



## הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0419887

תוכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל: **גש/1**



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

גבעת שמואל נמצאת בגוש דן, ממזרח לתל אביב, ממוקמת בטבעת התיכונה של מטרופולין תל אביב ושייכת למחוז מרכז. הישוב הוקם בשנת 1944 על ידי גרעין עולים מרומניה. לאחר קום המדינה, הוקמו שכונות חדשות בבינוי צמוד קרקע. גידול משמעותי ביישוב התרחש החל משנות ה-90 כאשר הוקמו רובעים חדשים בבינוי רווי (רמת הדר, רמת דקלים). היישוב קיבל מעמד עיר בשנת 2007. העיר גובלת בבני ברק וברמת גן ממערב, בקרית אונו מדרום ובפתח תקווה ממזרח ומצפון. שטח השיפוט של העיר הוא 2,629 דונם בלבד (העיר הקטנה בישראל מבחינת שטח שיפוט). העיר תחומה בדרכים ראשיות מדרום (471), ממערב (4), וממזרח (דרך רבין), כאשר בצפון העיר ישנה רקמה עירונית המשכית עם אזורי תעסוקה ומגורים בפתח תקווה. שטח העיר הוא מישורי ברובו, עם שיפוע כללי קל לכיוון צפון מערב. אוכלוסיית גבעת שמואל מנתה בסוף שנת 2014 (למ"ס) כ-24,660 תושבים, לעומת כ-10,400 תושבים בסוף שנת 1995. מספר הנפשות המוצע למשק בית עומד כ-3.2.

הכנת תכנית מתאר כוללת לגבעת שמואל החלה בשנת 2013. עריכת הנתונים מתבסס על תהליך תכנוני שהחל באיסוף נתונים וניתוחם, גיבוש החזון, וקביעת סכמה אסטרטגית לפיתוח העיר, ממנה נגזרה חלופה תכנונית נבחרת. תכנית המתאר הכוללת מהווה שלב משמעותי ביותר בתהליך יצירתה של מסגרת תכנונית שתאפשר העברת סמכויות תכנון לועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנית נידונה בפורומים שונים: ועדות עבודה והיגוי, דיונים עם צוות ההנדסה העירוני ונבחרי העיר. במקביל, התבצע תהליך שיתוף ציבור. שנת היעד לתכנית היא 2040. תכנית המתאר הכוללת לגבעת שמואל, **גש/1**, מהווה שינוי לתכנית המתאר התקפה של העיר, ממ/950.

### עיקרי התכנית הכוללת לגבעת שמואל ונתונים כמותיים מרכזיים:

- בגבעת שמואל כ-25,300 תושבים (למ"ס 2015).
- בגבעת שמואל כ-7,460 יחידות דיור קיימות (למ"ס 2014).
- סה"כ יח"ד מאושרות סטטוטורית (לא ממומשות טרום עריכת התכנית) + המצב הקיים: 10,475 יח"ד - המבטאות מלאי מאושר של כ-35,000 תושבים.
- סה"כ תוספת יח"ד בתכנית המתאר מעבר למלאי המאושר: 5,765 יח"ד.
- סה"כ קיבולת יח"ד בתכנית המתאר: 16,525 יח"ד, המבטאות יעד אוכלוסייה של כ-53,600 תושבים לשנת היעד. זאת בהנחה של 70% מימוש של מתחמי התחדשות עד לשנת היעד.
- צפיפות כלל עירונית מצב קיים: 9,400 נפש לקמ"ר
- צפיפות כלל עירונית ליעד אוכלוסייה: 19,850 נפש לקמ"ר
- גודל משק בית ממוצע: 3.3

תכנית המתאר מסדירה את הקיבולת הכללית של העיר המתוארת לעיל, תוך מתן הנחיות לאופן גידול העיר במכלול השימושים. הצפי הוא שבשנת 2040, היקף האוכלוסיה יעמוד על כ-53,600 תושבים, בגידול שנתי ממוצע של כ-3.1% נתון המהווה עלייה ביחס לקצב הגידול היישובי (הגבוה) בשני העשורים שקדמו להכנת תכנית המתאר.

### חזון העיר:

"עיר קומפקטית של קהילה מגובשת, המהווה אבן שואבת ומופת להשכלה ולחינוך לפלורליזם בחברה הישראלית. עיר אוניברסיטאית. עיר ידע המעניקה תרומה משמעותית למרחב המטרופוליני והישראלי כאחד"

### פיתוח העיר:

תכנית המתאר מנחה להמשך התפתחות העיר כחטיבה עירונית במטרופולין, ולהתחדשות ברוח המקום הקיים ומורשת העיר. התכנית מציעה מבנה עירוני מוגדר, המושתת על פיתוח עירוני איכותי,

קומפקטיות עירונית ונגישות מיטבית. יסוד המבנה העירוני המוצע הוא מרכז לינארי ראשי, שישמש כמרכז העסקי, ציבורי, כלכלי וחברתי של העיר. המרכז הלינארי יתבסס על ציר עירוני מיוחד (צפון-דרום) המחבר את העיר עם המוקדים המטרופוליניים הצמודים אליה. הציר ירכז אליו פעילות עירונית ב-3 חוליות ראשיות לאורכה: בצפון- מרכז עירוני משולב (עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר ומגורים), באמצע- מרכז אזרחי באופי ציבורי-אקדמי, ובדרום-מרכז מסחרי קיים. השדרה תתחבר לאוניברסיטה ותספק קישור בין העיר למוסד זה, קישור המהווה תשתית פיזית ורעיונית לכינון זיקות הדדיות בין העיר לאוניברסיטה, ודרכה, למטרופולין ולמרחב הארצי. התפישה התכנונית של המרכז המוצע משקפת תכנון רב דורי ובר קיימא, הכולל בתוכו סוגי דיור שונים לכל אחד משלבי החיים, בשילוב עם מערך שירותים נלווים נגיש, לרבות מסחר, תעסוקה ושירותי ציבור.

בהיקף העיר יפותחו מרכזי תעסוקה, אשר יתבססו על נגישות תחבורתית גבוהה ונצפות מטרופולינית. בעתודות הקרקע בעיר תתרחש התפתחות עירונית אינטנסיבית, עם זיקה תפקודית לשדרה המרכזית, תוך התבססות על תחבורה ציבורית ומיתון תנועה ברחובות העיר. תכנית המתאר מאפשרת התחדשות של המרקמים הקיימים בבנייה רווייה בעיר, באופי מאוזן ורצוי, תוך מתן תשתית פרוגרמטית לביצוע ההתחדשות (ציבורית, תחבורתית וכלכלית). המכלול הבנוי בגבעת שמואל מוצע להיות הטרונגי ומגוון; הרקמה צמודת הקרקע הקיימת בעיר (מבני "דו") תישאר בצביון הקיים, כחלק מטיפוח ה"רוח המקומית" של ליבת היישוב הותיק.

תכנית המתאר מקדמת תכנון מרחב ציבורי איכותי, בו הממשקים בין החדש לוותיק משמשים כמחוללי פעילות ציבורית, ומספקים אוירה מיטבית לפיתוחן של קהילות מגובשות.

#### שטחים פתוחים:

תכנית המתאר מציעה שלד עירוני ירוק, כחלק ממערך שטחים פתוחים עירוני ומטרופוליני. השלד הירוק ישתזר ברקמה הבנויה באופן רציף, כך שתיווצר המשכיות ירוקה עירונית. מוצע כי הפארקים והצירים הירוקים הרציפים יהיו ליניאריים, על מנת לחשוף כמות מקסימלית של תושבים לרשת זו. המבנה הקומפקטי של העיר יאפשר נגישות מהירה ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מאזורי המגורים בעיר לשלד הירוק.

#### כלכלה עירונית:

תכנית המתאר מעניקה חשיבות רבה לנושא הכלכלה העירונית בגבעת שמואל, ולהבטחת בסיס כלכלי איתן וארוך טווח לעיר, שיתמודד בגידולה בעשורים הבאים. תכנית המתאר מציעה להעצים ולשדרג את אזורי התעסוקה בעיר, ומקנה להם כלים לפיתוח ולשגשוג הממנפים את מיקומם המרכזי במטרופולין. בעיר קומפרטית כגבעת שמואל, הסמיכות בין המגורים למוקדי התעסוקה תיצור ערך מוסף בדמות תעסוקה קרובה לבית, הפחתת יוממות, וקידום תחבורה ותנועה מקומית (אופניים, רגלית).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תוכנית מתאר כוללת לגבעת שמואל: גש/1

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

מספר התכנית

2,629 דונם

שטח התכנית

1.2



הגשה

שלב

מהדורות

1.3

תכנית כוללת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא



ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

62א(ג)

לפי סעיף בחוק

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 גבעת שמואל

186158 קואורדינאטה X

664911 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

פתח תקווה, רמת גן, קרית אונו, בני ברק





## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות :

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 4/א/23	כפיפות			
תמ"א 3/ב/34	כפיפות			
תמ"א 35 על שינוייה	כפיפות			
תמ"א 38 על שינוייה	כפיפות			
תמ"מ 3/21 על שינוייה	כפיפות			

1.6.2 יחס לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות :

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/950	ביטול	בתחום גבעת שמואל	3317	31/3/1986

1.6.3 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן : "תכנית תקפה").

1.6.4 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.

1.6.5 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן : "תכנית מפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו – בטלה.

1.6.6 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

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל.ר.		X		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		
תשריט התכנית	מחייב	1: 5,000	X	1		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		
נספח מתחמי תכנון	מנחה	1: 5,000	X	1		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		
נספח בניה לגובה	מנחה	1: 5,000	X	1		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		
נספח סדרי עדיפויות עירוניים לפיתוח	מנחה	1: 5,000	X	1		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		
נספח תנועה	מנחה	1: 5,000		1		אינג' תמר דרייפוס, אמי מתוס		
נספח נופי משולב	מנחה	1: 5,000	X	1		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		
נספח נופי ושבילי אופניים	מנחה	1: 5,000	X	1		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		
נספח שימור	מנחה	ל.ר.		X		אדרי' ליבנה שואף רונן, שואף רונן אדריכלים		
נספח איכות סביבה ודברי הסבר	מנחה	1: 5,000		1		מור מיטלמן, אורבניקס		
נספח ניקוז וניהול נגר עילי ודברי הסבר	מנחה	1: 5,000		2		רונאל ברזילי, הידרומודול		
נספח ביוב ודברי הסבר	מנחה	1: 5,000		2		שלום כפיר, בלשה ילון		
נספח מים ודברי הסבר	מנחה	1: 5,000		1		שלום כפיר, בלשה ילון		
נספח פרוגרמתי	מנחה	ל.ר.		X		איריס דרורי-שילה, אורבניקס		
נספח כלכלה עירונית	מנחה	ל.ר.		X		שחר אוריאן, אורבניקס		
נספח מעקב ובקרה	מנחה	ל.ר.		X		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		
נספח מרחב ציבורי וחתכי רחובות	מנחה	ל.ר.	X	1		אדרי' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

		אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		1	X	1: 5,000	מסמך רקע	תשריט מוכלל-רקע תכנוני קיים
		אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים		1	X	ל.ר.	מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עיריית גבעת שמואל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

### 1.8.2 יזם

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
											ל.ר.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מרץ 2017

טיוטת הוראות תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

עמוד 8 מתוך 46







תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.											



#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	עדן בר	054665880	34716	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים	511650426	דרויאנוב 5, תל אביב	03-6200730	054-5327911	03-6290514	Brlv@brlv.co.il
ייעוץ תנועה	מהנדסת	תמר דרייפוס									
ייעוץ חברתי ופרוגרמתי		איריס דרורי									
ייעוץ כלכלי	כלכלן	שחר אוריאן									
ייעוץ איכות סביבה		מור מיטלמן									
ייעוץ שימור		ליבנה שואף רונן		101628	שואף-רונן אדריכלים		קיבוץ נצר סרני	08-9150560		08-9150562	office@srarc.co.il
ייעוץ מים וביו		שלום כפיר									
ייעוץ ניקוז		רונאל ברזילי									
מודד		אלדד פינקס			א.פינקס ובניו						



מרץ 2017

טיוטת הוראות תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

עמוד 9 מתוך 46

## 1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
<b>יעוד קרקע</b>	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
<b>שטחי בניה</b>	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.
<b>שימוש עיקרי</b>	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
<b>שימוש משני</b>	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
<b>שימוש נלווה</b>	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.
<b>שימושים מעורבים</b>	אזור בו השימוש העיקרי מורכב ממספר שימושים בעלי נפחים משמעותיים שאינם משניים באזור.
<b>תוספת למאוסר</b>	תוספת שטחי בניה מעבר לשטחים מכח תכניות קיימות התקפות לפני אישורה של תכנית זו.
<b>בניה ירוקה</b>	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בניה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבתו.
<b>בניה מרקמית</b>	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה ואחידה, בגובה אחיד של עד 9 קומות וכמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים התחומים ברחובות.
<b>מספר קומות</b>	מספר הקומות המקסימלי שניתן לבנות במתחם תכנון מסוים, בהתאם להנחיות נספח בניה לגובה. לרבות קומות גג וקומות עמודים, מלאות או חלקיות וקומות טכניות (ממפלס +00 ועד לתקרת גג עליון).
<b>אזור לשמירה על רקמת הבינוי הקיימת</b>	אזור בו לא תינתן חריגה מאופי הבניה הקיימת ומהמוגדר בתכניות תקפות.

<b>התחדשות עירונית</b>	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, שיקום חזותי של מבנים קיימים, פינוי בינוי וכד', ותוספת זכויות ו/או תוספת שימושים אשר יאפשרו את החיאתו, שיקומו והתחדשותו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
<b>מסמך מדיניות</b>	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, באישור הועדה המקומית, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף, "רוח המקום" וכד'.
<b>מתע"נ</b>	מערכת תנועה עתירת נוסעים הפועלת בתדירויות גבוהות לאורך קווי מתע"ן כהגדרתם בנספח התחבורתי
<b>מתחם מרקמי לשימור</b>	מתחם המציין אזור בעל מרקם אדריכלי ו/או היסטורי ו/או נופי, והוא בעל ערכים תרבותיים/ אדריכליים/ חברתיים/ היסטוריים או נופיים הראויים לשימור.
<b>אתר לשימור</b>	אתר/מבנה המסומן בנספח השימור בסימבול "אתר לשימור", כולל סביבתו הקרובה, לרבות גדרות, שערים, עצים בוגרים ואלמנטים אופייניים.
<b>מתחם תכנון</b>	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר (לדוגמא 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
<b>תת מתחם</b>	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר ובאות (לדוגמא 1A), המציינת התייחסות ליחידת שטח בתוך גבולות המתחם.
<b>ציר ירוק</b>	ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>תכנית מפורטת</b>	תכנית הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בנייה המתבססת על תכנית זו ותואמת את הוראותיה.
<b>תכנית תקפה</b>	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.
<b>הועדה</b>	ועדה מקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל, או ועדת המשנה של הועדה המקומית או רשות הרישוי
<b>מוסד תכנון</b>	מוסד המוסמך על פי חוק התכנון והבנייה וחוקי המדינה לדון בתכנית
<b>רשות סביבתית מוסמכת</b>	המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד הבריאות ו/או רשות הניקוז או כל גוף שהוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבחינה ולאישור של תכניות ו/או היתרים ו/או שימושים בתחום הסביבתי הרלבנטי, ובכללם יחידה אזורית או עירונית לאיכות הסביבה.
<b>שימושים רגישים</b>	מגורי קבע לרבות בתי אבות ודיור מוגן, מוסדות חינוך עד גיל 18 (מעונות, גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכונים), וכן מוסדות המשמשים לשהייה ממושכת, כגון בתי חולים ובתי החלמה.
<b>מרחב ציבורי</b>	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, גינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
<b>מספר קומות</b>	מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט נספח בנייה לגובה לתכנית זו, להלן: מספר הקומות המרבי



שילוב בניה לגובה	באזור המסומן בתשריט נספח בנייה לגובה של תכנית זו בסימבול של "שילוב בנייה לגובה", הועדה תהיה רשאית לאשר תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט באזור הרלוונטי, ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט באזור הרלוונטי.
------------------	--

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית



- תכנון חלקי העיר השונים בתוך המסגרת המוניציפאלית לכדי מערך אורבני אחיד וקומפקטי, תוך הקניית ייחודיות לכל אזור.
- העצמת איכות החיים האישית והקהילתית בעיר.
- יצירת זיקה תפקודית בין העיר לסביבתה המטרופולינית ומוקדים מרכזיים באזור: אוניברסיטת בר-אילן ואזור התעסוקה רמת סיב בפתח תקווה.
- התווית תכנון המנחה לשימוש יעיל של משאב הקרקע, תוך שמירה על שטחים פתוחים, הקפדה על תכנון מרחב ציבורי נאות ומתן אפשרות להתחדשות מרקמים עירוניים קיימים.
- כינון תשתית כלל יישובית להתפתחות עוגנים כלכליים משמעותיים בגבעת שמואל ואפשרויות תעסוקה ומסחר מגוונות בעיר לתושבי העיר ולכלל תושבי המטרופולין.
- חיזוק המרחב הציבורי ורחובות מרכזיים בעיר כמוקדי מפגש ופעילות עירונית וקהילתית.
- פיתוח איכותי של מערך התחבורה הציבורית, התחבורה הלא ממונעת והדרכים באופן התואם את גידול העיר, את פרישת המוקדים בה, ובהתייחס למיקומה במטרופולין.
- מתן מענה שימושים מגוון, רב-תחומי, רב-תרבותי ורב-דורי- לבני העיר, לותיקה, לתושבים החדשים ולצרכי הסביבה.
- שימור המורשת תוך קביעת מדיניות שימור של אתרים בעלי ערך היסטורי ותרבותי.
- קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה: שמירה על איכות אוויר, מניעת זיהום קרקע ומי תהום וטיפול בזיהום קיים.
- יצירת מערכת איזונים תכנונית שתאפשר אספקת שירותים ברמה גבוהה לתושבים, במהלך שלבי התפתחות העיר.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע ותוספת זכויות בנייה.
- הגדרת מערכת דרכים ותחבורה ציבורית ראשית.
- מתן תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
- פרוגרמות על בסיס מתחמי.





- (5) קביעת הוראות בינוי.

## 2.3

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה למאוסר בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים- שנת היעד לתכנית- 2040	1088	2,400,000 מ"ר 16,525 יח"ד	926,800 מ"ר 6,620 יח"ד	יעד אוכלוסיה : כ-53,600 תושבים. יעד האוכלוסייה חושב עם הנחת מימוש של 70% מתוספות יחידות הדיור בתתי מתחמים לשיקום והתחדשות (1A, 1E, 1F), ו-20% בתת מתחם 1G. שטחי הבנייה שניתנו לכל תת מתחם לשיקום והתחדשות מייצגים מימוש מלא של כל תת מתחם. במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'. הנתונים לגבי סך כל מ"ר לבנייה למגורים ומספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים, תעסוקה	145	937,000 מ"ר מתוכם כ- 694,700 מ"ר עיקרי	590,600 מ"ר מתוכם כ- 437,500 מ"ר עיקרי	לפי מפתח של 11.9 מ"ר עיקרי לנפש. שטחי בנייה כוללים בנייה באזורי שימושים מעורבים.
שימושים מעורבים (מסחר, מגורים ותעסוקה ועירוני מעורב)	241			שטחי בנייה במסגרת הייעודים המפורטים מעלה
מוסדות ומבני ציבור	157			כולל שטחים למוסדות ומבני ציבור ברמה עירונית ורובעית המופיעים בתשריט ייעודי הקרקע.

שטחים פתוחים	372	כולל שטחים פתוחים עירוניים, שטחי ספורט ונופש, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור.
דרכים	581	כולל דרכים מאושרות ומוצעות

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
  2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

### 3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- רשימת השימושים תחולק לשימושים עיקריים ושימושים משניים.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העיקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים.

3.2	עירוני מעורב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים, מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור וממשל, מוסדות בזיקה אקדמאית, בילוי ובתי אוכל, בתי קולנוע, מבני תרבות ובילוי, סדנאות אמנים וגלריות, מלונאות, מרפאות ומוסדות בריאות, ספורט ונופש, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובתי אבות למיניהם, כיכר עירונית, שטחי ציבור פתוחים.





3.3	מסחר ותעסוקה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	משרדים, תעסוקה, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום, מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, בידור, אולמות אירועים, מעבדות ומכוני מחקר, שירותים פיננסיים, מבני תרבות, פנאי ובילוי, מרפאות, מלונאות ומתקני אכסון תיירות.
שימושים משניים	מבנים ומוסדות ציבור עירוניים ועל עירוניים, מוסדות ממשל, אולמות כינוסים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחנייה לרכב, מרכז תחבורה, מתקנים הנדסיים ותשתיות.
3.3.2	הוראות
	תעסוקה היא תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים. במגרשים לתעסוקה יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש.



3.4	מסחר
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר, מסחר קמעונאי, מרפאות, בתי אוכל, בילוי ופנאי.
שימושים משניים	משרדים.



3.5	מגורים, תעסוקה ומסחר
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר ומשרדים, תעסוקה, מבני תרבות, פנאי ובילוי, מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן ומעונות סטודנטים, מלונאות ומתקני אכסון תיירות.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים, מרכז תחבורה, מוסדות ומבני ציבור ברמה עירונית ועל עירונית, מרפאות ומוסדות בריאות, מוסדות ממשל, אולמות כינוסים, בילוי ופנאי, דרכים וחנייה לרכב.



3.6	מבנים ומוסדות ציבור
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך על פי סעיף 188 לחוק, לרבות: מוסדות אקדמיים ומכללות, מעונות סטודנטים, מבנים לצרכי תרבות, פנאי, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות ובתי חולים, מוסדות קהילתיים וספריות, מוסדות לבעלי מוגבלויות, דיור מוגן, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום, מוסדות ומבני ציבור ברמה על עירונית.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות, מזנונים וחניות ייעודיות.
3.6.2	הוראות



רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבנייה ובתחזוקת מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת 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, וביחס בנוי שיישמר עד 20%.	
--	--

3.7	שטח ציבורי פתוח
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות, חורשות, גן שכונתי/עירוני, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני משחק וכושר, אלמנטים נופיים-הנדסיים לניהול נגר.
שימושים משניים	(1) מתקנים ומבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים (2) קיוסקים ובתי קפה המשרתים את הפעילויות בייעוד זה, בהיקף של עד 2% מגודל תא השטח, ובתנאי שגודל השצ"פ לא יפחת מ- 5 דונם. (3) שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים ומבנים בבניה פריקה. (4) דרכים מקומיות הבאות לשרת את תכליות השימושים ביעוד זה, חנייה ציבורית לשימוש הציבור הרחב תוך עדיפות למיקומה מתחת לפני הקרקע ככל הניתן. (5) מתקנים הנדסיים עירוניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. כל השירותים הנדסיים יותנו בטיפול נופי ובתנאי שישולבו בתכנון הנופי. (6) חקלאות עירונית
3.7.2	הוראות
	(1) שימושים משניים כמפורט לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ. (2) בתכנון המפורט של שטחים ציבוריים פתוחים יוגדרו ערכי טבע ונוף לשימור, בתאום עם הנספח הנופי המשולב של תכנית זו, שיכללו עצים וצמחייה לשימור, נקודות תצפית ומבטים, צירי הליכה מוסדרים וטבעיים וכיו"ב. כל הבינוי והפיתוח ייעשו בכפוף להוראות הנ"ל. (3) מתקנים הנדסיים עיליים, במידה ויהיו, 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 רציפות ואיכותו.

3.8	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מוסדות אקדמיים ומכללות, מבנים לצרכי תרבות, פנאי, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות ובתי חולים, מוסדות קהילתיים וספריות, מוסדות לבעלי מוגבלויות, גנים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום, שטחי גינון ונטיעות, גן שכונתי/עירוני, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, אלמנטים נופיים-הנדסיים לניהול נגר.



שימושים משניים	<p>1. מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות, מזנונים וחנויות נלוות</p> <p>2. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים</p> <p>3. שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים ומבנים בבניה פריקה.</p> <p>4. דרכים מקומיות הבאות לשרת את תכליות השימושים ביעוד זה, חנייה ציבורית לשימוש הציבור הרחב.</p>
3.8.2	הוראות
	<p>רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבנייה ובתחזוקת מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת 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, וביחס בנוי שיישמר עד 20%.</p>

3.9	ספורט ונופש
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
שימושים משניים	מסחר ומשרדים נלווים, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.
3.9.2	הוראות
	<p>תכנית מפורטת תקבע הכנת נספח למזעור מטרדי רעש לשימושי ספורט ונופש ביחס למגורים גובלים.</p>

3.10	דרך קיימת / מוצעת
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית, חניוני חנה וסע, חניון כלי רכב כבד
3.10.2	הוראות
דרכים ארציות	<p>(1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) (לחוק). על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>

3.11	סימונים נוספים
3.11.1	ציר מיוחד
הוראות	<p>יפותח כמרחב ליניארי המחבר את העיר עם המוקדים המטרופוליניים הצמודים אליה ומשמש כמרכז העיר. הציר המיוחד מהווה את יסוד המבנה העירוני המוצע של העיר, וישמש כמרכז העסקי, הציבורי, הכלכלי והחברתי של העיר. הציר המיוחד ירכז אליו פעילות עירונית ב-3 חוליות ראשיות: בצפון- מרכז עירוני משולב (עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר ומגורים), באמצע- מרכז אזרחי באופי ציבורי-אקדמי, ובדרום-מרכז מסחרי. השדרה תתחבר לאוניברסיטה ותספק קישור בין העיר למוסד זה, קישור המהווה תשתית פיזית ורעיונית לכינון זיקות הדדיות בין העיר לאוניברסיטה, ודרכה, למטרופולין ולמרחב הארצי. התפישה התכנונית של המרכז המוצע משקפת תכנון רב דורי ובר קיימא, הכולל בתוכו סוגי דיור שונים לכל אחד משלבי החיים, בשילוב עם מערך שירותים נלווים נגיש, לרבות מסחר, תעסוקה ושירותי ציבור.</p> <p>הציר המיוחד יפותח בצורה רציפה תוך הבטחת תנועה המשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך מתן עדיפות לאלה, לרבות במפגשים עם תנועה ממונעת. תינתן אפשרות לתנועה ממונעת ממותנת לאורך תוואי הציר המיוחד.</p> <p>תכניות מפורטות לאורך תוואי הציר המיוחד יתוכננו בזיקה אליו כציר הפעילות הראשי, תוך התייחסות לחזיתות הבינוי לתוואי הציר, כניסות למבנים, שימושים מלווי רחוב, וטיפול המרחב הציבורי לאורכו. יוכן מסמך הנחיות לעיצוב ופיתוח של הציר.</p>
3.11.2	שיקום והתחדשות
הוראות	<p>(1) שימוש עיקרי לפי ייעוד</p> <p>(2) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן לשיקום והתחדשות ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>(3) בשטח המסומן כאזור לשיקום והתחדשות תוכן תכנית מפורטת הכוללת בין השאר הריסה ובנייה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים ו/או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי. התכנית תראה ההשתלבות של המוצע בסביבה הקיימת.</p> <p>(4) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלבויות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן, בהתאם לאמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.4.</p>
3.11.3	מתקן הנדסי ומספרו
הוראות	<p>על תכניות מפורטות באזור הכולל סימון מתקנים הנדסיים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>(1) ימוקמו מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק</p> <p>(2) באזורי סימול מתקן הנדסי 01 יוקצו שטחים לשימושים: מתקן למחזור פסולת בניין, מתקני מחזור, מרכזים לוגיסטיים עירוניים, כלביות ומתקנים וטרינריים תחמ"ש.</p>
3.11.4	מערכת להסעת המונים
הוראות	<p>תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה בתחום גבעת שמואל על פי תמ"א 4/א/23, בהתאם לנספח התחבורה</p>
3.11.5	מבנה לצרכי חינוך ומספרו
הוראות	<p>באזורי סימול מבנה לצרכי חינוך 01, 02 יוקצו שטחים לשימושי מבנים ומוסדות ציבור (פרק 3.7). ר' פרק 4.2.4.3 להנחיות שילוב מבנים אלה במתחם 4.</p>
3.11.6	חזית מסחרית
הוראות	<p>בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבץ השימושים בייעוד מסחר (פרק 3.4), בכפוף למגבלות אזוריים בעירוב שימושים שבנספח איכות הסביבה לתכנית זו. אין באמור לעיל לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור הייעוד בו מצוי המגרש.</p>



## 4. הוראות להכנת תכניות מפורטות


4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p><b>כללי:</b></p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים ושהיה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(3) 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 המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(4) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמטי, אלא אם כן קבע מוסד תכנון אחרת ונימק זאת. הנספח יהיה ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמטי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית.</p> <p>(5) הוגשה תכנית הכוללת קרקע למגורים, יבחן מוסד התכנון את הצורך בדיור בהישג יד, וייקבע אם וככל הנדרש, את כמות יח"ד הנדרשת לכך ואת תמהיל וגודל יח"ד המוצעות.</p> <p>(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.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>(8) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים.</p> <p>(9) באם לא נכתב אחרת בהוראות המתחמים ותתי המתחמים, רשאית הועדה המקומית לקבוע את הגבול וההיקף של תכניות מפורטות מתוך מתחם ו/או תת-מתחם בתכנית.</p> <p>(10) תכניות מפורטות לבנייה חדשה למגורים יתוכננו תוך יצירת תמהיל מגוון של גודלי יחידות דיור, על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.</p> <p>(11) באזורי מגורים שאינם לבנייה חדשה, בבניינים קיימים בבנייה רוויה (3 קומות ומעלה), מוקנים שטחי בנייה של 150,000 מ"ר למגורים, להרחבות יחידות דיור קיימות (ללא תוספת יח"ד) במספר אפשרויות: תכנית בסמכות מקומית ככל עירונית/ מתחמית/ תת-מתחמית/ נקודתית.</p> <p>(12) תכנית הכוללת עירוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות באשר לשילוב האמור. לתכנית יצורפו נספח סביבתי, נספח בינוי, נספח תנועה</p>

<p>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. בפני מוסד התכנון תוצג חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת, שתתייחס, בין היתר, למטרדים שעלול השימוש המשני לגרום למגורים ולדרכים לצמצומם.</p> <p>11) בעת דיון בתכניות מפורטות יבחנו, בין היתר, הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מידת עירוב השימושים והקירבה המוצעת בין שימושי מגורים (כולל דיור מוגן), חינוך ושירותים, מסחר ותעסוקה, בתכנית ובסביבתה, מתוך מגמה למזער את הצורך בנסיעה.</li> <li>- התאמת התכנית לתנועה שאינה ממונעת ועידוד הליכות. יש להבטיח, ככל הניתן, רציפות מדרכות ומרחב הליכה בטוח ממקומות המגורים לבתי הספר.</li> <li>- בחינת אפשרות ליצירת או הקצאת מעברים ושבילים לטובת הציבור בתחומה.</li> <li>- יש להתייחס לאלטרנטיבות לכניסות לחניונים, ולבחון את האפשרות לחניונים תת קרקעיים מאוגמים או כניסה ויציאה משותפות לכלל החניונים התת קרקעיים בבלוק בינוי.</li> </ul>	
<p><b>התחדשות עירונית:</b></p> <p>1) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.4 לעיל.</p> <p>2) בתכנית להתחדשות עירונית, ניתן לאשר תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p> <p>3) בשטח המסומן כאזור לשיקום והתחדשות תוכן תכנית מפורטת הכוללת בין השאר הריסה ובנייה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים ו/או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי. התכנית תראה ההשתלבות של המוצע בסביבה הקיימת.</p> <p>התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן, בהתאם לאמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.4 לעיל.</p>	4.1.2
<p><b>שטחי ציבור:</b></p> <p>1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p>	4.1.3

<p>4.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמה.</p> <p>(6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>(7) מבנים ומוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי במרבית שעות היממה, תוך העדפה לריכוז פונקציות במוסדות רב-תכליתיים גדולים על פני פיזור במוסדות קטנים.</p> <p>(8) מבנים מוסדות ציבור ימוקמו ככל הניתן, בסמוך לשצ"פים, בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ובמתקנים בשטחים הפתוחים.</p> <p>(9) שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש ושימוש משותף בשטחים הציבוריים יאפשר הפחתה בשטח הקרקע הנדרש לכל שימוש.</p> <p>(10) הגידור במבנים ובמוסדות הציבור ישתלב בחזיתות הרחוב.</p> <p>(11) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה 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.</p> <p>(12) 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, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p> <p>(13) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים למרחב הציבורי. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי המרחב הציבורי כך שלא יפגעו באיכותו ולא יקטעו את רציפותו.</p> <p>(14) 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.</p> <p>(15) חדרי השנאה ימוקמו בהעדפה בתת הקרקע ושלא בסמיכות לשימושים הכרוכים בשהיית אדם (שבילים, ספסלים, מתקני כושר וכיו"ב). במסגרת הפיתוח הנופי בסביבתם תבוצע חציצה המקשה על שהייה בלתי מכוונת בסמיכות אליהם. לא יוקמו חדרי השנאה בתחום גני משחקים לילדים.</p>	
<p><b>עיצוב עירוני:</b></p> <p>התכנית המפורטת תתייחס בין היתר לחזיתות הרחובות, התאמת הבינוי המוצע לסביבה, נפחי הבניה, המרחב הפרטי בין הבניינים, שימור מבטים למוקדים בעלי חשיבות תכנונית ועירונית, שילוב תחבורה ציבורית במרחב הציבורי, הולכי רגל, שבילי אופניים, צמחיה, ריהוט הרחוב, וכו'. כמו כן, יתייחסו התכניות המפורטות להנחיות המרחביות העירוניות בהקשר זה.</p>	<p><b>4.1.4</b></p>



<p><b>דיוק בסימונים :</b></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p><b>4.1.5</b></p>
<p><b>הוראות לכלל המתחמים :</b></p> <p>(1) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>(3) על אף האמור בסעי' 2 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת תכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך, למעט מתחם 4.</p> <p>(4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את תוספת שטחי הבניה המותרים בו (עיקרי+שרות), לא כולל שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 6 להלן. רשאי מוסד תכנון להוסיף שטחי שירות על קרקעיים בכפוף להצגת צורך תפעולי לטובת דיירי הבניין.</p> <p>(5) קיבולת אוכלוסייה בהתאם למאוסר – אומדן של כמות האוכלוסייה במתחם לפי המצב הקיים והמצב המאושר סטטוטורית.</p> <p>(6) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לשטחי שירות בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(7) שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>(8) התכנית אינה פוגעת בזכויות בנייה קיימות מתוקף תכניות תקפות טרם אישור תכנית זו.</p> <p>(9) בתכניות מאושרות תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה :</p> <p>א. הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו.</p> <p>ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים ;</p> <p>(10) על מתחמים מרקמיים ואתרים לשימור יחולו הוראות פרק 5.4 להלן, בהתבסס על הנחיות נספח השימור.</p>	<p><b>4.1.6</b></p>

4.2 הוראות למתחמים					4.2
מתחם 1 – גרעין ותיק					4.2.1
תיאור המתחם					4.2.1.1
		<p>גרעין ההתיישבות ההיסטורי של היישוב, המתפקד כמרכז מקומי כיום. אופי גרעין היישוב, על הבנייה הנמוכה, הרחובות השקטים, והמרחב הציבורי, משקפים "רוח מקום" ייחודית. במקביל לטיפול רוח המקום, תכנית המתאר מאפשרת התחדשות מתחמים נקודתיים של בנייה רוויה, לשם יצירת גרעין יישובי מגוון, מחודש ואטרקטיבי.</p> <p>סה"כ יחידות דיור : 4,380 שטח מתחם : 661 דונם</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.1.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	קיבולת אוכלוסיה בהתאם למאוסר	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	4,870	9,580	<p>סה"כ אוכלוסייה למתחם : 14,450</p> <ul style="list-style-type: none"><li>יעד האוכלוסייה הכללי למתחם זה חושב עם הנחת מימוש של 70% מתוספות יחידות הדיור בתתי מתחמים לשיקום והתחדשות (1A, 1E, 1F), ו-20% מימוש בתת מתחם 1G.</li><li>שטחי הבנייה שניתנו לכל תת מתחם לשיקום והתחדשות באופן פרטני מייצגים מימוש מלא של כל תת מתחם.</li></ul>	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	450,000		<ul style="list-style-type: none"><li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li></ul>	


מגורים	מ"ר	340,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי בנייה חדשים למגורים לפי תמ"א 38, על תיקוניה, יכללו בתחשיב הכללי של התוספות למאוסר ליעוד מגורים בתת מתחם 1C, כמצוין בטבלה זו.</li> <li>בסמכות ועדה מקומית להוסיף זכויות בנייה נוספות למגורים בתת מתחם 1C, במסגרת תכנית תת-מתחמית להתחדשות עירונית. זכויות אלו וגובה הבינוי העתידי ייקבעו בכפוף לתכנית שתיקח בחשבון שיקולים כלל עירוניים שיאפשרו תוספות אלו, כגון תשתיות תחבורה, ופרוגרמה לשטחי ציבור.</li> </ul>
שטח פתוח	מ"ר		<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ו/או בהתאם לנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</li> </ul>
כלל השימושים שאינם מגורים	מ"ר	110,000 (מתוכם 84,700 מ"ר עיקרי)	<ul style="list-style-type: none"> <li>עיבוי אזור תעסוקה לאורך כביש 4</li> </ul>
מבנים ומוסדות ציבור			בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ו/או לנספח הפרוגרמה.

פירוט זכויות למגרש טיפוסי :

יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	אזור לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת	לפי תכניות קיימות	לפי תכניות קיימות	תת מתחם 1D
מגורים	עד 9 קומות	לפי תכניות קיימות	עד 350%	תת מתחם 1C. עיבוי עירוני
מגורים – שיקום והתחדשות	לפי נספח בנייה לגובה	לפי תכניות קיימות	ייקבע בתכנון מפורט	תתי מתחמים 1A, 1E, 1F, 1G
תעסוקה ומסחר	עד 15 קומות	לפי תכניות קיימות	עד 500%	תת מתחם 1B



הוראות נוספות	4.2.1.3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• רחוב ביאליק יישמש כרחוב הפעילות הראשי של גרעין היישוב, שיקשר בין המרקם הותיק לשדרה העירונית הראשית במתחם 3. הרחוב יתוכנן כרחוב שהייה, עם מרחב ציבורי רחב ככל הניתן וחזיתות מסחריות, בהתאם לנספח חתכי רחובות.</li> <li>• לצורך הוצאת היתרי בנייה לתוספת זכויות על גבי המאוסר במתחם זה לרחוב ביאליק, יוכן מסמך מדיניות בסמכות מקומית לכלל הרחוב בגבול מתחם זה. לא ניתן להכין תכנית מפורטת בסמכות מקומית לחלק מהרחוב. לא תאושר תכנית למגרש הגובל ברחוב ביאליק במתחם, אלא בכפוף למסמך המדיניות.</li> <li>• בתחום תת מתחם 1D מצויים מתחמים לשימור מרקמי ואתרים לשימור, כמצוין בנספח השימור ובתשריט הנופי המשולב. במתחמים אלו יש לשמור על הרקמה הבנויה של השכונה, לרבות חתכי רחוב, נפחי בניה, בניה של עד שתי קומות והיחס בין בנוי לפנוי. תכניות מפורטות יקפידו על שמירה על "רוח המקום" – חצרות מגוננות בחזית, גדרות נמוכות ועל המרחב הציבורי - חיזוק שדרות 'העצמאות' ו'הגיבורים' וחיבורן למערך התנועה הרגלית ותנועת האופניים ביישוב, וצמצום תנועת כלי רכב. להנחיות מפורטות למתחמי השימור המרקמי ולאתרים לשימור ראה נספח השימור, תשריט נופי משולב וסעיף 5.4 בהוראות התכנית.</li> <li>• תא שטח 603 מיועד להמשך רצועת התעסוקה והמסחר בתת מתחם 1B, בכפוף להכנת תכנית מפורטת לתא השטח. עד להכנת תכנית זו, יתאפשר שימושי מגורים בתא שטח זה, כהגדרתם בסעיף 3.1, ובכפוף לתכניות מפורטות.</li> <li>• בתכנית מפורטת בתת מתחם 1F לשיקום והתחדשות (בארי) יוקפד כי יישמר רצף ירוק (מזרח מערב) כשדרה ירוקה ראשית (כהגדרתה, ר' פרק 5.6.2 בהוראות התכנית) כהמשך לשדרות העצמאות ממערב, ובהתאם לנספח הנופי המשולב. השדרה בתת מתחם 1F תתוכנן באופי השדרה הקיימת ממערב, תוך שמירה על שבילי הליכה ורכיבה רציפים ומשמעותיים.</li> <li>• הנחיות מיוחדות לתת מתחם 1G (שיקום והתחדשות) שכונת השחר-             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ מטרת התכנית המפורטת –                     <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התאמה תפקודית של חטיבת הקרקע של שכונת השחר למיקומה בכניסה לעיר, הנושק למערכת התנועה הארצית.</li> <li>2. מתן פתרון סביבתי למגורים בסמיכות לכביש 4.</li> <li>3. יצירת מלאי לדירות קטנות בקרבת אוניברסיטת בר אילן והתאמת המרחב הפיזי בעיר לחזון התכנית.</li> <li>4. קביעת מנגנון איחוד מגרשים</li> </ol> </li> <li>○ גובה בנייה ומספר קומות ייקבעו לאחר בחינת חלופות תכנוניות. לכל חלופה יוכן ניתוח כלכלי ותיבחן השתלבותה ברקמה הבנויה הקיימת.</li> <li>○ תינתן העדפה לדירות קטנות/דירות יחיד בתת המתחם, לאור סמיכות השכונה למערכות תחבורה ציבורית ולאוניברסיטה. גודל דירה חדשה ממוצעת: 75 מ"ר.</li> <li>○ בתכנית מפורטת תינתן התייחסות ליצירת קישוריות לאוניברסיטת בר אילן, להולכי רגל ולרכבי אופניים, בהתאם לנספח הנופי ולנספח שבילי האופניים.</li> <li>○ במגרשים הסמוכים לכביש 4 ישנה עדיפות למיקום בנייה לגובה, בכפוף לחלופות הכלכליות ולמדיניות העירונית בעת אישור התכנית. הבינוי יתרחק ככל הניתן מרצועת הדרך של כביש 4.</li> <li>○ החלופה שתיבחר תתבסס על איזון בין השפעות על הסביבה והבטחת היכולת לביצוע התחדשות עירונית כהגדרתה לפי תכנית זו (פרק 1.9).</li> </ul> </li> </ul>	

מתחם 2 – צפון מערב					4.2.2
תיאור המתחם					4.2.2.1
		<p>האזור הצפון מערבי של היישוב מיועד לשמש כחטיבה עירונית המשלבת שכונה קיימת (רמת דקלים) ורובע חדש בו מתוכנן מלאי יחידות דיור איכותיות, שטחי ציבור ופארקים משמעותיים, ושטחי תעסוקה ומסחר.</p> <p>סה"כ יחידות דיור : 2,300 שטח מתחם : 392 דונם</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.2.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	קיבולת אוכלוסיה בהתאם למאוסר	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3,100	4,950	סה"כ אוכלוסייה למתחם : 8,050	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	261,600		•	
מגורים	מ"ר	131,600		•	
שטח פתוח ציבורי	מ"ר			• בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת/או בהתאם לנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו .	

כלל השימושים שאינם מגורים	מ"ר	130,000 (מתוכנן) 100,000 מ"ר עיקרי)	162,500 (מתוכנן) 125,000 מ"ר עיקרי)	•
מבנים ומוסדות ציבור				• בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ו/או לנספח הפרוגרמה.

4.2.2.3	הוראות נוספות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>תא שטח 100 בתת מתחם 2A ישמש כשטח פתוח אקסטנסיבי, שישלב השהיית נגר עילי, בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו.</li> <li>בתכנית מפורטת יישמרו מעברים רציפים בין השצ"פ בתא שטח 191 לשצ"פ בתא שטח 100. מעבר זה יתוכנן באופן המתעדף תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני תנועה ממונעת.</li> <li>אפיון שימושי התעסוקה והמסחר בתת מתחם 2A יהיה בהתאם לנספח הכלכלי לתכנית זו.</li> </ul>

## 4.2.3 מתחם 3 – ליבת העיר

### 4.2.3.1 תיאור המתחם

	<p>מתחם זה מתוכנן לשמש כליבת העיר לאור מגמות הפיתוח החזויות והמקודמות בתכנית זו, הן כמרכז גיאוגרפי והן מבחינה תפקודית לכלל העיר. בעשורים הבאים, מבחינה גיאוגרפית ומבחינה תפקודית. הציר הראשי המיוחד עובר במרכז המתחם, ומסביבו ימוקמו מגוון שימושים המייצרים מרכז עירוני ליניארי, תוך כדי חיבור למוקדים בערים הגובלות.</p> <p>סה"כ יחידות דיור : 6,260 שטח מתחם : 959 דונם</p>
---	---

### 4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	קיבולת אוכלוסיה בהתאם למאוסר	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	5,120	15,410	סה"כ אוכלוסייה למתחם : 20,530
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	344,100		<ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li> </ul>
מגורים	מ"ר	217,000		<ul style="list-style-type: none"> <li>תוספות שטחי בנייה למגורים לתתי מתחמים 3A, 3B, 3C.</li> <li>חלק מתוספת שטחי בנייה למגורים בתת מתחם 3C כשטח השלמה לפינוי-בינוי בתת מתחם 1E</li> </ul>
שטח ציבורי פתוח	מ"ר			<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת/או בהתאם לנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</li> </ul>
כלל השימושים שאינם מגורים	מ"ר	127,100 (מתוכם 97,800 מ"ר עיקרי)	347,000 (מתוכם 257,200 מ"ר עיקרי)	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוספת שטחי בנייה למסחר בין היתר לקניון הקיים בתת מתחם 3B, יעמוד על 25,000 מ"ר בהתאם לנספח כלכלה עירונית.</li> </ul>
מבנים ומוסדות ציבור				<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ו/או לנספח הפרוגרמה.</li> <li>ר' סעיף 4.1.3(4) לעניין אפשרות לשילוב מבני ציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים בתת מתחם 3A.</li> </ul>



פירוט זכויות למגרש טיפוסי :

יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים מסחר ותעסוקה	עד 15 קומות עם שילוב בנייה לגובה	לפי תכנית קיימת	עד 350%	תת מתחם 3A
עירוני מעורב	לפי נספח בנייה לגובה	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת עתידיה	תת מתחם 3B, תאי שטח 400-402
מגורים	עד 25 קומות		עד 650%	תת מתחם 3C
מגורים	לפי נספח בנייה לגובה	לפי תכנית קיימת	לפי תכנית קיימת	תתי מתחמים 3D, 3E

הוראות נוספות	4.2.3.3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• יוכן מסמך מדיניות לאישור ועדה מקומית הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות לתתי מתחמים 3A, 3B כל אחד, או לחלקים מהם, או שניהם ביחד.</li> <li>• ראה הנחיות לתכנון באזור "ציר מיוחד", פרק 3.11.1.</li> <li>• מטרת השימושים המעורבים בתת מתחם 3A היא ליצור מרכז עירוני משולב, בסוגי בינוי ושימושים, כך שהוא ישמש כמרכז עירוני פעיל. תינתן אפשרות לתמהיל של תוספת שטחי הבנייה ברמת כל מגרש, ביחס של כ-50% מגורים, 50% תעסוקה ומסחר ושימושים אחרים שאינם מגורים, הכל ובלבד שזכויות הבנייה המאושרות לתעסוקה במגרש ימומשו בטרם מימוש שטחי הבנייה הנוספים למגורים.</li> <li>• מגורים באזור עירוב שימושים תא שטח 702 ישולבו יחדיו במקבצים ככל הניתן, בזיקה לדופן המערבית של תא השטח הגובל באזור מגורים קיים.</li> <li>• בתכניות מפורטות בתא שטח 702 ישולבו שבילי הליכה וקישוריות רגלית בכיוון מזרח-מערב</li> <li>• במסגרת תכניות מפורטות תתוכנן חזית מסחרית מקסימלית בקומת הקרקע, לרבות במבני ציבור, בבינוי לכל אורך ה"ציר המיוחד" בתת מתחם 3A ובתאי שטח 400-402 בתת מתחם 3B.</li> <li>• במסגרת תכניות מפורטות תינתן התייחסות מיוחדת למרחב הציבורי לאורך ה"ציר המיוחד", לרבות התייחסות לנטיעות, חומרי גמר ועיצוב נופי, עידוד הליכה רגלית והעדפתה למול תחבורה ממונעת.</li> <li>• בתכניות מפורטות בתת מתחם 3B יש לעודד שילוב מוסדות ציבור ברמה עירונית: מוסד תרבות (בהתאם לתשריט ייעודי הקרקע), מעונות סטודנטים בזיקה לאוניברסיטת בר-אילן, ספורט נופש, ודיור מוגן.</li> <li>• בתכניות מפורטות בתת מתחם 3B יש לשלב כיכר להתכנסות עירונית ופארק מורשת יישובי, בהתאם לנספח הנוף. פארק המורשת יכלול את מגדל המים כאלמנט נופי מרכזי המטפח את רוח המקום היישובית.</li> <li>• בתת מתחם 3B תאי שטח 1000-1003 ייעוד מסחר, תוספת שטחי בנייה תינתן בכפוף לפתיחת חזית מסחרית לדפנות רחובות מנחם בגין ממערב ויוני נתניהו ממזרח, בהתאם לנספח חתכי הרחובות.</li> <li>• אזורי המגורים בשכונת רמת הדר (תת מתחם 3D) הקיימת ישמרו על אופיים ונפח הבנייה הקיים.</li> <li>• תכניות מפורטות בתת מתחם 3E תתייחס ליצירת קישור רציף בין הציר המיוחד לאוניברסיטת בר אילן. קשר זה יתבטא במרחב ציבורי רחב ככל הניתן (שדרה נופית ראשית בהתאם לנספח הנוף).</li> <li>• יישמר הרצף הירוק כהמשך לשד' העצמאות שתתחבר דרך מתחם זה למתחם 4 ממזרח, בהתאם לנספח הנוף.</li> <li>• תכניות מפורטות במתחם ייתחסו ליצירת קישוריות לערים שכנות, בהתאם לנספח הנוף.</li> <li>• תינתן עדיפות למיקום פונקציות במתחם זה המקיימות זיקה תפקודית עם אוניברסיטת בר-אילן.</li> <li>• בתחום מתחם 3 יש אתרים לשימור, כמצוין בנספח השימור ובתשריט הנופי המשולב. ראה נספח השימור וסעיף 5.4 להנחיות מפורטות לגבי אתרים לשימור.</li> <li>• 35% מתוספות יחידות הדיור למגורים יהיו בגודל של עד 75 מ"ר (כולל ממ"ד).</li> </ul>	



מתחם 4 – הרצועה השלישית					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
		<p>מתחם לבנייה חדשה באופי עירוני כהמשך לרקמה העירונית ממערב ולמרחב הסובב. בנוסף לפיתוח למגורים, המתחם יכלול במרכזו מוקד עירוני משני חדש בעירוב שימושים – מגורים תעסוקה ומסחר, המתבסס על מערכה הסעת המונים מטרופולינית (הקו הסגול).</p> <p>תכנית המתאר רואה במתחם זה את עתודת הקרקע הראשית לפיתוח בעיר, בה ייכללו פונקציות עירוניות ציבוריות כגון קריות חינוך, מוקד ספורט ונופש, ופארקים.</p> <p>סה"כ יחידות דיור: 1,800 שטח מתחם: 373 דונם</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	קיבולת אוכלוסיה בהתאם למאוסר	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	6,000	0	סה"כ אוכלוסייה למתחם: 6,000	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	452,000		<ul style="list-style-type: none"><li>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</li></ul>	
מגורים	מ"ר	252,000		<ul style="list-style-type: none"><li>שטחי בנייה למגורים לתת מתחם 4A בלבד</li></ul>	
שטח ציבורי פתוח	מ"ר			<ul style="list-style-type: none"><li>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת/או בהתאם לנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</li></ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי בנייה עבור תת מתחם 4B בלבד</li> <li>כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.</li> </ul>		200,000 (מתוכם 150,000 מ"ר עיקרי)	מ"ר	כלל השימושים שאינם מגורים
<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ו/או לנספח הפרוגרמה.</li> <li>המתחם יכלול מבנים ומוסדות ציבור ברמת שירות עירונית</li> </ul>				מבנים ומוסדות ציבור

פירוט זכויות למגרש טיפוסי :

יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	עד 9 קומות		עד 400%	
מגורים	עד 15 קומות		עד 650%	
תעסוקה ומסחר ומגורים	עד 25 קומות		עד 850%	תת מתחם 4B



### 4.2.4.3 הוראות נוספות





- כל המתחם יתוכנן בתכנית מפורטת אחת, למעט תא שטח 904.
- הרחובות הראשיים יאופינו בתכנון מיטבי של המרחב הציבורי, לפי נספחי הנוף וחתכי הרחוב.
- המשך רחוב השחם מפתח תקווה מכיוון צפון ישמש כרחוב העירוני המרכזי של המתחם (ציר צפון-דרום, תא שטח 802). בתכנית מפורטת יש לתת דגש על אופיו העירוני של הרחוב, ועל קישורו למתחמים השכנים, בגבעת שמואל ובפתח תקווה. תוואי הדרך המדויק ייקבע בתכנית מפורטת.
- מערכת הדרכים החדשה תחובר למערכת הקיימת ב-3 רחובות אופקיים (מזרח-מערב) ראשיים, שיקושרו לרחוב המרכזי שהמשכו רחוב השחם. יישמר רצף הבינוי לאורך דפנות רחובות אלה. בתכניות מפורטות, יש לשלב את מבני הציבור לאורך שלד רחובות זה.
- בתכנון מפורט של מערך השטחים הפתוחים, יש לשמור על רצף ליניארי של השטחים הפתוחים בהתאם לנספח הנוף. במערך זה תשולב לפחות חטיבת קרקע ירוקה משמעותית אחת (לא ליניארית) בשטח שלא יפחת מ-25 דונם, ובאופן שיאפשר ניהול נגר עילי בשטח המתחם.
- בתכנון מערך השטחים הציבוריים יש להבטיח חטיבת קרקע שתאפשר הקמת מבנים ומוסדות ציבור ברמת שירות עירונית לרבות קרית חינוך ראשית (תא שטח 204) בהתאם לנספח הפרוגרמה. יתר השטחים הציבוריים בתכניות המפורטות במתחם יתוכננו בפיזור מיטבי, וככל הניתן בפרישה לאורך שלד הרחובות הראשי.
- מתחם B4- יתוכנן כמתחם עירוני משולב בעירוב שימושים (מסחר תעסוקה ומגורים), בו ירוכזו מרבית זכויות התעסוקה והמסחר למתחם, בנוסף לשטחי בנייה למגורים.
- תחנת/תחנות תוואי מתע"ן במתחם (בהתאם לנספח תנועה ותחבורה ציבורית) תמוקם בתכנית מפורטת בצמידות למוקד התעסוקה במתחם.
- בתכנית מפורטת ניתן לערוך שינויים בהתווית קווי מתע"ן במתחם ביחס לנספח התנועה והתחבורה הציבורית בתכנית זו, זאת בכפוף לראייה תכנונית מטרופולינית, בחינה מפורטת של החיבורים לערים שכנות, ותיאום עם הרשויות הרלוונטיות.
- מבני התעסוקה בתת מתחם 4B יתוכננו באוריינטציה הפונה לכיוון מערב, לרחוב הראשי המתחמי, לרבות כניסות למבנים, כניסות לחנייה ואפשרות לשילוב חזיתות מסחריות.
- בתכנון מפורט של רשת הדרכים הפנימית בתת מתחם 4B, יש להימנע ככל הניתן מתכנון רחובות ללא מוצא.
- תכנון רשת הרחובות הפנימית יהיה רציף, בתנועה ממנועת והולכי רגל, וללא רחובות פנימיים ללא מוצא.
- בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשלב מבנים ומוסדות ציבור באופן נקודתי, באזורי ההשקה בין שלד הרחובות האופקיים הראשיים (מזרח-מערב) לשצ"פ השדרה הראשית (בהתאם לנספח הנוף), ובלבד שתישמר שדרה ירוקה לינארית ראשית רציפה (צפון-דרום), ברוחב שלא יפחת מ-15 מ'.
- בתכנית מפורטת תינתן התייחסות לתפר בין בנייה רוייה לצמודות קרקע במתחם (קווי בניין, הצללות, מזעור הפרעות בין טיפולוגיות הבנייה).
- בתכנית מפורטת תובטח נגישות מקסימלית בין אזורי המגורים במתחם לשטחים הציבוריים הפתוחים במתחם ולמבני הציבור.
- בתכנית המפורטת תינתן התייחסות לבנייה בסמיכות לכביש ארצי ראשי (כביש 471), בנושאים של זיהום אוויר, קווי בניין, מטרד נופי, מיגון רעש, מיתון עומסי תנועה ליד היציאות מהשכונה, ועוד.
- תא שטח 120 בתת מתחם 4A יתוכנן כקרית ספורט עירונית בשטח לא יפחת מ-15 ד'.
- יש להבטיח הקצאה של מגרש בצורה רגולרית לניצול מיטבי של השטח.
- תכנית מפורטת תאפשר את הרחבת המתחם לכיוון דרום מזרח, ממזרח לשטחי הספורט, בכפוף לשינוי תחום השיפוט העירוני עם פתח תקווה.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת תתן התייחסות לאתרים לשימור, כמצוין בנספח השימור ובתשריט הנופל המשולב. ראה נספח השימור וסעיף 5.4 להנחיות מפורטות לגבי אתרים לשימור. האתר לשימור ישולב במערכת השטחים הפתוחים של המתחם, תוך שמירה על רצף של תנועות הולכי רגל ואופניים.</li> <li>• תכניות מפורטות יבטיחו גישה ישירה להולכי רגל מדרך רבין למבני התעסוקה הגובלים בדרך, בתת מתחם 4B.</li> <li>• יש לשלב דירות קטנות באזורי המגורים בתת מתחם מתחם 4B.</li> <li>• תשולב תחנת שאיבה במתחם, בהתאם להנחיות נספח הביוב לתכנית.</li> <li>• ראה נספח כלכלה עירונית לעניין אופי ותמהילי השימושים באזור המשולב תת מתחם 4B.</li> </ul>	
--	--

## 4.2.5 מתחם 5 – רמת אילן

### 4.2.5.1 תיאור המתחם

	<p>מתחם זה כולל את שכונת רמת אילן, הותיקה והחדשה. מוצע לשמר את אופי השכונה, ללא תוספות זכויות בנייה משמעותיות על גבי המאוסר.</p> <p>רשת ירוקה כלל עירונית רציפה תחבר את השכונה לשאר חלקי העיר ולאוניברסיטה הצמודה.</p> <p>סה"כ יחידות דיור : 1,500 שטח מתחם : 182 דונם</p>
--	--

### 4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	קיבולת אוכלוסיה בהתאם למאוסר	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	4,970	סה"כ אוכלוסייה למתחם: 4,970
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות

		0	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
<ul style="list-style-type: none"> <li>בסמכות ועדה מקומית להוסיף זכויות בנייה נוספות לזכויות המוקנות בסעיף זה, במסגרת תכנית מתחמית להתחדשות עירונית. זכויות אלו וגובה הבינוי העתידי ייקבעו בכפוף לתכנית שתיקח בחשבון שיקולים כלל עירוניים שיאפשרו תוספות אלו, כגון תשתיות תחבורה, ופרוגרמה מתחמית לשטחי ציבור.</li> </ul>		0	מ"ר	מגורים
<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת/או בהתאם לנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</li> </ul>			מ"ר	שטח ציבורי פתוח
<ul style="list-style-type: none"> <li>מסחר רובעי</li> </ul>	16,000 (מתוכם 12,300 מ"ר עיקרי)	6,500 (מתוכם 5,000 מ"ר עיקרי)	מ"ר	כלל השימושים שאינם מגורים
<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ו/או לנספח הפרוגרמה.</li> </ul>				מבנים ומוסדות ציבור
4.2.5.3 הוראות נוספות				
<ul style="list-style-type: none"> <li>מומלץ לשמור על המבנה האורבני הקיים של השכונה מבחינת גובה המבנים ונפחם, מערך הדרכים ומיקום מבני הציבור והמסחר.</li> <li>תחזוק הקישוריות של המתחם לאזורים אחרים בעיר באמצעות שבילי הליכה ואופניים בהתאם לנספח הנופי.</li> <li>בתא שטח 249 תתאפשר הקמת מוסד ציבורי בזיקה אוניברסיטאית.</li> </ul>				

## 5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p><b>הוראות למערכת הספקת המים:</b></p> <p>א. מערכת הספקת המים בשטחי הבינוי החדשים ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך אספקת המים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תוכנית האב למים, תוכנית המתאימה לתוכנית הפריסה וליעדי אוכלוסיה בתכנית זו.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה הספקת מים תקינה לאתר ע"פ נספח בינוי מאושר.</p> <p>ד. הספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. כל מגרש/ חלקה בתחום המתאר יקבל/תקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>ז. הקמת מערכות המים תהיה ע"פ הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בעיריית גבעת שמואל.</p> <p>ח. במקומות המסומנים בנספחי הביוב והמים יישמרו שטחים ייעודיים להקמת מתקנים הנדסיים.</p> <p>ט. תכנון קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות- עדכון אוקטובר 2012 (מסמך מס' 12 – הנחיות להנחת מים ומש"ל- 2012), ובהתאם לסעיף 3.7 בנספח המנחה.</p>
5.1.2	<p><b>הוראות למערכת הביוב העירונית:</b></p> <p><b>מוצעות שתי חלופות על למערכת הביוב העירונית במצב הסופי, בהתאם למתואר בנספח הביוב (תשריט ודברי הסבר) של תכנית זו</b></p> <p>א. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהיו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תוכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>י. תנאי להיתר הבנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב, תוכנית המתאימה לתוכנית הפריסה וליעדי אוכלוסיה בתכנית זו.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תוכניות הפיתוח ותוכניות התשתיות מים וביוב בעירייה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש וע"פ נספח בינוי מאושר.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א- 2011" או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.</p> <p>ה. לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא אם קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי.</p>

<p>ו. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים וכו' יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזורם למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כמו שומנים) שישולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.</p> <p>ז. כל מגרש/חלקה בתחום תוכנית המתאר יקבל/תקבל ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס העיר אחרת.</p> <p>ח. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.</p> <p>ט. קידוח גבעת שמואל 1 א' מס' ארצי 156/165/02 הממוקם בגוש 6189 חלקה 586 ממוקם בתחום תוכנית המתאר המתוכננת (ראה תשריט נספח ביוב, תשריט מגבלות סביבתיות). בנייה בתחום רדיוסי המגן של הקידוח תהיה בהתאם לסעיף 3.6 לתקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. מיגון קווי הביוב העוברים בסמיכות לקידוח (רדיוסי מגן ב' ו- ג') יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>י. הקמת תחנות שאיבה לשפכים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות – הנחיות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים, מאי 2008.</p>	
<p><b>הוראות לניקוז ולניהול מי נגר עילי:</b></p> <p>1. תכניות בינוי ופיתוח יכללו נספח לניהול נגר עילי המציג את הפתרונות להשהיית נגר בתחום התכנית על בסיס עקרונות נספח הניקוז ודברי ההסבר לתכנית זו. הטיפול בנגר העילי יבוצע באמצעות השהיית הנגר בתוך תחום התכנית או בשטחים ציבוריים הסמוכים.</p> <p>2. ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניתן באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים פתוחים ציבוריים לצורך השהייה וניצול מקומי בהתאם לסעיף 22 בתמ"א 4/34.</p> <p>3. טרם ביצוע הגדלות של מובלים קיימים, יש למצות את האפשרויות למתן מענה באמצעות השהיית הנגר.</p> <p>4. תכנון מקומי של החדרה למי תהום יהיה כפוף למגבלות סעיף 26 לתמ"א 4/34 על מנת למנוע זיהום מי התהום.</p> <p>5. היות וגבעת שמואל ממוקמת באזור א' לפי תמ"א 4/34 / ב' יש לטפל במתקנים בעלי פוטנציאל זיהום (המפורטים בתמ"א 4/34 / ב' בסעיף 28), לפי הפירוט בסעיף 30 ובאישור מוסד התכנון כדי למנוע זיהום מי תהום.</p>	<p><b>5.1.3</b></p>
<p><b>איכות סביבה</b></p>	<p><b>5.2</b></p>
<p><b>חובת הגשת מסמך סביבתי</b></p> <p>כל תכנית מפורטת המציעה תוספת / הקמה ו/או שדרוג של שטחים לתעסוקה, תשתית הנדסית בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, מגורים (לרבות תכניות להתחדשות עירונית ופינוי בינוי), וכל תכנית אחרת שלדעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הינה בעלת השפעות סביבתיות - תחויב בהגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתו"ב / אגף ההנדסה / המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>עם זאת, ניתן יהיה לפטור מהכנת מסמך סביבתי במסגרת תכנית מפורטת שלדעת הוועדה המקומית גורמת להשפעה סביבתית זניחה.</p>	<p><b>5.2.1</b></p>
<p><b>שטחים פתוחים</b></p> <p>1. תובטח נגישות מרבית לשצ"פים באמצעות רשת הצירים הירוקים ו/או הרחובות העירוניים.</p>	<p><b>5.2.2</b></p>



<p>2. השצ"פ המסומן בתשריט בחלקה הצפון-מערבי של העיר, במתחם 2, יהווה חלקו שטח פתוח אקסטנסיבי ויתפקד כאזור ניקוז מוסדר וכשטח פתוח לטובת הקהילה.</p> <p>3. במסגרת תכנית מפורטת הכוללת שטחים ציבוריים פתוחים בהיקף של 30 דונם ומעלה, ייערך סקר ראשוני מקדים לעניין טבע עירוני וערכיות אקולוגית, במקרה הצורך, שיכלול את הסעיפים הבאים:</p> <p>א. הגדרת ערכי הטבע העירוני מההיבט האקולוגי</p> <p>ב. הנחיות לשמירת ערכי הטבע הקיימים</p> <p>ג. זיהוי הזדמנויות להשבחת ערכי טבע קיימים או ליצירת חדשים</p> <p>ד. במקרה של פגיעה בערכי טבע קיימים בתחום התכנית - אמצעים למזעור הפגיעה ודרכים לשיקום ו/או פיצוי בגין הפגיעה.</p>	
<p><b>רעש</b></p> <p>5.2.3</p> <p>1. כל תכנית מפורטת הנמצאת בסמיכות (בהתאם להוראות תמ"א 3) לדרך מס' 4 (מוגדרות כ"דרך פרברית") ו- 471 (מוגדרות כ"דרך מהירה") ולדרך יצחק רבין (מוגדרת כ"דרך עורקית עירונית") תציג באמצעות דו"ח אקוסטי, את האמצעים הנדרשים להפחתת רעש (מיגון אקוסטי סביבתי ומיגון אקוסטי דירתי), הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד התחבורה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. בכל תכנית הכוללת שטחים הסמוכים או הגובלים לדרכים שצוינו, תינתן עדיפות לשימושי קרקע שאינם רגישים לרעש.</p> <p>3. אמצעים להפחתת מפלסי רעש ממקורות אחרים:</p> <p>א. בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, תכלול הפעלת בתי עסק התייחסות לדרישות לבידוד אקוסטי, מפלסי רעש מרביים מותרים ושעות הפעלה.</p> <p>ב. בכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי, תוכן חוות דעת אקוסטית המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.</p> <p>תכנון הבינוי המפורט יעשה כך שיבטיח הפחתת מפלסי רעש ממקורות פנימיים כגון: מעליות, יחידות כוח, צנרת מים וביוב, מערכות אוורור ומיזוג וכד, כך שמפלס הרעש לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.</p>	
<p><b>איכות אוויר</b></p> <p>5.2.4</p> <p>1. אמצעים למניעת זיהום אוויר מכלי רכב:</p> <p>א. נטיעות עצים לאורך צירי תנועה ראשיים</p> <p>ב. הרחקה, ככל האפשר, של חניונים פתוחים מחלונות בתי מגורים.</p> <p>ג. תובטח אספקת אוויר צח (שמקורו מרוחק מאזור זיהום) בכל מבנה.</p> <p>2. בכל תכנית מפורטת שתוגש, בתהליך הבנייה יינתנו הנחיות לפריצת דרכים שאינן מרוצפות ויקבעו הוראות להפחתת זיהום האוויר ע"י הרטבת הדרכים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי נוזלי ההרטבה.</p>	
<p><b>זיהום קרקע</b></p> <p>5.2.5</p> <p>קיים פוטנציאל זיהומי קרקע משלוש תחנות דלק המסומנות במפת המגבלות הסביבתיות. כל תכנית מפורטת בשטחי המגבלות בהתאם לתמ"א 18, תציג בסקר קרקע מפורט את המצב הקיים ואת האמצעים לטיפול בנזקים באם נמצאו ומניעתם בעתיד. הסקר יבוצע בתיאום ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>פסולת</b></p> <p>5.2.6</p> <p>1. פסולת ביתית - הטמעת אמצעים להפרדה במקור ומיחזור:</p> <p>א. בכל תכנית מפורטת יקבעו הנחיות לעניין אצירת פסולת ואיסוף פסולת בת מיחזור, בהתאם להנחיות המחלקה העירונית לאיכות הסביבה.</p>	

<p>ב. בכל תכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר הקמת מרכזי איסוף פסולת למיחזור / מוקדי מיחזור בשטחים ציבוריים, באזורי מגורים, במרכזי תעסוקה, בחניונים ולאורך דרכים, לרבות בתת הקרקע.</p> <p>2. פסולת בניין ועודפי עפר - הטמעת אמצעים והנחיות לטיפול ולמניעת מפגעים:</p> <p>א. יוטמעו הנחיות להפרדת פסולת רעילה וטיפול באסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. יקבע שיעור מיחזור של פסולת בניה לצורך שימוש באתר.</p> <p>ג. תכניות מפורטות יכללו הצגה של מאזן עודפי עפר והשימוש החוזר בהם באתר, ככל שנעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>3. היתר בנייה יינתן לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך הבנייה.</p> <p>ב. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.</p> <p>ג. בתכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 1000 מ"ק פסולת, גריסת הפסולת תעשה באתר הבנייה בהתאם לתקנות מניעת מפגעים. אלא במקרה בו ניתן פטור ע"י רשות סביבתית מוסמכת.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>כל תכנית מפורטת לבניה למגורים, מוסדות ציבור ומבני תעסוקה, תידרש לעמוד בהנחיות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	5.2.7
<p><b>קרינה</b></p> <p>1. בתכניות מפורטות ובבקשות להיתרי בניה, לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים (אנטנות) ומתקני גישה.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת מגרשים למוסדות ציבור תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה (טרנספורמציה). לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.</p> <p>3. בתכניות מפורטות ניתן יהיה להתיר הקמת חדרי השנאה במתקנים תת קרקעיים הן בשצ"פים והן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים והחצרות המשמשים מוסדות ציבור. כל זאת בכפוף לעמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת 1997 ובתקנות העדכניות לפיו, וכן בהנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה הקובעות ערכי סף ואמצעי הגנה וטיפול בקרינה מייננת וקרינה בלתי מייננת.</p> <p>4. מובהר שהנחיות אלה רלוונטיות גם לנושא קרינה מממירים של תאים פוטו וולטאים, חדרי שנאים, קווי מתח גבוה ומתקני חברת חשמל אחרים.</p> <p>בתכניות חדשות לא תותר הנחת קווי חשמל עיליים; כל קווי החשמל יוטמנו.</p>	5.2.8
<p><b>שפכים וניקוז</b></p> <p>1. בכל תכנית מפורטת, מערכת הביוב תהא מופרדת ממערכת הניקוז כבר מנקודת האיסוף הראשונה ובכלל. בתכנית מפורטת במרקם הבנוי, בשטח שבו אין הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב, ייקבעו הצורך והאמצעים שיש לנקוט כדי להפריד בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב.</p> <p>2. איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	5.2.9

<p>3. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, ייעשה במתקנים בתוך המגרשים, טרם הזרמתם למערכת הולכת השפכים המרכזית.</p> <p>4. מוסד תכנון יהא רשאי לחייב הפרדת המערכות הנ"ל גם במגרשים בנויים קיימים כתנאי לאישור תכנית מפורטת להגדלת זכויות בניה או היתר לתוספת בניה.</p>	
<p><b>5.2.10 צמחיה ונטיעות</b></p> <p>1. הצמחיה הטבעית בתחום התכנית תישמר ותטופח ככל הניתן.</p> <p>2. התוכניות המפורטות תכלולנה הנחיות לנטיעה של צמחיה חסכונית בצריכת מים ומותאמת להשקיה במים מושבים.</p> <p>3. לא יינטעו עצים אלרגניים, עצים הגורמים לכלוך חוצות (דוגמת פיקוס השדרות), צמחים רעילים (דוגמת הרדוף הנחלים) וצמחים פולשניים (בהתאם לרשימה של המשרד להגנת הסביבה / משרד החקלאות).</p> <p>4. בתוכניות הפיתוח תינתן עדיפות לצמחיה המותאמת לאקלים ולסביבה, שהינה חסכונית במים ושתורמת לנוחות אקלימית במרחב הציבורי (הצללה, לחות, עונתיות, רוחות).</p>	
<p><b>5.2.11 חיסכון ושימור מים</b></p> <p>בכל תכנית מפורטת הכוללת מבני ציבור, מבני תעסוקה, מבני מגורים ושצ"פים:</p> <p>1. יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף, או השקיה ממוחשבת, ברזים חסכנים, מערכות סניטריות חסכוניות וכד', וכן יעשה, ככל הניתן, שימוש חוזר במים (מים אפורים / מים מטוהרים / מי מזגנים), באופן שיעמוד בדרישות משרד הבריאות לנושא ובהתאם לטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר. בתכניות בהן יתאפשר השימוש החוזר במים – יפורט, בשלב ההיתר, האמצעים להפרדה וטיפול במים לרבות: קביעת שטח למתקן טיפול / אגירה, תכנית צנרת וכיו"ב.</p> <p>2. יוצג שטח בהיקף של 20% לפחות משטח המגרש לחילחול מי נגר. התכנית תציג את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומה, להשעיית נגר עילי וחילחולו לתת הקרקע בתחום המגרש.</p> <p>3. תכנית הניקוז (המהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת) תפרט הוראות ואמצעים בנושאים הבאים:</p> <p>א. היקף תכנית פנויה במגרשים לצורך השהייה וחילחול.</p> <p>ב. אופן ניצול השטחים הפתוחים במרחב התכנית לצורך השהייה ושימור מי נגר.</p> <p>ג. אמצעים טכנולוגיים / הנדסיים לניצול מי נגר, כגון: בורות חילחול, גגות ירוקים, הפניית מרזבים לשטחים אוגרי מים או לבורות חילחול או להעשרת נחלים.</p>	
<p><b>5.2.12 עירוב שימושים במרחב בעירוני</b></p> <p>1. לא תותר הקמה של בתי עסק שהינם בעלי פוטנציאל לזיהום סביבתי או פגיעה בבריאות הציבור.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת הכוללת מתחם בעל עירוב שימושים, תציג במסמך סביבתי מפורט את הדרכים לצמצום ההשפעות הסביבתיות למגורים באותו המבנה ובאלה הסמוכים לו. הנחיות להכנת המסמך הסביבתי תינתנה ע"י הרשות המקומית או המשרד להגנת הסביבה</p>	
<p><b>5.3 סיכוני רעידות אדמה</b></p>	
<p>(ככל הנדרש בהתאם להנחיות מנהל התכנון מאפריל 2014):</p>	
<p><b>5.4 מתחמים מרקמיים ואתרים לשימור</b></p>	



<p>בעיר מוגדרים מתחמים מרקמיים ואתרים לשימור תוך חיזוק הקשרים המרחביים ביניהם ושילובם בתכנון הכולל בעיר.</p>	
<p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>(1) יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח השימור המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) הוראות פרק זה חלות על המתחמים ועל האתרים לשימור כמסומן בתשריט הנופי המשולב.</p> <p>(3) נספח השימור של תכנית זו יהווה את הרקע התכנוני לקביעת אתרים ומתחמים מרקמיים לשימור בישוב, ואת הבסיס להכנת תכניות מפורטות לנושא זה.</p> <p>(4) המתחמים והאתרים המפורטים בנספח השימור, ישמשו את יועדת השימור של הוועדה המקומית ואת מוסדות התכנון, בבואם לקבוע את רשימת השימור של הישוב, להכין ולאשר תכניות לשימור ולתת היתרים לאתרים ולמתחמים המיועדים לשימור.</p> <p>(5) בסמכות יועדת השימור של הוועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם אנשי מקצוע מתחום השימור, להוסיף/לגרוע אתרים/מתחמים מרשימת השימור שבנספח השימור של תכנית זו.</p> <p>(6) כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת, בין היתר, לשימור האתרים בתחומה, יחולו על המתחמים ועל האתרים, המפורטים בנספח השימור, הוראות תכנית זו כפי שפורטו בהוראות המתחם הרלוונטי.</p> <p>(7) אין בקביעת אתר/מתחם מרקמי לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור, כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.</p>	
<p><b>הוראות להכנת תכנית ומתן היתרים לאתר ולמתחם לשימור</b></p> <p>(1) כל תכנית שבתחומה אתר/מתחם לשימור, תשמר את אופיו של האתר/מתחם או תציע שינוי המחזק את אופיו המיוחד.</p> <p>(2) התכנית תתייחס להמלצות נספח השימור של תכנית המתאר, ותכלול סקר תיעוד מקדים שיערך על ידי איש מקצוע בתחום השימור ועל פי הנחיות מינהל התכנון התקפות באותה עת.</p> <p>(3) סקר התיעוד המקדים שיערך כאמור, יהווה את הבסיס לתכנון המוצע בתכנית המפורטת.</p> <p>(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת יחליט מהן הוראות השימור הנדרשות שיש לקבוע בה בהתייחס לתיק התיעוד המקדים ולאחר שתתקבל התייחסות להנחיות יועץ שימור של הוועדה המקומית ובהיעדרו יועץ השימור של הוועדה המחוזית.</p> <p>(5) בקשה להיתר בניה לאתר לשימור או למגרש שבתחומו אתר לשימור תכלול תיק תיעוד מלא והנחיות לשימור. כל הצעה להתערבות, שינוי או ביצוע התאמות חיצוניות/פנימיות באתרים ובשטחים שהוגדרו לשימור, תעשה על בסיס מסקנות תיק תיעוד ובכפוף להנחיות יועץ שימור של הוועדה המקומית ובהיעדרו של יועץ השימור של הוועדה המחוזית.</p>	
<p><b>אתרי עתיקות</b></p>	<p><b>5.5</b></p>
<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
<p><b>נוף</b></p>	<p><b>5.6</b></p>

תכנית מפורטת אשר בתחומה כלול אחד או יותר מהאמור להלן, תקבע הנחיות בהתאם למפורט:	
<b>5.6.1</b>	<b>ציר נופי/שדרה ראשית</b>
	<p>סימון סכמטי המציין רצף שטחים פתוחים ברמה עירונית החולף בתחומי העיר. בשצ"פים בתוואי רצף זה ישולבו שבילי אופניים והליכה המשכיים, כחלק מרשת עירונית. תכניות מפורטות ישמרו על רצף עירוני ירוק וקישוריות למערכת הפארקים העירונית והמטרופולינית, בהתאם לנספח הנופי.</p> <p><b>הוראות:</b></p> <p>א. מומלץ כי הציר יהיה ברוחב מירבי של 30 מטר וברוחב מזערי של 15 מטר.</p> <p>ב. הציר יהיה נפרד ברובו מתנועה מוטורית, ויכלול תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. ניתן לשלב מקטעים מוטוריים בכפוף להנחיות "ציר מיוחד", פרק 3.11.1.</p> <p>ג. צירי התוואי המופיע בנספח הנוף.</p> <p>ד. לאורך ציר נופי/שדרה ראשית, בחזית מסחרית, קו בניין קדמי לציר יתוכנן כמקשה אחת עם חתך הרחוב ויהיה חלק מהמרחב הציבורי של הרחוב.</p> <p>ה. תשמר זיקה ככל הניתן בין ציר ראשי לבין מוקדי עניין, מוסדות ציבור, מבני דת חשובים, מקומות התכנסות והתקהלות.</p> <p>ו. מומלץ כי ציר ראשי ברוחב הרצוי יאופיין על ידי שדרת עצים נטועים בשתי שורות ובין תווך ברוחב מינימלי של 5 מטר.</p> <p>ז. חתך הרחוב יכלול נתיב אופניים לכל אורכו במיקום וברוחב בהתאם לנספח הנוף ולחתכים שבנספח חתכים.</p> <p>ח. נטיעת עצים בתוואי הציר כל 8 מ'.</p> <p>ט. בכל חצייה של ציר זה עם ציר תנועה מוטורית, תינתן עדיפות להולכי הרגל ולרוכבי אופניים.</p>
<b>5.6.2</b>	<b>ציר ראשי להולכי רגל ואופניים</b>
	<p>א. מומלץ כי הציר הראשי יכלול מרחב ציבורי משמעותי ואיכותי כחלק ממערך עירוני כולל. היכן שהציר הראשי עובר ברחוב עם תנועה מוטורית, מומלץ כי לפחות 50% משטח חתך הרחוב יוקדש למרחב ציבורי, בדגש על מדרכות רחבות ושבילי אופניים.</p> <p>ב. לאורך ציר ראשי, בחזית מסחרית, בסמכות הוועדה המקומית להחליט אם קו הבניין הקדמי לאורך הציר הראשי יצטרף לחתך הרחוב ויהיה חלק מהמרחב הציבורי של הרחוב.</p> <p>ג. ציר ראשי יהיה חלק מהמרחב הציבורי בעיר וישמור על זיקה זמינה וישירה לשטחים הציבוריים בעיר, ויקשר לשטחים ציבוריים בסביבתה.</p> <p>ד. במסגרת תכניות מפורטות שיוכנו לכל מתחם יתוכננו מעברים ושבילי הולכי רגל בין ציר ראשי לבין ציר משני ושדרה מרכזית.</p> <p>ה. ציר ראשי ברוחב הרחוב הרצוי יאופיין על ידי שדרה רגולרית או "מדלגת" במרכז או בצד הרחוב.</p>
<b>5.6.3</b>	<b>ציר משני להולכי רגל ואופניים</b>
	<p>א. רחוב עם נטיעות ומדרכות משני צדיו.</p> <p>ב. צירים משניים ע"פ התוואי המופיע בנספח הנוף.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות, ככל שיהיה ציר משני ביחד עם תנועה מוטורית, המדרכות יפותחו כך שתהיה גישה נוחה להליכה ברגל, רוחב מינימלי של מדרכה יהיה 3 מ' ויכלול נטיעות ואזורי שהייה.</p>
<b>5.7</b>	<b>תחבורה</b>

<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>(2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>(3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(4) מיתון תנועה: תכנית מפורטת תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>(5) חנייה:</p> <p>תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות.</p>	
--	--

## 6. ביצוע התכנית

<p>תכניות מפורטות תכלולנה הוראות שלביות ביצוע הקושרות בין היתרי הבניה לבין שלביות הביצוע של ההקצאות לצרכי ציבור, פיתוח התחבורה החנייה והתשתיות ובכלל זה: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב לרבות ביצוע פתרון קצה מאושר לביוב, מים, צנרת הולכת גז, סימון אופן התחברותם לרשת העירונית והתניות בדבר ביצועה של רשת זו. תכנית מפורטת תכלול סימון תשתיות קיימות.</p> <p><b>העדפה עקרונית לשלביות פיתוח בנייה חדשה (בהתאם לנספח שלביות פיתוח בנייה חדשה):</b></p> <p>i. עדיפות לפיתוח מקדים של מתחמים 3A, 3B כבסיס כלכלי מוניציפלי לתוספת מגורים בעיר, ויצירת מרכז עירוני. פיתוח מתחם התחדשות עירונית: גיורא (תת מתחם 1E), בכפוף להימצאות שטחי השלמה ומענה פרוגרמטי ותחבורתי ברמה מקומית ועירונית</p> <p>ii. פיתוח מתחמים 2A, 4. הפיתוח יהיה מוטה תחבורה ציבורית (הסעת המונים) וייצר מלאי יחידות דיור זמינות.</p> <p>iii. פיתוח מתחמי התחדשות עירונית: שער העיר ובארי (תתי מתחמים 1A, 1F). פיתוח מערב העיר הותיקה – מתחם הבנייה הרוויה (1C) וחזית העיר לכביש 4 (תת מתחם 1B)</p> <p>iv. פיתוח מתחם התחדשות עירונית: השחר (תת מתחם 1G).</p> <p><b>השלבים הנ"ל משקפים העדפה עקרונית לשלביות פיתוח לבנייה חדשה. ניתן לפתח את השלבים/חלקי שלבים הנ"ל בסדר שונה ו/או במקביל.</b></p>	<p>6.1.1</p>
---	--------------



## 6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

6.2.1	(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
	(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 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

6.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עד הגעת אוכלוסיית העיר לכ- 59,000 תושבים
-------	---





## 7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

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

## 7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	עדן בר			בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים		דרויאנוב 5, תל אביב	03-6200730		03-6290514	Brlv@brlv.co.il	
	תמר דרייפוס										
	איריס דרורי										
	שחר אוריאן										
	מור מיטלמן										
	ליבנה שואף רונן		101628	שואף-רונן אדריכלים		קיבוץ נצר סרני	08-9150560		08-9150562	office@srarc.co.il	
	שלום כפיר										
	רונאל ברזילי										





## 7.2 חתימות

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

