

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0465849

תכנית מתאר כוללנית מזכרת בתיה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה, גזר
סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2023

לאשר את התוכנית

10/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000466555/310>

דברי הסבר לתכנית

ראה תקנון תכנית כוללנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית מתאר כוללנית מזכרת בתיה

453-0465849

מספר התכנית



7,434.446 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 זמורה, גזר

185260 קואורדינאטה X

638724 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזכרת בתיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות:

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

ראה תקנון תכנית כוללנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צפריר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון צפריר		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הוראות התכנית כוללניות	09: 30 03/12/2024	דורון צפריר	02/12/2024	51		מחייב	הוראות בינוי
לא	תשריט נספח עיצוב עירוני	10: 54 02/12/2024	דורון צפריר	01/12/2024	1	1: 5000	רקע	בינוי
לא	דוח נספח עיצוב עירוני	10: 54 02/12/2024	דורון צפריר	01/12/2024	25		רקע	בינוי
לא	נספח מתחמי תכנון	14: 44 31/01/2024	דורון צפריר	25/01/2024	1	1: 5000	רקע	מתחמי תכנון
לא	נספח תמ"אות ותמ"מ	09: 26 08/10/2019	דורון צפריר	08/10/2019	1	1: 50000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	תשריט נספח נוף	09: 50 07/08/2024	קוץ אריה	07/05/2024		1: 5000	רקע	סביבה ונוף
לא	דוח נספח נוף	14: 50 31/01/2024	קוץ אריה	28/01/2024	38		רקע	סביבה ונוף
לא	תשריט נספח תנועה	09: 51 07/08/2024	אליה בן שבת	05/05/2024	1	1: 5000	רקע	תנועה
לא	דוח נספח תנועה ותח"צ	22: 38 29/06/2022	אליה בן שבת	16/06/2022	17		רקע	תנועה
לא	נספח כלכלה ופרוגרמה	12: 23 30/10/2024	אהוד פסטרנק	30/10/2024	42		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט נספח מגבלות סביבתיות	09: 53 07/08/2024	שירה בוקוולד	01/05/2024		1: 5000	רקע	פיתוח סביבתי
לא	דוח נספח סביבה	15: 47 25/09/2024	שירה בוקוולד	25/09/2024	48		רקע	פיתוח סביבתי
לא	תשריט נספח מים	15: 48 25/09/2024	חובב אלגביש	14/01/2024	1	1: 5000	רקע	מים
לא	דוח נספח מים	15: 00 31/01/2024	חובב אלגביש	14/01/2024	8		רקע	מים
לא	תשריט נספח ביוב	09: 55 07/08/2024	חובב אלגביש	14/01/2024	1	1: 5000	רקע	ביוב
לא	דוח נספח ביוב	14: 59 31/01/2024	חובב אלגביש	14/01/2024	8		רקע	ביוב
לא	תשריט נספח ניקוז	09: 55 07/08/2024	חובב אלגביש	14/01/2024		1: 5000	רקע	ניקוז
לא	דוח נספח ניקוז	15: 03 31/01/2024	חובב אלגביש	14/01/2024	28		רקע	ניקוז
לא	נספח שימור - טקסט	15: 07 31/01/2024	מיכל פירסטון	28/01/2024	97		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח שימור - תשריט גיליון 1	15: 08 31/01/2024	מיכל פירסטון	28/01/2024		1: 1000	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור - תשריט גיליון 2	15: 08 31/01/2024	מיכל פירסטון	28/01/2024		1: 3000	רקע	תיעוד ושימור

לא	מצב מאושר	11: 43 14/10/2021	עודד בארי	29/07/2021	1	1: 5000	רקע	קומפילציה
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	10: 20 07/10/2019	אורי דור	07/10/2019	11		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח יישום	23: 19 14/11/2022	דורון צפריר	07/10/2019	19		רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מעקב ובקרה	10: 19 07/10/2019	דורון צפריר	07/10/2019	6		רקע	בינוי ופיתוח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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	דוא"ל
	אחר			ועדה בינמשרדית	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052612	
	משרד החקלאות	משרד החקלאות (1)		משרד החקלאות	ראשון לציון			03-9485555	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראשון לציון.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון צפריר	23546	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	info@fa-za.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	חובב אלגביש		לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	
אדריכל נוף	יועץ נופי	קוץ אריה	28353		תל אביב- יפו	(1)	28	03-6090827	arie@ta-arc.com
חקלאות	יועץ	רוזנפלד אריק	0	נ.ע. רוזנפלד פרויקטים בע"מ	בארותים	(2)			arik@ecolo-gis.com
יועץ	מודד	עודד בארי	0	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	odedb@datamap.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מחשוב ומיפוי					מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ				
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	שירה בוקוולד	0	תו"פ סביבה ואקוסטיקה (1994) בע"מ	ירושלים	(3)	10	02-6252514	topsviva@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	די"ר אליה בן שבת- הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	(4)	181	04-8100085	elia@eliabs.com
גאולוג	גיאולוג	אורי דור	0	א	רחובות	(5)	3	08-9475222	doro@ecolog.co.il
אדריכלית שימור	יועץ	מיכל פירסטון			תל אביב-יפו	שבזי	39	054-4500019	michalfirestone@yahoo.com
מתכנן	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			הרצליה	אסירי ציון	16	09-8618726	e-pstrnk@zahav.net.il

(1) כתובת: רח' נחלת יצחק 28 תל-אביב, 6744822.

(2) כתובת: ת.ד 133 בארותיים 4285000.

(3) כתובת: ת.ד 37121, ההסתדרות 10 ירושלים.

(4) כתובת: התשבי 181, חיפה.

(5) כתובת: רח' פקריס 3, רחובות, 76702.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

ראה תקנון תכנית כוללנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ראה תקנון תכנית כוללנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	135 - 133 ,130 - 127 ,125 - 100
תעסוקה	407 - 402
מסחר	601 ,600
עירוני מעורב	4 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	206 - 204
שטחים פתוחים	318
קרקע חקלאית	717 ,706 ,702 - 700
שטח ציבורי פתוח	704 ,703 ,339 - 337 ,327 ,325 ,322 - 319 ,314 ,313 ,311 - 300 ,214 ,213
ספורט ונופש	333 ,332
פארק / גן ציבורי	312
נחל/תעלת נחל	809 - 800
תחבורה	522
דרך מאושרת	550 ,513 - 500
דרך מוצעת	518 - 514
מסילה מאושרת	521
שטח לתכנון בעתיד	705
בית קברות	900
מסחר ותעסוקה	401 ,400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	207 ,203 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר לאומי	מגורים	101
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	510 - 508 ,503
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	204
אתר/מתחם לשימור	מגורים	104 - 100
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	206
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	130
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	עירוני מעורב	1
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	שטח ציבורי פתוח	303
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	705
גבול מתחם	בית קברות	900
גבול מתחם	דרך מאושרת	550 ,513 - 500
גבול מתחם	דרך מוצעת	518 - 514
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	206 - 204
גבול מתחם	מגורים	135 - 133 ,130 - 127 ,125 - 100
גבול מתחם	מסחר	601 ,600
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	401 ,400
גבול מתחם	מסילה מאושרת	521

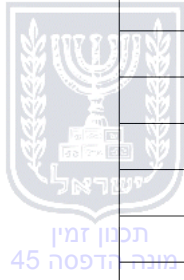
809 - 801	נחל/תעלת נחל	גבול מתחם
333, 332	ספורט ונופש	גבול מתחם
4 - 1	עירוני מעורב	גבול מתחם
312	פארק / גן ציבורי	גבול מתחם
717, 706, 702 - 700	קרקע חקלאית	גבול מתחם
319, 314, 313, 311 - 302, 214, 213	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
704, 703, 339, 338, 327, 325, 322 -		
318	שטחים פתוחים	גבול מתחם
207, 203 - 200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
522	תחבורה	גבול מתחם
407 - 402	תעסוקה	גבול מתחם
510	דרך מאושרת	גבול שטח שיפוט
518, 517, 515, 514	דרך מוצעת	גבול שטח שיפוט
205	מבנים ומוסדות ציבור	גבול שטח שיפוט
127, 114, 106, 105	מגורים	גבול שטח שיפוט
521	מסילה מאושרת	גבול שטח שיפוט
809, 807	נחל/תעלת נחל	גבול שטח שיפוט
312	פארק / גן ציבורי	גבול שטח שיפוט
717, 702 - 700	קרקע חקלאית	גבול שטח שיפוט
703, 339	שטח ציבורי פתוח	גבול שטח שיפוט
318	שטחים פתוחים	גבול שטח שיפוט
518 - 516	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
134, 130 - 127, 124	מגורים	דרך / מסילה לביטול
807	נחל/תעלת נחל	דרך / מסילה לביטול
312	פארק / גן ציבורי	דרך / מסילה לביטול
717	קרקע חקלאית	דרך / מסילה לביטול
311	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
510 - 508, 503	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
204	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
107, 105 - 100	מגורים	הנחיות מיוחדות
4, 2, 1	עירוני מעורב	הנחיות מיוחדות
701	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
134, 133, 112, 102	מגורים	חזית מסחרית
2, 1	עירוני מעורב	חזית מסחרית
407, 406	תעסוקה	חזית מסחרית
513, 505 - 503	דרך מאושרת	טיילת
518, 517	דרך מוצעת	טיילת
809, 807, 806, 803, 802, 800	נחל/תעלת נחל	טיילת
705	שטח לתכנון בעתיד	טיפול נופי
513, 509, 505 - 500	דרך מאושרת	טיפול נופי
518, 517, 514	דרך מוצעת	טיפול נופי
206	מבנים ומוסדות ציבור	טיפול נופי
124 - 119, 116, 114, 109	מגורים	טיפול נופי
600	מסחר	טיפול נופי

401	מסחר ותעסוקה	טיפול נופי
521	מסילה מאושרת	טיפול נופי
809 - 800	נחל/תעלת נחל	טיפול נופי
333, 332	ספורט ונופש	טיפול נופי
312	פארק / גן ציבורי	טיפול נופי
700	קרקע חקלאית	טיפול נופי
,308 - 305, 303 - 300, 214, 213	שטח ציבורי פתוח	טיפול נופי
339 - 337, 322 - 319, 314, 310		
318	שטחים פתוחים	טיפול נופי
207	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	טיפול נופי
522	תחבורה	טיפול נופי
404, 403	תעסוקה	טיפול נופי
500	דרך מאושרת	מנהרה/מעבר תחתי
521	מסילה מאושרת	מנהרה/מעבר תחתי
801	נחל/תעלת נחל	מנהרה/מעבר תחתי
700	קרקע חקלאית	מנהרה/מעבר תחתי
705	שטח לתכנון בעתיד	מסדרון אקולוגי
550, 503, 501, 500	דרך מאושרת	מסדרון אקולוגי
514	דרך מוצעת	מסדרון אקולוגי
105	מגורים	מסדרון אקולוגי
521	מסילה מאושרת	מסדרון אקולוגי
809, 808, 801	נחל/תעלת נחל	מסדרון אקולוגי
333	ספורט ונופש	מסדרון אקולוגי
706, 702 - 700	קרקע חקלאית	מסדרון אקולוגי
339, 337, 325, 300	שטח ציבורי פתוח	מסדרון אקולוגי
500	דרך מאושרת	ציר נחל
514	דרך מוצעת	ציר נחל
521	מסילה מאושרת	ציר נחל
808, 801	נחל/תעלת נחל	ציר נחל
701, 700	קרקע חקלאית	ציר נחל
512, 511, 509	דרך מאושרת	שיקום/התחדשות
111, 110	מגורים	שיקום/התחדשות
203	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שיקום/התחדשות

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	91,624.27	1.23
בית קברות	8,330.36	0.11
דרך מאושרת	345,436.71	4.65

1.53	113,440.75	דרך מוצעת
0.96	71,018.55	מבנים ומוסדות ציבור
24.10	1,791,716.89	מגורים
0.22	16,055.27	מסחר
0.16	11,782.54	מסחר ותעסוקה
1.18	87,984.03	מסילה מאושרת
2.95	219,205.22	נחל/תעלת נחל
0.39	28,660.49	ספורט ונופש
1.66	123,190.93	עירוני מעורב
0.29	21,201.28	פארק / גן ציבורי
54.47	4,049,503.25	קרקע חקלאית
2.38	177,026.41	שטח ציבורי פתוח
0.41	30,376.78	שטחים פתוחים
0.75	55,902.84	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.24	17,687.67	תחבורה
2.34	174,287.43	תעסוקה
100	7,434,431.66	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	עירוני מעורב
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים

הוראות	4.9.2
פארק / גן ציבורי	4.10
שימושים	4.10.1
הוראות	4.10.2
נחל/תעלת נחל	4.11
שימושים	4.11.1
הוראות	4.11.2
תחבורה	4.12
שימושים	4.12.1
הוראות	4.12.2
דרך מאושרת	4.13
שימושים	4.13.1
הוראות	4.13.2
דרך מוצעת	4.14
שימושים	4.14.1
הוראות	4.14.2
מסילה מאושרת	4.15
שימושים	4.15.1
הוראות	4.15.2
שטח לתכנון בעתיד	4.16
שימושים	4.16.1
הוראות	4.16.2
בית קברות	4.17
שימושים	4.17.1
הוראות	4.17.2
מסחר ותעסוקה	4.18
שימושים	4.18.1
הוראות	4.18.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.19
שימושים	4.19.1
הוראות	4.19.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0465849

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית מזכרת בתיה



מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: זמורה, גזר

סוג תכנית: תכנית כוללנית

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--



--	--



דצמבר 2024

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 1 מתוך 51

דברי הסבר לתכנית

1. מבוא

למזכרת בתיה, אשר הוקמה בימי העלייה הראשונה, ישנה מורשת והיסטוריה ארוכת שנים, שנשתמרה באופן ייחודי ומספרת את סיפורה של המושבה, ואף הוכרה כאתר מורשת לאומי. מזכרת בתיה הינה מועצה מקומית במחוז המרכז בטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב, ממוקמת במרחק 5 ק"מ דרומית מזרחית לרחובות, כ- 25 ק"מ מתל אביב וכ- 30 ק"מ מירושלים. במועצה מתגוררים, נכון לשנת 2019 כ- 14,840 תושבים ושטחה המוניציפאלי הינו כ- 7,500 דונם, השטח המבונה של היישוב משתרע רק על כשליש מתחום השיפוט.

גבולות המועצה: ממזרח - כביש 6 ומסילת הרכבת לוד-באר שבע. מצפון - המושבים גני יוחנן ויצ"ץ. ממערב - המושב גני יוחנן ומועצה מקומית קריית עקרון. ומדרום מערב - בסיס חיל האוויר תל נוף.

את שטחה של מזכרת בתיה חוצה כביש 411 ממזרח למערב ומחלק את שטחי היישוב לשטח בנוי ומפותח (ברובו) מצפון לכביש ושטחים חקלאיים מדרום לו.

מיקומה של מזכרת בתיה בטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב, מאפשר ליישוב לנצל את ההזדמנויות הרבות אשר מטרופולין גדול מציע. היישוב שוכן בסמוך לשני צירי תנועה ארציים חשובים: האחד הוא כביש 6, עליו מתוכנן להיבנות מחלף חולדה, אשר יחבר את היישוב בקלות אל צירי התנועה הראשיים. הציר השני הוא קו הרכבת תל אביב באר שבע, עליו הוקמה, בשוליו המזרחיים של היישוב, תחנת מזכרת בתיה, אשר מאפשרת נגישות גבוהה אל ומהיישוב.

ביישוב קיימת רשת דרכים ורשת ירוקה, היוצרות יחד שלד של מרחב ציבורי רציף, מקושר ונוח והמהוות הזדמנות ליצירת מרחב איכותי המושך אליו פעילות, הולכי רגל ורוכבי אופניים. היישוב מאופיין כ'כפרי' הן בשל צפיפויות הבינוי שבו ומאפייניו, והן בשל היותו שוכן בלב סביבה חקלאית. הנוף החקלאי העוטף את היישוב מעניק תחושה של מרחב ושל נוף פתוח. את היישוב חוצים שני נחלים, נחל עקרון ונחל השלושה, אשר מכניסים את הטבע אל תוך היישוב.

יעד אוכלוסייה וצפיפות אוכלוסייה נפש/קמ"ר:

ביישוב ישנו ביקוש גבוה למגורים, המתבטא בקצב הגידול בעשור האחרון, העומד על כ-5.3% בממוצע. תכנית המתאר מאפשרת קיבולת של כ- 32,000 תושבים.

התכנית מציעה תוספת שטח של כ- 250 ד' למגורים, התכנית מאפשרת תוספת של כ- 1,070 יח"ד במסגרת עיבוי המרקם הקיים, תוספת של 300 יח"ד קטנות באזור התעסוקה, ותוספת של כ- 2,700 יח"ד במתחם פיתוח חדש במזרח היישוב.

חזון ומדיניות כלל יישובית:

חזון התכנית נשען על שלושה עקרונות מרכזיים, שעל בסיסם הוגדרו מטרות ויעדי התכנית:

זהות מורשת וקהילתיות - מקום השומר על ייחודו הכפרי ומורשתו התרבותית ומהווה בית לקהילותיו.

פיתוח והתחדשות - מקום צומח המקדם חדשנות ופיתוח למען הדורות הבאים, ומעשיר ומגוון את איכויותיו.

איכות חיים וסביבה - מקום המבטיח איכות חיים ומערכי חינוך ושירותים מיטבי לתושביו, מחובר לסביבתו ולמרחבי הפנימיים והחיצוניים.



התכנית המוצעת ועקרונות התכנון:

שימור היסטוריה ומורשת - תכנית המתאר נותנת בסיס להרחבת מערך נכסי המורשת המיועדים לשימור במזכרת בתיה כך שייטיב לשקף הן את ראשית ימיה כמושבה והן את האופן שבו התפתחה במשך השנים. במקביל, התכנית שמה דגש על פיתוחו של מרחב הגרעין ההיסטורי, על חיזוק הקשרים בין המרכיבים בגרעין ההיסטורי ובין הגרעין ההיסטורי לבין מרכז מבני הציבור, ועל הגברת וגיוון הפעילות הציבורית והתיירותית בגרעין ההיסטורי - הכל במטרה לאפשר למקום לפרוח כמרכז חי ופעיל, וכמוקד מורשת.



שימור מאפיינים כפריים של המרחב הבנוי - שמירת מאפייניהם הבסיסיים של האזורים המבונים של הישוב: הגבלת תוספת יחידות הדוור במגרשים צמודי קרקע כדי למנוע בניה החורגת מממדוי המבנים הקיימים, ומתן אפשרות לעיבוי מבוקר של עד 4 קומות לאורך הרחובות הראשיים.

חיזוק וטיפוח של מוקדים קיימים - התכנית פועלת לחיזוק המוקדים הקיימים במגמה להעשיר ולגוון את הפעילות בישוב, כולל הרחבה מוגבלת של מוקדים מסחריים וציבוריים והתרת שימושים מעורבים – מסחר, תעסוקה מקומית, שרותי ציבור וכיוב'.
 טיפול במרחב הציבורי ושימור מבטי נוף - התכנית מציעה טיפוח והעשרה של המרחב הציבורי;

שיפור הנגישות והנראות של גנים, כיכרות ורחבות; תוספת של שבילים ומעברים להולכי רגל, (בעיקר בגרעין ההיסטורי, בין נכסי השימור) ושמירה, ככל האפשר, על מבטים מהמרחב הציבורי הוותיק אל השטחים החקלאיים בדרום היישוב.



שדרוג מערך תנועה ונגישות - מוצע שדרוג של מערך התנועה והנגישות בפנים היישוב ובמשך למערכת האזורית, על ידי שדרוג משמעותי של הכניסות לישוב, שיפור מערך התחבורה הציבורית, והקמה של מערך שבילי אופניים אזורי. תחנת הרכבת החדשה עתידה לסייע בצמצום התלות ברכב פרטי.

רובע חדש למזכרת בתיה - תכנית המתאר מציעה הרחבת מזכרת בתיה מזרחה עד למסילת הברזל. ההרחבה המוצעת כוללת שטחי תעסוקה בהיקף שיאפשר לישוב איזון כלכלי, וכן תוספת יחידות דיור בתמהיל שיסייע למשך אוכלוסייה צעירה ומגוונת ולתת פתרונות לדור העתיד של הישוב. כמו כן יכללו בשטח ההרחבה גנים וצרכי ציבור לרווחת כלל תושבי הישוב.



רחובות הרובע החדש מותווים בהמשך וברציפות למערך הרחובות הקיימים. גובה הבינוי של הרובע החדש יהיה עד 9 קומות.



חקלאות - השטח מדרום לדרך 411 ייועד לחקלאות. לא תותר בו בניה חדשה אלא לשימוש חקלאי בלבד.



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

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך 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) ומסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, 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, למוסדות 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, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

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. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם 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 העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה מפורטות בפרק 5.

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



3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם) ¹	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) ² מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) ² מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 1,800	כ- 460,120 מ"ר	כ- 1,401,085 מ"ר	תוספת שטחי הבנייה תחושב ביחס לתכניות מאושרות, בחישוב מוערך של סדר גודל, המתייחס לתכניות משמעותיות ולא לכל תכנית נקודתית
	יח"ד	כ- 4,370 יח"ד כולל 300 יח' דיור מוגן)	כ- 9,080 יח"ד	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ- 200	כ- 299,185 מ"ר	כ- 515,950 מ"ר	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית, לא כולל את מתחם ההתחדשות העירונית (מתחם ג1)
תעשייה				לא כולל את מתחם ההתחדשות העירונית (מתחם ג1)
חקלאות	כ- 4,049	-	כ- 4,000 מ"ר	כלול בתוך שטחי תעסוקה
מבנים ומוסדות ציבור	כ- 127			כולל ייעוד משולב של שטחים פתוחים ומוסדות ציבור.

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט כוללים שטחים של יעודי קרקע נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית. ביעודים אלו שטחים נוספים שיש ונדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות תכנית.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש עיקרי ושירות על קרקעי, 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.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג תכנית**

תכנית מתאר כוללנית מזכרת בתיה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

יפורסם ברשומות

453-0465849

מספר התכנית

7,434.446

דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

דצמבר 2024

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

זמורה, גזר

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

מזכרת בתיה, מוא"ז גזר

שם הרשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית

כל תחום הישוב מזכרת בתיה וחלק מתחום מועצה אזורית גזר בהתאם לפירוט הגושים והחלקות

התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון

1.5.3 תחום מוניציפלי

ל.ר.

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מזכרת בתיה – כל תחום השיפוט.

מועצה אזורית גזר – גוש 5424, חלקי חלקות 1, 8.



דצמבר 2024

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 6 מתוך 51

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות**

מספר תכנית תקפה	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 1/35	כפיפות			
תמ"מ 21/3	כפיפות	בהתאם לשינוי התמ"מ שמקודם במקביל		
תת"ל 18	כפיפות			
תת"ל 3, 4/9א	כפיפות			
תת"ל 79		כפיפות לפרסום סעיפים 77-78		
תמ"א 1	כפיפות	הקלה בקו בנין בדרך 411 מ- 80 מ' ל- 30 מ'.		
קצא"א 100	כפיפות			



1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בטבלה לעיל.

1.6.2. 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

תאריך האישור	גורם מאשר	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך

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 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
שטחי בניה	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 מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד 9 קומות כמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
נכסי מורשת	אלמנטים, מכלולים ומתחמים – בנויים, נטועים או נופיים – (כולל עתיקות) אשר הוגדרו כראויים לשימור בנספח השימור של תכנית זו ו/או על ידי גופי תכנון, או אשר נקבעו לשימור בתכניות חלות.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ומספר (לדוגמא א1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיור בהישג יד וכמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה, שימור ונוף וכד'.

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. מטרת התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל ליישוב, בהיקף של כ- 32,000 תושבים (לרבות התחדשות עירונית).
- פיתוח היצע מגוון של דיור לצרכי הקהילות והגילאים השונים.
- יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי העיר, בדגש על רציפות בין השכונות השונות, כולל ההרחבה במזרח, ובין מרכז היישוב וחלקיו השונים.
- חיזוק והעצמת מרכז היישוב.
- הרחבת מערך נכסי המורשת המיועדים לשימור ביישוב, כך שישקפו את ההיסטוריה של היישוב ואת התפתחותו לאורך השנים.
- פיתוח אזורי תעסוקה מטופחים, אטרקטיביים וברי תחרות והוספת אזורי מסחר.
- שמירה ופיתוח המרקם ההיסטורי של היישוב והפיכתו למוקד תירותי.
- מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות סביבה.
- פיתוח רשת ירוקה המקשרת לפארקים, מרחבים ירוקים וטבע עירוני.
- פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי.
- הסדרת מערך התנועה ביישוב כמערך משולב, הכולל חיבור וגיבוש של תנועה מוטורית, תחבורה ציבורית, שבילי הולכי רגל ורכבי אופניים, שיפור ושילוב במערך התנועה האזורי.
- הרחבת הרשת ההמשכית לאזורי החקלאות באמצעות דרכים חקלאיות עם זיקת הנאה לשבילי הולכי רגל ואופניים.





3. ייעודי קרקע ושימושים

(א) ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.

(ב) בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, 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.

(ג) השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.



3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	1) מגורים לסוגיהם כולל דיור מיוחד (כגון 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) יחידות אירוח במתחם 1א בלבד 4) אזור מגורים במתחם 1א יהיה בעל שימושים משניים מיוחדים כגון: מבני ציבור, תרבות (מוזיאונים), תיירות (מסחר תיירות), שימושים תומכי חקלאות.
3.1.2	הוראות
	1) ניתן לשלב שימושי מסחר ומשרדים בקומות הקרקע של בתי המגורים, ברחובות המוגדרים כחזית מסחרית או כאלה שיוגדרו לכך בתכנית מפורטת. ובלבד שיהיו במפלס הרחוב ו/או המרחב הציבורי אליו הם פונים. התכנית המפורטת תקבע פתוונות למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לשילוב באזור המגורים.
3.2	עירוני מעורב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	1) מסחר ומשרדים לסוגיהם 2) מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 3.5 3) מבני תרבות, חברה, בילוי ופנאי 4) מגורים, לרבות דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה, מעונות סטודנטים וכו' 5) מלונאות ותיירות, יחידות אירוח 6) שטחי ציבור פתוחים וכיכרות עירוניות.





3.3	מסחר
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים.
שימושים משניים	(1) שימושי בידור, בילוי ופנאי, תיירות, תעסוקה, מבני ציבור.
3.3.2	הוראות
כללי	(1) ניתן יהיה לשלב את שימושי המסחר והמשרדים בכל הקומות, ובלבד שתפותח חזית מסחרית במפלס הרחוב ו/או המרחב הציבורי אליה היא פונה. התכנית המפורטת תקבע פתרונות למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לשילוב באזור המגורים.
תחנת דלק	(1) תא שטח 600 – תכנית מפורטת לשינויים בתחנת הדלק הקיימת לא תהווה שינוי לתכנית זו, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 18.



3.4	תעסוקה
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) משרדים (2) תעשיה עתירת ידע (3) שירותים פיננסיים (4) מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר
שימושים משניים	(1) מסחר נלווה לאזור תעסוקה (2) מלאכה ותעשיה קלה (3) שימושי תעסוקה תומכי חקלאות, תעשיה חקלאית, יקבים וכיו"ב - במתחם 4 בלבד (4) מרכז תחבורה (5) שימושי בידור, בילוי ופנאי (6) מבני ציבור, מכללות ומוסדות לימוד (7) מרכז מבקרים (8) אולמות וגני ארועים



3.5	מבנים ומוסדות ציבור
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מבנים ומוסדות חינוך (2) מבנים ומתקנים לספורט ונופש (3) מוסדות תרבות ופנאי (4) שירותי דת (5) מוסדות בריאות קהילה ורווחה (6) מוסדות לבעלי צרכים מיוחדים (7) שירותים מוניציפאליים (8) משרדי ממשלה





<p>9) שירותי חירום, לרבות תחנת משטרה</p> <p>1) שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>2) מגרשי ספורט וגני משחקים</p> <p>3) מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.</p> <p>4) מגורים להשכרה, דיור מוגן - במתחם 1ב בלבד</p> <p>5) חניון ציבורי תת קרקעי</p>	<p>שימושים משניים</p>
הוראות	3.5.2
<p>1) זכויות בניה יהיו עד 300% במגרש מעל 5 דונם ו-250% במגרש קטן מ-5 דונם. בתא שטח 205 זכויות הבניה לא יעלו על 150%.</p> <p>2) גובה הבינוי לא יעלה על 4 קומות. בתא שטח 205 הבינוי לא יעלה על 3 קומות.</p> <p>3) מבני ציבור בקנה מידה עירוני כגון ספריה עירונית, תיאטרון, בית ספר תיכון וכדומה ימוקמו ככל הניתן במרכז היישוב ו/או בסמוך לטבעת המרכזית של היישוב, בכדי לאפשר נגישות נוחה אליהם מרחבי היישוב.</p> <p>4) תכנית מפורטת תאפשר להשתמש בשטח במלואו או בחלקו כשצ"פ, מתקני ספורט ללא בינוי, ו/או מתקני משחק פתוחים, עד לפיתוח השטח לטובת מבני ציבור.</p> <p>5) תכנית מפורטת תאפשר ניצול מיטבי של הקרקע המיועדת למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, ובבניינים רב-שכבתיים, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של כל אחד מהשימושים הכלולים בה.</p> <p>6) הבינוי במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ימוקם, ככל הניתן, לאורך הרחובות על מנת להמשיך את דפנות הרחוב.</p> <p>7) היקף השימוש הנלווה עבור מסחר יעמוד על 100 מ"ר למגרש מעל 5 דונם ועד 50 מ"ר במגרש מתחת ל-5 דונם. לא יתאפשר מסחר בגני ילדים ובבי"ס יסודיים. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים. שימוש שאינו ציבורי יותנה במימוש מלוא הזכויות למבנה הציבור.</p>	



שטח ציבורי פתוח	3.6
שימושים	3.6.1
<p>1) שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארקים, גנים וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>1) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים</p> <p>2) מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ועיליים</p> <p>3) בית קפה / מסעדה</p> <p>4) שטחים ומתקנים לניהול, השחייה ואיגום מי נגר</p> <p>5) בית עלמין (בתא שטח 303)</p>	<p>שימושים משניים</p>
הוראות	3.6.2
<p>1) בשצפ"יים המקיפים את בית הקברות ההיסטורי לא יתאפשרו השימושיים המשניים המפורטים מעלה, למעט בית עלמין.</p> <p>2) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשטח ציבורי פתוח. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, תוך העדפה לשולי השטח הציבורי הפתוח ובגודל מינימאלי הנדרש, באופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו. שטח מתקן תשתית בשטח ציבורי פתוח לא יעלה על 100 מ"ר.</p>	





3	תכנית מפורטת בתאי השטח 310, 312, 313, 314 ו-339 תקח בחשבון את פשט הצפה של נחל עקרון.
4	בתא שטח 325 ישמר קו בניין של 10 מ' מרצועת המסילה ללא בנייה ו/או שימושים רגישים (בתי קפה, גני משחקים אזורי שהיה).
5	תכנית מפורטת הכוללת בתחומה שטח ציבורי פתוח תערך בהתאם לעקרונות נספח הנוף, נספח העיצוב העירוני והשימור של תכנית זו, ותתיחס בין היתר לנושאים הבאים: - עקרונות תכנון ופיתוח השטח כולו לרבות התייחסות לחזית הרחוב בהתאם לעקרונות המבנה העירוני והנספח הנופי. - עצים בוגרים והנחיות לשימור עצים ושיקום נופי - נגישות – שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים - מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום השצ"פ, ככל שנדרש - ממשק עם הנחלים החוצים את היישוב. - פתרונות חניה - פתרונות להשתיית מי נגר. - סקר לאיתור נכסי מורשת נופיים והנחיות לשימור נכסי המורשת הנופיים ביישוב.
6	תא שטח 303 - ככל שלא יוקם בית עלמין אזורי ותידרש הרחבה של בית העלמין הקיים בתא שטח 900, תתאפשר הרחבתו על חשבון השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 303 (בשטח המשמש כיום לחניון משאיות ומגרש טניס).
7	במסגרת תכנית מפורטת יותר מזנון בשטח ציבורי פתוח הגדול מ-2 דונם, יותר בית קפה בשטח ציבורי פתוח הגדול מ-8 דונם. השטח הכולל המותר לבניית בית קפה לא יעלה על 150 מ"ר. השטח הכולל המותר לבניית מזנון לא יעלה על 50 מ"ר. לא יתאפשר יותר מבית קפה או מזנון אחד לכל 50 דונם שצ"פ.
8	יתאפשר מבנה שירות לתחזוקת השצ"פ בשטח של 50 מ"ר רק בשצ"פ הגדול מ-8 דונם

3.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.7.1	שימושים
	1) כמפורט בסעיפים 3.5 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-3.6 (שטח ציבורי פתוח) לעיל. 2) יש להשתמש ככל שניתן בגגות מבני הציבור כשטחים ציבוריים פתוחים.
3.7.2	הוראות
	1) תכנית מפורטת, המבקשת לשנות את היחס בין השטחים הפתוחים לשטחים הבנויים באופן משמעותי (ביחס למצב המאושר), תכלול נספח פרוגרמה לבחינת היקף שטחי הציבור הפתוחים והבנויים הנדרשים לשכונה/מרחב.

3.8	ספורט ונופש
3.8.1	שימושים
	1) מגרשי ספורט וחדרי חוגים 2) מבני ומתקני ספורט ונופש 3) בריכת שחייה פתוחה/ מקורה
	1) מבנים לשירותי המשתמשים במתקני הספורט ומבני עזר הנדרשים לתפעולם של מתקני הספורט



2	מסחר נלווה כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט ובלבד ששטחי המסחר לא יעלו על 5% משטח המבנה וייבנו בד בבד עם מתקני הספורט.
3	שטחים פתוחים.
4	מבני ציבור
5	מתקנים הנדסיים
הוראות	
3.8.2	
1	בתא שטח 333 תתאפשר הקמת בריכת איגום, כמסומן בנספח המים.



נחל	
3.9	
שימושים	
3.9.1	
1	שטחי נחל וסביבותיו
2	שטח פתוח טבעי או בטיפול אקסטנסיבי
1	שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, לרבות גשרים ואזורי שהיה של פעילות ספורט.
שימושים משניים	
3.9.2	
הוראות	
1	תכנית מפורטת בשטח זה תכלול הוראות בדבר רציפות השטחים הפתוחים ותפקודם כמערכת אקולוגית רציפה.
2	השימושים המשניים יתוכננו כך שאינם מהווים הפרעה לשימושים העיקריים.



קרקע חקלאית	
3.10	
שימושים	
3.10.1	
1	עיבוד חקלאי
2	שטחים פתוחים טבעיים
3	שטחי נחל וסביבתו
1	דרכים חקלאיות עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים.
2	מתקנים הנדסיים
הוראות	
3.10.2	
1	השטח שמדרום לכביש 411 ישמש לעיבוד חקלאי בגידולי צומח.
2	עיבוד חקלאי של גידולי צומח יכול להתבצע בשטחים פתוחים, או בתי רשת או מנהרות עבירות בהתאם להנחיות משרד החקלאות. א. חממות יוקמו על פי תכניות מפורטות שיוכנו על פי הנחיות משרד החקלאות ובהתאם להיתרים הנדרשים. ב. יותרו מבנים חקלאיים הדרושים במישירין לחקלאות המבוצעת במקום. ג. לא תותר הקמת מבנים חדשים בקרקע חקלאית.
3	לא יותר גידול בעלי חיים ושימושי תעשייה חקלאית בשטח זה.
4	תכנית מפורטת לשטח החקלאי תכלול רשת דרכים חקלאיות המתבססת על הדרכים החקלאיות הקיימות, אשר תותר בה תנועה חופשית לפעילויות חקלאיות וכן לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים. לא יוקמו דרכים חדשות, אלא במידה ויתברר שיש צורך חקלאי להקמתן.





	<p>5) תכנית מפורטת לשטח החקלאי תערך בהתאם לעקרונות נספח הנוף ותתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>א. התייחסות למופע הנופי של המבנים הקיימים בשטחים הפתוחים</p> <p>ב. מרחקים של מבנים קלים לגידול צמחי (מנהרה עבירה, כיסוי רשת), וחממות מהדרכים הראשיות וכן שילובם במופע הנופי.</p> <p>ג. מניעת זיהום אור, זיהום קרקע ומפגעים סביבתיים.</p> <p>6) תכנון ערוצי הנחלים יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>7) תכנית מפורטת בערוצי הנחלים תכלול הוצאת מבנים ודרכים מתחום הנחלים, הרחבת ערוץ הנחל ויצירת מסדרון אקולוגי מצדי הנחל שימש גם לפנאי ונופש.</p> <p>8) לא יוקמו מבנים חקלאיים כולל חממות ובתי רשת בטווח של פחות מ-50 מטר מערוץ הנחל, משני צדי הערוץ.</p> <p>9) בתא שטח 717 תתאפשר הקמת בריכת איגום, כמסומן בנספח המים.</p>
--	--

	3.11	דרך קיימת / מוצעת
	3.11.1	שימושים
	שימושים עיקריים	1) דרכים, למעט מסילות ברזל.
	שימושים משניים	1) קווי ומתקני תשתית.
	3.11.2	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.</p> <p>2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף.</p>
	דרכים פנימיות	<p>1) תכנון הדרכים ייעשה תוך שילוב מערך שבילי אופניים, הולכי רגל ומדרכות רחבות בתחום זכות הדרך.</p> <p>2) רשת הדרכים תתוכנן כרשת רציפה וכרשת המשכית לרשת האזורית והירוקה.</p>

	3.12	מסילת ברזל קיימת / מוצעת
	3.12.1	שימושים
	שימושים עיקריים	1) מסילות ברזל, מבני מסילה
	שימושים משניים	1) מתקני תשתית
	3.12.2	הוראות
		<p>1) בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה.</p> <p>2) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>



	(3) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
--	--

	3.13
בית קברות	
שימושים והוראות	3.13.1
- בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום. - ללא שינויים בתשתית של בית הקברות ההיסטורי.	



	3.14
תחבורה	
שימושים	3.14.1
(1) מרכז תחבורה (לרבות מבנה שירות לנהגים) (2) חניון לרכב פרטי	שימושים עיקריים
(1) משרדים (2) מסחר (3) מתקני תשתית	שימושים משניים
הוראות	3.14.2
(1) השימושים המשניים יתוכננו כך שאינם מהווים הפרעה לשימושים העיקריים. (2) היקף שטחי מסחר ומשרדים לא יעלה על 20% משטחי הבניה. שימושים אלה יהיו שימושים נלווים, אשר מימונם יותנה במימוש השימושים הציבוריים. (3) בתכנית מפורטת יושם דגש על ניצול תת הקרקע והנגישות אל ומתחנת הרכבת. (4) במרכז תחבורה תותר הקמת מבנה שירות לנהגים בשטח כולל של 50 מ"ר.	



	3.15
פארק	
שימושים	3.15.1
(1) פארק שכונתי וכל הדרוש לתפקודו	שימושים עיקריים
(1) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים (2) מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ועיליים בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד המתאימים בהיקפם ואופיים לשצ"פ. (3) בית קפה (4) שטחים ומתקנים לניהול, השהייה ואיגום מי נגר	שימושים משניים
הוראות	3.15.2
(1) הוראות כמפורט בסעיף 3.6.2. (2) תכנית מפורטת תקבע זכויות בניה בהיקף שלא יעלה על 2% משטח הפארק בתכנית לשימושים מוגדרים כמפורט בסעיף 3.15.1 לעיל, מתוכם 1% שטח בנוי ו- 1% לטובת מצללות, סככות ואלמנטי הצללה בנויים. (3) תכנית מפורטת תדייק את המיקום בו מוצע בינוי בתחום הפארק.	





	שטחים פתוחים	3.16
	שימושים	3.16.1
	(1) שטחים פתוחים טבעיים (2) טיילות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים (3) אלמנטי הצללה, פינות ישיבה ומשחק	שימושים עיקריים
	(1) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים (2) מתקנים הנדסיים עיליים בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד המתאימים בהיקפם ואופיים לשצ"פ. (3) שטחים ומתקנים לניהול, השהייה ואיגום מי נגר	שימושים משניים
	הוראות	3.16.2
	(1) הוראות כמפורט בסעיף 3.6.2. (2) בתא שטח 318 ישמר קו בניין של 10 מ' מרצועת המסילה ללא בנייה ו/או שימושים רגישים.	



	אזור לתכנון בעתיד	3.17
	שימושים והוראות	3.17.1
	בתא שטח זה התכנית אינה מעבירה סמכויות בהתאם לסעיף 62א.ג.	





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p>כללי:</p> <p>1) תכנית מפורטת תכלול/תתייחס, בין היתר ולפי העניין, לנושאים הבאים:</p> <p>א. השתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות.</p> <p>ב. שטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>ג. הממשק שבין המרחב הציבורי לבין המרחב הפרטי.</p> <p>ד. שמירה על איכות הסביבה, לרבות צמצום מטרדים סביבתיים ומטרדי רעש לאזורים סמוכים.</p> <p>ה. ניצול מיטבי של המרחב התת קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתיות, חניה, אחסון וכד'.</p> <p>ו. אופן ניקוז וניהול נגר עילי למניעת הצפות ונזקים.</p> <p>ז. השתלבות עצים בוגרים קיימים בתכנון המוצע.</p> <p>ח. שימור נכסי מורשת.</p> <p>ט. נספחי בינוי, תנועה, תשתיות (מים וביוב), ניהול מי נגר, אקוסטיקה בהתאם לתח"ר, בה"ת, שמירה על עצים בוגרים, בחינה סביבתית.</p> <p>2) אישור תכנית מפורטת 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) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הכלכלי-חברתי המצורף לה ו/או המדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן:</p> <p>3.1 נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון שטח התכנית, הרצון לעודד התחדשות במרקם הוותיק של היישוב, קיומם של ערכים ראויים לשימור בתחום התכנית, וכדומה.</p> <p>3.2 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 מימושה.</p> <p>3.3 בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. • מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בד"ן, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בהישג יד. • המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש. <p>3.4 נתונים פרוגרמאטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק</p>	<p>4.1.1</p>





<p>בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים, לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p> <p>4) תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה תכלול הנחיות אשר יבטיחו כי אזורי החניה, פריקה וטעינה ומתקני הטיפול בפסולות והנגישות אליהם ימוקמו כך שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים וכי יעשו הסיידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.</p> <p>5) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, במתחמים שימצאו מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה, יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>6) השימושים במתחמים, אפשר שיהיו מעורבים באותו מבנה או נפרדים במבנים שונים.</p> <p>7) גובה הבניה יהיה בהתאם לקבוע בהוראות למתחמים וכמסומן עקרונית בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>8) תכניות מפורטות בתאי שטח הסמוכים למסילת הרכבת יידרשו לבחינה סביבתית (רעש ורעידות) וביצוע המיגונים הנדרשים בהתאם לבדיקה.</p> <p>9) תכנית מפורטת בסמוך לכביש 411 תידרש לתיאום עם נת"י לעניין ממשקים עם דרך ארצית 411, כולל מעברים חקלאיים וניקוז.</p> <p>10) תכנית מפורטת בסמוך לתוואי מסילת הרכבת תידרש לתיאום עם משרד התחבורה ו/או הגורם המוסמך מטעמו.</p> <p>11) חניה בבנייה רוויה חדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>12) תכנית מפורטת הכוללת בניה בקרבת קווי מקורות תהיה בתאום מול מקורות לעניין מיגון הקו/העתקתו.</p> <p>13) כל תוכנית אשר משיקה לשמורת הטבע המוכרזת עינות גיבתון, תחויב בנספח סביבתי לשמירת קו המגע בין השמורה והרדיוס האזורי. חלקים נרחבים של השטחים הבנויים והמיועדים למגורים במזכרת בתיה נמצאים בתחום החשיפה לרעש מבסיס תל נוף-דרגות החשיפה הנן בטווח של בין 60-65 dB ובין 65-70 dB. במסגרת התכנון המפורט יש להטמיע בתכנון המבנים מיגון אקוסטי בהתאם לדרגת החשיפה לרעש.</p> <p>14) לא יאושרו שימושים מושכי ציפורים בשטח התכנית.</p>	
<p>שטחי ציבור</p> <p>4.1.2</p> <p>1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>2) במתחם 5 סומנו השטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בסימבול 'מבנה לצרכי חינוך'. מיקומם המדויק והיקפם של השטחים הנדרשים לשימושי ציבור אלה ייקבע במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>3) 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>4) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית באמצעות הקצאה של שטחי קרקע בייעודי קרקע ציבוריים, כמגרשים נפרדים ולא בעירוב עם שימושים סחירים</p> <p>5) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (4) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>א. 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>	



<p>ב. 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>6) 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 בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכוותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו.</p> <p>7) תכנית מפורטת, הכוללת שבי"צ למוסדות חינוך, תבחן את ההיבט הבטיחותי באזור מוסד החינוך על רקע הנחיות התכנון הרלוונטיות, ותטמיע את מסקנותיה בתכנית. על נספח התנועה של התכנית המפורטת להראות הסדרי תנועה עקרוניים אלו. במקרה הצורך, תורחב רצועת הדרך כך שיתאפשר ביצוע הסדרי התנועה המתוכננים.</p> <p>8) תכנית מפורטת לשטח ציבורי פתוח תקבע את מיקומו של שטח לבינוי.</p>	
<p>4.1.3 התחדשות עירונית:</p> <p>1) גבולותיו המדויקים של האזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט ואזורים המסומנים כיעיבוי ושדרוג מרקם קיים' בנספח העיצוב העירוני ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת.</p> <p>3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>3.1. שדרוג והשלמת רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורכבי אופניים;</p> <p>3.2. פתרונות אמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית; בחינת אזורי מיתון תנועה.</p> <p>3.3. שדרוג וחידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות;</p> <p>3.4. תכנון אקלימי בבניה רוויה;</p> <p>3.5. מתן מענה לצרכי ציבור;</p> <p>3.6. שימור נכסי מורשת</p> <p>4) התכנית תבחן את אופן הבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת את יחידות הדיור המוצעות בה.</p>	
<p>4.1.5 הוראות מיוחדות לטיפול נופי:</p> <p>1) השטחים המסומנים בתשריט לטיפול נופי כוללים את שטחי הנחלים והשטחים סביבם.</p> <p>2) תכנית מפורטת אשר בתחומה שטח המסומן כשטח לטיפול נופי או תכנית הנושקת לתחום זה, תכלול נספח פיתוח ונוף בהתאם להנחיות נספח הנוף המצורף לתכנית זו.</p> <p>3) תכנית מפורטת כאמור תתייחס לממשק בין השטח הבנוי לשטח הפתוח והפניית חזית ראשית של הבינוי הגובל אל עבר הנחלים והשטחים הפתוחים.</p> <p>4) התכנית תכלול בחינה של הנראות מתוך האזור הבנוי אל הנחלים לאיתור נקודות ממשק ותצפית יחודיות, ותכלול הוראות לשימורם ולפיתוח מבטים נוספים.</p> <p>5) התכנית תבטיח שמירה מירבית על אפיקי הנחלים כשטחים פתוחים ומזעור מפגעים הנוצרים כתוצאה מעבודות בינוי או פיתוח בתחום האתרים וסביבתם.</p> <p>6) תכנית בתחום טיפול נופי תתייחס גם לנושאים כגון:</p> <p>א. שמירת הנחלים ושילובם בפיתוח, הממשק בינם לבין השטחים הגובלים ודרכי הגישה אליהם.</p> <p>ב. הוראות בדבר רציפות השטחים הפתוחים ותפקודם כמערכת אקולוגית רציפה.</p> <p>ג. הוראות להסדרת ניקוז בשטחי התכנית המפורטת למניעת הצפות ונזקים.</p>	



<p>ד. הנחיות לנטיעת עצים וצמחיה המתאימים להשתלבות בסביבה הטבעית. ה. הוראות בדבר תאורת לילה ומניעת מפגעים סביבתיים וזיהום. ו. שימור נכסי מורשת נופיים.</p>	
<p>מרכז שכונתי :</p> <p>4.1.6</p> <p>(1) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מרכז שכונתי, כמסומן עקרונית בסימבול בנספח העיצוב העירוני, תבטיח יצירת מרכז שכונתי הכולל שטחי מסחר, משרדים, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים</p> <p>(2) שטחי המסחר והמשרדים בכל מוקד לא יפחתו מ-1,500 מ"ר. ניתן יהיה לשלב את שימושי המסחר והמשרדים בכל הקומות, ובלבד שתפותח חזית מסחרית במפלס הרחוב ו/או המרחב הציבורי אליו היא פונה.</p> <p>(3) התכנית המפורטת תתייחס לאופן מניעת מטרדים והתאמת הפעילות האמורה לשילוב באזור המגורים.</p> <p>(4) המרכז השכונתי יתוכנן כך שיהיה נגיש ומקושר לסביבתו, כאשר גבולותיו יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>(5) התכנית תבטיח פיתוחו של מרחב ציבורי איכותי בתחום המרכז השכונתי ובסביבתו, הכולל מרחבי שהייה ומפגש וכן פיתוח חזיתות מסחריות הפונות למרחב הציבורי.</p>	
<p>טיילת:</p> <p>4.1.7</p> <p>(1) לאורך נחל עקרון מסומנת טיילת, אשר מהווה ציר ירוק מרכזי בלב היישוב.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה טיילת, או הגובלת בה, תבטיח את רצף הטיילת, בהתאם לסימונה בתשריט, ותאפשר גישה חופשית לציבור אל הנחל.</p> <p>(3) הטיילת תתוכנן כשביל המשמש רוכבי אופניים והולכי רגל. רוחב הטיילת המשמשת את רוכבי האופניים והולכי הרגל לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>(4) הבינוי הגובל בטיילת יפנה אל עבר הטיילת את הכניסה וחזית ראשית, ככל הניתן.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תבטיח חיבורים וקישוריות להולכי רגל ולרוכבי אופניים אל הטיילת וממנה.</p>	
<p>מנהרה/מעבר תחתי:</p> <p>4.1.8</p> <p>(1) מתחת לתחום דרך 411 ותחום מסילת הרכבת יותרו מעברים כמסומן בתשריט ובנספחי התכנית, למעבר של כלים חקלאיים ולמעבר הולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>(2) מעברים מתחת/מעל למסילת הרכבת יתוכננו בתאום עם משרד התחבורה ו/או הגורם המוסמך מטעמו.</p> <p>(3) תכנון המעברים יהיה בהיוועצות עם אקולוג לצורך התאמתם למעבר בעלי חיים.</p> <p>(4) מתחת לתחום דרך 411 לא יותרו מעברים חדשים.</p>	
<p>פיצול צמודי קרקע:</p> <p>4.1.10</p> <p>(1) יותר פיצול צמודי קרקע במתחמים ד1' ו-1'ה' ע"פ התנאים הבאים:</p> <p>א. יוכן מסמך מדיניות בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיור אחת בשטח של 100-45 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה.</p> <p>ב. יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות.</p> <p>ג. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש.</p> <p>ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ה. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות.</p> <p>ו. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה.</p>	



<p>חניון רכב כבד:</p> <p>(1) חניון רכב כבד יוסדר במיקומו הקיים בשד' מוטה גור בכניסה מכביש 411, ומסומן בתשריט בסימבול 'מבנה לצרכי מנהל'. לחילופין, ניתן יהיה ליעד שטח חלופי לחניון רכב כבד, בתחום מתחם 5.</p>	<p>4.1.11</p>
<p>דיוק בסימונים:</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>4.1.12</p>
<p>הוראות לכלל המתחמים:</p> <p>(1) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>(2) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות.</p> <p>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 3 להלן.</p> <p>(3) 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. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>למרות האמור לעיל, במתחם 1א תיאסר תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם הדבר הותר בתכנית מפורטת שעניינה שימור.</p> <p>(4) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	<p>4.1.13</p>



4.2	הוראות למתחמים
<p>כללי:</p> <p>תכנית המתאר מחלקת את היישוב ל-6 מתחמים עיקריים, חלקם מחולקים לתתי מתחמים. החלוקה למתחמים הינה חלוקה גיאוגרפית, כאשר כל מתחם או תת מתחם כולל ייעוד קרקע אחד או יותר. האזורים הבינוי ופיתוח, מחולקים למספר מתחמים, מתחמים אלו הוגדרו עפ"י מאפייני מרקמי הבינוי. מאפייני מרקמי הבינוי מתייחסים למספר הקומות, אחוזי בניה וצפיפות ממוצעת, והם מושפעים מאופי ההתערבות - שמירת אזור בנוי, עיבוי באזור בנוי או בניה חדשה.</p> <p>בטבלאות המתחמים להלן זכויות הבניה שנקבעו בעמודת סה"כ הזכויות המופיעה בכל מתחם היא העמודה הקובעת. בכל מקרה של סתירה בין האמור בעמודה זו לבין נתון או מסמך אחר בתכנית, גובר האמור בעמודה זו. תוספת זכויות בשיעור העולה על הסה"כ שנקבע מהווה שינוי לתכנית זו.</p>	

4.2.1	מתחם א1 - המרקם ההיסטורי
--------------	---------------------------------

4.2.1.1	תיאור המתחם
----------------	--------------------

	<ul style="list-style-type: none"> שטח המתחם: 118 ד' המתחם הינו הגרעין ההיסטורי של היישוב והוא המעניק ליישוב את זהותו. מתחם זה הינו מתחם לשימור והוא כולל נכסי מורשת ואתר לאומי, לרבות מבנים לשימור בהתאם לתכניות תקפות (כגון זמ-1/206) ולנכסי המורשת המסומנים בנספח השימור של תכנית זו. המתחם מאופיין בבנייה בצפיפות נמוכה למגורים וכולל שימושים משניים של מסחר ותיירות. התכנית מקדמת את התפישה של המתחם כמרחב, ומייעדת אותו בכלל, ואת המרכיבים בעלי הערך שבתחומו בפרט, לשימור. התכנית מציעה בסיס לעדכון הוראות השימור בתכניות החלות, לשינוי השימושים במבני הציבור ובשטחי הציבור במתחם, ולחיזוק הקישוריות בתוך המתחם, וממנו למרחב הסובב אותו. הכל בכדי לאפשר למקום להתפתח כמרחב איכותי של מגורים ושל תיירות. התכנית מניחה תשתית תכנונית שתאפשר להפוך את המתחם לאזור מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המקושר למרחב היישוב בכלל ולמרכז היישוב בפרט.
--	--

4.2.1.2	נתונים כמותיים למתחם
----------------	-----------------------------

נושא	יחידת מידה	תוספת מאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	400	הערכה עפ"י תכניות תקפות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	-	כ- 18,000 מ"ר (משוער)	<ul style="list-style-type: none"> לפי תכניות תקפות.



מגורים	יח"ד	-	105	<ul style="list-style-type: none"> לפי תכניות תקפות.
יח' אירוח	יח'	50	50	<ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת תוכל לאפשר תוספת של עד 50 יח' אירוח על חשבון שטחי הבניה המאושרים.
מסחר				<ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת תוכל להמיר כ- 10% מסך שטחי הבניה המאושרים לטובת שימושי מסחר.
מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ובהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח				



הוראות נוספות

4.2.1.3

כללי

- 1) תוכן תכנית מפורטת למתחם במלואו, אשר תתבסס על תיעוד מרחבי או סקר מתחמי מקדים.
- 2) התכנית תלווה ביועץ שימור, אשר יתייחס להיבטי השימור, להיבטי המסחר ויחידות אירוח. התכנית תקבע את היקף, מיקום וסוג המסחר, תינתן העדפה למיקום המסחר לאורך הרחובות הראשיים (כגון רוטשילד והחיתה) ובמבני הציבור. היקף המסחר ייבחן בהתאם לגודל, למטרות ולמגבלות השימור. התכנית תבחן את היקף יחידות האירוח ומיקומן בהתאם לבחינה מפורטת של מאפייני המקום.
- 3) התכנית תלווה בהליך של שיתוף ציבור.
- 4) התכנית המפורטת תכלול הוראות לשיפור התפקוד של המתחם כמרחב מורשת איכותי של מגורים ותיירות, ולקישורו למרחב היישובי הסובב אותו בכלל ולמרכז מבני הציבור בפרט. התכנית תתבסס על הוראות התכניות המאושרות במתחם ועל הוראות פרק 5.4. התכנית תכלול, בין היתר, הוראות ביחס לנושאים הבאים:
 - א) שימור נכסי מורשת במתחם.
 - ב) הגנה על המאפיינים והאיכויות של המתחם.
 - ג) יצירת מרחב ציבורי איכותי המזמין שוטטות, הכולל מרחבי שהייה ופעילות.
 - ד) הרחבה ופיתוח של רשת רחובות ומעברים ציבוריים בדגש על מרחב של הולכי הרגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. הכל בהתאם לעקרונות נספחי העיצוב העירוני, התחבורה, הנוף והשימור של תכנית זו.
 - ה) פיתוח של מוקדי פעילות הכוללים פעילות תיירותית, מסחר, גלריות, בתי קפה וכיוצ"ב תוך שמירה על אופיו הייחודי של המתחם הכולל מגורים וקביעת הוראות בדבר מניעת מטרדים.
 - ו) שילוב שימושי מסחריים ותיירותיים במבנים ומוסדות ציבור.
 - ז) ארגון מחדש של השימושיים במבני הציבור ההיסטוריים במטרה לייעל את השימוש בהם ולחשוף אותם לציבור.
 - ח) קביעת היקף שימושי מסחר תיירותי במבני ציבור היסטוריים במטרה לממן את התחזוקה שלהם, לחשוף אותם לציבור ולהחיות את הלב ההיסטורי של המושבה.
 - ט) הוראות בדבר פתרונות חניה לתושבים ולמבקרים באופן שיקטין את ההשלכות השליליות של החנייה על המתחם, לרבות הקצאת חניון למבקרים מחוץ למתחם ההיסטורי.
- 5) התכנית המפורטת תאפשר תוספת יחידות אירוח, ולא יותר מ- 50 יחידות במתחם זה. תכנית מפורטת ליח' אירוח תבחן את הצורך במתן פתרון לחניונים מרוכזים לאורחים בסמוך למרקם ההיסטורי.



<p>6) עד להכנת התכנית המפורטת ישמשו הוראות תכניות השימור התקפות והמלצות נספח השימור את הרשות המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לדון ולאשר מסמכים, הנחיות ובקשות להיתר בנייה בנכסי מורשת לשימור. מוסד תכנון רשאי שלא להחיל על נכסי המורשת את המלצות נספח השימור ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית ו/או עם יועץ השימור של מוסד תכנון, ונימק את החלטתו.</p>	
<p>1) זכויות הבניה וגובה המבנים יהיו בהתאם לתוכניות התקפות - לא תותר תוספת של זכויות בנייה, למעט תוספת שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבניה הכוללים, כמפורט בסעיף 4.2.1.2 לעיל. 2) תוספת שטחי המסחר במבני הציבור תיקבע במסגרת תכנית מפורטת כאמור לעיל בהתאם לצורכי השימור ובהתאם להיקפי המסחר הקבועים בסעיף 4.2.1.2. לא יותרו איחוד ופיצול חלקות.</p>	<p>עקרונות בנייה ופיתוח</p>
<p>תכנית מפורטת לתוספת יחידות אירוח תכלול הוראות להקמתן בהתאם לתמ"א 12 על תיקוניה ולתקני משרד התיירות, ותתייחס לנושאים הבאים: א. הקמת יחידות האירוח תותר במסגרת הזכויות המותרות למגורים במגרש, כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד בתחום המגרש. ב. תותר הקמת יח' אירוח בהיקף שלא יעלה על 2 יח' למגרש מגורים. ג. שטח יחידת האירוח, מניעת מטרדים והתקנת כל הסידורים הדרושים יהיו לפי כל תקן או הוראה התקפה לנושא תיירות ואירוח. ד. תכנית הכוללת יחידת אירוח תכלול פתרונות גישה ומניעת מטרדים לסביבה בין השימושים הגובלים. ה. יחידות אירוח הינו שימוש משני ללא הקצאת חניות מיוחדות ליחידות אירוח.</p>	<p>יחידות אירוח</p>

4.2.2 מתחם 1 ב-ה - המרקם הוותיק

4.2.2.1 תיאור המתחם

	<ul style="list-style-type: none"> שטח המתחם: 907 ד' המתחם הינו החלק הוותיק של היישוב ומקיף את הגרעין ההיסטורי (א1). המתחם מחולק ל- 3 תתי מתחמים, כמפורט בסעיף 4.2.2.3. המתחם מאופיין ברובו בבניה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה וכן מתחם של שיכונים המיועד להתחדשות עירונית. המתחם כולל בתוכו את מרכז היישוב אשר מהווה את מרכז הפעילות של היישוב וכולל שירותי ציבור, מסחר ומשרדים. התכנית שמה לעצמה למטרה לשמור ולחזק את היות מרכז היישוב הלב הפועם תוך עיבוי, קישורו אל סביבתו ויצירת עירוב שימושים. במתחם נכסי מורשת ובכלל זה מבנים לשימור בהתאם לתכניות מאושרות ונכסי מורשת שסומנו בנספח השימור של תכנית זו. על נכסי המורשת חלות הוראות סעיף 5.4.
---	--

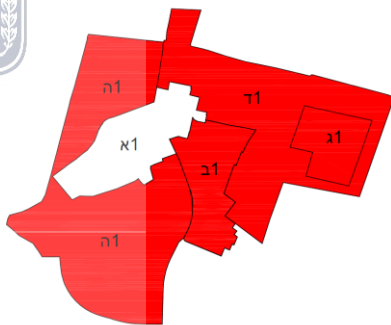
4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם



נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 3,425	כ- 8,255	לא כולל את ההתחדשות העירונית (מתחם ג1)
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	132,620	440,780	לא כולל את ההתחדשות העירונית (מתחם ג1)
מגורים	מ"ר	130,120	434,680	לא כולל את ההתחדשות העירונית (מתחם ג1)
	יח"ד	1,070	2,365	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	7,000	10,600	לא כולל את ההתחדשות העירונית (מתחם ג1)
מבנים ומוסדות ציבור	זכויות בניה יהיו עד 300% במגרש מעל 5 דונם ו-250% במגרש קטן מ-5 דונם. ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.			
שטח ציבורי פתוח	עד 0.5% משטח השצ"פ			

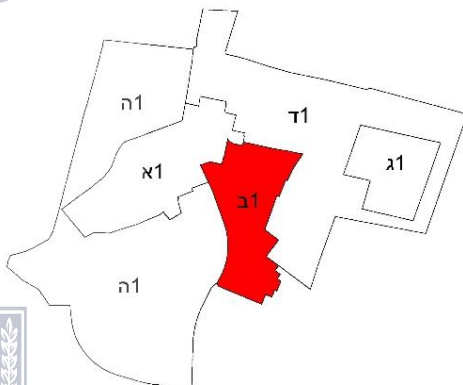


4.2.2.3 הוראות לתתי מתחמים



מתחם 1 מחולק לשלושה תתי מתחמים כמסומן בתרשים:
 - ב1 - המרכז הציבורי-אזרחי
 - ג1 - התחדשות עירונית - מבני השיכונים
 - ד1-ה - האזור הוותיק

תת מתחם ב1 - הלב האזרחי / ציבורי



נושא	תוספת למאושר	הערות	תרשים המתחם
סה"כ אוכלוסייה	320 תושבים	לפי 3.2 למשק בית	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	8,620 מ"ר		
מגורים	6,120 מ"ר		
	100	יח"ד קטנות	
מסחר ותעסוקה	1,500 מ"ר		
מלונאות	1,000 מ"ר		





	עקרונות בינוי ופיתוח
<p>1) המרכז הציבורי-אזרחי, המסומן בייעוד עירוני מעורב, הוא מרכז הפעילות של היישוב. במתחם יפותח מרחב ציבורי איכותי בעל דפנות פעילות, ויכלול מרחבי שהיה ופעילות.</p> <p>2) המרכז יכלול עירוב שימושים: מסחר, משרדים, מבני ציבור (לרבות בנין המועצה), תיירות ומגורים.</p> <p>3) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור במתחם זה יותרו שימושים של מגורים להשכרה ודיור מוגן.</p> <p>4) תכנית מפורטת תבטיח את חיבורו של מרכז היישוב אל הגרעין ההיסטורי ע"י רשת של רחובות ומעברים ציבוריים.</p> <p>5) גובה הבינוי לא יעלה על 4 קומות. מאפייני הבינוי יהיו כמפורט בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>6) לאורך שד' אליהו יתאפשר עיבוי ושדרוג של הבינוי הקיים, בהתאם לנספח העיצוב העירוני. תותר הקמת חזית מסחרית לאורך הרחוב בדגש על סביבות מרכז היישוב.</p> <p>7) תכנית מפורטת במתחם זה תקבע בין היתר הוראות ביחס לנושאים הבאים: א. אופיו של שד' אליהו, לרבות הנחיות לעיבוי הבניה ובדגש על יצירת חזית רחוב רציפה, בהתאם לנספח העיצוב העירוני. ב. הוראות לפיתוח הרחוב בדגש על מרחב הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתחבורה הציבורית בהתאם לעקרונות נספחי העיצוב העירוני, התחבורה והנוף של תכנית זו. ג. הוראות בדבר שדרוג ועיבוי הבינוי במרכז היישוב, כולל הוראות בדבר עירוב שימושים ופיתוח המרחב הציבורי. ד. קישוריות וחיבור אל הגרעין ההיסטורי של היישוב. (מתחם א1) ה. שימור נכסי מורשת.</p> <p>8) תכנית מפורטת למתחם הברכה תאפשר הקמת מלונית. גובה ונפח הבינוי לא יחרגו מהבינוי בסביבת המתחם. הוראות נוספות למלונית בהתאם להנחיות ותקני משרד התיירות. תנאי לקידום תכנית לביטול הברכה העירונית יהא קידום תכנית חלופית עבור הברכה.</p>	

תת מתחם ג1 - התחדשות עירונית

נושא	הערות	תרשים המתחם
	<p><u>במתחם ג1 תכנית זו לא מהווה תכנית להעברת סמכויות בהתאם לסעיף 62א(ג), זכויות הבניה תקבענה במסגרת התכנית המפורטת.</u></p>	



<p>(1) מתחם ג'1 כולל מספר מבנים בבניה רוויה (מבני שיכונים משנות השבעים), חלקם כוללים הרחבות ותוספות.</p> <p>(2) תכנית מפורטת למתחם ההתחדשות של מבני השיכונים תכלול בין היתר הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בדגש על מרחב הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתחבורה הציבורית בהתאם לעקרונות נספחי העיצוב העירוני, התחבורה והנוף של תכנית זו.</p> <p>(3) לאורך שד' אליהו תותר הקמת חזית מסחרית ברציפות לעיבוי שד' אליהו ממערב למתחם.</p> <p>(4) במסגרת התכניות המפורטות יבחן הצורך במיגון אקוסטי בהתאם למגבלת התח"ר.</p>	<p>עקרונות בניוי ופיתוח</p>
--	------------------------------------



תת מתחם ד1-ה - האזור הוותיק

נושא	תוספת למאושר	הערות	תרשים המתחם
סה"כ אוכלוסייה	כ- 3,105 תושבים	לפי 3.2 למשק בית	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	124,000 מ"ר		
מגורים	124,000 מ"ר	במתחמים ד1+ה בלבד, מתוכן 20% יח"ד קטנות.	
	800 יח"ד		
	170 *פיצול יח"ד	* פיצול דירות ללא תוספת שטח	
מסחר ותעסוקה	5,500 מ"ר		





<p>(1) מתחמים ת1 ו-1ה מאופיינים בבניה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה.</p> <p>(2) במסגרת תכנית מפורטת ניתן להתיר תוספת יחידות דיור ע"י פיצול צמודי קרקע בהתאם למסמך מדיניות למתחם לנושא זה וכמפורט בסעיף 4.1.10.</p> <p>(3) <u>מתחם ת1:</u></p> <p>א. גובה הבינוי יהיה כמסומן בנספח העיצוב העירוני ולא יעלה על 4 קומות. מאפייני הבינוי יהיו כמפורט בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>ב. תנאי להכנת תכניות מפורטות יהא הכנת מסמך מדיניות למתחם בשלמותו, לרבות בחינת פרוגרמה בהתאם לתוספת. יחד עם זאת, יתאפשר קידום תכנית מפורטת בהיקף של עד 10% מתוספת הזכויות עוד טרם הכנת מסמך מדיניות.</p> <p>ג. תא שטח 205 יאפשר שימוש עבור מבני חינוך, דת ורווחה (לרבות שימוש למגורים לאנשים עם מוגבלות), תרבות, קהילה, בריאות, נופש וספורט (לרבות קאנטרי).</p> <p>ד. היקפי הבינוי בתא שטח 205 לא יעלו על 150% ב-3 קומות. התכנון בתא שטח זה ייעשה תוך התחשבות והשתלבות בסביבתו הכפרית.</p> <p>(4) <u>מתחם 1ה:</u></p> <p>א. תתאפשר תוספת יח"ד ביעוד עירוני מעורב, בכפוף למגבלות התח"ר.</p> <p>(5) אזור מפגש נחל עקרון ונחל השלושה יפותח כשטח ציבורי פתוח בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p>	<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>
<p>הוראות כלליות</p>	<p>4.2.2.4</p>
<p>(1) תכנית מפורטת במתחם זה תכלול בין היתר הוראות ביחס לנושאים הבאים: פיתוח המרחב הציבורי בדגש על פיתוח מרחבי שהיה ופעילות להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך יצירת קישוריות אל מרכז היישוב והמתחמים הגובלים, במיוחד באזור מוסדות החינוך בלב המתחם (תא שטח 1) וחיבורם אל הרקמה העירונית בסביבתם.</p>	<p>כללי</p>
<p>(1) כל תכנית מפורטת לבניה תכלול הוראות לבניה אקוסטית להפחתת רעש מטוסים.</p> <p>(2) תכניות הפיתוח של ערוצי נחל השלושה ונחל עקרון ילוו באקולוג ויכללו הנחיות בדבר עיצוב גדות הנחל, שימוש בצמחיה ומגבלות תאורה שיבטיחו את המשך תפקוד הערוץ כמסדרון מקומי לבעלי חיים וערוץ טבעי.</p> <p>(3) רוחב רצועת הנחל והשצ"פ שלארכו לא יפחת מ-70 מ'.</p> <p>(4) במקום המסומן בנספח הניקוז קיימת בריכת ריסון בנפח כ-40,000 מ"ק.</p> <p>(5) על נכסי המורשת במתחם יחולו הוראות פרק 5.4. (ראה נספח שימור)</p>	<p>סביבה ותשתיות</p>
<p>על נכסי המורשת במתחם יחולו הוראות פרק 5.4. (ראה נספח שימור)</p>	<p>נכסי מורשת</p>





מתחם 2 – נאות רבין		4.2.3
תיאור המתחם		4.2.3.1
	<ul style="list-style-type: none"> שטח המתחם : 221 ד' שכונת נאות רבין נבנתה ברובה בהינף אחד בשנות ה-90. הבינוי בשכונה מאופיין בצמודי קרקע רב-משפחתיים, הבנויים סביב רחובות משולבים ללא מוצא. המתחם גובל בנחל עקרון בצידו המזרחי כולל פשט הצפה על פי תמ"א 1, המסומן בתשריט כשצ"פ. את המתחם חוצה ממזרח למערב רחוב שדרות ויצמן, המהווה חלק מהטבעת התנועה המרכזית של היישוב. במתחם נכסי מורשת המיועדים לשימור. (ראו נספח שימור) 	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.3.2
הוראות	סה"כ	נושא
הערכה עפ"י תכניות תקפות	2,250	נפש
<ul style="list-style-type: none"> קיבולת נומינלית. 	115,170	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכניות תקפות. 	111,740	מגורים
	604	יח"ד
<ul style="list-style-type: none"> תוספת שטחי המסחר והמשרדים תרוכזו ברובה במרכז השכונתי וסביבתו, כך ששטחי התוספת במרכז זה לא יפחתו מ 1,000 מ"ר. שאר שטחי המסחר ישולבו בקומות הקרקע של מבני המגורים לאורך רחוב ויצמן ורח' דולב. תותר גמישות בין מסחר למשרדים או להיפך עד 10%. 	2,880	מסחר
	550	משרדים
בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ובהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	300%	מבנים ומוסדות ציבור



	עד 0.5% משטח השצ"פ	שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות		4.2.3.3
<p>(1) תכנית מפורטת תכלול בין היתר הוראות ביחס לנושאים הבאים : פיתוח המרחב הציבורי ושטחי נחל עקרון בדגש על פיתוח מרחבי שהיה ופעילות להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך יצירת קישוריות אל המרכז השכונתי הקיים, מרכז היישוב והמתחמים הגובלים.</p> <p>(2) תוכן תכנית מפורטת לרחוב ויצמן ודולב בה יקבעו בין היתר הוראות ביחס לנושאים הבאים : א. אופיו של הרחוב בדגש על יצירת חזית רחוב רציפה. ב. הוראות לפיתוח הרחוב בדגש על מרחב הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתחבורה הציבורית והנוף של תכנית זו. ג. הוראות בדבר שדרוג המרכז השכונתי כולל הוראות בדבר עירוב שימושים ופיתוח המרחב הציבורי.</p>		כללי
<p>(3) המרכז השכונתי - תכנית מפורטת תבטיח את פיתוחו בהתאם להוראות סעיף 4.1.6 לעיל. בחזית הפונה לרחוב ויצמן תפותח חזית מסחרית. (4) אזור נחל עקרון יפותח כשטח ציבורי פתוח בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. (5) שימור נכסי מורשת.</p>		עקרונות בניוי ופיתוח
<p>(6) במתחם נכסי מורשת שסומנו בנספח השימור של תכנית זו. על נכסי המורשת חלות הוראות סעיף 5.4.</p>		נכסי מורשת
<p>(7) תכניות הפיתוח של ערוצי נחל השלושה ונחל עקרון ילוו באקולוג ויכללו הנחיות בדבר עיצוב גדות הנחל, שימוש בצמחיה ומגבלות תאורה שיאפשרו את המשך תפקוד הערוץ כמסדרון מקומי לבעלי חיים וערוץ טבעי. (8) רוחב רצועת הנחל והשצ"פ שלארכו לא יפחת מ-50 מ'. (9) במקום המסומן בנספח הניקוז קיימת בריכת ריסון בנפח כ- 25,000 מ"ק.</p>		סביבה ותשתיות





מתחם 3א - נאות ראשונים					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
			<ul style="list-style-type: none"> שטח המתחם : 443 ד' הבינוי בשכונה מאופיין בשילוב של צמודי קרקע ובניה רוויה של עד 4 קומות לאורך הרחובות הראשיים. המתחם כולל את הגדה הצפונית של נחל עקרונ. ציר הנחל מהווה ציר ירוק משמעותי המכניס את הטבע אל היישוב ומחבר בין חלקיו. התכנית מייצגת אזור זה להמשך פיתוח המגורים על פי תכניות תקפות, בתוספת של שטחי מסחר ומשרדים. התכנית מניחה תשתית תכנונית לשיפור הקישוריות של מתחם זה אל מרכז היישוב וחלקיו השונים וחיזוקם של המרכזים השכונתיים. במתחם נמצאים נכסי מורשת (ראו נספח שימור) 		
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	4,100	הערכה עפ"י תכניות תקפות	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	3,300	217,900	<ul style="list-style-type: none"> קיבולת נומינלית. 	
מגורים	מ"ר	0	203,500	<ul style="list-style-type: none"> לפי תכניות תקפות. 	
	יח"ד	0	1,100		
מסחר	מ"ר	2,300	13,400	<ul style="list-style-type: none"> תוספת שטחי המסחר והמשרדים תרוכזו ברובה במרכזים השכונתיים וסביבותיהם, כך ששטחי התוספת בכל אחד מהמרכזים לא יפחת מ 1,000 מ"ר. שאר שטחי המסחר יכול וישולבו בקומות הקרקע של מבני המגורים לאורך רחוב בגין. תותר גמישות בין מסחר למשרדים או להיפך עד 10%. 	
משרדים	מ"ר	1,000	1,000		
מבנים ומוסדות ציבור					



<p>בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ובהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p>		<p>שטח ציבורי פתוח</p>
הוראות נוספות		4.2.4.3
<p>(1) תכנית מפורטת לתוספת זכויות תכלול בין היתר הוראות ביחס לנושאים הבאים:</p> <p>- פיתוח המרחב הציבורי ושטחי נחל עקרון בדגש על פיתוח מרחבי שהיה ופעילות להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך יצירת קישוריות אל המרכז השכונתי, מרכז היישוב והמתחמים הגובלים.</p> <p>- הוראות בדבר שדרוג המרכז השכונתי כולל הוראות בדבר עירוב שימושים ופיתוח המרחב הציבורי.</p> <p>- שימור נכסי מורשת.</p>		<p>כללי</p>
<p>(2) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מרכז שכונתי, תבטיח את פיתוחו בהתאם להוראות סעיף 4.1.6 לעיל. בחזית הפונה לרחוב בגין תפוח חזית מסחרית.</p> <p>(3) תותר הקמת חזית מסחרית לאורך רחוב בגין בדגש על סביבות המרכז השכונתי.</p> <p>(4) אזור נחל עקרון יפותח כשטח ציבורי פתוח בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p>		<p>עקרונות בנייה ופיתוח</p>
<p>(5) במתחם מצוי בית הקברות ההיסטורי של מזכרת בתיה, שהינו מכלול לשימור. יש להכין מסמך מדיניות לשימור, לניהול ולתחזוקת בית הקברות ההיסטורי בכדי לשמור על אופיו הייחודי של המקום. הכל בהתאם להנחיות נספח השימור של תכנית זו ולהוראות פרק 5.4.</p> <p>(6) על מרחב החיפוש של תעלת הגבול ומרחב החיפוש לנכסי מורשת נופיים חלות הוראות פרק 5.4.</p>		<p>נכסי מורשת</p>
<p>(7) תכניות הפיתוח של ערוץ נחל עקרון ילוו באקולוג ויכללו הנחיות בדבר עיצוב גדות הנחל, שימוש בצמחיה ומגבלות תאורה שיאפשרו את המשך תפקוד הערוץ כמסדרון מקומי לבעלי חיים וערוץ טבעי.</p> <p>(8) רוחב רצועת הנחל והשצ"פ שלארכו לא יפחת מ-50 מ'.</p>		<p>סביבה ותשתיות</p>





מתחם 33 – בר לב		4.2.5		
תיאור המתחם		4.2.5.1		
	<ul style="list-style-type: none"> שטח המתחם : 537 ד' הבינוי בשכונה מאופיין בשילוב של צמודי קרקע ובניה רוויה של עד 4 קומות לאורך הרחובות הראשיים. המתחם כולל את הגדה הדרומית של נחל עקרון. ציר הנחל מהווה ציר ירוק משמעותי המכניס את הטבע אל היישוב ומחבר בין חלקיו. בגבולו הדרומי של המתחם עבר תוואי נחל השלושה, אשר הוסט דרומה ועובר עתה לאורכה של דרך 411. התכנית מייעדת אזור זה להמשך פיתוח המגורים על פי תכניות תקפות בתוספת של שטחי מסחר ומשרדים. התכנית מניחה תשתית תכנונית לשיפור הקישוריות של מתחם זה אל מרכז היישוב וחלקיו השונים וחיזוקם של המרכזים השכונתיים. במתחם נמצא מרחב לחיפוש נכסי מורשת נופיים (ראו נספח שימור). 			
	נתונים כמותיים למתחם		4.2.5.2	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	5,979	הערכה עפ"י תכניות תקפות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	4,810	292,455	קיבולת נומינלית.
מגורים	מ"ר	0	280,525	<ul style="list-style-type: none"> לפי תכניות תקפות.
	יח"ד	0	1,603	
מסחר	מ"ר	3,360	10,480	<ul style="list-style-type: none"> תוספת שטחי המסחר והמשרדים תרוכז ברובה במרכזים השכונתיים וסביבותיהם, כך ששטחי התוספת בכל אחד מהמרכזים לא יפחת מ 1,000 מ"ר. שאר שטחי המסחר יכול וישולבו בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך שדי סויסה. תותר גמישות בין מסחר למשרדים או להיפך עד 10%.
משרדים	מ"ר	1,450	1,450	
ספורט ונופש	מ"ר	-	-	<ul style="list-style-type: none"> לפי תכניות תקפות.
מבנים ומוסדות ציבור				<ul style="list-style-type: none"> בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ובהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
				<ul style="list-style-type: none"> זכויות בניה יהיו עד 300% במגרש מעל 5 דונם ו-250% במגרש קטן מ-5 דונם.



	עד 0.5% משטח השצ"פ	שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות		4.2.5.3
<p>(1) תכנית מפורטת תכלול בין היתר הוראות ביחס לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פיתוח המרחב הציבורי ושטחי נחל עקרון ונחל השלושה בדגש על פיתוח מרחבי שהיה ופעילות להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך יצירת קישוריות אל המרכז השכונתי, מרכז היישוב והמתחמים הגובלים. - הוראות בדבר שדרוג המרכזים השכונתיים כולל הוראות בדבר עירוב שימושים ופיתוח המרחב הציבורי. 		כללי
<p>(2) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מרכז שכונתי, תבטיח את פיתוחו בהתאם להוראות סעיף 4.1.6 לעיל.</p> <p>(3) תותר הקמת חזית מסחרית לאורך רחוב אליהו סוויסה בדגש על סביבות המרכז השכונתי.</p> <p>(4) אזור נחל עקרון ונחל השלושה יפותחו כשטח ציבורי פתוח בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p>		עקרונות בינוי ופיתוח
<p>(5) תכניות הפיתוח של ערוץ נחל השלושה ילוו באקולוג ויכללו הנחיות בדבר עיצוב גדות הנחל, שימוש בצמחיה ומגבלות תאורה שיאפשרו את המשך תפקוד הערוץ כמסדרון מקומי לבעלי חיים וערוץ טבעי.</p> <p>(6) רוחב רצועת הנחל והשצ"פ שלאורכו לא יפחת מ-50 מ'.</p>		סביבה ותשתיות
<p>(7) במתחם נמצא מרחב חיפוש לנכסי מורשת נופיים. על מרחב החיפוש לנכסי מורשת נופיים חלות הוראות פרק 5.4.</p>		נכסי מורשת



מתחם 4 - אזור התעסוקה		4.2.7
תיאור המתחם		4.2.7.1
	<ul style="list-style-type: none"> שטח המתחם : 301 ד' מתחם מאושר לתעסוקה ומסחר, וכולל תחנת רכבת המהווה מוקד חשוב בהתפתחות היישוב. למתחם גבולות טבעיים והוא תחום בין כביש 411 מדרום מסילת הרכבת ממזרח ותוואי נחל השלושה מצפון-מערב. על פי התכנית המאושרת הבניה במתחם היא עד 4 קומות. את המתחם חוצה רחוב, המלווה על פי התכנית בחזיתות מסחריות. התכנית מניחה תשתית לפיתוח אזור תחנת הרכבת כמוקד פעילות אינטנסיבי הכולל מרכז תחבורה ושימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר בבינוי של עד 8 קומות (מסומן בנספח העיצוב העירוני כמרכז תעסוקה). 	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.7.2
הוראות	סה"כ	נושא
	-	נפש
	322,693	מ"ר
תוספת שטחי הבנייה מיועדת לשטחי התעסוקה שנוספו בתכנית זו ולאזור תחנת הרכבת. המתחם יאפשר גם שימושי תעסוקה תומכים לחקלאות כגון תעשיה חקלאית, יקבים וכיו"ב	326,100	מ"ר
תוספת שטחי המסחר תשולב בקומת הקרקע של מבני התעסוקה והמשרדים באזור תחנת הרכבת ורחוב ר-4 (כמסומן בנספח העיצוב העירוני).	23,800	מ"ר
יח"ד דיור קטנות משולבות באזור תעסוקה.	300	יח"ד
	24,000	מ"ר
בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.		מבנים ומוסדות ציבור
		שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות		4.2.7.3



<p>(1) תכנית מפורטת במתחם זה תכלול בין היתר הוראות ביחס לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פיתוח המרחב הציבורי ושטחי נחל השלושה בדגש על פיתוח מרחבי שהיה ופעילות להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך יצירת קישוריות אל תחנת הרכבת, מרכז אזור התעסוקה, מרכז היישוב והמתחמים הגובלים. - הוראות בדבר שדרוג ועיבוי מרכז אזור התעסוקה, המשיק לתחנת הרכבת, כולל הוראות בדבר עירוב שימושים ופיתוח המרחב הציבורי. <p>(2) תכנון מפורט לתוספת שימוש מגורים כמפורט לעיל, יתייחס למטרדים סביבתיים כגון קו מתח וקו קצא"א, אשר עוברים במתחם או בסמוך לו.</p> <p>(3) במתחם יתוכנן מסוף תחבורה ציבורית בגודל של 6 דונם. תכנית מפורטת למרכז תחבורה תתואם עם משרד התחבורה</p> <p>(4) תכנית מפורטת תבחן אפשרות לשילוב שימושים תומכים לחקלאות כגון תעשייה חקלאית, יקבים וכד'.</p>	<p>כללי</p>
<p>(5) השימושים במתחם זה, אפשר שיהיו מעורבים באותו מבנה או נפרדים במבנים שונים.</p> <p>(6) סביב תחנת הרכבת יפותח מרכז לאזור התעסוקה הכולל עירוב שימושים של תחבורה, מסחר, משרדים ותעסוקה. מרכז המשרת את תושבי היישוב, אזור התעסוקה ומבקרים בהתאם לנספח העיצוב העירוני.</p> <p>(7) במרכז אזור התעסוקה וסביבותיו יפותח מרחב ציבורי איכותי בעל דפנות פעילות הכולל מרחבי שהיה ופעילות ויכלול חזית מסחרית אל הרחובות הסובבים, בדגש על קישוריות אל תחנת הרכבת.</p> <p>(8) אזור נחל השלושה יפותח כשטח ציבורי פתוח בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p> <p>(9) לא יותרו שימושים כגון איחסון כלים חקלאיים וכדומה.</p>	<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>
<p>(10) במקום המסומן בנספח הניקוז קיימת בריכת ריסון בנפח כ- 20,000 מ"ק.</p> <p>(11) ניתן לבטל את בריכת האיגום למים, המסומנת בנספח המים, בתנאי שימצא מקום חלופי למיקומה.</p>	<p>סביבה ותשתיות</p>



מתחם 5 – הרחבה מזרחית		4.2.8
תיאור המתחם		4.2.8.1
	<ul style="list-style-type: none"> • שטח המתחם : 530 ד' • מתחם חדש המהווה את ההרחבה המזרחית, ומשלים את המרקם היישובי עד מסילת הרכבת ממזרח. • המתחם כולל את הגדה הצפונית של נחל השלושה, ומשיק לנחל עקרון במערב המתחם אזור בו יפותח פארק יישובי. כל אחד משני הנחלים מהווה ציר ירוק משמעותי המכניס את הטבע אל היישוב ומחבר בין חלקיו. • לאורך מסילת הרכבת במזרח מוצעת בניה לתעסוקה, משרדים ומסחר, (ראה נספח עיצוב עירוני פרק 3.3- מרקם ההרחבה) המשמשת כחיץ בין המסילה לשטחי המגורים במערב, ומוגבלת ע"י רחוב מס' ר-4, כמסומן בנספח הבינוי, רחוב מאסף פעיל עם חזית מסחרית. ממערב לרחוב מוצעת בניה מעורבת לתעסוקה מסחר ומגורים וביתרת השטח מגורים בבניה מרקמית, אשר גובהה עולה בהדרגה - מבניה מרקמית נמוכה בצמוד לישוב הקיים, עד בניה מרקמית גבוהה במזרח המתחם. • התכנית מניחה תשתית לפיתוח רובע עירוני חדש, הכולל פארק יישובי, שדרה מרכזית, מרכזים שכונתיים, רחוב עם חזית מסחרית ושימושים מגוונים. 	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.8.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	8,640
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	382,440
מגורים	יח"ד	2,400
מתוכנן לכל הפחות 20% יח"ד קטנות.		2,400
דיור מיוחד. גודל דירה ממוצעת בדיור מיוחד 50 מ"ר עיקרי.		300
	מ"ר	306,000
מסחר	מ"ר	16,065
• במרכז השכונתי וסביבותיו יפותחו שטחי מסחר ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ 3,000 מ"ר.		16,065

	<ul style="list-style-type: none"> • תותר גמישות בין מסחר למשרדים או להיפך עד 10%. • שטחי מסחר ישולבו בקומת הקרקע של מבני התעסוקה ו/או המשרדים במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית וכן יכול וישולבו בקומת הקרקע לאורך הרחובות הראשיים. 	105,000	105,000	מ"ר	תעסוקה ומשרדים
	<ul style="list-style-type: none"> • במקום המסומן כמוסד חינוכי יוקצה שטח לבית ספר תיכון ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והיישובית. • שאר שטחי הציבור הנדרשים במתחם יוקצו בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. 				מבנים ומוסדות ציבור
	<ul style="list-style-type: none"> • האזור הסמוך לנחל עקרון יפותח כפארק יישובי. • שאר שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים במתחם יוקצו בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. • בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 				שטח ציבורי פתוח
	הוראות נוספות				
	4.2.8.3				
	<p>כללי</p> <p>(1) תוכן תכנית מפורטת לכלל המתחם. תכנית מפורטת למתחם זה תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פיתוח המרחב הציבורי ושטחי נחל עקרון ונחל השלושה בדגש על פיתוח מרחבי שהיה ופעילות להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך יצירת קישוריות אל המרכז השכונתי, מרכז היישוב, הפארק היישובי והמתחמים הגובלים. - פיתוח מרכז שכונתי - עירוב שימושים, שילוב וממשקים בין אזור התעסוקה לבין המגורים. - מניעת מטרדים בין השימושים השונים. - שירות האזור על ידי תחבורה ציבורית. - תמהיל יחידות הדיור כך שיכלול לפחות 20% דירות קטנות. (הנחיות עפ"י נספח עיצוב עירוני) <p>(2) בתכנית מפורטת הכוללת בינוי בשטחי המועצה האזורית גזר יקבע תנאי להיתר לפיו הוצאת היתרים במתחם זה יותנה בשינוי תחום השיפוט ומרחב התכנון.</p> <p>(3) תנאי לקידום תכנית מפורטת במתחם יהיה קידום תכנית להעתקה/הטמנה של קו המתח הגבוה לתוואי חלופי בתאום עם חברת החשמל. תכנית מפורטת תקבע את הצורך בקביעת תנאים למימושה בהתאמה להעתקה/הטמנת קו החשמל בפועל.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול בדיקה תחבורתית למתחם.</p> <p>(5) במתחם זה תוקם בריכת איגום, כמפורט בסעיף 5.1.5 ובנספח המים.</p> <p>(6) תכנון מפורט יבחן את השפעת קו קצא"א העובר בסמוך למתחם.</p> <p>(7) ככל שקו החשמל יוטמן, יצורף לתכנית נספח בנושא קרינה אלקטרו מגנטית.</p>				



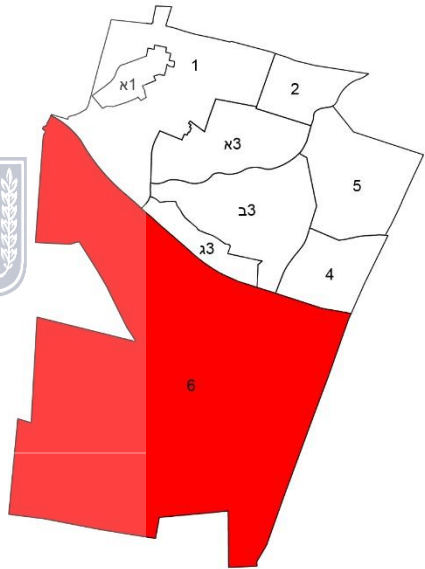
<p>8) תכנית מפורטת תכלול נספח סביבתי כולל בחינת מניעת מטרדים בין שימושי התעסוקה והמגורים, משמעות הקרבה למסילת הרכבת.</p>	
<p>1) שלד הרחובות יתוכנן כגריד עירוני בהתאם לעקרונות התכנון בתשריט ובנספח העיצוב העירוני.</p> <p>2) גובה הבינוי יהיה כמסומן בנספח העיצוב העירוני, ולא יעלה על 9 קומות.</p> <p>3) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מרכז שכונתי, המסומן בתשריט כמרכז פעילות - תבטיח את פיתוחו בהתאם להוראות סעיף 4.1.6 לעיל. בחזית הפונה לרח - 3 תפותח חזית מסחרית.</p> <p>4) תוקם חזית מסחרית לאורך הרחובות הראשיים בדגש על סביבות המרכז השכונתי.</p> <p>5) אזור נחל עקרון יפותח כפארק יישובי (תא שטח 312) ואזור נחל השלושה יפותח כשטח ציבורי פתוח, בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p> <p>6) בתאי שטח 406-407 לא תותר הקמת מלאכה ותעשייה קלה. בתכנית מפורטת יקבעו תנאים לפיתוח אזור התעסוקה בסמוך לאזור מגורים על מנת למנוע מטרדים סביבתיים וזיהום. בתאי שטח 406-407 חזית מסחרית משולבת בקומת הקרקע של מבני המשרדים במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית.</p> <p>7) בשצ"פ המתוכנן במקביל למסילת הרכבת תשמר רצועה לסוללה אקוסטית/קיר אקוסטי (במידה וידרשו).</p> <p>8) תכניות הפיתוח של ערוץ נחל עקרון ילוו באקולוג ויכללו הנחיות בדבר עיצוב גדות הנחל, שימוש בצמחיה ומגבלות תאורה שיאפשרו את המשך תפקוד הערוץ כערוץ טבעי ומסדרון מקומי לבעלי חיים.</p> <p>9) תא שטח 318 בייעוד שטחים פתוחים - במסגרת תכנון מפורט תיבחן ההצדקה להקמת מסוף תחבורה בדופן של מסילת הרכבת בתא שטח 318, בנוסף למסוף המסומן בסמוך לתחנת הרכבת. הנושא יבחן לעומקו במסגרת קידום תכנית מפורטת, לעניין הצורך, ההיתכנות והמיקום המדויק של המסוף.</p>	<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>





4.2.9 מתחם 6 – אזור חקלאי

4.2.9.1 תיאור המתחם



- שטח המתחם : 4,182 ד'
- המתחם כולל את כל שטחי היישוב שמדרום לכביש 411.
- המתחם מאופיין כשטח חקלאי פתוח, את המתחם חוצים שני נחלים.
- התכנית מניחה תשתית לשמירה על החקלאות ומאפייניה תוך חיבור האזור החקלאי אל היישוב במערכת של שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- במתחם נמצא מרחב לחיפוש נכסי מורשת נופיים (ראו נספח שימור)

4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-	-	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	-	4,000	עבור מבנים חקלאיים הדרושים במישרין לחקלאות המבוצעת במקום.
חקלאות	דונם	-	2,882	•
מבנים ומוסדות ציבור	-	-	-	• לא רלוונטי
שטח ציבורי פתוח	-	-	-	• לא רלוונטי



	הוראות נוספות	4.2.9.3
	(1) למתחם תוכן תכנית מפורטת במטרה לשפר את תפקודו כשטח חקלאי לגידול צמחי ובכדי לקשר אותו למרחב היישובי הסובב אותו. התכנית תתבסס על הוראות תכנית זו וכן על הנחיות הנספח החקלאי והנספח הנופי המצורפים לתכנית זו. (2) מתחם זה כולל מרחב חיפוש לנופי מורשת. הוראות והנחיות לנופי מורשת תהיינה כמפורט בפרק 5.4 ובנספח השימור.	כללי
	(3) תתאפשר פעילות חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.	שימושים
	(4) השטח ישמר כשטח חקלאי פתוח המשמש לעיבוד חקלאי בגידול צמחי. (5) הבינוי הקיים ישולב בנוף על פי הנחיות נספח העיצוב העירוני (פרק 7 האזור החקלאי) והנספח הנופי (פרק מתחם 7 – עמ"מ 25) . (6) ישמרו מבטים בין בתי היישוב אל השטחים החקלאיים בהתאם למפורט בנספח העיצוב העירוני. (7) ככל שנדרשים מבנים יש לרכזם כל הניתן במיקום אחד ובצמוד לדרך 411, על מנת למנוע זיהום אור ופגיעה במעבר הרצוף לבע"ח. (8) היתר בניה ינתן בתאום עם משרד החקלאות ולאחר קבלת חו"ד רט"ג. (9) כל תכנון לפיתוח והיתר לבינוי מכל סוג, כולל עבור חקלאות, מחייב תיאום מול משרד הביטחון.	עקרונות בינוי ופיתוח
	(10) מעברים חקלאיים יהיו בהתאם לקיים, לא תתאפשר תוספת מעברים.	תנועה
	(11) תכנית מפורטת תכלול תנאים בהליך הרישוי למתקנים חקלאיים, לרבות הגשת חוות דעת סביבתית הכוללת התייחסות למניעת מפגעים סביבתיים, (מניעת זיהום קרקע, מים ונחלים, מניעת מטרדי ריח, טיפול בפסולת, אכסון וטיפול ברעלים וחומרים מסוכנים, רעש ועוד).	סביבה ותשתיות
	(12) בתחום המסדרון האקולוגי תותר הקמת בתי צמיחה לסוגיהם (לרבות חממות) וגידור חקלאי. כמו כן מותרות כל הפעולות החקלאיות הנדרשות לעיבוד הקרקע ובכלל זה חריש, נטיעה, השקיה, ריסוס, הדברה, שנטוע וכדומה, בכפוף לכל דין.	מסדרון אקולוגי
	(13) בסעיף זה "שטח ביטחוני" – מתקן ביטחוני. כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: החוק) שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מתקן ביטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שטח חירום), 1945. על שטחים ביטחוניים אשר בתחום התוכנית, כפי שיהיו מעת לעת, יחולו הוראות פרק ו' לחוק. (14) על שטחים ביטחוניים אשר בתחום התכנית יחולו הוראות פרק ו' לחוק. (15) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים בטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור משרד הבטחון. (16) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין. כל שימוש וקידום תוכניות מפורטות בתחום מתקן ביטחוני, דורש תיאום מראש עם משרד הבטחון ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי משרד הבטחון.	מתקנים ביטחוניים



5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תתייחס 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) דרכים מוצעות: בנספח התנועה מופיעים סימונים לדרכים מוצעות. התואים המוצעים הינם מנחים ואינם מחייבים. כל תוואי כביש המוצע בתכנית זו יש לבחון במסגרת תכנון מפורט.</p> <p>(3) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. ניתן להוסיף שבילי אופניים בכל שטח התכנית, ובלבד שיתוכננו בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני וחתכי הרחובות בכל מתחם ומתחם. תכנית מפורטת המוסיפה שבילי אופניים כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(4) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את רציפותו וקישורו למתחמים גובלים בהתאם לרשת שבילי האופניים המוצעת ביישוב.</p> <p>(5) מיתון תנועה: תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>(6) מפרידנים: התכנית מאפשרת תוספת של מפרידנים לכביש 411 בהתאם לתשריט נספח התנועה. הצורך והמיקום המדויק של מפרידנים יקבע במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>(7) מעברים: מעברים מתחת/מעל למסילת הרכבת יתוכננו בתאום עם משרד התחבורה ו/או הגורם המוסמך מטעמו.</p>
5.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>(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.</p> <p>(2) תכנית בתחום פרודור קו מתח עליון, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תיבחן היבטים של בטיחות קרינה בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>





<p>5.1.4</p> <p>ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת, המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד או 10,000 מ"ר שטחים שאינם למגורים, תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככלשהמערכת הקיימת אינה יודעת לשאת את התוספת, ייבחנו הפתרונות הנדרשים, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, ואופן מימושם. ככל הניתן יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>במידה והנספח יכולל שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p>	
<p>5.1.5</p> <p>אספקת מים</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>(4) במסגרת תכנון מפורט יבוצע תאום מול חברת מקורות לנושא העתקת קו "8 בחלק הצפון מזרחי של התכנית.</p> <p>(5) יש לבצע תאום מול מקורות, בשלב קידום תכניות מפורטות, לעניין מיגון ו/או העתקתו של קו מים שמתוכננות עבודות פיתוח מעליו או בקירבתו.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 18,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת.</p>	
<p>5.1.6</p> <p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, איגום וויסות מי הנגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(1) לתכנית המוסיפה 500 יחידות דיור חדשות ומעלה או 10,000 מ"ר שטח כולל לתעסוקה ומעלה, או שילוב שלהם יצורף נספח ניקוז המתייחס בין היתר להיבטים הבאים:</p> <p>א. תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ב. תדירות חזויה של עונות גשם בהם תיווצרנה הצפות במתחם (כלומר, מערכת החלחול במתחם בתוספת הנתח של מי הנגר המנותב לתיעול העירוני לא יספיקו כדי להכיל את כלל הנגר).</p> <p>ג. בתחום אזורי תעסוקה לא ניתן לבצע חלחול מאולץ.</p> <p>ד. הנושאים המפורטים ברשימת הנושאים להתייחסות בסעיף 2 להלן.</p> <p>(2) בכל תכנית יבחן מוסד התכנון קביעת תנאים בהליך הרישוי בנושאים הבאים:</p> <p>א. האיגום, השהייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים.</p> <p>ב. מזעור השטח הכולל בעל תכסית אטומה.</p> <p>ג. הקמת מתקני החדרה למי נגר.</p> <p>ד. ויסות או צמצום הנגר על ידי איגום ו/או אגירה זמניים בלבד באזורי קרקעות מזוהמות בהם לא תותר החדרת נגר אל הקרקע.</p> <p>ה. מניעת הצפת דרכים.</p> <p>ו. הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים.</p> <p>ז. הנחיות לוויסות ולהשהיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת-קרקעיים.</p>	



	שימור מי נגר עילי	<p>1) תכנית מפורטת תציג פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, איגום וויסות מי הנגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו והנחיות תמ"א 1.</p> <p>2) תכנית מפורטת, הכוללת תוספות זכויות מכוח תכנית זו, תשמור, ככל הניתן, על תכסית פנויה של לפחות 15% משטחה, לצורך גינון והחדרת מי נגר עילי.</p> <p style="text-align: center;">התאמת מעברי מים לבע"ח</p> <p>תכנון מעברי מים שיבוצעו מתחת לכביש 411 ומסילת הברזל יחייב היוועצות עם אקולוג, לצורך התאמתם למעבר בעלי חיים</p>
--	--------------------------	---



	איכות סביבה	5.2
--	--------------------	------------

	א. כללי:	<p>1) מגבלות פיתוח על שימושים שונים בתחומי הישוב בהתאם למתחם החשיפה לרעש בכל אזור, ועפ"י הוראות תמ"א 15. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים וריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2) ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו 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.</p>
	ב. בניה ירוקה:	<p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין והצורך, הנחיות לבניה ירוקה, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני ו/או נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו.</p>
	ג. פסולת - כללי:	<p>הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 1.</p> <p style="text-align: center;">פסולת מוצקה ועודפי עפר:</p> <p>1) תכנית מפורטת לבניה של מעל 1,000 יח"ד תכלול במסגרתה שטח יעודי לתחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בנין.</p> <p>2) תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 1 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p>
	ד. מניעת זיהום קרקע ומים:	<p>תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יבחנו את האמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכונה, ויכללו הוראות בעניין ככל הנדרש.</p>
	ה. חומרים מסוכנים:	<p>1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p> <p>2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תתואם מול הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</p>





5.3	סיכוני רעידות אדמה
	<p>1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובלת בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור ותטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי עבור מבנה ציבור קולט קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בזמן רעידת אדמה, ו/או מבנים שלפגיעה בהם עשויות להיות השלכות סביבתיות חמורות, יכלול סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5 (או גירסה עדכנית יותר).</p> <p>ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה גיבוש הנחיות בניה (ספקטרום תגובה) וביסוס לפי המידע הגיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את ההיתר.</p>
5.4	נכסי מורשת
	<p>1) יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח שימור המצורף לתכנית זו.</p> <p>2) נספח השימור של תכנית זו ותכניות קיימות יהוו רקע תכנוני לקביעת נכסי מורשת לשימור וביסוס להכנת תכניות, מסמכים, הנחיות, ובקשות להיתר בניה לנושא זה.</p> <p>3) אין בקביעת נכס מורשת לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.</p> <p>4) רשימת אתרים לשימור וייעוד נכסי מורשת לשימור:</p> <p>א) נכסי מורשת שנקבעו לשימור בתכניות חלות ונכסי מורשת המפורטים בנספח השימור, (להלן: "נכסי מורשת מזההים") ישמשו את ועדת השימור של הוועדה המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לקבוע את רשימת האתרים לשימור של היישוב. אם יקבעו ועדת השימור או מוסד תכנון כי נכס מורשת מזהה לא יכלול ברשימת האתרים לשימור, יהיה עליהם לנמק את החלטה.</p> <p>ב) עד לאישור רשימת האתרים לשימור יתייחסו ועדת השימור של הוועדה המקומית ומוסדות התכנון לנכסי המורשת המזההים בבואם לדון, להכין ולאשר תכניות, מסמכים, הנחיות ובקשות להיתר בנייה בנכסי מורשת אלו.</p> <p>ג) מוסד התכנון רשאי לגרוע נכסי מורשת המופיעים בנספח השימור במסגרת הכנת תכנית שימור או תכנית מפורטת הכוללת נכס מורשת, ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית ו/או עם ממונה השימור. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת כי נכס מורשת לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק את החלטתו.</p> <p>ד) מוסד תכנון רשאי לייעד נכסי מורשת נוספים לשימור במסגרת תכנית שימור או תכנית מפורטת.</p> <p>5) מסמך מדיניות להסדרת נושא שימור המורשת התרבותית של היישוב</p> <p>א) יוכן מסמך מדיניות להסדרת נושא שימור המורשת התרבותית של היישוב. (להלן: "מסמך מדיניות"). מסמך המדיניות יתבסס על המלצות נספח השימור.</p> <p>ב) עד להכנת מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור את הרשות המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לדון, לקבוע, להכין ולאשר תכניות, מסמכים, הנחיות ובקשות להיתר בנייה בנכסי מורשת. מוסד תכנון רשאי שלא להחיל על נכסי מורשת את המלצות נספח השימור ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית ו/או עם ממונה השימור, ונימק את החלטתו.</p> <p>6) מסמך מדיניות להסדרת שימור נכסי המורשת הנופיים ביישוב</p> <p>א) יוכן מסמך מדיניות להסדרת שימור נכסי המורשת הנופיים ביישוב. מסמך המדיניות יתבסס על ממצאי סקר נופי לאיתור נכסי מורשת נופיים, ויכוון לשחזר את המופע ההיסטורי של נופים אלו, ולנהל את מאגר הצמחייה ביישוב באופן שיבטיח המשכיות של המאגר לאורך השנים. הכל בהתאם להנחיות נספח השימור והנספח הנופי-סביבתי של תכנית זו.</p>



<p>(ב) עד להכנת מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור לעניין עצים לשימור את הרשות המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לדון, לקבוע, להכין ולאשר תכניות, מסמכים, הנחיות ובקשות להיתר בנייה הנוגעים לצמחייה ההיסטורית ביישוב.</p> <p>(7) תכנית מפורטת שבתחומה נכס מורשת, כולו או חלקו</p> <p>(א) תכנית מפורטת שכוללת בתחומה נכס מורשת, כולו או חלקו, תוכן בהתאם להנחיות נספח השימור של תכנית זו, ותתבסס על ממצאי עבודת תיעוד.</p> <p>(ב) התכנית המפורטת תכלול הוראות תיעוד, הגנה, שימור ופיתוח, לרבות הנחיות להליך הרישוי.</p> <p>(ג) התכנית המפורטת תלווה במסמך תיעוד מקדים ובנספח שימור בהתאם להחלטת מוסד התכנון. תכולת המסמכים והיקפם יהיו בהתאם להנחיות מינהל התכנון התקפות בזמן הכנתם, בהתאם להנחיות נספח השימור לתכנית זו, ובהתאם להנחיות הוועדה לשימור.</p> <p>(ד) תנאי לדיון בתכנית מפורטת בוועדה המקומית יהיה דיון של וועדת השימור המקומית בתכנית.</p> <p>(8) תכנית מפורטת שבתחומה מרחב חיפוש</p> <p>(א) תנאי לדיון בתכנית מפורטת הכוללת בתחומה מרחב חיפוש לנכסי מורשת (כמסומן בתשריט נספח השימור גליון 1) יהיה הכנת סקר מקדמי לזיהוי נכסי המורשת הראויים לשימור בתחום התכנית.</p> <p>(ב) התכנית המפורטת תתבסס על ממצאי הסקר המקדמי ועל חוות דעת של ועדת השימור, ותכלול הוראות תיעוד, הגנה, שימור ופיתוח של נכסי המורשת שזוהו תוך שילובם בפיתוח ובבנייה החדשה.</p> <p>(9) תנאים לעבודות ולהיתרי בנייה</p> <p>(א) עד לאישור מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור לעניין תנאים לעבודות ולהיתרי בנייה בתחום נכסי מורשת את מוסדות התכנון בבואם להנחות תנאים לעבודות אלו.</p> <p>(ב) לא ידון מוסד תכנון בהיתר בנייה או בבקשה להריסה הכוללים נכס מורשת מבלי שצורף להם תיעוד מתאים ו/או נספח שימור, לפי העניין, וחוות דעת של ועדת השימור וממונה השימור.</p> <p>(10) הגדרות</p> <p>עד לאישור מסמך המדיניות ישמשו המלצות נספח השימור את מוסדות התכנון בבואם לדון ולקבוע את ההגדרות הרלוונטיות לנכסי המורשת המזוהים ביישוב.</p>	
	5.5 אתרי עתיקות
	תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תתואם מול רשות העתיקות.
	5.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>(1) גובה הבינוי במתחמים 1א, 2, 3א, 3ב, 4, 5 לא יעלה על 104.7 מ' מעל פני הים. אין באמור כדי לאפשר חריגה ממספר הקומות הקבוע בתכנית זו.</p> <p>(2) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. חריגה בגובה לטובת עזרי בניה תתאפשר בכפוף לאישור משרד הביטחון.</p>	



**6. ביצוע התכנית****6.1 שלבי ביצוע התכנית**

6.1.1 לא רלוונטי

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 לועדה המחוזית 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

יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 32,000 נפש.





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

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	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ועדת ההיגוי הבין משרדית		מנהל התכנון, אליעזר קפלן 2, ירושלים	02-6701453			



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	פקס	דוא"ל
אדריכל ועורך התכנית	אדריכל	דורון צפריר	007645914	23546	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	510702525	מגדל ב.ס.ר. 2, בן גוריון 1, בני ברק 5120149	03-6142142	03-6142143	doron@fa-za.co.il
יועץ פרוגרמה לצרכי ציבור, כלכלה ותיירות	יועץ כלכלה ופרוגרמה	אהוד פסטרנק	003447422	-	-	-	אסירי ציון 16, הרצליה 4634516	-	03-6425049	e-pstrnk@zahav.net.il
יועצת תחבורה, תנועה וכבישים	מהנדסת תחבורה	אליה בן שבת	055575898	36944	ד"ר אליה בן שבת- הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה בע"מ	513313445	התשבי 103, חיפה 352115	04-8100085	04-8370781	elia@eliabs.com
יועץ מים וביוז, ניקוז והידרולוגיה	מהנדס אזרחי	אילן הלבץ	053899084	00077768	לביא נטף אלגביש (2014) בע"מ	515112142	השקמה 3, אזור 5800182	03-5584506	03-5584524	ilan.helbetz@gmail.com
יועץ נופי	אדריכל	אריה קוץ	051696839	28353	סטודיו אדריכלות נוף (1999) בע"מ	512864729	רח' נחלת יצחק 28 תל- אביב, 6744822	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
יועצת סביבה	יועצת סביבתית	שירה בוקוולד	13604756	-	תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ (1994)	512021619	ההסתדרות 10 ירושלים	02-6252514	02-6234485	TOPS VIVA@GMAIL.COM
יועצת שימור	אדריכלית ויועצת שימור	מיכל פירסטון	056526163	-	-	-	שבזי 39/2, תל אביב-יפו 6515041	-	03-6836840	michalfirestone@yahoo.com
יועץ חקלאות	M.Sc. Agr מוסמך במדעי החקלאות	אריה רוזנפלד	023618234	-	נ.ע רוזנפלד פרויקטים בע"מ	512615808	הפלג 239, בארותיים 4285000	-	073-2406916	arik@ecolo-gis.com



אוקטובר 2024

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 50 מתוך 13



תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

dmr@dmr.co.il	03-6475383	03-6475137	משה סנה 21, תל אביב יפו 6930122	513052837	ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים	-	06739640 8	רונית דוידוביץ' מרטון	יועצת שיתוף ציבור	יועצת שיתוף ציבור
odedb@datamap.com		03-7541000	הירקון 67, בני ברק 5120613	511271074	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	-	05324786 2	עודד בארי	יועץ מחשוב ומיפוי	ראש צוות מיפוי ומחשוב
ofra@hoshen-pm.co.il	09-8996683	09-8996472	ת.ד. - 809, אבן יהודה 4051113	515369122	אברהמי קליממשיטין לוי חושן ניהול פרויקטים בע"מ	-	05605223 6	עפרה אברהמי	מנהלת פרויקטים	מרכזת תפעולית מנהלי



7.2 חתימות

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



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

