מבנים ומוסדות ציבור		
3.3.1 כללי לכל האזורים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור		
3.3.1.1 שימושים		
שימושים ראשיים	בהתאם לשימושים המפורטים בסעי' 1.8.2 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.	
	מגרשי ספורט וגני משחקים, מסחר 1 כמפורט בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.	
3.3.1.2 שטחי בניה מירביים		
שטחי הבנייה יהיו ביחס רח"ק של 3.0. הועדה רשאית לקבוע יחס רח"ק גדול או קטן		

	יותר, אם שוכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של המתחם הציבורי ובתנאי שלא יחרוג מיחס הרח"ק המרבי במרקם הסובב.
3.3.1.3	גובה
	מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המוסיפה עד 2 קומות נוספות על הקומות המותרות למבני הציבור ובכל מקרה לא יעלה מספר הקומות 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.
3.3.1.4	הוראות
	על מגרש המיועד או כולל שירותי ציבור יחולו ההוראות הבאות: (1) כל תכנית תכלול עירוב שימושי ציבור שונים ככל הניתן, לאחר הבטחת מימוש מוסדות החינוך הנדרשים עפ"י הנורמות הנהוגות לעת מתן ההיתר. (2) ניתן לאשר בנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור. (3) 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. (4) בתכנית הכוללת מגרש למבנה ציבור בעל פוטנציאל לגרימת מטרדים לסביבתו ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הגשת נספח איכות סביבה לאישור מוסד התכנון, אשר יתייחס, בין היתר, למטרדים שעלול השימוש הציבורי לגרום לשימושים הסובבים אותו ולדרכים לצמצומם. (5) 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. (6) התכנית תכלול נספח המצביע על טווח השירות אותו מספק המוסד עפ"י יעודי הקרקע הקיימים והמתוכננים בסביבתו. (7) התכנית תכלול נספח בינוי.
3.3.1.5	מגבלות בדבר שינוי יעוד
	(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. (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 חלופיות לצרכים ציבוריים, מעל הכניסה הקובעת, בכמות ובאיכות שוות או גדולות מאלו של זכויות הבניה שהומרו.



3.4	המרחב הציבורי הפתוח
3.4.1	כללי
3.4.1.1	אזור בייעוד למרחב ציבורי הנו אזור המסומן בתשריט ובנספחים האורבני והנופי באחד הסימונים הבאים: פארק מטרופוליני, פארק עירוני/רובעי, שטח פתוח מקומי, ציר ירוק עירוני, שדרה עירונית ראשית, שדרה עירונית משנית, רצף/רחוב עירוני נטוע, רצף/איזור עירוני משני ללא כלי רכב, אזור לספורט, בית עלמין, וכן ייעודים כאמור שנקבעו בתכנית מכוחה של תכנית זו.
3.4.1.2	שימושים
	שימושים ראשיים בהתאם לייעוד הקרקע ולמפורט במתחמי התכנון
	שימושים משניים נוסף למפורט בכל אחד מיעודי המרחב הציבורי הפתוח שלהלן, יותרו: (1) דרכים, חניונים ותשתיות ככל שהם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור הרחב, תוך עדיפות למיקום שימושים אלה מתחת לפני הקרקע וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי. (2) שימושים זמניים ככל שאינם פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי, ובלבד שייעשו ללא קירוי או בקירוי זמני. שימושים זמניים ייקבעו בכפוף לקביעת הוראות בדבר לוח הזמנים לתחילתם וסיומם, ובדבר היותם פתוחים לציבור, בין בתשלום ובין ללא תשלום. (3) תכנית מפורטת תקבע כי היתר בניה לשימושים זמניים דוגמת: אתר ירידים, תערוכות, מופעי תרבות, ומתקני שעשועים, ייקבע כי השימוש המבוקש יינתן ל- 60 יום בלבד, שלא ניתן להאריכם, וייעשה בבניה פריקה וקלה בלבד.
3.4.1.3	שטחי בניה מירביים
	שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים בתכניות תקפות, או בהתאם למפורט בהוראות לייעודי המרחב הציבורי הפתוח להלן, לפי הגבוה מביניהם. ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לחניונים תת-קרקעיים בכפוף למדריך "הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים".
3.4.1.4	הוראות
	תכנית מפורטת תכלול, בין היתר: (1) התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה. (2) הוראה ולפיה תנאי לאישור היתר בנייה במגרש בייעוד למרחב ציבורי הוא אישור תכנית פיתוח על ידי מוסד התכנון. (3) נספח תנועתי ונספח סביבתי. הנספח הסביבתי יאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. (4) התייחסות לשיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי ובין השאר לנושאים הבאים: (א) ריצוף, הצללה לרבות על ידי עצים נותני צל והסרת מכשולים. (ב) הבטחת רצף המרחב הציבורי ואיסור על בניית הפרדות וגדרות שלא למטרות בטיחות. (ג) הבטחת נגישות לכל. (ד) שיפור הביטחון האישי בשטחים הפתוחים, והבטחת נראות ונצפות השטח הפתוח ממבנים ומרחובות סובבים. (5) התייחסות סביבתית, נופית ועיצובית של התכניות, בין היתר לנושאים הבאים:

	(א) ערכי טבע עירוני, צמחיה ונטיעות. (ב) תכנון שטחים פתוחים מגוונים באופן שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי (ג) עיצוב נופי וסביבתי לרבות התייחסות למבטי נוף, לשפה עיצובית ולשילוב מרכיבים אמנותיים במרחב. (ד) המלצות בדבר מיקום ותפעול חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים, פחי אשפה וכדומה. (ה) מיקרו-אקלים בתחום התכנית ובאזורים הגובלים בה.
3.4.1.5	מגבלות בדבר שינוי ייעוד:
	לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד לשטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זהה, שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.

3.4.2	שטח ציבורי פתוח
3.4.2.1	שימושים
	שימושים ראשיים שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.
	שימושים משניים (1) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים, בתנאי שהשטח הציבורי לא יפחת מ-1 דונם. (2) בתי קפה ו/או קיוסק בתנאי שהשטח הציבורי לא יפחת מ-4 דונם. גודל הקיוסק/בית קפה לא יעלה על 150 מ"ר.
3.4.2.2	הוראות
	(1) שימושים משניים כמפורט בסעיף 2) לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ. (2) על אף האמור ברישא של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות. (3) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו. (4) חדרי השנאה ימוקמו בהעדרה בתת הקרקע ושלא בסמיכות לשימושים הכרוכים בשהיית אדם (כגון: שבילים, ספסלים, מתקני כושר). במסגרת הפיתוח הנופי בסביבתם תבוצע חציצה המקשה על שהייה בלתי מכוונת בסמיכות אליהם. לא יוקמו חדרי השנאה בתחום גני משחקים לילדים.

3.4.3	שטח פארק עירוני/רובעי
3.4.3.1	שימושים
	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.
	שימושים משניים (1) קיוסקים, בתי קפה, מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים וכיו"ב. (2) שימוש ציבוריים המיועדים לציבור הרחב כגון שטח מקורה לתצוגות אמנות, מרכז מידע, גן משחקים. (3) מסחר תומך פארק יותר בשטח פארק העולה על 10 דונם.

3.4.3.2	שטחי בניה מירביים
	יותרו לשימושים האמורים בס"ק 1 לעיל ולשימושים נלווים שטחי בניה בהיקף של 0.5 אחוז מסך כל השטח הפתוח העירוני הכלול בתכנית.
3.4.3.3	הוראות
	(1) 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 (2) מוסד תכנון רשאי להתיר שטחי בניה במגרש לפארק רובעי בהיקף שלא יעלה על 1 אחוז משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ- 200 מ"ר. (3) בנוסף לשימושים המפורטים במרחב הציבורי, רשאי מוסד תכנון להתיר שטחי ספורט מגודרים המאפשרים כניסה לקהל הרחב. (4) ניתן לקבוע חניה ציבורית עילית לטובת באי הפארק ובלבד שהחניה תהיה מגוננת. (5) חדרי השנאה ימוקמו בהעדפה בתת הקרקע ושלא בסמיכות לשימושים הכרוכים בשהיית אדם (כגון: שבילים, ספסלים, מתקני כושר). במסגרת הפיתוח הנופי בסביבתם תבוצע חציצה המקשה על שהייה בלתי מכוונת בסמיכות אליהם. לא יוקמו חדרי השנאה בתחום גני משחקים לילדים.
3.4.3.4	תכניות מפורטות תכלולנה התייחסות לנושאים הבאים
	(1) התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה. (2) הוראה ולפיה תנאי לאישור היתר בנייה במגרש ביעוד למרחב ציבורי הוא אישור תכנית פיתוח על ידי מוסד התכנון. (3) התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה. תכניות מקומיות יבטיחו קשר תפקודי, פיזי ונופי של השצ"פ לאזור. (4) שתילת עצים ב-20% משטח השצ"פ. (5) שימור תכסית טבעית במינימום 30% שטח השצ"פ.

3.4.4	שדרה עירונית ראשית, שדרה עירונית משנית, רצף עירוני נטוע, רצף עירוני נטוע משני
3.4.4.1	כללי
	(1) בכל מדרג הרחובות (שדרה ראשית, שדרה משנית, רחוב נטוע ראשי ורחוב נטוע משני) יפותח אזור המדרכה כך שתהיה נגישות נוחה להליכה ברגל, רוחב מינימלי של מדרכה 3 מ', תאורה, אזורי שהיה ונטיעת עצים במרחק מינימלי של 8' בין עץ לעץ. (2) שדירה עירונית ראשית ומשנית הן חלק מהמרחב הציבורי בעיר ולכן ישמרו על זיקה ישירה ליעודים הציבוריים באזור.
3.4.4.2	הוראות נוספות
	הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב למדרכות של: 8-10 מ' בשדרה עירונית ראשית, 6 מ' בשדרה עירונית משנית ו- 5 מ' ברצף עירוני נטוע וברצף עירוני נטוע משני, ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.

3.4.5	שטח ספורט ונופש				
3.4.5.1	שימושים				
	<table border="1"> <tr> <td>שימושים ראשיים</td><td>מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.</td></tr> <tr> <td>שימושים משניים</td><td>מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.</td></tr> </table>	שימושים ראשיים	מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.	שימושים משניים	מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.
שימושים ראשיים	מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.				
שימושים משניים	מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.				
3.4.5.2	הוראות				

(1) 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. (2) שטחי הבניה יהיו בהיקף שלא יעלה על 1 אחוז מסך כל שטח הספורט ולא יעלו על 20 מ"ר, הנמוך מבין השנים. יובהר כי הוראה זו לא חלה על מגרשים המיועדים לבניית אצטדיונים ואולמות ספורט לגביהם יחולו ההוראות הקבועות לשטח למבני ציבור. (3) בשטח ספורט פתוח ששטחו עולה על 10 דונם יותרו זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת למטרות מסחר, בהיקף שאינו עולה על 1.5%.	
--	--

שטח פתוח מוגן (מסומן בתשריט אזורי הייעוד בסימון "חקלאי פתוח")	3.4.6
שימושים	3.4.6.1
שימושים ראשיים שטח פתוח טבעי או בטיפול אקסטנסיבי, לרבות יערות וחורשות, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים ופארקים, שטחי נחל וסביבותיו וכד'. שימושים משניים מבנים הנדרשים לאחזקתם ולהסדרת הביקורים בשטח, עיבוד חקלאי ללא מבנים, מתקני משחק, ספורט ונופש פתוחים.	
הוראות נוספות	3.4.6.2
ניתן להשתמש ביעוד זה כיעוד הכולל גם שטחים מוגנים עפ"י תמ"א, במקום לפרט אותם, כל אחד בנפרד; במקרה זה יסומן השטח הרלוונטי ב"הנחיות מיוחדות" ו/או יחולק לתאי שטח, ותיווסף הוראה בהתאם לנוסח הרצ"ב או בדומה לו, כדי לוודא שהתכנית המוצעת איננה סותרת את התכניות הגבוהות ממנה במדרג: "בתכנית מפורטת בשטח זה יש לעגן הוראות לעניין השימושים והיקפי הפיתוח, וכן איסורים והגבלות, כפי שנקבעו בתכניות המתאר הארציות הרלבנטיות".	
קרקע חקלאית	3.4.7
שימושים	3.4.7.1
שימושים ראשיים עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים לסוגיהם, שטחים פתוחים טבעיים ומבנים חקלאיים היסטוריים לשימור בהתאם לתכניות תקפות. שימושים משניים תחנת איסוף לגזם ופסולת חקלאית.	
הוראות	3.4.7.2
על אף האמור ברישא של פרק 4, לא יותרו שימושים נילווים נוספים, למעט שבילים ותשתיות קוויות תת קרקעיות.	

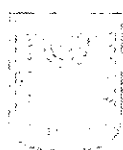
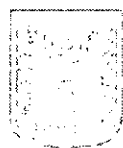
דרך קיימת / מוצעת	3.4.8
כללי	3.4.8.1
דרכים ארציות הכלולות בתמ"א 3 ובתמ"א 23 ומצויות בתחום תכנית המתאר – כל תכנון ברצועת הדרך או בתחום קוי הבניין שלה כפוף לתמ"א 23 על שינוייה או לכל תכנית שתבוא במקומה.	
שימושים	3.4.8.2
שימושים ראשיים דרכים, מסילות ברזל, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, שבילי אופנים ומדרכות. שימושים משניים קווי תשתית.	
הוראות	3.4.8.3

דרך מקומית	מיקום הנתיב בחתך הרחוב יקבע בתכנית מפורטת, והוא יכלול את כל הדרוש לבטיחות הולכי הרגל.
	(1) שבילי אופניים יתואמו עם תכנית האב לתחבורה ציבורית הנמצאת בהכנה ועם לשכת התכנון. מיקום שביל האופניים בחתך הדרך יקבע בתכנית מפורטת. שבילי האופניים יתוכננו כך שכל הניתן לא יפחת רוחבם מ-3 מ'.
	(2) שבילי הולכי הרגל יתוכננו בתיאום עם לשכת התכנון. שבילי הולכי הרגל יתוכננו כך שכל הניתן לא יפחת רחבם מ-3 מ'.
	(3) יש לקבל את אישור משרד התחבורה לשינוי בזכות הדרך ו/או קו בניין בצירים ראשיים, בצירי העדפה לתח"צ וברחובות בהם מתוכנן לעבור רק"ל (תמ"א 4/23 א)
3.4.8.4	קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)
	מוסד תכנון יאשר תכנית הגובלת ו/או כוללת תוואי קו המתע"ן בתיאום עם משרד התחבורה, ורק לאחר שבחן את התייחסות התכנית לקרבה לקו המתע"ן לרבות בעניינים הבאים: (1) השימושים בקרבת תוואי קו המתע"ן. (2) עיצוב קומת הקרקע. (3) נגישות לתחנות. (4) פתרונות חניה בסמוך לתחנות. (5) הליכות ומיקרו-אקלים בתוואי ההליכה בין שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר לבין התחנות
3.4.8.5	מרכזי תחבורה משולבים (מתח"ם)
	(1) 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. (2) שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים במתחם התכנון בו מצוי המתח"ם. (3) 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. (4) תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תתואם עם משרד התחבורה או מי מטעמו ועם לשכת התכנון המחוזית, כולל התייחסות לגודל המסוף ומיקומו. (5) תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תכלול נספח סביבתי המתייחס, בין היתר, לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה, להליכות ולמיקרו-אקלים בתחום התכנית ובסביבתה. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. התכנית תקבע הוראות והנחיות בהתאם להמלצות הנספח. (6) תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תכלול נספח עיצוב אדריכלי למתח"ם ולסביבתו והיא תתייחס לאופן שילובו בשימושים אחרים שבסביבתו.
3.4.8.6	חניה
	1. חניונים ציבוריים מבנה החניון יכלול קומות חניון תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, רמפות, מעליות, מדרגות, מתקנים הנדסיים, תפעוליים וכד'.
	2. חניון "חנה וסע" א. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית לחניון "חנה וסע". ב. שימושים: חניה, מתקני רחיצת מכוניות, מסופים לתחבורה ציבורית. ג. תכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון חנה וסע תכלול זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת שאינן עולות על רח"ק 3.

3.4.9	מתקנים הנדסיים
3.4.9.1	שימושים
	שימושים ראשיים
	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק הת"ב. כולל מתקני תשתית ולוגיסטיקה עירונית כגון תחנות מעבר לפסולת, למחזור, לאחסנה.

2	כל שימוש הנדרש לתפקודה של התשתית, כגון: דרכים ודרכי שירות	שימושים משניים	
	שטחי בניה מירביים		
	(1) שטחי הבנייה במגרש לתשתיות יהיו ביחס רח"ק של 2.5. הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע יחס רח"ק גדול או קטן יותר, בהתאמה ליחס הרח"ק במרקם הסובב, ובהתייחס לצורך בשטחי בניה לשם תפקוד נאות של מתקן התשתית, ובתנאי שלא יחרוג מיחס הרח"ק המרבי באזור הייעוד הסובב את המגרש.		
	(2) ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בנייה לתשתיות ולמנהרת תשתיות בהיקף של עד 2 רח"ק ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים שמעליהם.		
	הוראות		
	3.4.9.2		
	(1) תכנית הכוללת מתקני תשתיות ולוגיסטיקה עירונית תאחד, ככל הניתן, את המתקנים הללו במרכז. (2) הוראות נוספות – ראה פרק 5.		

	בית קברות	3.4.10
	שימושים והוראות	3.4.10.1
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום. התכנית תכלול נספח עיצוב ופיתוח לכל שטח בית העלמין.	



4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	הוראות לכלל המתחמים: (1) תכנית מפורטת תתייחס (בין השאר) להיבטים של שימושי קרקע, שטחי ציבור פתוחים ובנויים, היקפם ופרישתם בהתייחס להוראות תכנית זו, תנועה וחניה, וכן היבטי עיצוב שאינם מפורטים בנספח עיצוב המבנה 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. (2) במתחמי תכנון חדשים: תכנית מפורטת תערך למתחם התכנון במלואו. (3) במתחמי התכנון האחרים: א. ניתן יהיה לאשר תכניות לחלק ממתחם, בכפוף לתכנית מפורטת למתחם כולו, ובהעדרה, בכפוף למסמך מדיניות שיאומץ ע"י מוסד התכנון המוסמך. ב. ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת למתחם תכנון משני לתעסוקה בטרם הוכנה תכנית או מסמך מדיניות למתחם כולו, בתנאים הבאים: (1) לפחות 20% משטח התכנית יועדו לשב"צ ו/או שצ"פ. (2) יוכן מסמך מדיניות למבנן בו מצויה התכנית. לעניין סעיף זה, מבנן הינו מספר מגרשים סמוכים התחומים בדרכים (בלוק עירוני). ג. ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות נקודתיות עד סה"כ 500 יח"ד בכל העיר, במקבצים של עד 100 יח"ד, בטרם הוכנה תכנית או מסמך מדיניות למתחם כולו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת מהנדס העיר להגיש למוסד התכנון דיווח תקופתי, עם אישורן של כל 100 יח"ד נוספות בעיר ובכל מקרה אחת לשנה, באשר להתאמת מלאי שטחי הציבור הקיים והמתוכנן לתוספת הבניה שאושרה לאור האמור בנספח הפרוגרמה לשירותי ציבור לתכנית זו. (4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות בהתחדשות עירונית ואפשרויות במתחם. (5) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.
4.1.2	מסמך מדיניות (1) מסמך מדיניות למתחם יתייחס לשימושי הקרקע, עיצוב עירוני, פרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו, מבנים לשימור במתחם, תחבורה, תנועה וחניה. (2) מסמך המדיניות יאתר ויגדיר מוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה בנוסף/במקום אלו המסומנים בנספח עיצוב המבנה העירוני. במוקדים אלה, במגרשים שאינם קטנים מ-6 דונם, יותר איגום זכויות במידת הצורך במבנה/ים גבוהים יותר מהגובה הכללי המוגדר למתחם, ויחולו עליהם התנאים המפורטים בסעיף 3.1.7 ביחס למוקד התחדשות עירונית/בניה לגובה. (3) מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי, אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת מנימוקים שירשמו. (4) על אף האמור בסעי' 2 לעיל, מסמך מדיניות הכולל בתחומו חזית מסחרית מחייב נספח בינוי. (5) בהתאם לצורך יכלול מסמך המדיניות גם נספחי תנועה, בדיקה תחבורתית, נספחי פיתוח סביבתי ונספח פרישת שטחי ציבור. (6) מסמך המדיניות יכול לקבוע אזורים לאיחוד וחלוקה/הפקעה מקום שבו הדבר נחוץ לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי מתחם התכנון, התואמים את הפרוגרמה לשירותי ציבור או את הפרוגרמה לשטחי ציבור פתוחים. (7) מסמך המדיניות למתחם יגדיר קריטריונים לקביעת גבולותיה המדויקים של תכנית. קריטריונים אלה יכללו, בין השאר בדיקה באשר לאפשרות להקצות את שטחי הציבור הנדרשים בגבול התכנית המוצעת. (8) מסמך המדיניות למתחם יקבע נושאים המחייבים התייחסות במסגרת תכנית

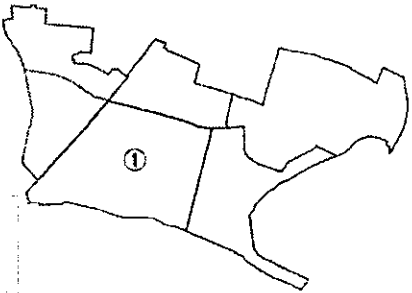
הכוללת מגורים במתחם. נושאים אלו יכללו בין השאר: (א) סה"כ יחידות הדיור באזור האזור, תמהיל, גודל, וסוג. (ב) קביעת הוראות בדבר פריסת השימושים בתחום התכנית ועקרונות לממשק התפקודי והעיצובי בינה לבין סביבתה. (ג) בחינה עירונית-תפקודית המפרטת את ההשפעה הכוללת של התכנית במיקום המוצע, תוך התייחסות להשתלבות, בתכנית ובגובה, של הבינוי המוצע במרחב העירוני הגובל. (ד) תכנון והקצאה של התשתיות לסוגיהן, הנדרשות לצורך שירות האזור, כולל שטחי ציבור ומרחב ציבורי לסוגיו וחניה ונגישות לרבות תחבורה ציבורית. (ה) הקצאה למוסדות ציבור התואמת קיבולת יחידות הדיור הכלולות בתכנית. מוסד התכנון רשאי לפטור מדרישה זו באם יוכח כי אין צורך בתוספת שטחי ציבור עבור הקיבולת המתוכננת למתחם בו כלולה התכנית, בהתאם להוראות תכנית זו. (ו) קביעת שלביות ביצוע. השלבויות בתכנית תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן. (9) מסמך המדיניות למתחם יקבע כללים ויגדיר נושאים נוספים המחייבים התייחסות, במקרה שהתכנית, כאמור בסעי' 7 לעיל, כוללת התחדשות עירונית: (א) חוזקם ומצבם הפיסי של המבנים, והאפשרויות לשיקומם וביצוע תוספות להם. (ב) בחינה כלכלית המבהירה את בסיס החישוב להיקף הבניה המבוקשת. (ג) מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית מפורטת הכוללת התחדשות עירונית בתנאי ששטחו של המגרש המתוכנן עולה על 6 דונם, המגרש תחום בכל צלעותיו בייעוד ציבורי של דרך, ו/או שב"צ ו/או שצ"פ, והמרחק בין "מגדלים" סמוכים 80 מ' לפחות. (ד) בתכניות התחדשות עירונית הכוללות פינוי בינוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-15 יחיד לדונם נטו.	
כללי: (1) מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית, רק אם השתכנע שהתכנית כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חניה, נגישות למבנים, מערכות תשתית ושטחי ציבור, הכל כנדרש לבניה הקיימת והמוצעת בתכנית, בהתאם להוראות תכנית זו. (2) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם תכניות ומתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמידה על רצף של דרכים ותשתיות, בדגש על המשכיות מרחב הולך הרגל ורוכב האופניים. (3) תכנית מפורטת תכלול הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ושהייה, נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. (4) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעות, בהתאם להוראות תכנית זו. (5) תכנית הכוללת 100 יחיד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה/התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן: 5.1. נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון שטח התכנית, הרצון לעודד חידוש והחיות מרקמים ותיקים והתחדשות עירונית בתחום התכנית, קיומם של ערכים ראויים לשימור בתחום התכנית, התאמת התכנית למגוון אוכלוסיות וכד'. 5.2. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש התכנית. 5.3. הצורך בהקצאת יחידות דיור מיוחדות, כמו דיור בר השגה, דיור להשכרה, יחידות דיור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק שיחול בעת אישור התכנית המפורטת. 5.4. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות	4.1.3

לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים. (6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו. (7) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, וכן הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים תקופה זו ניתנת להארכה נוספת ובלבד שהבקשה להארכה תוגש במסגרת תקופת תוקפה של התכנית. (8) הוראות נוספות לתכנית מפורטת לפי המפורט בפרק מס' 3 ובהתאמה להוראות המפורטות לאזורי הייעוד השונים.	
קביעת ייעודי קרקע ושימושים: (1) הוראות פרק זה חלות על אזורי הייעוד המופיעים בתשריט. מקום בו נאמר הדבר במפורש, חלות הוראות פרק זה גם על ייעוד קרקע שלא מופיע בתשריט, אשר נקבע בתכנית שאושרה בהתאם להוראות תכנית זו, וזאת בין אם הוא נקבע כייעוד קרקע בתכנית מפורטת ובין אם הוא קבוע כייעוד על פי תכנית תקפה. (2) אזורי הייעוד מגדירים את מקבצי השימושים הראשיים והנוספים שרשאית הועדה, לפי שיקול דעתה, להתיר בתכנית באותו אזור. (3) ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתכנית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד. (4) בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע יעוד קרקע המתיר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, ובלבד שלא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש למלונאות או לשירותים בעלי אופי ציבורי ושימושים לדרכים ותשתיות ניתן להתיר ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם פוגעים בתפקוד היעוד הראשי. (5) שימוש לתשתיות כחלק מהשימושים הכלליים יותר רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אלא אם שוכנעה הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת לאפשרות שימוש לתשתיות מעל למפלס זה, מבלי לפגוע בתפקודו של השימוש הראשי. (6) בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, המשניים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.	4.1.4
שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת: (1) שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת, לפי הגבוה מביניהם. (2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. (3) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 100% ויותר משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה למתחם התכנון בכללותו. מסמך המדיניות יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך. פרק ההיבטים הסביבתיים של מסמך המדיניות יאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. (4) בנוסף על האמור בס"ק 3-1 לסעיף זה, ניתן להתיר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתיות. (5) לא ניתן בתכנית או בהיתר מכוחה של תכנית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.	4.1.5
שטחי ציבור (1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות	4.1.6

- ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, בכפוף לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ותוך התייחסות לעקרונות נספחי הנוף ועיצוב המבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו. על שטחים אלו יחולו הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשירותי ציבור בהתאמה. ניתן יהיה להקצות שטחי בניה לצורכי ציבור המשולבים ביעודים אחרים.
- (2) תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- (3) כתנאי להפקדת תכנית מפורטת תעוגן ההקצאה לצרכי ציבור בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, ביעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.
- (4) שוכנע מוסד התכנון, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (10) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:
- 4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את הקניית השטח לרשות הציבורית בהתאם לדין.
- 4.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את הקניית השטח לרשות הציבורית בהתאם לדין.
- (5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש.
- (6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לפרוגרמה לשירותי ציבור המצורפת לתכנית זו, ו/או עלפי יהתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבורי או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.
- (7) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למבני ציבור או שטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי, שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.
- (8) רשאי מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית המגדירה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.
- (9) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.

גובה הבניה ומספר הקומות 4.1.7 (1) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט עיצוב המבנה העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המירבי") אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. (2) הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המירבי, משיקולים תכנוניים, לרבות שיקולי איכות הסביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, או מדיניות תכנון אזורית. (3) סטיה בגובה בניין לצורך מתקנים טכניים בשיעור של עד 1.5 מ' מהגובה הנקוב בתכנית מפורטת, לא תחשב כסטיה ניכרת. (4) גובה הבניה המרבי יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר. (5) גובה מבואת הכניסה למבנה מגורים שאינו כולל חזית מסחרית לא יעלה על 5 מטר. (6) באזורי התעסוקה והמע"ר, בהן מותרת קומת קרקע מסחרית, הגובה המרבי של קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 7 מטר. (7) גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה ועד מפלס הרצפה בקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה. (8) מקום בו מספר הקומות המבוקש גבוה בחמש קומות או יותר ממספר הקומות הקיים או המתוכנן בבינוי הגובל למגורים, או בעשר קומות או יותר ממספר הקומות הקיים או המתוכנן בבינוי הגובל לתעסוקה, יבחן מוסד התכנון פתרונות עיצוביים אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים. (9) לתכנית הכוללת בינוי הגבוה מ – ק+12 קומות יצורף נספח בינוי אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים: א. מרחב ציבורי פתוח. ב. תשתיות ונגישות. ג. נצפות הבינוי המוצע מהמבנים שסביבו. ד. השלכות מיקרו אקלימית של הבינוי. ה. השלכות עיצוביות וסביבתיות	
איכות הסביבה 4.1.8 (1) תכניות מפורטות יתואמו עם הרשות הסביבתית המוסמכת ויקיימו את הוראות נספח איכות הסביבה בתחומים הבאים: א. מיזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים ב. איכות אוויר וריחות ג. רעש ד. שימור מים ה. מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים ו. חומרים מסוכנים ז. מתקנים הנדסיים ח. קרינה אלקטרומגנטית ט. פסולת ומיחזור י. פסולת יבשה ופסולת בניין יא. שפכים תעשייתיים יב. בניה ירוקה (2) על אף האמור בפרק 3 לעיל לעניין התרת כל השימושים הראשיים בכל ייעוד, ובסעיף 4.2 להלן לעניין השימושים המותרים במתחמים השונים, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו שימושים ראשיים ו/או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים. (3) תכנית בעלת השפעה סביבתית - כל תכנית מפורטת אשר על פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, וכן כל תכנית הנמנית עם אחת או יותר מאלה: - תכנית הקובעת דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או מחלף חדשים או	

המרחיבה דרך או מחלף כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה. - תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף. - תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף. - תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני. - תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים. - תכנית הנמצאת בתוך תחומי רעש מטוסים ("תח"ר") שנקבעו בתכנית קודמת. - תכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה או תכנית שהמרחק בין גבולה לבין גבול של ייעוד, אשר מאפשר בתחומו שימוש בחומרים מסוכנים, אינו עולה על 50 מ'. - תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה, או תכנית הכוללת מבנים מעל 12 קומות, לעניין מיקרו-אקלים (הצללה ורוחות). - תכנית הכוללת בתוכה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת של רשות סביבתית מוסמכת ו/או של רשות המים, או קרקעות המסומנות כמזוהמות או חשודות כמזוהמות עפ"י תשריט המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע והנחיות המשרד להגנת הסביבה בנדון, או שטח לבדיקת זיהום קרקע כמסומן בנספח איכות הסביבה ומגבלות בניה לתכנית זו. - תכנית לשימושים רגישים לריח ו/או לשימושי מזון בטווח של 50 מ' מגבול מגרש של תחנת שאיבה/סניקה לביוב או בתחום איסור שימושים רגישים סביב תחנת מעבר פסולת, כמסומן בנספח איכות הסביבה ומגבלות בניה לתכנית זו. - תכנית המאפשרת שהיית בני אדם בטווח של עד 40 מ' מקו מתח עליון עילי או תת קרקעי או מתחמ"ש. 4) תכנית בעלת השפעה סביבתית תידרש להגשת נספח סביבתי. הנספח הסביבתי יערך על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותחומי ההתייחסות שלו יותאמו לנושא התכנית ולמיקומה. 5) אישור הנספח הסביבתי על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יידרש כתנאי להפקדת התכנית, לאישורה או לקבלת היתר בניה על פיה לפי העניין. 6) מסקנות הנספח הסביבתי יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה ו/או בהיתר הבניה על פי העניין. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדן בתכנית.	
ניהול נגר עילי: תכנית המבצעת שינוי משמעותי בתכסית הקרקע תחוייב בהכנת נספח ניהול נגר עילי שיאשר על ידי רשות הניקוז. נספח ניהול הנגר העילי יוכן בהתאם להנחיות נספח הניקוז לתכנית זו.	4.1.9
דיוק בסימונים: 1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. 2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	4.1.10

4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 1 - העיר הוותיקה				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
	(1) גבולות המתחם; בצפון - רח' בן יהודה. בדרום - גבול העיר / הוד השרון, דרך מס' 531. במזרח - רח' משה דיין ורח' נורדאו. במערב - רח' טשרניחובסקי. (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים - מרחב העיר הוותיקה כולל מגורים במתחמים בפריסה וגובה משתנים של בניה נמוכה (צמודי קרקע ו"שיכון ותיקים") ובניה בגובה בינוני של ק+3+ג. - מרקם ה"רשת הירוקה". - רח' ויצמן - רחוב ראשי - מע"ר, מתוכנן גם לתוואי מתע"ן. מצב מוצע - חידוש והחיאית מרקמים ותיקים, התחדשות עירונית בגובה כללי של עד ק+7+ג, עד ק+9+ג ב"ארגז המע"ר" ובניה גבוהה יותר במוקדי צומת ושער ובמוקדי התחדשות עירונית בתנאים מיוחדים כמפורט בסעיף 3.1.7, ובכפוף לפרק 4.1. במגרשים הכוללים צמודי קרקע ניתן לפצל יחידות ובתנאים מסוימים, למטרות התחדשות עירונית, ניתן להוסיף זכויות בניה וגובה כמפורט בסעיף 3.1.7. - רח' ויצמן - רחוב ראשי ומע"ר. מתחם זה מכיל את "הטבעת הפנימית" - רחובות בן גוריון, המעפילים, הכרמל והגליל הסוגרים על ליבת המע"ר של רח' ויצמן. המתחם מכיל חלק מ"הטבעת התיכונה" - רחובות/שדרות עירוניות ראשיות - ויצמן, טשרניחובסקי ובן יהודה.			
	4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	כ-11,328 כ-2,430	כ-68,256 כ-21,330	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-403,000	3,185,000	- כולל שטחי בניה מכח תכניות תקפות. - שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו כנדרש בנוסף לשטחי הבניה המפורטים כאן למתחם.

• סה"כ כ-21,330 יח"ד צפויות בשנת היעד. • ככלל בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימוש למסחר, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. בסמכות מוסד התכנון להתיר משרדים או שירותי ציבור בחזית מסחרית. • מלונאות - סה"כ כ-200 חדרים. ניתן כחלק מהשימושים למגורים, תעסוקה 1, משרדים ומסחר 2 ובלבד שמשתלב, לדעת הועדה, בסביבתו. • אומדן שטחים נדרשים למסחר ותעסוקה - ריאלי, כולל שטחי שירות	כ-2,880,000 כ-150,000 כ-155,000 - כ-305,000	328,000 כ-50,000 כ-25,000 - כ-75,000	מ"ר מ"ר מ"ר - מ"ר	מגורים מסחר תעסוקה מלונאות סה"כ מסחר ותעסוקה במתחם 1
ע"פ התדריך נדרשים: 464 ד' שב"צ <u>137 ד' ספורט</u> 601 ד' סה"כ שב"צ קיים: במגרשים או רצפים בגודל עד 2.5 ד' - 103 ד' במגרשים או רצפים גדולים מ 2.5 ד' - 509 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	661	49	דונם	מבנים ומוסדות ציבור (ד') כולל שטחי ספורט
(ע"פ התדריך נדרשים כ-490 ד' שצ"פ. ניתן להשלים ע"י שב"צ) לא פחות מהנדרש על פי התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	כ-460	כ-103	דונם	שטח ציבורי פתוח
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמתושר, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.1.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - שימור ופיתוח ה"רשת הירוקה" ליצירת צירים ירוקים המקשרים בין השצ"פים והרחובות. - שילוב מירבי של "תחבורה פעילה" (הולכי רגל ורוכבי אופניים) במערכות הדרכים. - ברחוב ויצמן ישולב מתע"נ. וכל הנדרש לתפעולו, כמו חניונים ציבוריים ותח"צ מזין. - הרחובות נורדאו – משה דיין וכצלסון-סוקולוב הם צירי רוחב חשובים הן בהיבט של קשרים בין ישן לחדש והן בהיבט של חיבור לב העיר הותיק לתחבורה ציבורית מצפון ורכבת מדרום. ככאלה יושם בהם דגש מיוחד על תנועה פעילה ואמצעים המאפשרים אותה, לצד תחבורה ציבורית. (2) ש.צ.פ. - מימוש יעוד של אתרים שיעודם שצ"פ כגנים ופארקים וטיפוח גנים קיימים. - פיתוח גנים ציבוריים קיימים וחדשים ישולב בתכניות ניהול מי נגר באזור. (3) גובה בניה א. באזור בניה נמוכה (מגורים ב' בתשריט ייעודי הקרקע) - צמודי קרקע (ק+1 קיים) - יותר פיצול יחידות דיור. ב. באזור בניה מרקמית בגובה נמוך/בינוני (מגורים ג' בתשריט ייעודי הקרקע) - גובה כללי ק+7+ג. ג. באזור ייעוד עירוני מעורב (מגורים ומשרדים בתשריט ייעודי הקרקע) בהתאם למפורט בסעיף 3.1.5, 3.1.7, ובפרק 4.1. ד. באזור ה"ארגז" ראה סעי' 4.2.2. ה. באזור תעסוקה – ראה סעי' 3.2. ה. מוקדי בניה לגובה כמפורט בסעיף 3.1.7 ובפרק 4.1. (4) שימושים תכנית מפורטת חלקית או מלאה הכוללת את חלקו הדרומי של מתחם זה (מס' 1) המצוי מדרום לרח' ויצמן יתואמו ככל הניתן עם רשות התכנון המקומית של הוד השרון. התיאום יכלול בין היתר את ההיבטים הבאים: קשרים בין הערים, פיתוח תחנות הרכבת ומעברים משני צידי התחנה וחיבורה לשתי הערים, קישוריות ונגישות לתחבורה ציבורית, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים לאזורי התעסוקה ולתחנת הרכבת שילוב מסוף אוטובוסים, וחניוני רכב ואופניים בייעודי התעסוקה והרכבת. (5) שימור - המתחם כולל מבנים ואתרים לשימור טעונים טיפול. (6) טבע עירוני - בשטח המתחם נמצאים השוליים הצפוניים של חורשת פסקל, חורשת איקליפטוס עם צמחייה טבעית, שרובה נמצאת בתחום העיר הוד השרון. האתר יישמר ו/או יתוכנן ע"י כפר סבא והוד השרון כאתר טבע אחד. (7) איכות אוויר - רצועה ברוחב 350 מ' מכל צד של ציר רח' ויצמן ורצועה ברוחב 250 מ' מכל צד של ציר רח' בן יהודה – לוי אשכול יוגדרו כאזורים לבחינת הגבלת תנועה מזהמת. באזורים אלו תתבצע בחינה של הצורך והאפשרויות להגבלות התנועה בהסתמך על מודלים לבדיקת זיהום אוויר כתלות בכמות התנועה, אופייה (בדגש על תנועת "סע-עצור"), הרכב כלי הרכב,

התנאים האקלימיים, גודל האוכלוסייה הנחשפת והרכבה. בהתאם לממצאים ניתן יהיה לקבוע הסדרי תנועה בהם תידרש עמידה בתקני זיהום לאוטובוסים, למשאיות ולרכבי חלוקה, וכן אמצעים להרחקת כלי רכב פרטיים בעלי דרגת זיהום אוויר גבוהות.

- ראה פרק 5.

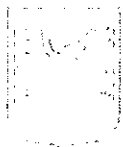
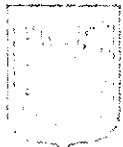
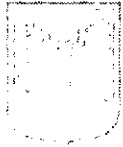
— ראה פרק 5.

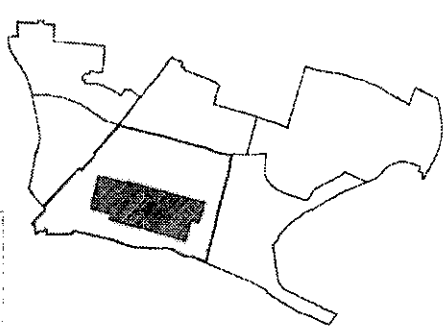
- ראה פרק 5.

(8) הגבלות שימושי תעסוקה

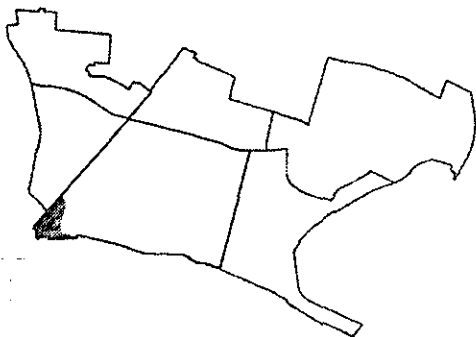
(9) מערכת אספקת מים

(10) מערכת הולכת שפכים

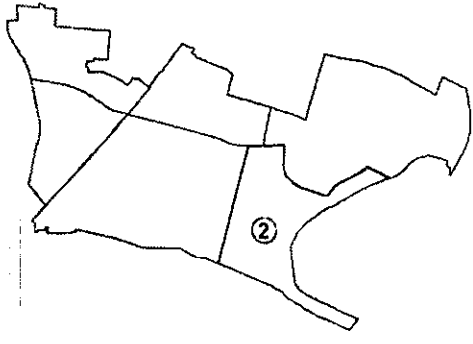


מתחם –משנה 1-א' – מתחם ה"ארגז"		4.2.2		
תיאור המתחם		4.2.2.1		
	11) גבולות מתחם המשנה ; בצפון – רח' הכרמל. בדרום – רח' בן גוריון. במזרח – רח' תל-חי. במערב – רח' כצלסון, סוקולוב. 2) מאפיינים עקריים ; מצב קיים - המרחב הציבורי המרכזי של העיר, מע"ר, הכולל את מוקדי פעילות הפנאי, המסחר, התרבות והשירותים האחרים. - מתחם ראשית המושבה ואח"כ לב הירשת הירוקה". מצב מוצע - חידוש מרקמים ותיקים והתחדשות עירונית בגובה כללי של עד ק+9+ג' ובניה גבוהה יותר במוקדי בניה לגובה כמפורט בסעיף 3.1.7 ובפרק 4.1. - המתחם תחום ברחובות הטבעת הפנימית ובגבולות אלו מותרים שימושים עירוניים מעורבים למגורים, משרדים ושרותי ציבור. ליבת תת המתחם היא מתחם ראשית המושבה (מסומן בתשריט כאזור לשימושים מעורבים מגורים מסחר ותעסוקה) המוגדר כלב המע"ר.			
נתונים כמותיים למתחם משנה		4.2.2.2		
* כל הנתונים הכמותיים המפורטים כאן כלולים בסעי' 4.2.1.2 של מתחם 1.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	2,100 475	11,200 3,500	היום במתחם המשנה כ-3,030 יח"ד.
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	111,125	617,500	
מגורים	מ"ר	64,125	473,000	• כלל תעסוקה ומסחר קיים בשנת 2014 - 77,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר	מ"ר	כ-37,000	כ-120,000	• כלל המסחר והתעסוקה במתחם זה בשנת היעד
תעסוקה	מ"ר	כ-10,000	כ-25,000	כ-145,000 מ"ר (ריאלי, כולל שטחי שירות).
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	כ-110	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.2.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - שימור ופיתוח ה"רשת הירוקה" תוך מתן עדיפות למעבר ב"תחבורה פעילה". - תחנות מתע"י על כל הנילוה ונדרש לצידן במוקדי ויצמן-סוקולוב ויצמן-תל חי. - במתחם משנה זה, ניתן לשנות את רח' ויצמן למדרחוב הכולל מתע"י בתנאי של מענה עוקף לתנועת רכב ושירותים (ראה סימון הוראות מיוחדות ב' בתשריט אזורי הייעוד). - כמפורט בסעי' 4.2.1.3. (2) ש.צ.פ. (3) גובה בניה - גובה כללי ק+9+ג, מוקדי בניה לגובה בתנאים המפורטים בהתאמה בפרק 4.1, בסעיף 4.2.1.3 ובסעיף 3.1.7. (4) שימושים - מעורבים, בתוך זה שירותי ציבור סחירים ותעסוקה, בדגש משרדי שירותים. - ניתן לתכנן משרדים על קומת מסחר בבנין נפרד ועצמאי. במקרה שילוב בין משרדים למגורים במבנה אחד - יוגבלו המשרדים ל-2 קומות ראשונות מעל לקומת מסחר. - שטחים עיקריים נוספים בקומת המרתף העליונה, בייעוד מע"ר בתחום קווי הבניין - ראה סעי' 3.1.6.5. בכל מקרה לאורך רח' ויצמן (המקטע הכלול במתחם משנה זה) ובמתחם ראשית המושבה המסומן בתשריט אזורי הייעוד כאזור מעורב למשרדים מסחר ותעסוקה תיועדנה 2 קומות מסד מעל לק. קרקע מסחרית לתעסוקה ומשרדים. (5) שימור - כמפורט בסעי' 4.2.1.3. (6) איכות אוויר - כמפורט בסעי' 4.2.1.3. (7) הגבלות שימושי תעסוקה - ראה פרק 5. (8) מערכת אספקת מים - ראה פרק 5. (9) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5.

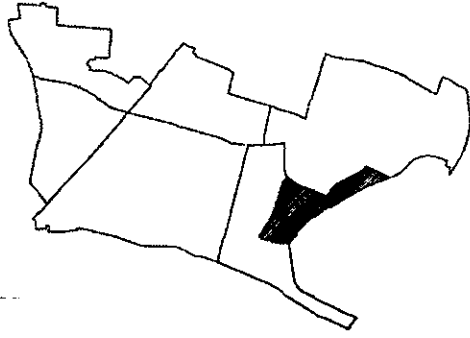
מתחם משנה 1-ב' – משולש כ"ס / רעננה		4.2.3
תיאור המתחם		4.2.3.1
	11) גבולות המתחם; בדרום – גבול העיר / רמות השבים. במזרח – דרך השרון. בצפון מערב – נתיב האבות/רח' טשרניחובסקי. בצפון - ששת הימים. 2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – כ-164 דונם ברוטו. באיזור תת"ל 15. כולל מוסדות כמו משטרת ישראל ובית משפט. מצב מוצע – שילוב קווי מתע"נ בצירי דרך השרון ורח' טשרניחובסקי בהתאם לתמ"א 4/א/23, וחניה ציבורית. - העצמת זכויות ועירוב שימושים. - גובה מירבי עד קומת קרקע+22 קומות - התכנית מנחה לקידום התכנון כאזור שיתוף פעולה בין רשויות שכנות.	
נתונים כמותיים למתחם משנה		4.2.3.2
* כל הנתונים הכמותיים המפורטים כאן כלולים בסעי' 4.2.1.2 של מתחם 1.		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר
שטח בנייה כולל	מ"ר	28,000
מסחר	מ"ר	כ-13,000
תעסוקה	מ"ר	כ-15,000
סה"כ מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-161,000
שטח ציבורי פתוח	דונם	כ-7
בהתאם להוראות תכנית מפורטת.		
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.		

4.2.3.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - פיתוח מרחב ציבורי מעודד "תחבורה פעילה" בצירי טבעת ושדרה. - תחביר וקישור, מקיף ורציף, אל מרקם העיר ו"משולש" רעננה. - מוצעת הקמת תחנת רכבת באזור ה"משולש" (תחנת "רעננה דרום") מתוקף תת"ל 15. - קישוריות אל תחנות הרכבת שעל דרכים מס' 531 ו-4. - שילוב קו מתע"ן על ציר טשרניחובסקי, בסמוך לאזור התעסוקה בהתאם לתמ"א 4/א/23. - הפעלת מערכת שאטלים בין אזור התעסוקה לתחנת הרכבת העתידית "רעננה דרום". - קישור יעיל באמצעות תחבורה ציבורית בין מרכזי התחבורה במתחם לאזורי תעסוקה ואזורי ביקוש. (2) ש.צ.פ. - משתלב במרחב הדרכים. - כמפורט בסעיף 4.2.1.3 ס"ק (2). (3) גובה בניינים מירבי – - כמפורט בפרק 3.2 (4) שימושים - תכנית למתחם משנה זה תכלול גישורים מעל דרך 531 ונתיב האבות להבטחת רצף הפעילות בין החלקים השונים. (5) הגבלות שימושי תעסוקה - ראה פרק 5. (6) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5. (7) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5.

מתחם 2 - דר' מזרח העיר (כולל 2 א' ו-2 ב')	4.2.4
תיאור המתחם	4.2.4.1
	(1) גבולות המתחם; בצפון – רח' בן יהודה, רח' דרך הפועל ורח' השקמה. בדרום – גבול העיר לצד דרך מס' 531 ומושב אלישמע. במזרח – גבול העיר לצד דרך מס' 55, נווה ימין ושד' חמד. במערב – רח' משה דיין ורח' נורדאו. (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים - מתחם שבו שימושים מעורבים הכוללים: מגורים צמודי קרקע, מבני שיכון בני 3 ו-4 קומות, פארק רובעי / עירוני ואזור תעסוקה/תעשייה ומלאכה (2א' ו-2ב') וקרקע חקלאית. - רח' התע"ש - רח' התעסוקה והמלאכה הראשי. - רח' התע"ש מתוכנן גם לתוואי מתע"נ. - רצועת המוביל חוצה את המתחם, בצמוד לרח' המגיד. מצב מוצע – חידוש מרקמים ותיקים והתחדשות עירונית בשכונות "תקומה", "אלי כהן" ו"גאולים", בהתאם להוראות פרק 4.1, ובגובה בהתאם להוראות סעיף 3.1.7. במגרשים הכוללים צמודי קרקע ניתן פיצול יחידות ובתנאים מסוימים תוספת זכויות בניה. עם זאת, יכול מוסד תכנון לאשר בשולי העיר (כמו "גאולים") חיגור בבניה גבוהה עד קומת קרקע+22 קומות+גג. - איזור מעורב למגורים, מסחר ומשרדים בין רח' התע"ש לפארק. - רח' ויצמן, רחוב ראשי ומע"ר, בטבעת הרחובות הראשיים של העיר.

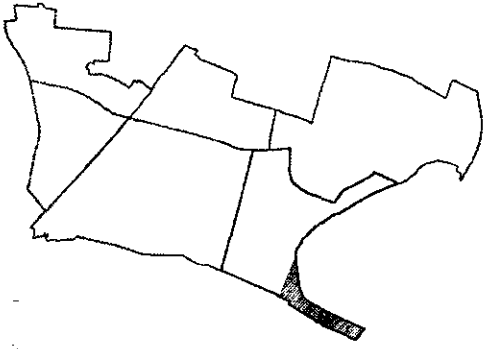
4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יחיד	כ-8,272 2,500	כ-15,872 4,960	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-760,500	כ-1,840,000	
מגורים	מ"ר	כ-337,500	כ-670,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-423,000 מסחר ותעסוקה	כ-1,170,000 מסחר ותעסוקה	• אומדן שטחים נדרשים למסחר ותעסוקה – ריאלי, כולל שטחי שירות
מלונאות	-	-	-	• מלונאות - ניתן כחלק מהשימושים למגורים, תעסוקה 1, משרדים ומסחר 2 ובלבד שמשתלב, לדעת הועדה, בסביבתו.
מבנים ומוסדות ציבור (ד') כולל שטחי ספורט	דונם		256	ע"פ התדריך נדרשים: 109 ד שבי"צ 32 ד' שטח ספורט 141 ד' סה"כ שבי"צ קיים: במגרשים או רצפים בגודל עד 2.5 ד' – 19 ד' במגרשים או רצפים גדולים מ 2.5 ד' – 91 ד' שטח ספורט - 143 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	כ-370	ע"פ התדריך נדרשים 111 ד' שבי"צ + 56 ד' לשימוש כלל עירוני שינתן במתחם תכנון זה. לא פחות מהנדרש על פי התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.4.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - כולל תכנון ופיתוח ציר המוביל כמעבר ושדרה ירוקה לאורך האגף המזרחי של העיר. - שילוב מירבי ככל הניתן של "תחבורה פעילה" (הולכי רגל ורוכבי אופניים) במערכות הדרכים. - ברחובות הפועל והתע"ש ישולב מתע"ן וכל הנדרש לתפעול. (2) ש.צ.פ. - בתכניות שבהן איחוד וחלוקה במתחמים, בין 50 – 200 יח"ד יוקצה שטח פתוח מגוון של 5 מ"ר לכל יח"ד. - בפרויקטים בהם מתוכננת התחדשות עירונית נקודתית של עד 50 יח"ד תהיה חובת הקצאת שטח פתוח מגוון עם זיקה הנאה לציבור, לפי יחס של 3 מ"ר ליח"ד. - פיתוח גנים ציבוריים קיימים וחדשים ישולב בתכניות ניהול מי נגר באזור. (3) גובה בניה - באזורים הכוללים ייעוד מגורים - כמפורט בסעיף 4.2.1.3. - גובה בניה במתחם משנה התע"ש ולאורך רחוב התע"ש כמפורט בסעיף 4.2.5. - במתחם משנה עתיר ידע - כמפורט בסעיף 4.2.6. (4) שימושים - מסמך מדיניות יקבע תמהיל מיחד ומשלים בין 3 מתחמי המשנה לתעסוקה (2א' ו-ב' ו-3א'), שבמזרח. השימושים כוללים את בתי המלאכה (L.Tec) המשודרגים טכנולוגית. - תנאי לאישור תוספת זכויות במסגרת התחדשות עירונית, יהיה איתור שטחים לחניונים ציבוריים. - באזור המסומן לשימוש מעורב יותרו מגורים מיוחדים. (5) הגבלות שימושי תעסוקה - ראה פרק 5. (6) מערכת אספקת מים - ראה פרק 5. (7) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5.

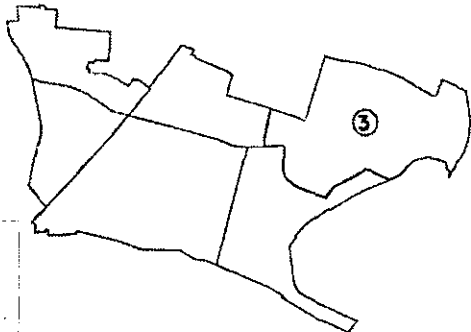
מתחם משנה 2 – א' – "מתחם התעש"	4.2.5
תיאור המתחם	4.2.5.1
	(1) גבולות המתחם; בצפון – דרך הפועל ורח' השקמה. בדרום – רח' ויצמן. במזרח – דרך מס' 55. במערב – הפארק העירוני. (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – אזור התעשייה והמלאכה הישן של העיר, נושא זכויות מאושרות נמוכות. המתחם כולל מסחר והסעדה פרושים לאורך רח' התעש והרחובות הניצבים לו וכולל מרכז קניות ("G") על רח' ויצמן, ומוקדי התחדשות מבני תעסוקה. במתחם משובצות חלקות קרקע "חומות" ו"ירוקות" המשמשות כמגרשי חניה לציבור. מתחם המשנה נחצה במרכזו ע"י רצועת המוביל ובמזרחו שטחים חקלאיים. מצב מוצע – תכנון להתחדשות המרקם הבנוי תוך הגדלת זכויות, עירוב שימושים, הגבהת הבניה ופיתוח המרחב הציבורי שייקבעו בתכנית מפורטת. - שילוב תח"צ / מתע"נ וחניה ציבורית. - רח' התע"ש – רח' / שדרה ראשית למסחר ותעסוקה בטבעת הרחובות הראשיים של העיר. - על גבול הפארק מוצע שימוש מעורב הכולל מגורים.

4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם משנה				
* כל הנתונים הכמותיים המפורטים כאן כלולים בסעי' 4.2.3.2 של מתחם 2.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	כ-1,280 כ-400	כ-1,280 כ-400	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	340,000	860,000	
מגורים מסחר משרדים ותעסוקה	מ"ר מ"ר	כ-54,000 כ-286,000	כ-54,000 כ-806,000	סה"כ שטחי תעסוקה ומסחר: כ-806,000 מ"ר (אומדן ריאלי, כולל שטחי שירות)
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	0	27	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.5.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - ברחובות הפועל והתע"ש ישולב תוואי מתע"ן שישמש גם את באי אזור התעשייה. - חניה: פתרונות החניה הציבורית הנדרשים למשתמשי המתע"ן והפארק העירוני ינתנו ממזרח לפארק ולאורך רח' התע"ש. (2) ש.צ.פ. - משתלב במרחב הדרכים. - כמפורט בסעי' 4.2.1.3, 2 (3) גובה בניה - כמפורט בפרק 3.2 (4) שימושים - השימושים המסחריים והציבוריים ימוקמו במגרשים הפונים אל רח' התע"ש. - השימושים המעורבים למסחר, משרדים ומגורים ימוקמו במגרשים הפונים אל הפארק. (5) טבע עירוני - בקצהו המזרחי של המתחם עובר יובל של נחל קנה ואדי ציר, מצפון לדרום. הואדי יישמר ואו ישוקם בראייה כוללת ובשיתוף עם נווה ימין, בכדי להבטיח את רציפות הזרימה והמערכות הטבעיות. - בצידו המערבי של המתחם עובר יובל של נחל קנה – נחל הדס. הוא ישוקם / יפותח בראייה כוללת ובשיתוף עם היישובים הגובלים, בכדי להבטיח את רציפות הזרימה והמערכות הטבעיות. (6) הגבלות שימושי תעסוקה - ראה פרק 5. (7) מערכת אספקת מים - ראה פרק 5. (8) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5.

מתחם משנה 2 – ב' – "מתחם עתיר ידע"		4.2.6
תיאור המתחם		4.2.6.1
	(1) גבולות המתחם; בצפון – גבול העיר / נווה ימין. בדרום – גבול העיר / (531) / אלישמע. במזרח – גבול העיר / שדי-חמד. במערב – דרך מס' 40. (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – בעיקרו ייעוד תעשייה עתירת ידע, נחצה במרכזו ע"י רצועת המוביל הארצי. קיימת בניה חדשה לשימושי תעסוקה, ומרכז מסחרי. מצב מוצע – השלמת הבינוי בשטחים הפנויים תוך הגדלת זכויות והגבהת הבניה. חיבור המתחם לקו הרכבת המזרחי המתוכנן, כולל הקמת תחנת רכבת בחלקו המזרחי.	
נתונים כמותיים למתחם משנה		4.2.6.2
* כל הנתונים הכמותיים המפורטים כאן כלולים בסעי' 4.2.3.2 של מתחם 2.		
נשא	יחידת מידה	תוספת למאוסר
שטח בנייה כולל	מ"ר	136,500
מסחר ותעסוקה	מ"ר	136,500
שטח ציבורי פתוח	דונם	0
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.		
41		
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.		

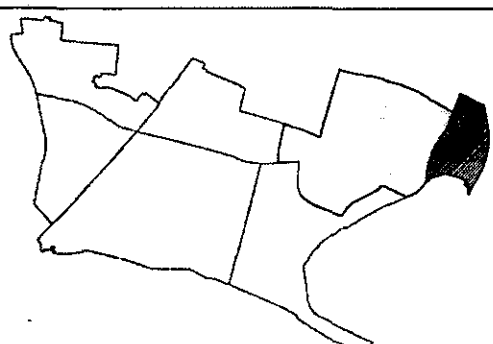
4.2.6.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - תכנית מפורטת תבחן הפעלת מערכת שאטלים בין אזור התעשייה לתחנת רכבת נורדאו. - מוצע להקים מסוף הסעת המונים באזור המזרחי של רח' עתיר ידע לרווחת באי מרכז התעסוקה. - בחינת התכנות הקמת מתח"ם לרכבת (קו מזרחי מתוכנן) ואוטובוסים לרווחת באי מרכז התעסוקה. חניה: במתחם נדרש מענה לחניה ציבורית. (2) ש.צ.פ - בתכנון המפורט תדרש התייחסות לרצועת המוביל. - משתלב במרחב הדרכים. - כמפורט בסעיף 4.2.1.3, 2. (3) גובה בניה - כמפורט בפרק 3.2 (4) שימושים - במתחם זה, במסגרת מסמך המדיניות לנושא תמהילי תעסוקה במתחמי המשנה לתעסוקה במזרח, דגש על H.Tec. - במתחם קיים תחמ"ש (מסומן בתשריט ייעודי הקרקע בסימבול מתקן הנדסי 03). (5) הגבלות שימושי תעסוקה - ראה פרק 5. (6) מערכת אספקת מים - ראה פרק 5. (7) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5.

מתחם 3 – צפון מזרח העיר		4.2.7		
תיאור המתחם		4.2.7.1		
	(1) גבולות המתחם; בצפון – גבול העיר. בדרום – דרך הפועל. במזרח – גבול העיר, דרך מס' 55. במערב – סמטת דיה. (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – מקבץ של שכונות מגורים מתקופות שונות, צמודי קרקע, שיכונים ובניה מרקמית. במערבו נחצה ע"י רצועת המוביל, במרכזו שטחים חקלאיים. במזרח אזור בייעוד תעשייה, שירותים לוגיסטיים ומגורים – לא מבונה בחלקו. מצב מוצע – חיזוק הקשרים בין השכונות השונות. חידוש מרקמים ותיקים והתחדשות עירונית בשכונות עד לגובה ק+7, ומוקדים בגובה כמפורט בפרק 4.1 ובסעיף 3.1.7. במגרשים בשכונות צמודי הקרקע ניתן לאשר פיצול יחיד בלבד. בשולי העיר ובגבולות האזור לפיתוח עירוני – חיגור בניה גבוהה, כמוגדר בסעיף 3.1.4 ובתנאים המפורטים בהתאמה בפרק 4.1.			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.7.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאשר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	כ-9,548 כ-3,340	כ-26,848 כ-8,390	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-567,900	כ-1,366,700	

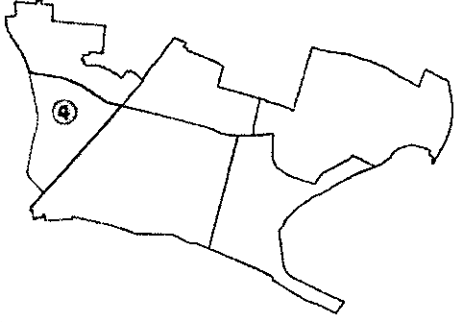
מגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר מ"ר	450,900 כ-17,000 כ-100,000	כ-1,132,700 כ-28,080 כ-205,920	סה"כ שטחי תעסוקה ומסחר לשנת היעד: 234,000 מ"ר ריאלי, כולל שטחי שירות
מרקם שמור משולב				
מבנים ומוסדות ציבור (ד') כולל שטחי ספורט	דונם		240	ע"פ התדריך נדרשים: 185 ד' שב"צ 54 ד' שטח ספורט 239 ד' סה"כ שב"צ קיים: במגרשים או רצפים בגודל עד 2.5 ד' – 45 ד' במגרשים או רצפים גדולים מ 2.5 ד' – 149 ד' יוכרע בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	כ-446	ע"פ התדריך נדרשים 188 ד' שצ"פ. לא פחות מהנדרש בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.7.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - כולל תכנון ופיתוח "ציר המוביל" כמעבר ושדרה ירוקה לאורך האגף המזרחי של העיר. - שילוב מירבי של "תחבורה פעילה" במערכת הדרכים. - כולל התייחסות לשטחי "המסדרון האקולוגי" המסומן בתשריט אזורי הייעוד כשטח חקלאי פתוח ומתייחס ל"מרקם שימור משולב", כהגדרתו בתמ"א 35. ההתייחסות תכלול בחינת אפשרות מעבר בשטח זה לצרכי תחבורה ציבורית בלבד. רוחב רצועת הפרוזדור האקולוגי (הרצועה שייעודה "חקלאי פתוח" בתשריט ייעודי הקרקע) לא יפחת מ-300 מ' לכל אורכה. - שילוב קו מתע"נ לאורך רח' בן יהודה ובהמשך מזרחה לאורך דרך מס' 5504 עד לתחנת הרכבת המתוכננת על דרך מס' 6, גם באמצעות יישום חיבור נוסף לכביש 55. - כמפורט בסעי' 4.2.4.3. (2) ש.צ.פ. (3) גובה בניה - באיזור המגורים צמודי הקרקע בשיכון קפלן ובית ונוף ניתן לפצל יח"ד, ללא תוספת זכויות עד ק+2. - בשכונת יוספטל – גובה כללי ק+7+ג. בשולי השכונה ברצועה הגובלת במרחב החקלאי נופי, ניתן לבנות בגובה כמפורט בסעיפים 3.1.4.3 ובפרק 4.1. - מוקדי בניה לגובה 8 כמפורט בסעיף 3.1.7 ובפרק 4.1. - בשכונת תשלוז ניתן להוסיף ממ"דים ומרפסות עד לגודל מרפסת כולל של 12 מ"ר לדירה. - בשכונת הדריס החדשה – צמודי קרקע, ניתן להוסיף עליות גג ולפצל יחידות דיור. - בשיכונים ניתן לעבות בקומת הקרקע את דירות הגן ובקומת הגג את דירות הגג ומרפסות הגג עד קוי בניין קיימים. - גובה בניה לאורך רחובות הטבעת הפנימית – השדרות העירוניות הראשיות, בהתאם לנספח עיצוב המבנה העירוני והנופי – חתכים. - באיזור התעסוקה, בהתאם לסעי' 3.2 (4) שימושים - מסמך מדיניות יקבע תמהיל מיחד ומשלים בין 3 מתחמי המשנה לתעסוקה (2' א' ו-3' א'), שבמזרח. השימושים כוללים את בתי המלאכה (L.Tec) המשודרגים טכנולוגית. - כמפורט בסעי' 4.2.1.3 (5) שימור (6) טבע עירוני - במתחם זה מצוי שטח חקלאי אינטנסיבי ובו מספר כתמים של שטחים מוברים. המשמעותיים שבהם נמצאים בדרום השטח. לשטח זה פוטנציאל אסטרטגי בהיבט האקולוגי והמגוון הביולוגי. יש לראות בשטח זה חלק ממסדרון אקולוגי מטרופוליני / ארצי, שטח שיש לשקם אותו בליווי

אקולוג ובראיה כוללת עם המסדרונות האקולוגיים שבתמ"א 35. - יער קפלן נמצא בחלקו הצפון-מערבי של המתחם. מאופיין ביער גבוה של איקליפטוס המקור. ליער תרומה משמעותית למערך השטחים הפתוחים של כפר סבא ולפעילויות חינוכיות קהילתיות. יש לשקם את היער ולשמור עליו. בנוסף, השטחים הצמודים ליער מצפון וממערב ועד גבול העיר יוותרו בייעוד חקלאי והדפנות הצפונית והמערבית של היער ישמרו פנויות מבינוי כמסומן בתשריט ייעודי הקרקע. - קפלן דרום – בצפון מערב המתחם נמצא אזור שרובו ככולו מעובד באינטנסיביות עם חורשה בודדת של איקליפטוסים. בכל פיתוח עתידי יש לשמור על חורשת האיקליפטוסים, ככל הניתן. - כמפורט בסעי' 4.2.1.3 - ראה פרק 5. - אזורי המגורים החדשים במתחם יתוכננו כשכונות מודל השואפות לאיזון אנרגטי, על פי עקרונות nearly Zero Energy Buildings או Neighborhood, Passive House, או עקרונות דומים רלוונטיים. עקרונות אלו יעוגנו בתכנית המפורטת למתחם. תכניות מפורטות והיתרים יתייחסו להתקדמות הטכנולוגית והתקינתית בתחום זה בהתאם למועד אישורם. - ראה פרק 5. - ראה פרק 5.	(7) איכות אוויר (8) הגבלות שימושי תעסוקה (9) בניה בת קיימא (10) מערכת אספקת מים (11) מערכת הולכת שפכים
--	---

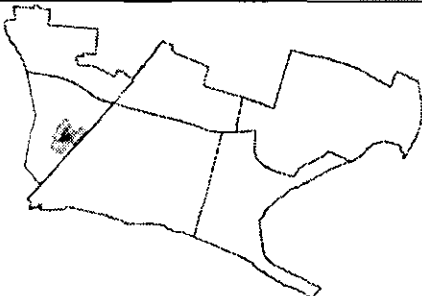
מתחם משנה 3 – א' – מתחם כ"ס/50		4.2.8		
תיאור המתחם		4.2.8.1		
	(1) גבולות המתחם; בצפון – גבול העיר / ניר אליהו. בדרום – גבול העיר / נווה ימין. במזרח – גבול העיר / דרך מס' 6. במערב – דרך מס' 55.			
	(2) מאפיינים עקריים; מצב קיים - אזור תעסוקה חדש ופנוי בחלקו הגדול; בשולי העיר, לצד דרך מס' 6, בסמיכות לקלקיליה ולאזור תעשייה של נווה ימין. בחלקו הדרומי מתחם מגורים קיים - אבו סנינה. מצב מוצע - השלמת הבינוי בשטחים הפנויים תוך הגדלת זכויות והגבהת הבניה. כמפורט בסעיף 3.2. - שילוב קו מתע"נ ע"פ תמ"א 4/א/23. - קישור לתחנת הרכבת המוצעת על דרך מס' 6. - מתחם המגורים הקיים יוותר ללא שינוי.			
נתונים כמותיים למתחם משנה		4.2.8.2		
* כל הנתונים הכמותיים המפורטים כאן כלולים בסעי' 4.2.6.2 של מתחם 3.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל	מ"ר	כ-117,000	כ-234,000	
תעסוקה	מ"ר	כ-117,000	כ-234,000	אומדן ריאלי כולל שטחי שירות
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	49	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

4.2.8.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - תכנית מפורטת תבחן הפעלת הפעלת מערכת שאטלים בין אזור התעשייה למתח"ם כפ"ס צפון העתיד. - מוצעת תחנת רכבת בסמוך לחיבור בין כבישים 5503 ו-6, מתוקף תמ"א 4/א/23. וכן הקמת מרכז תחבורה משולב באזור זה שיכלול גם מתע"ן, אוטובוסים ושאטלים. - לאורך חלקו של כביש 5504 ישולב קו מתע"ן ע"פ תמ"א 4/א/23 שישמש גם את באי אזור התעשייה. - כמפורט בסעי' 4.2.1.3 - בהתאם לסעיף 3.2 - במתחם זה, במסגרת מסמך המדיניות לנושא תמהילי תעסוקה במתחמי המשנה לתעסוקה במזרח, דגש על לוגיסטיקה מתקדמת. - במתחם מתוכננים תחנות מעבר לפסולת ודיפו (מסומנים בסימבול "מתקן הנדסי" 01, 02 בהתאמה). (5) הגבלות שימושי תעסוקה - תכנית לאזור התעסוקה תבטיח כי שימושי התעסוקה לא יגרמו למטרדים לשימושים רגישים בשכונת אבו סנינא. להוראות נוספות ראה פרק 5. (6) מערכת אספקת מים - ראה פרק 5. (7) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5.

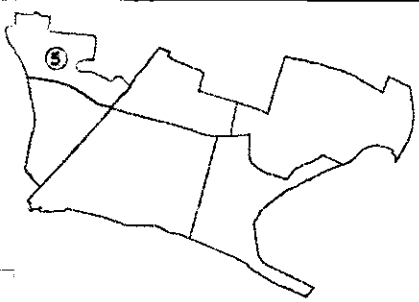
מתחם 4 – מערב העיר – שיכון ותיקים, כ"ס/60				4.2.9
תיאור המתחם				4.2.9.1
	(1) גבולות המתחם; בצפון – דרך מנחם בגין. בדרום – דרך השרון. במזרח – רח' טשרניחובסקי. במערב – גבול העיר / דרך מס' 4. (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים מרקם של שכונות מגורים מתקופות שונות – צמודי קרקע ושיכונים. שטחי שב"צ לא מנוצלים. מתחם מרכז רפואי "מאיר". מצב מוצע באזורים בבניה נמוכה, בצמודי קרקע, ניתן לפצל יחיד בלבד. מתחם בייח "מאיר" כפוף לתכנית מפורטת.			
	נתונים כמותיים למתחם			4.2.9.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסיה צפויה	נפש יחיד	כ-1,370 כ-500	כ-10,720 כ-3,350	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	126,250	523,750	
מגורים	מ"ר	כ-67,750	452,250	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-58,500	כ-12,200 כ-59,300	אומדן לשטחי מסחר ותעסוקה במתחם בשנת היעד 71,500 מ"ר, ריאלי כולל שטחי שירות.
מלונאות	-	-	-	מלונאות - ניתן כחלק מהשימושים למגורים, תעסוקה 1, משרדים ומחר 2 ובלבד שמשתלבת, לדעת הועדה, בסביבתו.
מבנים ומוסדות ציבור כולל שטחי ספורט	דונם		376	ע"פ התדריך נדרשים: 74 ד' שב"צ 21 ד' שטח ספורט 95 ד' סה"כ שב"צ קיים: במגרשים או רצפים בגודל עד 2.5 ד' – 150 ד' במגרשים או רצפים גדולים מ 2.5 ד' – 210 ד' שטח ספורט – 10.5 ד' לא פחות מהנדרש בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	182	ע"פ התדריך נדרשים 75 ד' שצ"פ. לא פחות מהנדרש בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

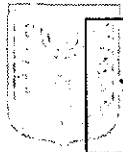
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.9.3	הוראות נוספות
(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - שילוב מירבי ככל הניתן של "תחבורה פעילה" (הולכי רגל ורוכבי אופניים) במערכות הדרכים.	
(2) ש.צ.פ	- ברחוב טשרניחובסקי ישולבו קווי מתע"ן.
(3) גובה בניה	- כמפורט בסעי' 4.2.4.3, 2
	- באזור צמודי הקרקע, "שיכון ותיקים", ניתן לפצל יח' דיור ללא תוספת זכויות, בגובה עד ק + 2.
	- באזורים אחרים – לפי נספח עיצוב המבנה העירוני.
	- גובה בניה לאורך רח' טשרניחובסקי בהתאם לנספח המבנה העירוני – חתכים.
	- במתחם ביה"ח, בהתאם לתכנית מפורטת.
(4) זכויות ושימושים	- תנאי לאישור תוספת זכויות, במסגרת תכניות התחדשות עירונית, יהיה איתור שטחים לחניונים ציבוריים לצד תחנות המתע"ן.
(5) טבע עירוני	- בית החולים מאיר – באזור זה נמצאות חורשות נטועות וגן ציבורי. מומלץ למנוף את איכויות החורשות והגן ולראות בהם ערכים שיש לשמר ולחזק עם המשך פיתוח שטחי בית החולים.
	- מערבית לבית חולים מאיר מומלץ לבחון את הפיכת השטח המיושר והחשוף הקיים לאתר טבע עירוני או למרחב נופי שישתלב בחזון בית החולים.
(6) הגבלות שימושי תעסוקה	- ראה פרק 5.
(7) מערכת אספקת מים	- ראה פרק 5.
(8) מערכת הולכת שפכים	- ראה פרק 5.

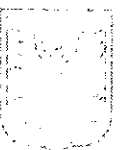
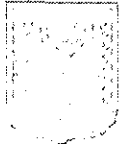
מתחם משנה 4-א' - בי"ח מאיר					4.2.10
תיאור המתחם					4.2.10.1
		(1) גבולות המתחם; בצפון – רח' משה סנה, רח' מענית. בדרום – תחנת כיבוי אש, מד"א ורח' גבעתי/שיבת ציון. במזרח – רח' טשרניחובסקי. במערב – מגורי שדרי המסוק וקיבוץ גלויות. (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – במתחם מצוי בי"ח מאיר ששטחו כ-160,000 מ"ר, מהם אלפי מ"ר בודדים משמשים לתעסוקה. מצב מוצע – כפוף לתכנית מפורטת.			
נתונים כמותיים למתחם משנה					4.2.10.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
שטח בנייה כולל	מ"ר	58,500	71,500		
מסחר תעסוקה	מ"ר	58,500	כ-12,400 כ-59,100	סה"כ אומדן שטחי מסחר ותעסוקה בשנת היעד 71,500 דונם ריאלי כולל שטחי שירות	
שטח ציבורי פתוח				בהתאם להוראות תכנית מפורטת.	

הוראות נוספות		4.2.10.3
(1) גובה בניה (2) זכויות ושימושים (5) הגבלות שימושי תעסוקה		- בהתאם לתכנית מפורטת. - שימושים למסחר ימוקמו בדופן הפונה אל רח' טשרניחובסקי. - ראה פרק 5.

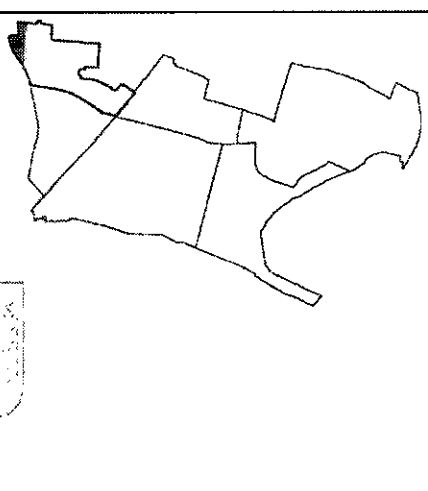
מתחם 5 – שיכון עליה ושכונה ירוקה – כ"ס/80					4.2.11
תיאור המתחם					4.2.11.1
		(1) גבולות המתחם; בצפון – גבול העיר / מושב גן חיים. בדרום – דרך מנחם בגין. במזרח – גבול העיר (מושב גן חיים), רח' טשרניחובסקי. במערב – גבול העיר / דרך מס' 4. (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – במזרח האזור שכונות ותיקות, ברובן צמודי קרקע. במערב שכונת מגורים חדשה בבניה גבוהה. בקצה המערבי אזור ביעוד תעסוקה ותעשייה לא ממומש ברובו. מצב מוצע – בשכונות הוותיקות – אימוץ וטיפול צמודי הקרקע (פיצול כבר נעשה בעבר) וחידוש המרקמים הוותיקים. התחדשות עירונית במתחמים מקומיים/נקודתי בגובה מירבי של עד ק+7.			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.11.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	כ-5,478 כ-1,880	כ-12,288 כ-3,840	12900	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	306,800	728,500		
מגורים	מ"ר	כ-253,800	כ-518,500	אומדן שטחי תעסוקה לשנת היעד – כ-210,000 מ"ר ריאלי כולל שטחי שירות	
מסחר תעסוקה	מ"ר מ"ר	כ-11,000 כ-42,000	מסחר ותעסוקה כ-210,000		
מבנים ומוסדות ציבור כולל שטחי ספורט	דונם		177	ע"פ התדריש נדרשים : 85 ד' שב"צ 25 ד' שטחי ספורט 110 ד' סה"כ שב"צ קיים : במגרשים או רצפים בגודל עד 2.5 ד' – 19 ד' במגרשים או רצפים גדולים מ 2.5 ד' – 76 ד' שטח ספורט – 67.5 ד'. לא פחות מהנדרש בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	



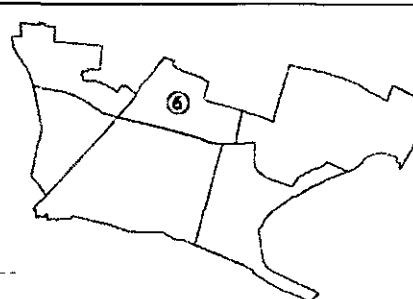
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	כ-290	ע"פ התדריך נדרשים 86 ד' שצ"פ. לא פחות מהנדרש בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				



הוראות נוספות	4.2.11.3
(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - שילוב מירבי ככל הניתן של "תחבורה פעילה" (הולכי רגל ורוכבי אופניים) במערכות הדרכים. בצומת הרחובות בן יהודה ומנחם בגין מתוכנן ביצוע הפרדה מפלסית. (2) ש.צ.פ. - כמפורט בסעי' 4.2.4.3. (3) גובה בניה - באזור צמודי הקרקע, "שיכון עליה" אימוץ וטיפוח הקיים, ללא תוספת זכויות עד ק+1+ג. - במבנני השיכון – גובה כללי עד ק+7+ג. - מוקדי בניה לגובה כמפורט בסעיף 3.1.7 ובפרק 4.1. - באזור המסומן בתשריט הייעודים כמגורים ג' – ע"פ תכניות תקפות. - באזור התעסוקה, בהתאם למפורט במתחם המשנה.	
(4) הגבלות שימושי תעסוקה - ככל שמותרים שימושי תעסוקה בהוראות התכנית יותרו שימושי תעסוקה 1 בלבד, כולל באזור התעסוקה. (5) שימור - כמפורט בסעי' 4.2.1.3. (6) טבע עירוני - סובב קניאל – מרבית השטח הקיים הוא מעוזבה וניכר שנעשו בו עבודות עפר בהיקף נרחב. מומלץ שכחלק מכל פיתוח עתידי ישולב אתר טבע עירוני המתייחס לקרקעות החמרה והצומח המקומי. תכנון אתר הטבע יבוצע בליווי אקולוג. - סובב גן מנשה – לגן מנשה איכויות נופיות ותרבותיות חשובות לעיר. במסגרת שלב ב' של פארק 80 יש לשלב אתר טבע עירוני המשמר את איכויות הגן והיחס בינו ובין הסביבה הטבעית והבנוייה.	
(7) מערכת אספקת מים - ראה פרק 5. (8) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5.	

מתחם משנה 5-א' – כ"ס/80					4.2.12
תיאור המתחם					4.2.12.1
		(1) גבולות המתחם; בצפון – גבול העיר וכביש מס' 4 בדרום – " במזרח – כס/80 במערב – גבול העיר וכביש מס' 4 (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – השטח ביעוד תעסוקה, פנוי ברובו. מצב מוצע – לפי תכנית מפורטת, ובכפוף לסעיף 3.2.			
נתונים כמותיים למתחם משנה					4.2.12.2
* כל הנתונים הכמותיים המפורטים כאן כלולים בסעי' 4.2.11.2 של מתחם 5.					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	סה"כ כ- 53,000	כ-210,000		
מסחר תעסוקה	מ"ר	סה"כ כ- 53,000	כ-210,000	אומדן ריאלי כולל שטחי שירות	
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	5	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.					

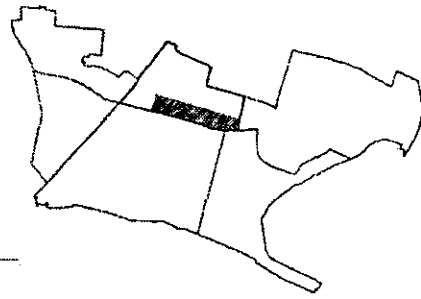
4.2.12.3	הוראות נוספות
	(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - שילוב מירבי ככל הניתן של "תחבורה פעילה" (הולכי רגל ורוכבי אופניים) במערכות הדרכים. שימור חיבור קיים לכביש 4 בצידו הצפון מערבי של המתחם. בנוסף, בהמשך במסגרת פיתוח כביש 4 הקמת מחלפון חיבור בין כפר סבא – כביש 4 – רעננה. - מימוש מסוף הקצה בצפון שכונה 80 כמופיע בתב"ע תקפה כס/80/1.א. (2) ש.צ.פ - פיתוח גנים ציבוריים ישולב בתכניות ניהול מי נגר באזור. (3) גובה בניה - ראה סעיף 3.2 (4) שימושים - יבחן שיתוף פעולה עם רשויות גובלות לצורך תכנון מיטבי וניצול מירבי של שטחי התעסוקה ושטחי הביניים הפנויים הסמוכים לגבול העיר בתוכה ומחוץ לה. (5) הגבלות שימושי תעסוקה - יותרו שימושי תעסוקה 1 בלבד. הוראות נוספות - ראה פרק 5.

מתחם 6 – צפון בן יהודה					4.2.13																											
תיאור המתחם					4.2.13.1																											
		(1) גבולות המתחם; בצפון – גבול העיר בדרום – רח' בן יהודה במזרח – סמטת ציה במערב – רח' טשרניחובסקי (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – השטח כולל את שכונת אליעזר ופנוי לפיתוח בחלקו העיקרי (ייעודו חקלאי). במערב שכונת צמודי קרקע ותיקה. במזרח מתחמים למבני ציבור ושכונה חדשה בבניה מרקמית. מצב מוצע – שכונת מגורים הכוללת השלמה של הפארק העירוני/רובעי ואזור ייעוד מעורב לאורך רחוב בן יהודה, בגבהים שנעים לפי הסביבה בין ק+7ג', ק+15ג', ק+22ג'.																														
נתונים כמותיים למתחם					4.2.13.2																											
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td rowspan="2">סה"כ אוכלוסייה צפויה</td><td>נפש</td><td>כ-18,673</td><td>כ-19,448</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>יחיד</td><td>כ-5,405</td><td>כ-5,720</td></tr><tr><td>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</td><td>מ"ר</td><td>כ-804,675</td><td>כ-847,200</td><td></td></tr><tr><td>מגורים</td><td>מ"ר</td><td>כ-729,675</td><td>כ-772,200</td><td>אומדן שטחי תעסוקה לשנת היעד במ"ר ריאלי כולל שטחי שירות</td></tr><tr><td>מסחר ותעסוקה</td><td>מ"ר</td><td>כ-75,000 מסחר ותעסוקה, רובם למסחר</td><td>כ-75,000 מסחר ותעסוקה, רובם למסחר</td><td></td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-18,673	כ-19,448		יחיד	כ-5,405	כ-5,720	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-804,675	כ-847,200		מגורים	מ"ר	כ-729,675	כ-772,200	אומדן שטחי תעסוקה לשנת היעד במ"ר ריאלי כולל שטחי שירות	מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-75,000 מסחר ותעסוקה, רובם למסחר	כ-75,000 מסחר ותעסוקה, רובם למסחר	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																												
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-18,673	כ-19,448																													
	יחיד	כ-5,405	כ-5,720																													
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-804,675	כ-847,200																													
מגורים	מ"ר	כ-729,675	כ-772,200	אומדן שטחי תעסוקה לשנת היעד במ"ר ריאלי כולל שטחי שירות																												
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-75,000 מסחר ותעסוקה, רובם למסחר	כ-75,000 מסחר ותעסוקה, רובם למסחר																													

מבנים ומוסדות ציבור כולל שטחי ספורט	דונם	264	ע"פ התדריך נדרשים : 133 ד' שב"צ 39 ד' שטח ספורט 172 ד' סה"כ שב"צ קיים: במגרשים או רצפים בגודל עד 2.5 ד' – 3 ד' במגרשים או רצפים גדולים מ 2.5 ד' – 4 ד' שטח ספורט – 8 ד' לא פחות מהנדרש בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת, ובנוסף, בהתאם לנדרש על רקע צרכי ציבור לא מסופקים בגין התחדשות עירונית (תוספת יח"ד) בעיר הותיקה. לפי פרוגרמה מוצעת לשירותי חינוך מומלץ להקצות 3 אתרים ל-3 חטיבות ביניים ו-3 חטיבות עליונות בשטח כולל של כ-110 ד' (בתוך זה קרית חינוך על רובעית שתכלול מרכז תרבות וספורט).
מתוכנן חינוך על יסודי	דונם	104-כ	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. (כ-3 חטי"ב בנות 18 כיתות כ"א, 5 חטי"ע בנות 18 כיתות כ"א, סה"כ כ-144 כיתות)
שטח ציבורי פתוח	דונם	51-כ	ע"פ התדריך נדרשים כ-136 ד' שצ"פ. הנדרש יושלם ע"פ שב"צ. לא פחות מהנדרש בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמתחשב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.			

4.2.13.3	הוראות נוספות
(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה	השלמה של ה"רשת הירוקה" ליצירת צירים ירוקים המקשרים בין העיר הוותיקה לרובע. שילוב מירבי ככל הניתן של "תחבורה פעילה" (הולכי רגל ורוכבי אופניים) במערכות הדרכים. ברחוב בן יהודה ישולב קווי מתע"ן ע"פ תמ"א 4/א/23. מוצעת הקמת מתח"ם בצפון בן יהודה שישמש כמסוף קצה לקו הצהוב וכן כתחנת קישור בין העיר לבית ברל ושכנותיה הצפוניות. פיתוח של פארק רובעי, המשכי לפארק הקיים. פיתוח גנים ציבוריים משולבים בתכניות ניהול מי נגר באיזור. השלמה של שטחי ציבור עירוניים ורובעים הנדרשים הנדרשים בעקבות מהלכי תכנון בחלקי העיר שמדרום לרח' בן יהודה. בהתאם להוראות תכנית מפורטת ובכפוף לנספח המבנה העירוני, ולמפורט בסעיף 3.1.4.3, ובפרק
(2) ש.צ.פ. ושב"צ	
(3) גובה בניה	

4.1.	
- גובה בניה לאורך רח' בן-יהודה - גם לפי נספח החתכים.	(4) שימושים
- מעורבים, בתוך זה שירותי ציבור סחירים ותעסוקה.	
- כמפורט בסעי' 4.2.1.3	(5) איכות אוויר
- ראה פרק 5.	(6) הגבלות שימושי תעסוקה
- אזורי המגורים החדשים במתחם יתוכננו כשכונות מודל השואפות לאיזון אנרגטי, על פי עקרונות nearly Zero Energy Buildings / Neighborhood, או Passive House, או עקרונות דומים רלוונטיים. עקרונות אלה יעוגנו בתכנית המפורטת למתחם. תכניות מפורטות והיתרים יתייחסו להתקדמות הטכנולוגית והתקינתית בתחום זה בהתאם למועד אישורם.	(7) בניה בת קיימא
- כמפורט בסעי' 4.2.1.3	(8) שימור
- צפון העיר - בשטח זה קיימים גידולי שדה, חורשות איקליפטוסים ופרדסים נטושים. במסגרת התכנון העתידי ימופו ויבחנו הערכים שיש חשיבות בשימורם במסגרת מערך השטחים הפתוחים של הפיתוח העתידי.	(9) טבע עירוני
- ראה פרק 5.	(10) מערכת אספקת מים
- ראה פרק 5.	(11) מערכת הולכת שפכים
- יש להכין נספח ניהול נגר עילי לכלל המתחם, שיאושר על ידי רשות הניקוז, מתוכו ייגזרו נספחים לתכניות מפורטות במתחם.	(12) ניהול נגר עילי

מתחם משנה 6-א' –בן-יהודה – מעורב					4.2.14
תיאור המתחם					4.2.14.1
		(1) גבולות המתחם; בצפון – בדרום – רח' בן יהודה, בעומק בלוק עירוני במזרח –שכונת "כפר סבא הצעירה" במערב – שכונת אליעזר (2) מאפיינים עקריים; מצב קיים – שטח פנוי לתכנון ופיתוח (ביעוד חקלאי). מצב מוצע – רצועת שימושים מעורבים למגורים ותעסוקה (משרדים ושירותים), בגובה של עד ק+22+ג'.			
נתונים כמותיים למתחם המשנה					4.2.14.2
* כל הנתונים הכמותיים המפורטים כאן כלולים בסעי' 4.2.13.2 של מתחם 6.					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 4,420	כ- 4,420		
	יח"ד	כ- 1,300	כ- 1,300		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ- 245,500	כ- 245,500		
מגורים	מ"ר	כ- 175,500	כ- 175,500		
	מ"ר	כ- 70,000 מסחר ותעסוקה, רובם למסחר	כ- 70,000 מסחר ותעסוקה, רובם למסחר	אומדן שטחי תעסוקה לשנת היעד במ"ר ריאלי כולל שטחי שירות	
מבנים ומוסדות ציבור חינוך על יסודי	דונם	0	0	ראה מתחם 6, בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	כ- 35	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.					

הוראות נוספות	4.2.14.3
(1) המרחב הציבורי – דרכים ותנועה - הרחבת ה"רשת הירוקה" צפונה אל תוך מרחב התכנית. - תחנות המתע"נ על כל הנילוזה ונדרש תשולבנה בדופן החזיתות הפונות אל רח' בן יהודה. (2) ש.צ.פ - כמפורט בסעי' 4.2.13.3. (3) גובה בניה - כמפורט בסעי' 4.2.13.3. (4) שימור - כמפורט בסעי' 4.2.1.3. (5) איכות אוויר - ראה סעי' 4.2.13.3. (6) הגבלות שימושי תעסוקה - ראה פרק 5. (7) מערכת אספקת מים - ראה פרק 5. (8) מערכת הולכת שפכים - ראה פרק 5. (9) ניהול נגר עילי - יש להכין נספח ניהול נגר עילי על בסיס נספח שיוכן לכלל המתחם.	

5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	(1) מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש לתשתיות או מתקן תשתית, רק לאחר שיונחו לפניו: (א) בדיקה תכנונית מוקדמת המתייחסת בין היתר לאופן ההשתלבות של מתקן התשתית עם מערכת התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו. (ב) נספח סביבתי, המתייחס, בין היתר, להיבטים הסביבתיים של מיקום מתקני התשתית והלוגיסטיקה העירונית ומגבלותיהם על שימושי הקרקע הגובלים. (ג) חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת. (2) לא תופקד תכנית הכוללת מתקן תשתית שמשרת את כל העיר או חלק משמעותי ממנו או מתקן תשתית המחייב תסקיר השפעה על הסביבה אלא לאחר היוועצות במתכנן המחוז. לא תאושר תכנית כאמור אלא באישור הועדה המחוזית. (3) תכנית הכוללת מתקן הנדסה או תשתית תקבע הוראות שיבטיחו את השתלבות המתקנים עם סביבתם ומניעת מטרד או זיהום. (2) הנחיות כלליות להכנת תכניות הכוללות מתקני הנדסה ותשתית (א) 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. (ב) ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע, ככל שהדבר אפשרי. (ג) במסגרת התנאים למתן היתר הבניה יקבע מוסד התכנון תנאים שיבטיחו את ביצוע התשתיות הנחוצות לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית. (ד) מוסד תכנון רשאי לדרוש, כתנאי להפקדת תכנית, צירוף של נספח תשתיות ולהורות כי נספח התשתיות יתייחס גם לסביבת התכנית. (ה) תכנית הכוללת מתקן תשתית תתייחס לרשויות גובלות ותכלול הוראות המאפשרות חיבור למתקן התשתית מכל השטחים המתנקזים אליו גם אם הם ברשויות גובלות. (ו) ניתן לדרוש, כתנאי לאישור תכנית לתשתיות כגון חשמל, תקשורת ומים, כי התכנית תכלול הנחיה בדבר התקנת ארונות חלוקה בגדרות בתחום שטחים פרטיים ע"י שילוב גומחה עבור הפילר ובדבר שמירת גישה מהמרחב הציבורי לארון החלוקה. (ז) יותר ריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, והועדה רשאית לקבוע בתכניות לשכונות מגורים חדשות, בתכניות הכוללות פינוי בינוי ובמסגרת החלפה ו/או חידוש של תשתיות ראשיות הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות.
5.1.2	מערכות דרכים, תנועה וחניה (1) כללי: (א) בכל תכנית תנתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים. (ב) כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. התייחסות לנתיבי תחבורה ציבורית תעודכן עם השלמת תכנית האב לתחבורה ציבורית ואישורה. (ג) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי הועדה המקומית או מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית ותחבורה פעילה בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית.

(2) דרכים:

- תכנית הכוללת דרך ארצית – הנחיות לדרכים ארציות יהיו בכפוף לתמ"א/3 על תיקוניה ובתיאום עם לשכת התכנון.
- בתכנית הכוללת דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב-עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך מקומית, יחולו ההוראות הבאות:

(א) קווי בניין

- (1) לעניין פרק זה למונח "קו בניין" תהיה המשמעות הנתונה לו בתמ"א 7/3.
- (2) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול זכות הדרך תוגבל הבניה בהתאם לאמור בסעיף 9 לתמ"א 7/3.

(ב) דרך פרברית מהירה

בדרך פרברית מהירה יחולו הוראות תמ"א 3 וההוראות הבאות:

- (1) לא ניתן להתיר הקטנת זכות הדרך, שינוי תוואי הדרך, ביטול דרך או קביעת תוואי דרך חדשה.
- (2) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-10 מטר מגבול זכות הדרך או מקצה שול הדרך, הגדול מביניהם, למעט אם נקבע בתכנית תקפה בניין במרחק מצומצם יותר.
- (3) לא ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות.
- (4) לא תותר הרחבת דרך אשר יש בה, לדעת משרד התחבורה, להשפיע על היקף או מערך התנועה בערים גובלות.

(ג) דרך אזורית

בדרך אזורית יחולו הוראות תמ"א 3 וכן ההוראות הבאות:

- (1) לא ניתן להתיר הקטנת זכות הדרך, שינוי תוואי הדרך, ביטול דרך או קביעת תוואי דרך חדשה.
- (2) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-10 מטר מגבול זכות הדרך או מקצה שול הדרך, הגדול מביניהם, למעט אם נקבע בתכנית תקפה בניין במרחק מצומצם יותר.
- (3) לא ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות.
- (4) לא תותר הרחבת דרך אשר יש בה, לדעת משרד התחבורה, להשפיע על היקף או מערך התנועה בערים גובלות.

(ד) דרך עורקית עירונית

בדרך עורקית עירונית:

- (1) ניתן להתיר הגדלת או הקטנת זכות הדרך, ביטול דרך, שינוי תוואי הדרך וקביעת תוואי דרך חדשה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שהדרך אינה מופיעה בתמ"מ 5 או בתמ"א 3.
- (2) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו ההוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן.
- (3) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית תקפה קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (4) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לשנות את מערך התנועה אל או מרשות גובלת.

(ה) דרך מקומית

בדרך מקומית:

(1) ניתן להגדיל או להקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה. (2) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מטר מגבול זכות הדרך מוסד תכנון יהיה רשאי להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים תחבורתיים, אורבניים, עיצוביים וסביבתיים. (3) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות וציאות וכניסות לחניונים.	(3) הפרדות מפלסיות על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית יחולו ההוראות הבאות: (א) כללי (1) לתכנית יצורף נספח תנועה שיכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על מפלס הרחוב, תחבורה ציבורית, הולכי הרגל, שבילי האופניים ושימושי הקרקע הגובלים. (2) לתכנית יצורף נספח סביבתי שיכלול המלצות למניעת מפגעים סביבתיים. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. (3) במיקומים בהם מתוכנן ציר העדפה לתח"צ יש לתאם עם משרד התחבורה שינויים ברוחב זכות הדרך וצמצום קווי בניין. (ב) הפרדה מפלסית מקומית (1) ניתן לקבוע הפרדה מפלסית מקומית בכל מקום בשטח התכנית, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שיוכח כי הפרדה זו נדרשת על מנת לשפר את הנגישות למתחם ציבורי או תניון, את איכות המערך של המרחב הציבורי סביב ההפרדה או על מנת לשפר את השרות של מערכת הסעת המונים. (2) בחוות הדעת בדבר הקמת הפרדה מפלסית מקומית יתייחס מהנדס העיר, בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות המפורטים בסעיף קטן (ג)(3) לעיל. (4) שבילי אופניים (א) שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. (ב) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו ופיתוחו. (5) קווי מתע"ן על תכנית הכוללת קו מתע"ן או הסמוכה לקו מתע"ן יחולו ההוראות הבאות: (א) תוואי קו המתע"ן יסומן בתכניות בהתאם לקבוע בתמ"א 23/ א' 4- מערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל-אביב, על שינוייה, ויוטמעו בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות הכלולות בתמ"א 23/ א' 4 בנוגע לתוואי זה. (ב) בתכנית הגובלת בתוואי של קו המתע"ן תיבחן ההתאמה של הוראותיה לקו המתע"ן העתידי, ובכלל זה בכל הנוגע לשימושים, לקו בנין למרתף, לעיצוב קומת הקרקע, לנגישות למגרש ולפתרונות החניה. (ג) התכנית תתואם עם משרד התחבורה או מי מטעמו, ועם לשכת התכנון המחוזית, כולל התייחסות למיקום ולגודל המסופים. (ד) תוואי קו המתע"ן בנספח התחבורה הינו מנחה בלבד. (6) מיתון תנועה (א) תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה במצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת. (ב) ניתן לכלול בתכנית מפורטת הוראות בדבר אזורי מיתון תנועה נוספים, באישור מוסד התכנון.
--	---

(7) חניונים ציבוריים

על תכנית הכוללת חניון ציבורי יחולו ההוראות הבאות :

(א) כללי

- (1) בחניון ציבורי ניתן להתיר שימושים לחניה (לרבות לרכב דו גלגלי), למקלט ושימושים נלווים כמחסנים, מתקן שטיפת רכב ומתקנים טכניים.
- (2) במגרש שבו ייקבע שימוש לחניון ציבורי ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בנייה בהיקף של עד 6 רח"ק.
- (3) תותר הקמת חניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי הוא חיוני לאחת מהמטרות הבאות :

- (א) מתן פתרון חנייה עבור מגורים במקום בו קיים או צפוי מחסור בחניה זו.
- (ב) מניעת כניסה של רכב פרטי לאזורים שנקבעו בתכניות בתוקף או בהתאם למדיניות הועדה בקשר לתנועה ברחוב.
- (ג) תמיכה במעבר מרכב פרטי לתחבורה ציבורית.
- (4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, תותר הקמת חניון ציבורי אף אם לא מתמלאים התנאים הנזכרים לעיל, אם השתכנעה הועדה כי הדבר נדרש משיקולים שיפורטו בהחלטה, ובכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (5) איכות הסביבה :

- (א) תכניות מפורטות הכוללות חניונים, תכלולנה הוראות להקצאת מקומות חנייה ייעודיים ומועדפים לכלי רכב מעוטי פליטות מזהמים בחניונים.
- (ב) תכניות מפורטות הכוללות חניונים תת קרקעיים תכלולנה הוראות הנוגעות להעדפת אוורור טבעי, להתקנת ארובות פליטה גבוהות והפניית הפליטות למקומות ללא שהיית קהל, ולניטור איכות האוויר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.

(ב) חניוני חנה וסע

על תכנית הכוללת חניון חנה וסע יחולו ההוראות הבאות :

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

(ג) חניון רכב כבד

על תכנית הכוללת חניית רכב כבד יחולו ההוראות הבאות :

- (1) אסורה כל בניה ו/או שימוש בתחום הקרקע המיועדת להקמת חניון רכב כבד פרט לחניון, סלילתו ואחזקתו, למעט ומבנה שירותים/אחזקה למשתמשים.
- (2) תנאי לאישור תכנית מפורטת הכוללת חניון רכב כבד יהיה אישורו של נספח בינוי ובו ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשימוש החניון לרכב הכבד.
- (ד) חניית לילה לאוטובוסים :

על תכנית הכוללת חניית לילה לאוטובוסים יחולו ההוראות הבאות :

- (1) ניתן להקים חניון לילה לאחר אישורה של תוכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובו ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש חניון לרכב כבד.
- (2) לא ניתן להקים כל בניה ו/או שימוש בתחום הקרקע המיועד להקמת החניון, סלילתו ואחזקתו, למעט ומבנה שירותים/אחזקה למשתמשים.
- (3) על אף האמור בסעיף ב' לעיל, ניתן להתיר הקמת מבנה שירותים/אחזקה בשטח שאינו עולה 20 מ"ר לצורך ולשימוש המשתמשים בחניון.

	(4) ניתן להניח תשתיות חשמל, ביוב, מים, תיעול וניקוז, מדרכות, תאורה ולהסדיר מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים ולבצע נטיעות. (5) תכנית הכוללת חניון לילה לאוטובוסים תתואם עם משרד התחבורה או מי מטעמו.
5.1.3	חשמל ומערכות תקשורת (1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. (2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל. (3) לטובת קבלת היתר למבנים מתוכננים תב"ע צפון בן יהודה ומתחם מנשה יהיה חייבים לבצע תוואי כבלי חשמל מתח גבוה תת"ק בין תחנת משנה חח"י קיימת באזור תעשייה עתיר ידע ועד לתחנת טרפו הראשונה שתקום במתחמים {התוואי יעבור לאורך רחוב בן יהודה ועד לאזור תעשייה עתיר ידע} התאום יעשה בין מח' הנדסה בעיריה למתכנני חשמל חח"י מחוז דרום לצורך כ- 10,000 יח' דיור מתוכננים (4) לצורך קבלת היתר למבנים מתוכננים תב"ע צפון מזרח העיר לכ- 10,000 יחידות דיור ושטחי מסחר חח"י בשנת 2017 מתכננת הקמה של תחמ"ש בצומת מחלף אייל. במסגרת הקמת התחמ"ש מתכננת חח"י מערכת הולכה של רשת עילית מתח עליון 161 ק"ו ומתח על 400 ק"ו כולל עמודים בצידו המזרחי של מתחם מס' 3 (צפון מזרח העיר). הזנת החשמל כבלי מתח גבוה בין התחמ"ש המתוכנן לחדרי טרפו בתב"ע צפון מזרח יהיה תת"ק לאורך כביש 55.
5.1.4	ביוב תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהיו חלק אינטגרלי של המערכת. תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בנייה באזורים חדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תוכנית האב לביוב. תכנית מפורטת תקבע כי לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תוכנית הפיתוח ותכנית התשתיות מים וביוב במפעל המים ובתאגיד. (1) תכנית מפורטת תקבע כי לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר. (2) לא יורשה חיבור ביוב למערכת עירונית, אלא לביוב המוגדר כביוב ביתי. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו ביוב. (3) מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כמו שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום מאושר. (4) כל חלקה בתחום תוכנית המתאר תקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת. (5) קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש. (6) בנייה בתחום רדיוסי המגן של הבארות תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. (7) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת

הסביבה מתאריך 01.03.2016 או כל הנחיה שתבוא במקומן, ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. שפכים תעשייתיים: (8) א. תכנית מפורטת לתעשייה, למלאכה, למרכז רפואי, לגידול בעלי חיים ולכל שימוש המייצר שפכים שאינם סניטריים, למעט שימושים הנדרשים למפריד שמנים בלבד, תכלול הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי חוק תאגידי מים וביוב - כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 על תיקוניו, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג. קדם טיפול לשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת המרכזית. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה באישור תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. (9) תשתיות יעברו ככל הניתן בתחומי דרך. (10) בהרחבת מט"ש כפר סבא- הוד השרון, בשלב 80% מהקיבולת ידרש לתכנן את הרחבת המט"ש, בשלב של 90% מהקיבולת יידרש לבצע שדרוג והרחבה.	
5.1.5 אספקת מים (1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות. (3) <u>בריקות אגירה ורדיוסי מגן</u> (א) תכנית הכוללת בריכת אגירה המופיעה בתשריט התשתיות או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק של בריכת האגירה בשטח קרקע שלא יפחת מ- 3.5 דונם. (ב) לא ניתן להשתמש בגגות של בריכות אגירת מי שתייה לכל שימוש אחר. (4) מערכת אספקת המים בשטחי בינוי חדשים ישולבו כחלק אינטגרלי ממערכת אספקת המים. (5) תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתרי בנייה באזורי בינוי חדשים הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תוכנית האב למים, תוכנית המתאימה לתוכנית הפריסה ולאוכלוסיות התכן של תכנית מתאר זו. (6) תכנית מפורטת תקבע כי לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה אספקת מים תקינה לאתר על פי נספח בינוי מאושר. (7) אספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. (8) תשתיות יעברו ככל הניתן בתחומי דרך. (9) בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים. (10) כל חלקה בתחום תוכנית המתאר תקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס מפעל אחרת. (11) הקמת מערכות המים תהיה לפי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות המים העירוניות במפעל המים. (12) תכנון קווי מים לשתייה ושאנים לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות עדכון 2012. (13) <u>הגבלות באזורי מגן:</u> <u>באזור מגן א':</u> אסורה כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. <u>באזור מגן ב':</u> אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח,	

	כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. באזור מגן ג': אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים. 14) קווים רגישים, באזור רצועת המגן- (1) יידרש אחת לשנה, לבצע שטיפה יזומה, צילום ומעקב, לבדיקת הקווים, כפי שמסומן במפה, ברחובות החודרים לרצועות המגן. (2) כל קו שיימצא בלתי תקין, יידרש לשרוול או להניח קו רציף, מסוג PE100 או שווה ערך. (3) יידרש להחליף שוחות בלתי תקינות, בשוחות מונוליטיות או לבצע ציפוי פנימי. 15) אין להקים תחנות תדלוק בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה. 16) רצועת המוביל הארצי: בתחום תכנית המתאר, קיימת רצועת המוביל הארצי החוצה את כפר סבא, על התכנון לאורכה לאפשר לחברת מקורות ביצוע פועולת תחזוקה, החלפת קו, הנחת קו מקביל חדש כדי לאפשר אספקת מים בהתאם לצרכי המשק וביצוע תחזוקה שוטפת בקו שהינו ישן. קריטריונים לבנויים ונטועים האסורים בתחום רצועת המוביל: 1. אין לאפשר עבודות פיתוח בתחום רצועת המוביל הארצי שהינם בניגוד לחוק המים. 2. לא די בלהגדיר את רצועת המוביל במעמד שצ"פ או טיילת. נדרש לציין בהוראות התכנית- תחום רצועת המגן של המפעל הארצי. 3. אין לתכנן דרכים סטטוטוריות בתחום רצועת המגן של המוביל הארצי. 4. אין לתכנן קווי ביוב בתחום רצועת המוביל. 5. אין לאפשר הקמת אתר ריכוז אריזות, חומרי הדברה, דלקים מסוגים שונים בתחום רצועת המגן. 6. אין לאפשר מתקנים אשר דורשים עיגון בקרקע ו/או בבטון העלולים למנוע מעבר חופשי אל מתקני מקורות. 7. מבוקש כי לא יתאפשר גידור מסוגים שונים בתחום רצועת המגן של המוביל הארצי. 8. מבוקש כי באזור 605, תינתן הנחיה כי אין לאפשר הקמת תעשייה מזהמת חדשה בסמיכות לרצועת המוביל/ הטיילת. נדרש כי לעת הכנת תכנית מפורטת יתבצע סקר סיכונים להשפעת גל שיטפון עקב פריצת המוביל הארצי וכן משמעות גלישת מזהמים לתחום רצועת המוביל וניטור מזהמים פוטנציאליים בקרבת מפעל המים הארצי. 9. בתכנון שטח ירוק (פארק) אין למקם כל אלמנט בתחומי הצינור הדורש ביסוס עמוק, כמו כן אין להתיר השקיה בקולחין אלא בשפירים בלבד. 10. אסורה נטיעת עצים וצמחים מעמיקי שורש בתחום מפעל המים הארצי.
5.1.6	ניקוז ושימור מי נגר עילי בתכניות מפורטות יש לבחון את נושא הניקוז, ולפרט את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומן לשם השהיית נגר עילי, החדרתו בחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרשים, והפנייתו לשטחים פתוחים ומגוננים תוך מיתון הזרימה, בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו, מלבד במקרים שבהם נדרשת מניעת חידור מים לקרקע על מנת למנוע זיהום מי תהום כתוצאה מזרימת מים דרך קרקע מזוהמת. בכל מגרש יוותר לפחות 15% משטח המגרש הכולל חדיר מים, בהתאם להוראות תמ"א 34/ ב' 4. לחילופין ניתן יהיה לתכנן מערכת השהייה ו/או חידור בתחומי התוכנית, לקיבולת של לפחות נפח סופה בהסתברות 20%. 1. תכנון ופיתוח של שצ"פ ושל המרחב הציבורי שסביבו יבחנו את האפשרויות לתכנון השצ"פ נמוך מסביבתו כך שישמש כקולט נגר עילי מסביבתו. על תכנון השצ"פים להתייחס גם לצורך באמצעים ממתני זרימה ומשהים, דוגמת swales, על מנת להשהות זרימות מקומיות ולצמצם סחיפת קרקע. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של משטחים מחוספסים ו/או שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. בתכניות התחדשות עירונית הכוללות תוספת יחידות דיור (עיבוי) תבחן האפשרות לכלול בתחום התכנית גם שצ"פ קים. התכנית תכלול הוראות לטיפול ושיקום השצ"פ בהתאם לצורך כך שיתפקד ביעילות כנקודת איגום והשהיית מי נגר, והנחיה בדבר שיתוף אקולוג בתכנון שיקום השצ"פ. 4. פיתוח עתידי של שכונות יכלול שילוב של השטחים הפתוחים בכחלק ממערכת הטיפול בנגר העילי, כאשר רק עודפים מוגלשים אל מערכת התיעול העירונית. בהתאם להוראות סעיף 23.3.2

לתמ"א 4\34.	
5. טרם ביצוע הגדלות של מובלי ניקוז קיימים, יש למצות את האפשרויות למתן מענה באמצעות השהיית הנגר.	

5.2 איכות סביבה	5.2.1																																							
הגבלות שימושי תעסוקה בתחום התכנית																																								
1. בנוסף על מגבלות השימושים המותרים בהוראות התכנית ובתשריט מתחמי התכנון ואזורי הייעוד, יחולו המגבלות הבאות בכל מקום בו מתירות הוראות התכנית שימושי תעסוקה: א. סוגי התעסוקה המותרים בתחום התכנית יהיו כדלהלן:																																								
<table><tr><th>מתחם</th><th>אזור תעסוקה</th><th>מגבלה</th></tr><tr><td colspan="3">(כמתואר בתשריט מתחמי תכנון ומתחמי משנה)</td></tr><tr><td>1</td><td>אזור תעסוקה 1-א</td><td>תעסוקה 1</td></tr><tr><td>1</td><td>אזור תעסוקה 1-ב</td><td>תעסוקה 2</td></tr><tr><td>1</td><td>הרצועה שמצפון לדרך מס' 531</td><td>תעסוקה 1</td></tr><tr><td>2</td><td>אזור תעסוקה 2-א – החלק שממזרח לרח' התעש</td><td>תעסוקה 2</td></tr><tr><td>2</td><td>אזור תעסוקה 2-א – החלק שממערב לרח' התעש</td><td>תעסוקה 1</td></tr><tr><td>2</td><td>אזור תעסוקה 2-ב</td><td>תעסוקה 2</td></tr><tr><td>2</td><td>הרצועה שמצפון לדרך מס' 531</td><td>תעסוקה 1</td></tr><tr><td>3</td><td>אזור תעסוקה 3-א</td><td>תעסוקה 2</td></tr><tr><td>4</td><td>אזור תעסוקה 4-א (בי"ח מאיר)</td><td>תעסוקה 2</td></tr><tr><td>5</td><td>אזור תעסוקה 5-א</td><td>תעסוקה 1</td></tr><tr><td>6</td><td>אזור תעסוקה 6-א</td><td>תעסוקה 1</td></tr></table>		מתחם	אזור תעסוקה	מגבלה	(כמתואר בתשריט מתחמי תכנון ומתחמי משנה)			1	אזור תעסוקה 1-א	תעסוקה 1	1	אזור תעסוקה 1-ב	תעסוקה 2	1	הרצועה שמצפון לדרך מס' 531	תעסוקה 1	2	אזור תעסוקה 2-א – החלק שממזרח לרח' התעש	תעסוקה 2	2	אזור תעסוקה 2-א – החלק שממערב לרח' התעש	תעסוקה 1	2	אזור תעסוקה 2-ב	תעסוקה 2	2	הרצועה שמצפון לדרך מס' 531	תעסוקה 1	3	אזור תעסוקה 3-א	תעסוקה 2	4	אזור תעסוקה 4-א (בי"ח מאיר)	תעסוקה 2	5	אזור תעסוקה 5-א	תעסוקה 1	6	אזור תעסוקה 6-א	תעסוקה 1
מתחם	אזור תעסוקה	מגבלה																																						
(כמתואר בתשריט מתחמי תכנון ומתחמי משנה)																																								
1	אזור תעסוקה 1-א	תעסוקה 1																																						
1	אזור תעסוקה 1-ב	תעסוקה 2																																						
1	הרצועה שמצפון לדרך מס' 531	תעסוקה 1																																						
2	אזור תעסוקה 2-א – החלק שממזרח לרח' התעש	תעסוקה 2																																						
2	אזור תעסוקה 2-א – החלק שממערב לרח' התעש	תעסוקה 1																																						
2	אזור תעסוקה 2-ב	תעסוקה 2																																						
2	הרצועה שמצפון לדרך מס' 531	תעסוקה 1																																						
3	אזור תעסוקה 3-א	תעסוקה 2																																						
4	אזור תעסוקה 4-א (בי"ח מאיר)	תעסוקה 2																																						
5	אזור תעסוקה 5-א	תעסוקה 1																																						
6	אזור תעסוקה 6-א	תעסוקה 1																																						
בכל יתר תחום התכנית, ככל שמותרים שימושי תעסוקה בהוראותיה, יותרו שימושי תעסוקה 1 בלבד. ב. באזור לתעסוקה 1 יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש, וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרות הרישוי 3 (הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים) ו-4 (מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות) אינן נכללות בין מטרות הרישוי העיקריות שלו, הכל בכפוף לטבלת המגבלות שבפרק 1. ב. ס"ק 2 בנספח איכות הסביבה לתכנית זו. ג. באזור לתעסוקה 2 יותרו שימושים אשר ניתן, באמצעות אמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, מוכרים וישימים, למנוע או למזער פליטות והשפעות שלהם על הסביבה, כך שהשפעתם לא תורגש מחוץ לגבולות האזור, הכל בכפוף לטבלת המגבלות																																								

	שבפרק 1. ב. ס"ק 2 בנספח איכות הסביבה לתכנית זו. ד. בתחום התכנית ייאסרו שימושים אשר לא ניתן, גם באמצעים טכנולוגיים, כי יעמדו בדרישות לשמירת איכות סביבה נאותה, וכאלה העלולים להוות סיכון משמעותי לזיהום מי תהום ונחלים. 2. לא יאשר מוסד תכנון חריגה ממגבלות אלו אלא בהתקיים כל התנאים הבאים: א. הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת ואת השלכותיה על השימושים הקיימים והמאושרים הסובבים אותה, ואושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. התקבלה חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין החריגה ובאשר לאמצעים לצמצום השפעתה, ככל שנדרשים כאלה. ג. הותנו התניות בתכנית או בהיתר לפי העניין בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת. 3. כניסת מפעל / עסק חדש או פעילות חדשה של עסק קיים לאזור תעסוקה תתבצע בהתאם להנחיות סעיף 1. ד. בנספח איכות הסביבה לתכנית זו. 4. שימושים קיימים: א. שימושים קיימים, אשר אינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, יותרו במגרשים הנוכחיים בלבד עד להתפנותם. ב. תכנית מפורטת, המאפשרת תוספת זכויות ביחס לתכניות קודמות בהתאם לתכנית המתאר, תתנה את תוספת הזכויות בכל מגרש בו קיימים שימושים, שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, בפינוי המגרש משימושים אלה, אלא אם אושרו שימושים אלה על פי ס"ק 2. ג. לתכנית מפורטת, המאפשרת שימושים רגישים באזורי תעסוקה או בסמיכות לאזורי תעסוקה, יצורף מסמך סביבתי בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר יבחן את השפעות השימושים הקיימים, המתוכננים והמאושרים בתחומה ובסביבתה ביחס לשימושים הרגישים המוצעים בתחומה, ויציע הוראות למיזעור השפעות שליליות משימושים אלה. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. אישור התכנית יותנה בהטמעת הוראות אלו ו/או בקביעת התניות הנוגעות לפינוי שימושים מטרדיים בטרם מתן היתר איכלוס לשימושים רגישים.
5.2.2	חוות דעת סביבתית
	בנוסף לכל יתר התנאים שנקבעו בתכנית זו להפקדת תכנית: 1) תנאי להפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית הוא כי תובא בפני מוסד התכנון חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות כלליות שתקבע הרשות הסביבתית המוסמכת באישור הועדה המקומית, והכוללת, ככל שיידרש על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה. 2) הוגשה חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות, יעוגנו אלה בהוראות התכנית, בתשריטה ובנספחיה לפי העניין, אלא אם קבעה הועדה אחרת, בהחלטה מנומקת. 3) הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחוייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.
5.2.3	צמצום מטרדים לשימושים רגישים
	תכניות באזורים מעורבי שימושים, הכוללים שימושים רגישים, ותכניות באזורי תעסוקה, הסמוכים לשימושי מגורים, יקבעו הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים.
5.2.4	איכות אוויר וריחות
	1. כללי: תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים יכללו הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.

(2) **שימוש בדלקים:** בתום 24 חודשים מהפעלת מערכת ההולכה לגז טבעי יאסר בתחום התכנית השימוש במזוט ובסולר לייצור אנרגיה. ייצור אנרגיה יותר במערכות המוזנות בחשמל, בגז טבעי, בגפ"מ ובאנרגיות מתחדשות בלבד, למעט שימוש בגנרטורים בשעת חרום. בסמכות הרשות הסביבתית המוסמכת לאשר שימוש בדלק נוזלי דל גופרית עד ל-12 חודשים נוספים.

(3) **אספקת אוויר צח:** אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים. תכניות מפורטות המתירות שימוש בתת הקרקע יקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור וניקת אוויר צח, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

(4) **שימושים חקלאיים:** תכניות המצויות בקירבה לשימושים חקלאיים קיימים יעמדו בהנחיות המשרד לחקלאות ולפיתוח הכפר לגבי מרחק מינימלי משימושים אלו.

(5) **עבודות פיתוח ובניה:** תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מיזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

(6) **תחנות שאיבה לביוב:** בטווח מגבלות של 50 מ' מתחנות שאיבה לביוב לא יותרו שימושים רגישים לריח, ובכללם מגורים, מוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר.

(7) **אמצעים לצמצום השימוש בתנועה ממונעת ולעידוד השימוש בתחבורה ציבורית:**

א. בעת דיון בתכניות לשכונות חדשות יבחנו, בין היתר, הנושאים הבאים:

- מידת עירוב השימושים והקירבה המוצעת בין שימושי מגורים (כולל דיור מוגן), חינוך ושירותים, מסחר ותעסוקה, בתכנית ובסביבתה, מתוך מגמה למזער את הצורך בנסיעה.
- התאמת התכנית לתנועה שאינה ממונעת ועידוד הליכות, ובפרט מידת התמיכה בהתניידות עצמאית של ילדים לפעילויות ולשירותים המשמשים אותם, תוך מתן דגש על מיזעור הצורך בחציית כבישים. במיוחד יש להבטיח, ככל הניתן, רציפות מדרכות ומרחב הליכה בטוח ממקומות המגורים לבתי הספר.

ב. בתכנון מתחמים חדשים או מתחדשים יש לבחון נחיצות וחלופות לכל פרויקט הקוטע את רצף המדרכות באזורי מגורים וכן באזורי התעסוקה והמסחר, במיוחד במסלולי ההליכה מתחנות תח"צ ורכבת. בפרט יש להתייחס לאלטרנטיבות לכניסות לחניונים, ולהעדיף חניונים תת קרקעיים מאוגמים או כניסה ויציאה משותפות לכלל החניונים התת קרקעיים בבזוק בינוי, תוך הכללת רמפות הכניסה והיציאה במרחב הדרך (ככניסה מן המיסעה) בלא קטיעת רציפות המדרכות.

ג. תכניות מפורטות ליחידות תכנון הכוללות מרחב ציבורי או זיקה לציבור יכללו הוראות בדבר רציפות מדרכות ונוחות הליכה, ובכלל זאת התייחסות מיקרו-אקלימית, דרישה להצללה רציפה ובמידת האפשר אף קירוי בתוואי ההליכה בתחומן, ובמיוחד בין מתחמי מגורים ותעסוקה מרכזיים לבין תחנות תח"צ ורכבת, ובין מתחמי מגורים לבין מרכזים עירוניים. פתרונות ההצללה יכול שיהיו בין היתר נטיעה צפופה ככל הניתן של עצים בעלי נוף רוחבי וצפוף, קולונדות, פרגולות רחוב. התכניות יכללו ניתוחי הצללה על פי שעות הפעילות ועונות השנה בהתאם לחתך המשתמשים.

ד. בכל תכנית תיבחן האפשרות לאיגום חניה עם מתחמים סמוכים או לשיתוף דרכי הגישה לחניונים.

רעש

5.2.5

(1) **כללי:** במידת הצורך ולפי העניין, תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר:

א. שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות.

ב. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים.

ג. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

(2) **מערכות תחבורה:**

א. לכל תכנית הכוללת דרך ארצית, דרך אזורית, דרך עורקית עירונית, מחלף או מסילת ברזל, ולכל תכנית לשימושים רגישים לרעש בסמיכות של עד 300 מ' לתשתיות תנועה אלו, תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. מסקנות חוות הדעת האקוסטית יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

ג. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית מהכנת חוות דעת אקוסטית בהחלטה מנומקת שתפורסם ברבים.

ד. תכנון אקוסטי של דרכים בתחום התכנית ושל סביבתן יתבצע על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה בדבר מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים.

	ה. ניטור רעש רכבת לאחר תחילת השימוש בקטרים חשמליים, ונקיטה באמצעי מיגון מרעש אם יידרשו כאלה, יתבצעו בהתאם להוראות תת"ל 18 ולכתב ההתחייבות של רכבת ישראל המצורף אליהן. 3. אולמות ארועים ומקומות בילוי: לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטת, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. 4. שימושים מעורבים: בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.
5.2.6	שימור מים
	1. תכניות באזורי פיתוח חדשים ובאזורים בהם מתבצע שדרוג תשתיות יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי, בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, ולמתן היתרים להשקיה בקולחין. 2. תכניות למבני ציבור, מסחר ותעסוקה יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית ויישום בפועל של שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.
5.2.7	מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים
	1. א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בשטח המסומן בתשריט נספח הניקוז של תכנית זו כשטח החשוד בזיהום קרקע, או בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מסמך לעניין זה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים. ב. הסקר יאשר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית קידוחים, ביצועה וניתוח ממצאיה ואישור כל אלה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאים למתן היתרים. 2. תנאי להיתר בניה בתחום תחנות תדלוק קיימות יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הקובע כי לא קיים זיהום קרקע הנובע מפעילות התחנה בעבר או בהווה. 3. תכניות מפורטות באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יידרשו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 4. תכניות מפורטות יכללו הוראה המתנה מתן היתר לשימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר בקיום או בהתקנה של תחנה לשאיבת מי קיץ במוצא הנקז המשרת אותו, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב. 5. לכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום מי נגר יתוכננו פתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע למערכת הניקוז. 6. תכנית מפורטת לאזורי תעשייה תבחן אפשרות להקצאת שטח מתאים למתקן ביו פילטר עבור טיפול בנגר העילי בטרם הזרמתו לנחל, ולהתניות שימושים בעלי סיכון לזיהום הנגר העילי בהקמת המתקן. 7. תכניות המתירות הקמת תחנות דלק יידרשו לביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. 8. הוראות בדבר החדרת מי נגר ייקבעו לפי הנחיות רשות המים. 9. הוראות תכנית מפורטת החלה באזורי מגן סביב קידוחי מי שתיה יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), והתכנית תידרש לחוות דעת משרד הבריאות.
5.2.8	חומרים מסוכנים
	1. שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.

	(2) לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי, כהגדרתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור סיכון. (3) חל איסור על הקמת מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים, אשר על פי המדיניות העדכנית של המשרד להגנת הסביבה עלול לסכן בריאות, חיים או רכוש מחוץ לגדר המפעל/מתקן, פרט למפעלים הקיימים בעת אישור תכנית זו. (4) בתכנית מפורטת המאפשרת שימושים הכרוכים בחומרים מסוכנים או בפסולת מסוכנת יש לכלול הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסונם ובדבר פינוי פסולת מסוכנת. (5) תכניות בשטחים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט או אסבסט פריך או מפגעי אסבסט קיימים יכללו הוראות לגבי פינוי האסבסט. (6) תכניות הכוללות מבנים המיועדים לשהיית בני אדם הנמצאים בטווח של 100 מ' משטחי חקלאות, יכללו התייחסות להגנה מפני ריסוס בשטחים החקלאיים, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. (7) תכניות הכוללות שטחים בהם עוברת רשת החלוקה של הגז הטבעי, אשר יוגשו למוסדות התכנון לאחר הקמת הרשת בתחומן, יצמצמו למינימום ההכרחי את מגבלות הבניה, שהוטלו מכוח תכנית העבודה למערכת החלוקה, לשם ניצול מיטבי של משאב הקרקע.
5.2.9	קרינה אלקטרומגנטית
	(1) תכניות מפורטות יוודאו כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים. (2) לתכניות הכוללות מתקני חשמל וקווי חשמל חדשים ובתכניות לשימושים בקרבתם יוגש מסמך אומדן קרינה והערכת סיכונים על פי נתוני המתקנים לאישור המשרד להגנת הסביבה, והתכנון יותאם אליו. לחילופין, ניתן להשתמש בהנחיות שניתנו בהיתרי סוג למתקני החשמל על ידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, ככל שיש כאלה לסוג המתקן המדובר. (3) תכניות מפורטות המציעות מבנים לאיכלוס אדם בטווח של עד 40 מ' מציר קו מתח עליון ו-120 מ' מציר קו מתח על יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי על פי מרחק וגובה מן הקרקע לפי 50% מהזרם המירבי המתוכנן בקו. (4) א. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעיים, שלא בצמוד לשימושים הכרוכים בשהיית אדם בסמיכות אליהם. ב. לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך ובתחום גני משחקים לילדים. ג. לא יותרו תחנות השנאה על עמודים אלא כתחנות זמניות לצרכי בינוי והקמה לתקופה שתיקצב על ידי מהנדס הועדה המקומית ועל פי אישורו ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
5.2.10	פסולת ומיחזור
	(1) תכניות מפורטות יכללו הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, ולנגישות לרכבי האיסוף. (2) תכניות מפורטות לשימושי תעשייה ומלאכה יכללו הוראות שיאפשרו תשתית מאפשרת להפרדה בין פסולת ביתית לבין פסולת תעשייתית ופסולת אינרטיית.

	(3) תכניות מפורטות יכללו הנחיות להקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, ובכלל זה במרחב הפרטי, לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל. (4) בעת תכנון מתחמי מגורים חדשים תבוצע בדיקה לבחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוות דעת מהנדס/ת העיר. (5) תכניות באזורי מגורים צמודי קרקע ובשטחים חקלאיים יכללו הוראות להקצאת שטח לתחנות איסוף לגום ולפסולת חקלאית בהתאם לצורך. הצעה למיקום תחנה לפסולת חקלאית תהיה מחוייבת במסמך סביבתי שיוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. (6) א. על אף האמור בסעיף 5.2.1 ס"ק 1) ג' לעיל לעניין מגבלות שימושי תעסוקה, בתכנית מפורטת לאזור תעסוקה א' תתאפשר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה ולפסולת בניין. תיבחן אפשרות לביצוע ריסוק גום לשימוש עירוני ולגריסה והפרדה של פסולת בניה במקום. ב. תכנית מפורטת לתחנה תוגש בצירוף תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי שיוכנו לפי הוראות תמ"א 16/4 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ויאושרו על ידיה. התכנית תכלול הוראות בדבר נקיטת אמצעים לצמצום מטרדים כתוצאה מפעילותה. (7) תכניות מפורטות המאפשרות תוספת שטח המיועד לבינוי בהיקף של 10,000 מ"ר או יותר למטרות עיקריות, או המאפשרות הריסה הצפויה ליצור מעל ל-1,000 מ"ק פסולת, יכללו הוראות בדבר פסולת הבניין הנוצרת במהלך הבניה וההריסה בתחומן, המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור מנימוקים מיוחדים. (8) תכניות לשכונות מגורים חדשות, בהן קיים תכנון לבינוי של מעל 1,000 יח"ד, יכללו פתרונות זמניים לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בינוי השכונה, הוראות למיקומן בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתרי הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בנין לצורך שימוש חוזר או מיחזור. תכניות כאמור יידרשו להגיש נספח פסולת בניין ועבודות עפר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. (9) בעת הקמת פרויקט בניה חדש ובעת הקמת פרויקטי "פינוי-בינוי", עיבוי ו/או חיזוק מבנים, יבוצעו באתר הבניה אחסון והפרדה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או שימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי ההפרדה בפסולת בניה. (10) תכניות כאמור בס"ק 7 עד 9 לעיל יאפשרו בהוראותיהן הצבת מגרסה ניידת זמנית והקמת עמדה זמנית למיון פסולת, ויקבעו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים משימושים זמניים אלה. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מיקומי המגרסה והעמדות. התנאים והאיתורים יובאו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכניות מגריסה באתר התכנית משיקולים סביבתיים ואחרים.
5.2.11	בניה ירוקה וייעול אנרגטי (1) בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות מחייבות לבניה ירוקה לאותה התכנית, בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הטמעת עקרונות הבניה הירוקה בתכניות המפורטות תבוצע על-פי הנחיות ומדיניות העירייה בנושא זה לצורך אישור תכניות בינוי עיר, תכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי והוצאת היתרי בניה. (2) בתכניות מפורטות למבנים חדשים ולעיבוי של בניה קיימת ייקבעו הוראות לבחינת אפשרויות להשגת נצילות אנרגטית מקסימלית, ולהשתלבות מערך הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בבינוי ובחזות האדריכלית, דוגמת שילוב מערכות פוטו וולטאיות בצורה

אינטגרטיבית במבנה, כולל שילובן בקירות מסך. (3) בתכניות לעיבוי מבנים קיימים תיבחן דרישה לתוספת בידוד מעטפת תרמי. (4) לתכניות מפורטות הכוללות נספח בינוי יצורף נספח בניה ירוקה שייערך על ידי מלווה בניה ירוקה, שהוכשר על ידי מכון התקנים או מי מטעמו ללוות פרויקט בניה ירוקה לפי המהדורה התקפה של תקן ישראלי 5281. הנספח יתייחס להתאמת התכנון לעקרונות בניה ירוקה הרלוונטיים לשלב תכנוני זה, ובכללם צורת המבנים, העמדתם במגרשים, כיווני פתחים וגודלם, הצללות, גובה מפלס כניסה, בהתייחס לתנאים האקלימיים, משטר הרוחות כיווני קרינת השמש וכיו"ב. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. (5) תכניות מפורטות למתחמים חדשים ולמתחמים מתחדשים ישימו דגש על נצילות גבוהה של השטחים המפותחים, ובכלל זה בחינת השימוש בתת הקרקע לצרכים מתאימים (אולמות תרבות וספורט, שימושים לוגיסטיים – בדגש על מוצרים רגישים לחום, שטחי מסחר), איגום חניונים והקמת חניונים מתחת למרחב הדרך. (6) אזורי המגורים החדשים במתחם תכנון 3 ובמתחם תכנון 6 יתוכננו כשכונות מודל השואפות לאיזון אנרגטי, על פי עקרונות <i>nearly Zero Energy Buildings / Neighborhood</i>, ואו <i>Passive House</i>.	
5.2.12 תנאים מרחביים סביבתיים כתנאי להיתר	5.2.12
1. מוסד התכנון יקבע בתכנית מפורטת תנאים מרחביים אשר יכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: א. עידוד כלי רכב מופחתי זיהום לרבות התייחסות לתשתיות לטעינתם. ב. מקורות לאספקת אוויר צח למבנים. ג. טיפול בשפכים. ד. חסכון ושימור מים, לרבות: הפרדה, טיפול ושימוש במים אפורים, העדפת צמחיה מותאמת להשקיה במים אפורים, אגירה וניצול מי מזגנים והגבלת השימוש במערכות מיזוג אוויר המבוססות על אידוי מים; אמצעים לטיפול ושימוש במים אפורים ינקטו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ה. הנחיות בעניין ניקוז מי נגר עילי. ו. אמצעים והוראות למניעת זיהום קרקע / או מים משימושים בעלי פוטנציאל זיהום הנכללים בהוראות התכנית, לרבות תחנות דלק, מבני תעשייה, מתקנים לאחסנת חומרים מסוכנים וכל שימוש אחר בעל פוטנציאל זיהום. אמצעים למניעת הזיהום ינקטו בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. ז. טיפול בר קיימא בסוגי פסולת שונים: פסולת ביתית, פסולת גושית, עודפי עפר ופסולת רעילה. ח. אמצעים והוראות לבנייה שנעשית באזורים בהם קיימת קרקע מזוהמת או מי תהום מזוהמים. 2. אם לא אושרו תנאים מרחביים באחד או יותר מהנושאים לעיל, תתייחס התכנית לנושאים אלה בתנאים לאישור בקשה להיתר בניה, ככל שהם רלבנטיים לעניינה. 3. מוסד התכנון יקבע בתכנית מפורטת את חובת תיאום התכנית עם משרד הביטחון, ככל שזו כוללת בניה של מבנים רבי קומות.	5.2.13
5.2.13 הסמכות לסטות מהוראות סעי' 5.2	5.2.13
1. הועדה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והיחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון רשאית לפטור תכנית מהוראות סעי' 5.2 לתכנית זו, על כל תתי סעיפיו ו/או חלקם, או להקל מהן, וזאת מנימוקים מיוחדים, אם שוכנעה כי תכנית מציעה תוספת בינוי מזערית, או שהבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר או שאינם רגישים להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית או שאינם משפיעים באופן מהותי על הסביבה הקיימת. 2. הועדה, לאחר שהונחה בפניה בדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע בתכנית תנאים המחמירים יותר מאלה הקבועים בפרק זה ו/או בתנאים המרחביים.	

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית				
מוסדות ציבור - תוספת				6.1.1
תוספת נדרשת לתקופה				מוסדות ציבור
2035	2030	2023	2018	חינוך
המלצות בנספח הפרוגרמה לשירותי ציבור				תרבות
				ספורט
				דת
				מתקני חירום
תשתיות מים וביוב:				6.1.2
א. מערכת הביוב:				
בשלב מידי - עד שנת 2020 :				
החלפה והגדלת קוטר לחלק מהקווים המאספים לשיפור כושר ההולכה – ראה עמ' 5 בנספח תשתיות.				
שיקום תחנת שאיבה באזור תעשייה עתיר ידע (בוצע).				
ביצוע צילום לקווים ושטיפה לקווים ישנים.				
החלפת קווים ישנים, שעברו את הקיים שלהם, קווים שעשויים מאסבסט-צמנט אשר מהווים כ- 75% מכלל צנרת הביוב בעיר.				
החלפת הקווים תהיה לפי סדרי עדיפויות, בהתאם לתוצאות הצילום.				
יש לתת עדיפות להחלפת קווים ישנים הנמצאים בתוך רדיוסי מגן של הקידוחים.				
עד שנת 2030 :				
המשך החלפת קווים ישנים.				
החלפה והגדלת קוטר לקווים – ראה עמ' 5 בנספח תשתיות.				
הנחת צנרת בשכונות החדשות צפון בן יהודה ומתחם קניאל.				
שכונת צפון בן יהודה תחובר בגרביטציה לקו מאסף ברח' תל חי. מתחם קניאל יחובר בגרביטציה אל תחנת שאיבה אלבר.				
עד שלב קיבולת :				
החלפה והגדלת קוטר קווים – ראה עמ' 6 בנספח תשתיות.				
שדרוג והחלפת קווי ביוב בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי השתייה :				
שדרוג קווי הביוב בתחום רדיוסי מגן יבוצע בהתאם להמלצות תוכנית האב לביוב וכחלק מפיתוח מתחמים חדשים ו'או ציפוף מתחמים קיימים.				
פתרון הקצה – מט"ש כפר סבא-הוד השרון : עד שנת 2020 צפוי המט"ש להגיע לקיבולת שלו, ולפיכך בשנת 2020 יחלו עבודות שדרוגו – ראה עמ' 6 בנספח תשתיות.				
ב. מערכת אספקת המים :				
בשלב מידי - עד שנת 2020 :				
מפעל המים כפר סבא מתכנן הגברת השימוש בבארות, לכן הוחלט לקדוח באר חדשה ליד בריכת כפר סבר 60/80 ובנוסף, לבצע טיוב לאחת הבארות הקיימות באזור המערבי (באר				

(י) שמשמת כיום לאספקת מים להשקיה, באר זו תטויב ותספק מים לשתייה. לאזור התעשייה המזרחי, שנמצא בשלבי הקמה, מתוכננת בריכת אגירה לתעשייה, בנפח 2,000 מ"ק, בנוסף, מתוכנן מכון שאיבה בסמוך לבריכה, להבטחת אספקת מים בספיקות ולחצים נדרשים בזמן כיבוי אש. הוספת חיבור צרכן מחברת "מקורות" בכביש 531 עם המשך פיתוח הכביש. החלפת צנרת ישנה, שעברה את הקיים שלה. שיקום בריכות האגירה. שיפוץ והתאמת יחידות השאיבה ומערכות החשמל בבארות. עד שנת 2030 : תכנון והנחת צנרת במרחבי הפיתוח והבינוי החדשים - צפון בן יהודה, מזרח שכונת קפלן ויוספטל ומתחם קניאל. החלפת צנרת ישנה, שעברה את הקיים שלה.	
ג. <u>הנחיות כלליות - התאמת מערכת אספקת המים למערכת הביוב:</u> תכנון מערכת המים מתחשב במערכת הביוב הקיימות והמוצעות כלהלן: מרחק אופקי מינימלי של כ- 1 מ' בין דופן קווי המים לדופן קווי הביוב. חצייה בין קווים תהיה תמיד כך שקו המים יונח מעל קו הביוב במרווח אנכי לפי הנחיות משרד הבריאות, זאת על מנת לשמור על איכות המים. מיקום מערכות אביזרים במערכות המים יהיה כזה שלא יבואו במגע עם מי הביוב גם במקרה של סתימת ביוב הגורמת להצפה. הכל בכפוף להנחיות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה" עדכון אוקטובר 2012, משרד הבריאות. ברדיוסי מגן יבוצעו קווים רציפים ושוחות בקרה מונוליטיות.	

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

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

6.3 מימוש התכנית

יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/היישוב ל- 150,000 נפש.	6.3.1
--	-------

7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית									
גוש/חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות
ל.ר.									

7.1.2									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
arch@mazor-first.com	03-5628033	03-5628022	יגאל אלון 67 תל אביב	512687781 ח.פ.	מזור פירשט אדריכלים	24086	030382972	אלי פירשט	עורך התכנית
arch@mazor-first.com	03-5628033	03-5628022	יגאל אלון 67 תל אביב	512687781 ח.פ.	מזור פירשט אדריכלים	112984	025669896	אורי מזור	ראש צוות תכנון
annonif@ix.technion.ac.il	04-8293956	04-8293956				-	010676591	אמנון פרנקל	פרופ' פרוץ
arch@mazor-first.com	03-5628033	03-5628022	יגאל אלון 67 תל אביב	512687781 ח.פ.	מזור פירשט אדריכלים	18473	051010536	ניקי דוידוב	שימור
leor@nof.co.il	03-7369111	03-7369111	בן שמן 6 ת"א	515100121 ח.פ.	סטודיו אורבנו אדריכלות נון בע"מ	106595	017566381	ליאור לוינגר	תכנון נופ
avi@geokg.com	03-7682223	03-7682222	מנחם בגין 154 ת"א	511905424	גיאוקרטוגרפיה, המכון למחקר מרחבי בע"מ	-	009402231	אבי דגני	יועץ כלכלי
Rina@geokg.com	03-7682223	03-7682222	מנחם בגין 154 ת"א	511905424	גיאוקרטוגרפיה, המכון למחקר מרחבי בע"מ	-	050904754	רינה דגני	יועץ כלכלי
zeev@zc-eng.co.il		03-5611444	יגאל אלון 67 תל אביב	510561392	ז.ב. מדירות והנדסה	79	002866176	זאב כהן	שמאי מקרקעין
o.landau@zc-eng.co.il		03-5611444	יגאל אלון 67 תל אביב	510561392	ז.ב. מדירות והנדסה	1899	040864324	עודד לנדאו	שמאי מקרקעין
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427729	תי"ד 3694	514131291 ח.פ.	לשם-שפר איכות סביבה בע"מ		050152685	רון לשם	יועץ ד"ר

7.2 חתימות			
מגיש		התכנית	
שם:	חתימה:	משרד ממשלתי/ שם רשות מקומית:	
תאריך:	מספר תאריך:		
עורך		התכנית	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאריך:	מספר תאריך:		

נספח ניהול תכנון ומעקב ובקרה

נספח זה מצורף ככלי למעקב אחרי מימוש תכנית המתאר לאחר אישורה, לניהול התכנון ובקרה על מימוש התכנית באמצעות מפורטות שיאשרו מוכחה וכבסיס לדיווח השנתי הנדרש עפ"י חוק וקבלת החלטות לגבי הצורך בעדכונה או הכנת תכנית חדשה במקומה.

מבנה הנספח עצמו יכול שיהיה כפי שמוצע כאן, או בכל מבנה אחר, כך שישירת בצורה מיטבית את הרשות המקומית בה מדובר ודרכי פעולתה.

כלל תחום התכנית (נכון לערב אישור תכנית המתאר)									
מאפיינים פיסיים - אורבניים									
שטח בדונמים		14,500							
מ"ר בנוי		4,821,000 מ"ר (מתוך דו"ח שלב א' פרק כלכלי)							
צפיפות דיוור ממוצעת		מאושר 10-20 קיים בפועל 7.4 מתוכנן 10-כ-10 (מאושר – תמ"א 35. צפיפות נוכחית מתוך קומפליציה של ייעודי יח"ד/ד' נטו קרקע, ומס' יח"ד קיים)							
צפיפות אוכלוסייה		קיים בפועל 6,800 מתוכנן 10,350 (מנה)							
נ' / קמ"ר									
שמושים	שטח תכנית קיים	מ"ר בנוי (לפי ארנונה)	סה"כ בתכנית המתאר		שמושים	שטח תכנית קיים		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)	סה"כ בתכנית המתאר
			דונם אחוז	דונם אחוז		דונם אחוז	דונם אחוז		דונם / מ"ר אחוז
מגורים	דונם 4,270	5,500,000 29.5%	9,230 63.5%	4,455 28%	שטחים פתוחים	2,870 20%	2,008 12.8%		
תעסוקה	1,650 11.3%	968,000	1,837 12.5%	2,870 20%	דרכים				
מסחר	250 1.7%		1,106 7.5%	1,400 9.5%	שטחי ציבור		1,984 13.7%		
תיירות	-	-	-						
אחר	-	-	-						

קיבלת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)												
הערות	תוספת מס' בהשווא לקיים ערב אישור תכנית המתאר	תוספת מ"ר בהשווא לקיים ערב אישור תכנית המתאר		תוספת בתחום הבנוי		תוספת בתחום הבנוי		תוספת בתחום הבנוי		תוספת בתחום הבנוי		מיתחם
		סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	
												1
												2
												3
												4
												5
												6

קיבלת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)												
הערות	תוספת מס' בהשווא לקיים ערב אישור תכנית המתאר	תוספת מ"ר בהשווא לקיים ערב אישור תכנית המתאר		תוספת בתחום הבנוי		תוספת בתחום הבנוי		תוספת בתחום הבנוי		תוספת בתחום הבנוי		מיתחם
		סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת בתחום הבנוי	
												1
												2
												3
												4
												5
												6

קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)									
הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם (סה"כ)	שטח (סה"כ)	מאוסר בתכנית מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
					357	קיים	357	460	1
					103	חסר			
					370	קיים	370	370	2
					-	חסר			
					446	קיים	446	446	3
					-	חסר			
					182	קיים	182	182	4
					-	חסר			
					290	קיים	290	290	5
					-	חסר			
					79	קיים	79	130	6
					50	חסר			

קיבלת ליעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)									
הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח דונם/שטח בנוי במ"ר	מאשר בתכנית מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיים ל.ר.			1	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חסר ל.ר.				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיים ל.ר.			2	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חסר ל.ר.				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיים ל.ר.			3	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חסר ל.ר.				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיים ל.ר.			4	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חסר ל.ר.				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיים ל.ר.			5	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חסר ל.ר.				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיים ל.ר.			6	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חסר ל.ר.				

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

מוסדות תרבות רובעיים

קיים 2015	תוספת נדרשת ליעד המתאר
מרכז תרבות וקהילה רובעי	
בית אברהם מרכז גלר	
מרכז קהילתי אלי כהן	
מועדוני נוער שכונתיים	
בית האבן	
בית לזרוס	
מועדון עציון	
מועדון הראשונים	
מועדון קפלן	
מועדון הנוער יונה	
בית גיורא	

מתקני ספורט עירוניים

קיים 2015	תוספת נדרשת ליעד המתאר
1 איצטדיון עירוני	1 ספורטק
1 ספורטק	6 מגרש כדורגל
4 מגרשי כדורגל	3 מגרש גלגליות
1 משטח גלגליות	
5 מרכזי ספורט	
סה"כ כ- 168 דונם	
130 דונם נוספים ניתנים במסגרת הפארקים העירוניים במתחמים 2, 5	

מוסדות חינוך כלל עירוניים:

קיים 2015	תוספת נדרשת ליעד המתאר
4 חט"ב, סה"כ 77 כיתות	4 חט"ב, סה"כ 90 כיתות (68 דונם)
4 חט"ע, 91 כיתות	3 חט"ע, סה"כ 72 כיתות (54 דונם)

מוסדות תרבות כלל עירוניים

קיים 2015	תוספת נדרשת ליעד המתאר
מרכזי נוער	
מתחם קידום נוער	4 אולמות מופעים
מרכז הנוער	2 ספריה עירונית
גלריה 29	1 אולם תיאטרון
מרכזי מבוגרים	1 בית כנסת מרכזי
בית רייזל	
המרכז להשכלת מבוגרים	
בית הסטודנט	
מוזיאונים וגלריות	
גן לילי	
אחר	
ספריה עירונית	
היכל התרבות	
כיכר העיר	
בית ספיר	

1

4000407355-130

תכנית מס': 405-0412890 - שם התכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס/2035

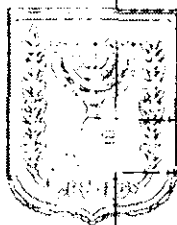
9/24

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0412890

תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס/2035



תכנית מס' 405-0412890

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
405-0412890
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/6/16 לחתום את התכנית
18.1.17
תאריך
הועדה המחוזית



תכנית מס' 405-0412890

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
חלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
אדרי' ענת צ'רבינסקי
מנהל מחוז מרכז
11/1/17
תאריך

מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
11-01-2017
נ ו ת ק ב ל

אדר' ענת צ'רבינסקי
מהנדסת העיר
עיריית כפר סבא

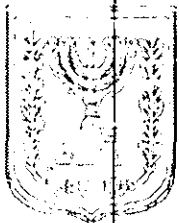
צ'רבינסקי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
כפר סבא



תכנית מס' 405-0412890

דברי הסבר לתכנית



תכנית דמיון
מזהה תוכנית 20



תכנית דמיון
מזהה תוכנית 20



תכנית דמיון
מזהה תוכנית 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס/2035

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

405-0412890

מספר התכנית

14,484.854 דונם

1.2 שטח התכנית

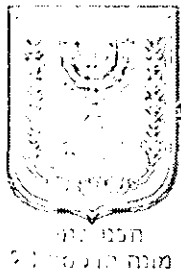
תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק לייר

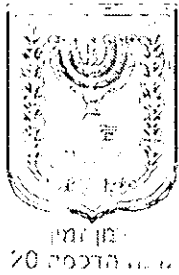
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינטה X 192425

קואורדינטה Y 676577

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

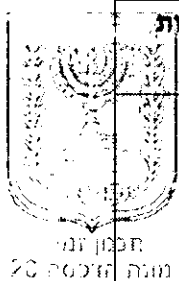
כפר סבא - כל תחום הרשות : כפר סבא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

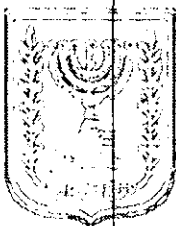
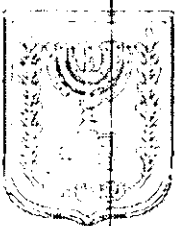
שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

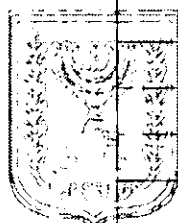


מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7322, 6430-6441, 6428, 6426, 7593-7594, 7590, 7534-7535, 7613-7615, 7600-7607, 8697, 8191, 7930, 7618-7619, 9088, 9080, 9077, 8737	מוסדר	כל הגוש		



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6427	מוסדר	חלק	9, 17-19, 24-26, 28, 33, 38-40, 43, 45-54, 56-65, 67, 112, 115, 120-122, 133-134, 137, 141-143, 147-153, 157-158, 160-162, 164, 170-171, 173-175, 180-182, 190-196, 199-253, 258, 260, 268-269, 271-343, 347-376, 393-397, 399-400, 407, 413-415, 417-418, 420-421, 423, 425-432, 434-438, 440-447, 452-454, 467, 470-471, 473-500, 502-512, 514-520, 522-539, 541-543, 545-598, 600-605, 607-611, 613-623, 625-633, 635-637, 639-642, 644-650, 652-656, 658-676, 678, 680-696, 698-704	 תכנית זמין מונה תדפיס 20
6429	מוסדר	חלק	11-20, 26, 28-32, 35, 39-40, 45, 47-48, 51, 53, 74-151, 153-154, 156, 164, 168-170, 172-176, 182, 194, 198-216, 218-222, 224-237, 239-254, 257-263, 265, 267, 269-320, 323-351, 353-355	 תכנית זמין מונה תדפיס 20
6447	מוסדר	חלק	3-6, 61, 63-64, 90-93, 100-102, 104-111	
6451	מוסדר	חלק	24-26, 28, 50	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6578	מוסדר	חלק	381, 383	
6581	מוסדר	חלק	116	
7256	מוסדר	חלק	2-3, 5	
7502	מוסדר	חלק	107	
7532	מוסדר	חלק	82-83	
7533	מוסדר	חלק	1, 3, 5-6, 45	
7536	מוסדר	חלק	29-58, 62, 74-75, 82-107, 109, 111, 113-114	
7554	מוסדר	חלק	2-51	
7557	מוסדר	חלק	1-15, 83, 87, 92, 94	
7595	מוסדר	חלק	7, 11, 15, 28, 37-38, 40-42, 45-64, 66, 68-75, 79-85, 87-96, 98-107, 109-133, 135-137, 139, 141-142, 147-153, 155-185, 187-194	
7598	מוסדר	חלק	49, 52, 57-66, 68, 70, 72-79, 83-87, 89, 91, 96, 98, 100, 102-103	
7599	מוסדר	חלק	11-14, 17-18, 26-48, 55	
7620	מוסדר	חלק	124-125, 128-129, 131-172, 174-182, 188-207, 212-351, 353-357	
7621	מוסדר	חלק	143-195, 200-210, 212-320, 322-358, 373-374, 389-393, 397, 399-408, 420, 422, 425, 427, 430, 433, 436-450, 456-475, 477-505, 509-516, 519-526, 528-536, 538-542, 546-547, 551-565	
7657	מוסדר	חלק	94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110	
7658	מוסדר	חלק	108, 110	
9078	מוסדר	חלק	2-3, 6-13	



תל אביב
מנהל תכנון ומב



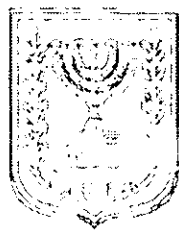
תל אביב
מנהל תכנון ומב



תל אביב
מנהל תכנון ומב

• גושים וחלקות הוקלדו ידנית
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים



תלכין זמין
מונה הדפסה: 20

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון, הוד השרון, רעננה



תלכין זמין
מונה הדפסה: 20



תלכין זמין
מונה הדפסה: 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
כס/ 1 / 1	שינוי		1636		18/06/1970

הערה לטבלה:

1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאינה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת הריגה ונימקה את החלטתה.
3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, תחלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1:10000	מחייב	הוראות התכנית
לא			אלי פירשט				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מקורות גידול	22/11/2016	אלי פירשט	22/11/2016	1		מנחה	התחדשות עירונית
לא	הוראות התכנית	10/01/2017	אלי פירשט	10/01/2017	93		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא		07/08/2016	רון לשם	01/07/2016	19	1:1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב	13/04/2016	דויד ילזו	02/11/2015	1	1:10000	מנחה	ביוב
לא		07/08/2016	דויד ילזו	02/11/2015	1	1:10000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	סיווג דרכים	15/08/2016	שי מורן	11/08/2016	1	1:10000	מנחה	דרכים
לא	נספח תנועה - סיכום כללי	01/09/2016	שי מורן	01/09/2016	48	1:1	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		10/08/2016	רינה דגני	15/06/2015	24	1:1	מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	נספח חשמל	22/11/2016	יוסי חוטה	22/11/2016	1	1:10000	מנחה	חשמל
לא	חכמי רחוב - נספח אורבני נופי	06/09/2016	ליאור לווינגר	05/09/2016	1	1:200	מנחה	חכמים
לא		20/11/2016	אלי פירשט	04/11/2015	1	1:50000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח מים	13/04/2016	דויד ילזו	02/11/2015	1	1:10000	מנחה	מים
לא		20/11/2016	אלי פירשט	20/11/2016	1	1:20000	מנחה	מתחמי תכנון
לא	ניקוז וניהול נגר עליל	07/08/2016	אלעזר במברגר	01/06/2015	25	1:1	מנחה	ניהול מי נגר
לא		07/04/2016	אלעזר במברגר	02/11/2015	1	1:10000	מנחה	ניקוז
לא	עקרונות תכנון הנוף	15/08/2016	ליאור לווינגר	01/08/2016	19	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	07/08/2016	ליאור לווינגר	04/08/2016	1	1:10000	מנחה	סביבה ונוף
לא	עיצוב המבנה העירוני. הנספח מחייב לעניין גובה הבניה	26/12/2016	אלי פירשט	20/11/2016	1	1:10000	מחייב	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	פרוגרמה לשירותי ציבור	15/08/2016	אמנון פרנקל	17/01/2016	14	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל	בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
לא		שאלים	08/04/2016		שי מורן	02/11/2015	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא		אזורי תנועה	15/08/2016		שי מורן	11/08/2016	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא		מסופי תחבורה ציבורית	15/08/2016		שי מורן	11/08/2016	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא		מערך עתיד של התחבורה ציבורית	15/08/2016		שי מורן	11/08/2016	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא		מערך שבילי אופניים	01/09/2016		שי מורן	24/08/2016	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא		נספח תנועה כללי	01/09/2016		שי מורן	24/08/2016	1	1:10000	מנחה	תנועה
לא			07/08/2016		אלי פירשט	07/04/2015	1	1:10000	רקע	מצב מאושר

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 מקומית	רשות מקומית			עיריית כפר סבא	כפר סבא	(1)	135	09-7649106		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ויצמן 135 כפר סבא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר סבא	כפר סבא	(1)	135	09-7649106		

(1) כתובת: ויצמן 135 כפר סבא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	
בבעלות רשות מקומית			עיריית כפר סבא	כפר סבא	(2)	135	09-7649106		

(1) כתובת: יפו 216 ירושלים.

(2) כתובת: ויצמן 135 כפר סבא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mazor-first@arch.co.il		03-5628022	67	אלון יגאל	תל אביב-יפו	אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים		אלי פירשט	עורך ראשי	
tozialfandari@gmail.com	04-9530236	04-9530236	56 ב	(1)	רמת ישי	פותרונים תכנון אסטרטגי		טובי אלפנדר	יועץ	יועץ שיתוף הציבור
		09-8991455	29	הנוטר (2)	אבן יהודה			רחל אלתרמן	יועץ	פרופסור
office@hydromodul.co.il	03-5340854	03-6356858	39	(3)	קרית אונו	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	00110541	אלעזר במברגר	יועץ תשתיות	מהנדס דוקטור
	03-7682223	03-7682222	154	(4)	תל אביב-יפו	גיאוקרטוגרפי		רינה דגני	יועץ כלכלי	ד"ר
nicky@mazor-first.com	03-5628033	03-5628022	67 ב	(5)	תל אביב-יפו	מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	18473	ניסים דוידוב	יועץ	יועץ שימור
		03-6134177	1	(6)	רמת גן	סמו הנדסת חשמל	61443	יוסי חוטה	יועץ	מהנדס חשמל
hmdy@hmdy.co.il	04-8203211	04-8203210	65	דרך בר (7) יהודה (8)	נשר	ה.מ.ד.י הנדסה	44294	דויד ילז	יועץ תשתיות	מהנדס
zeev@zeev-eng.co.il	03-5628866	03-5611444	67 ב	(8)	תל אביב-יפו	ז.ב. למדידות והנדסה בע"מ	79	זאב כהן	שמאי	שמאי מהנדס
leor@nof.co.il		03-7369111	6	בן שמן (9)	תל אביב-יפו	אורבנוף	106595	ליאור לווינגר	יועץ נופי	אדריכל נוף
o.landau@ze-eng.co.il	03-5628866	03-5611444	67 ב	(8)	תל אביב-יפו		1899	עודד לנדאו	שמאי	שמאי
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427684		(10)	ירושלים	לשם שפר איכות הסביבה		רון לשם	יועץ סביבתי	ד"ר
shai@mr-eng.co.il	077-4020512	077-4020510		(11)	תל אביב-יפו	מורן הנדסת דרכים בע"מ	107351	שי מורן	יועץ תחבורה	מהנדס

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
amnonf@tx.t		077-5564756	66	שוויצר	חיפה			אמנון פרנקל	יועץ	פרופסור
technion.ac.il			30	דובנוב (13)	תל אביב-יפו		11830091	ענת צירינינסקי	יועץ	אדריכלית
anatben@gm ail.com	03-5614659	03-5614655	ב 67	(8)	תל אביב-יפו	צילקו-שפירא עורכי דין	26750	ארז שפירא	עו"ד	עו"ד

- (1) כתובת: רחוב האורן 56 ב-1 רמת נשי.
 (2) כתובת: הנוטר 29 אבן יהודה 40500.
 (3) כתובת: קריית אונו ת.ד. 895.
 (4) כתובת: מנחם בגין 154 תל אביב.
 (5) כתובת: יגאל אלון 67 בית טויוטה מגדל B תל אביב.
 (6) כתובת: הבונים 1 ר"ג 5246205.
 (7) כתובת: דרך בר יהודה 65 נשר 36791.
 (8) כתובת: יגאל אלון 67 בית טויוטה מגדל B תל אביב.
 (9) כתובת: בן שמן 6 תל אביב.
 (10) כתובת: ת.ד. 3694 ירושלים 9103601.
 (11) כתובת: ת.ד. 13312 רמת החייל ת"א 6113201.
 (12) כתובת: אלברט שוויצר 66 חיפה 3499568.
 (13) כתובת: דובנוב 30 ת"א.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. התווית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והירארכיה תפקודית, שתאפשר את הגדלת אוכלוסיית העיר לכ - 150,000 תושבים.
2. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי מאוזן ואיתן על ידי הרחבת שטחי התעסוקה והגדלת הזכויות.
3. שימור ופיתוח המרקם העירוני כמרחב ציבורי, זמין ואיכותי, על יסודות ה"רשת הירוקה" גינות הכיס וטבעות שלד המבנה העירוני; הפנימית (רחובות הליבה), התיכונה (רחובות ראשיים) והחיצונית (כבישים ראשיים).
4. חיזוק וחדוש מע"ר ויצמן.
5. חידוש, פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבנים ומוסדות הציבור והמרחב הציבורי.
 - א. העדפת ההתחדשות העירונית בכל אמצעי תכנוני מקדם שיעמוד לרשות הרשות.
 - ב. חיזוק מעמדה הכלכלי של העיר ע"י פיתוח תעסוקה בדגש "היי וביו-טק" וחדוש המלאכה והתעשייה, תוך ניצול יתרונותיה המקומיים והאזוריים.
6. פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.
7. שיפור מתמיד של איכות הסביבה, והצמיחה המאוזנת של העיר.
8. שיתוף פעולה עם ערים ורשויות שכנות.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת אזורי יעוד ומתחמי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.
2. קביעת הוראות להכנת תכניות מכון ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
3. קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים בעיר, שיפור איכותו ויצירת תמהיל דיור הכולל יחידות דיור מגוונות בעלות מאפיינים שונים.
4. קביעת הוראות להתחדשות עירונית והשאת ניצול הקרקע באמצעות בניה מתונה לגובה, עיבוי הבנייה הקיימת, חיזוק מבנים ופינוי בינוי.
5. קביעת הוראות לחיזוקו של מע"ר ויצמן כמרכז הפעילות העירונית ? הצלע הראשית ב"טבעת התיכונה", וכאזור הכולל שימושים מעורבים ולפיתוח אזורי התעסוקה ולחידוש מוקדי המסחר.
6. הגדרת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושים כגון תעסוקה, מגורים באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
7. קביעת הוראות לשימור והגנה על מרקמים, מבנים, נוף ומורשת בעיר.
8. קביעת הוראות לפיתוח מרחבים ציבוריים נרחבים ואיכותיים והתווית מסגרת תכנונית להגדרת מרכיבי



המרחב הציבורי כמערכת כוללנית אחת.

9. קביעת הוראות להקצאת קרקעות לשטחים לצרכי ציבור (פתוחים ומבונים).

10. קביעת הוראות לפיתוח מערכות תחבורה, תנועה וחניה, לצד צירים ושבילים לתנועה פעילה (הליכה ברגל,

רכיבה באופניים) ושימוש בתחבורה ציבורית.



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 20



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 20



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

14,484.854

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

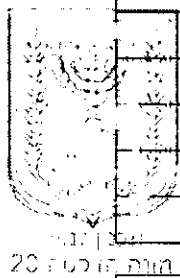
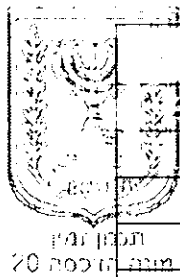
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	30 - 32
דרך מאושרת	101 - 133
דרך מוצעת	50 - 55
חקלאי פתוח	10, 11, 404
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	323
מבנים ומוסדות ציבור	900 - 908
מגורים ב'	200 - 226
מגורים ג'	300 - 322, 324, 325, 405
מגורים ד'	400, 402, 403, 406, 407
מגורים ומשרדים	500 - 511
מגורים מסחר ותעסוקה	700, 701
ספורט ונופש	40, 41
שטח ציבורי פתוח	1000 - 1020
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800, 801
תעסוקה	600 - 613
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	101, 103, 105, 108, 113, 114, 127, 130
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	50, 52
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חקלאי פתוח	10, 11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	200, 201, 206, 208, 210, 215, 220, 218
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	310, 314, 318, 319, 405
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	402, 403
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומשרדים	507, 509
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1001, 1016 - 1020
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	609, 612
אתר/מתחם לשימור	בית קברות	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	103 - 105, 108, 110 - 114, 117, 128, 127, 125, 124, 122 - 120, 118
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	52, 50
אתר/מתחם לשימור	חקלאי פתוח	11, 10
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	902, 900
אתר/מתחם לשימור	מגורים ב'	223, 210 - 202, 200
אתר/מתחם לשימור	מגורים ג'	319, 318, 314 - 308, 306 - 300, 405, 324
אתר/מתחם לשימור	מגורים ד'	402
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומשרדים	511 - 509, 507 - 500
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	701, 700
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	1011, 1006, 1004 - 1002, 1000
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	612, 611, 609, 603 - 601
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים ב'	214
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים ומשרדים	503
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	ספורט ונופש	41
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	שטח ציבורי פתוח	1006
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	610
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20
בלוק מסוף מתעיי	בית קברות	31
בלוק מסוף מתעיי	חקלאי פתוח	10
בלוק מסוף מתעיי	תעסוקה	605
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה	610, 605
גבול מתחם	בית קברות	32 - 30
גבול מתחם	דרך מאושרת	133 - 101
גבול מתחם	דרך מוצעת	55 - 50
גבול מתחם	חקלאי פתוח	404, 11, 10
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	323
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	908 - 900
גבול מתחם	מגורים ב'	226 - 200
גבול מתחם	מגורים ג'	405, 325, 324, 322 - 300
גבול מתחם	מגורים ד'	407, 406, 403, 402, 400
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	511 - 500
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	701, 700
גבול מתחם	ספורט ונופש	41, 40
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1020 - 1000
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	801, 800
גבול מתחם	תעסוקה	613 - 600
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20

סימון בתשריט	יעד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	119, 110
הנחיות מיוחדות	מגורים ומשרדים	504 - 502
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	701, 700
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1004
חזית מסחרית	דרך מאושרת	128, 119, 114, 110, 103
חזית מסחרית	דרך מוצעת	53, 52
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	907, 906, 902
חזית מסחרית	מגורים ב'	212, 211, 203, 202
חזית מסחרית	מגורים ג'	324, 313, 312, 306 - 303
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	511, 508 - 500
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	701, 700
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	1011, 1005, 1004
חזית מסחרית	תעסוקה	607, 603
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20
טיילת	דרך מאושרת	132 - 125, 123 - 105, 103 - 101
טיילת	דרך מוצעת	54 - 52
טיילת	חקלאי פתוח	10
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	908, 907, 903, 901
טיילת	מגורים ב'	222, 217, 211, 208, 201
טיילת	מגורים ג'	325, 324, 320, 318, 316, 311, 310
		405
טיילת	מגורים ד'	406, 403, 402
טיילת	מגורים ומשרדים	511 - 507, 504
טיילת	שטח ציבורי פתוח	1018, 1013, 1009, 1007, 1006
		1019
טיילת	תעסוקה	608 - 605
ציר מיוחד	בית קברות	30
ציר מיוחד	דרך מאושרת	132, 127, 110 - 105, 103, 101
ציר מיוחד	חקלאי פתוח	11, 10
ציר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	904, 903
ציר מיוחד	מגורים ג'	405, 325
ציר מיוחד	תעסוקה	609
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	132, 130, 124, 110 - 103, 101
ציר מערכת הסעת המונים	חקלאי פתוח	10
ציר מערכת הסעת המונים	מבנים ומוסדות ציבור	904, 903
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים ב'	217 - 215, 208
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים ג'	324, 322, 319, 303
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים ד'	403, 402
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים ומשרדים	511, 507
ציר מערכת הסעת המונים	שטח ציבורי פתוח	1005, 1001
ציר מערכת הסעת המונים	תעסוקה	612, 610, 607, 600
ציר מערכת הסעת המונים	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	159,141.85	1.10
דרך מאושרת	1,172,378.64	8.09
דרך מוצעת	41,623.08	0.29
חקלאי פתוח	1,167,947.26	8.06
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	29,131.14	0.20
מבנים ומוסדות ציבור	311,663.03	2.15
מגורים ב'	2,978,817.38	20.57
מגורים ג'	3,843,959.85	26.54
מגורים ד'	813,860.72	5.62
מגורים ומשרדים	1,091,684.24	7.54
מגורים מסחר ותעסוקה	91,220.54	0.63
ספורט ונופש	95,683.76	0.66
שטח ציבורי פתוח	863,653.12	5.96
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	118,718.3	0.82
תעסוקה	1,664,158.24	11.49
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	41,035.85	0.28
סה"כ	14,484,677.01	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

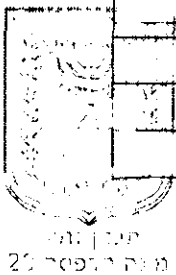
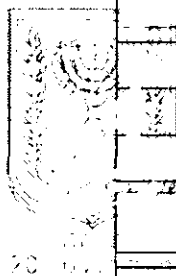
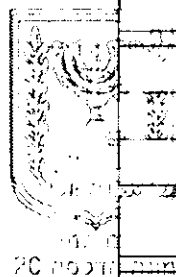
סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	1,790,724.59
אתר/מתחם לשימור	3,681,402.55
גבול מתחם	13,954,525.72
הנחיות מיוחדות	50,350.14



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	חקלאי פתוח
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים

4.9	דרך מאושרת
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	בית קברות
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	מגורים מסחר ותעסוקה
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	מגורים ומשרדים
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

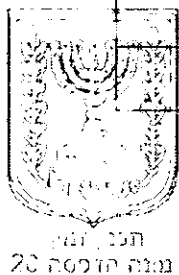
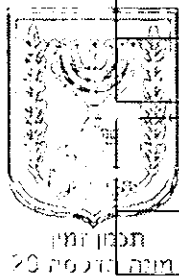
תכנון וזמ.
מונה הדפסה: 20

תכנון וזמ.
מונה הדפסה: 20

תכנון וזמ.
מונה הדפסה: 20

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית כפר סבא 500269006	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית כפר סבא 500269006	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית כפר סבא 500269006	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:



[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–112



גול הכבוד/גול מרחב	גול הכבוד/גול מרחב
הגול/גול הכבוד	הגול/גול הכבוד
גול כבס	גול כבס
גול מרחב הכתם	גול מרחב הכתם
גמדים א'	גמדים א'
גמדים ג'	גמדים ג'
גמדים מסודות ציבור	גמדים מסודות ציבור
גמדים מסודר	גמדים מסודר
מסחר	מסחר
המבוקה	המבוקה
שטח ציבורי מיוחד	שטח ציבורי מיוחד
שטח מספרים מיוחד	שטח מספרים מיוחד
בית עלמין	בית עלמין
שטח המבוא	שטח המבוא
גול ציבורי מיוחד	גול ציבורי מיוחד
גול ממשלתי	גול ממשלתי
גול מול ממשלתי	גול מול ממשלתי
מסלול ביקור על פי תחילת/אמצע	מסלול ביקור על פי תחילת/אמצע
גול ציבורי - מנהלתי	גול ציבורי - מנהלתי
גול מרחבי מנהלתי	גול מרחבי מנהלתי
גול ממשלתי	גול ממשלתי

תכנית מתאר כוללנית כפר סבא
תכנית מס. 405-0412890

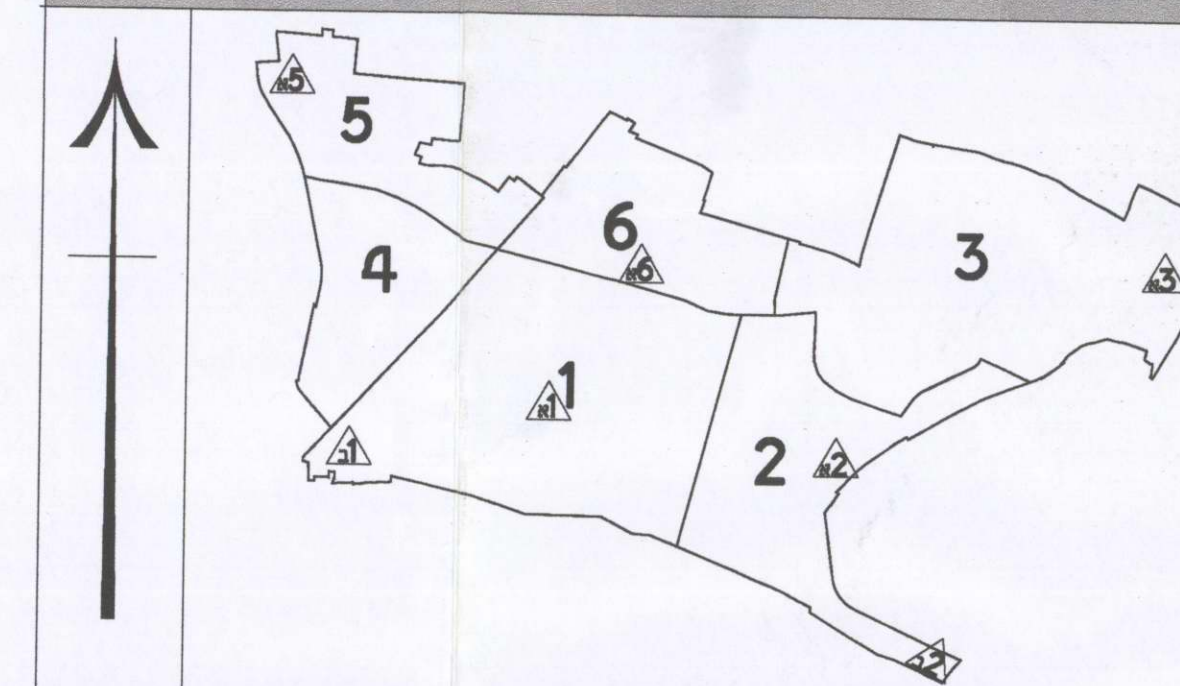
תשריט מצב מאושר
ייעודי קרקע בהכללה

מ 10,000 גליון 1 מתוך 1

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
רשות מקומית	כפר סבא
ישוב	כפר סבא
שטח התכנית	14,484 ד' דונם
תאריך	7.4.2016

תרשימים נוספים	קו"מ
מפת התמצאות - מתחמי תכנון	-
תכנית סביבה	1:50.000

מפת התמצאות - מתחמי תכנון



אישרים:

הפקדה	מתן תוקף

גורן הנספח

שמות וחת'מות:

D

תימה

עורכי התוכנית

מזור - אל' פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים
 משרד אדריכלות ומתכננות
 67443 ת"א 67, 03-5628022
 03-5628033 דפדף
 arch@mazor-first.com