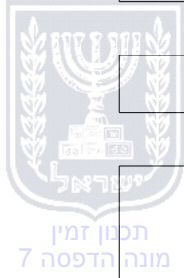


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0340539

רובע הים - חדרה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית בולטת זו במאפייניה בהיקפיה ובמיקומה מהווה אבן דרך מרכזית במימוש חזון העיר לאיכות גבוהה של חיים עירוניים, מגוון פעילויות ושירותים, תיירות, תרבות רווחה ועוד. פיתוח התכנית יתרום באופן משמעותי לתושבי חדרה והאזור ובפרט לתושבי גבעת אולגה וקדמת ים על ידי העצמת הפוטנציאלים הטבעיים כגון חוף הים ונחל חדרה ועל ידי יצירת חדשים כגון מוקדי מסחר, אזורי תיירות צירים ירוקים וכיו"ב.

תכנית מתאר לעיר חדרה - חד/2020 אושרה במאי 2014 וקבעה הוראות לפיתוח מתחם 02. תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר להקמת רובע מגורים חדש במתחם 02 - עתודת השטח לפיתוח הגדולה בחדרה ששטחה כ-2,700 דונם. מיקום התכנית ייחודי ומשלב רצועת חוף ים ארוכה המתמזגת עם נחל חדרה בצפון המתחם ולאורכו פארק עירוני רחב. מאחר ומרבית המתחם בבעלות פרטית תכנית זו מציעה הליך איחוד וחלוקה לריכוז הבעלות הפרטית באזור המיועד לבינוי ושחרור הפארק וחוף הים לשימוש כלל הציבור. הבינוי המוצע מורכב מבנייה רוויה למגורים עבור 10,000 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-16.3 יח"ד לדונם נטו, ממוקדים וחזיתות מסחריות לשרות תושבי השכונה מחד ומאידך לשימושים כלל עירוניים ולמבקרים ומפריסת מבני ציבור לחינוך, חברה, דת וקהילה. בנוסף, לאורך קו החוף, נפרסת שורת בתי מלון אשר מצידם המערבי פותחים חזית מסחרית לשירות הטיילת ומצידם המזרחי, מעבר לקו ה-300 מ' מקו המים העליון, משתלבים עם מגורים. יחד עם כפר הים המחודש ומתחמי המלונאות המוצעים מדרום לו (שניהם מחוץ לתחום התכנית), תשתית תיירותית-מלונאית זו כחלק ממכלול האתרים שסביבה, כגון חוף הים, פארק נחל חדרה, חוות חפציבה, שמורת נחל גדור, יער חדרה ועוד, תמצב את חדרה על מפת התיירות בארץ ותרחיב את היצע התעסוקה באזור. פוטנציאל חשוב בפיתוח רובע הים נעוץ ביכולת לתרום לחיזוק גבעת אולגה הגובלת מדרום. בין הכלים המוצעים לכך: שיתוף מוסדות ציבור בקרבתה של גבעת אולגה, חיזוק רחוב הרב בן איש חי על ידי המשכו אל תוך רובע הים ועד לפארק נחל חדרה כשדרה מרכזית ולאורכה מסחר "שכונתי" ופארקים, ייעוד מוקד מסחרי גדול בסמוך לציר הראשי מנחם בגין ולחוף הים הנגיש גם לתושבי גבעת אולגה ועוד. גבולה המזרחי של התכנית מוגדר ע"י כביש 2 הארצי אשר יוצר חיץ לא רצוי בין רובע הים להמשך העיר ממזרח. אי לכך ובהתאם לקיבולת התנועה הצפויה למתחם מוצעות 3 כניסות תחבורתיות, בדרום דרך מחלף אולגה-ציר מנחם בגין, במרכז מצפון לבית חולים הייל יפה ובצפון סמוך לשכונת חפציבה. מרצועת החיץ הנשמרת מכביש 2 הארצי נמתחות רצועות ירוקות מערבה שיחד עם הרחובות מזרח-מערב מכפילות את נגישות חוף הים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. חוף הים ופארק נחל חדרה - להשלמה ע"י יועצת נוף



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רובע הים - חדרה
-----	------------------------	-----------	-----------------

	מספר התכנית	302-0340539
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	2,657.294 דונם
-----	------------	----------------

1.3	מהדורות	שלב	הגשה
-----	---------	-----	------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189686
קואורדינאטה Y	706877

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית מכביש 2 הארצי, דרומית מנחל חדרה, צפונית מרח' מנחם בגין בדרום ועד שפת הים במערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רובע הים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10002	מוסדר	חלק	1-2, 24-39	3-5, 21-22, 40-41, 63
10004	מוסדר	חלק	1, 67-70, 77, 84, 95-99, 110, 123-124, 132, 138, 142, 146-147, 150-156	2, 10, 13-14, 73-74, 88, 92, 101, 105-106, 139, 143, 145, 149
10007	מוסדר	חלק	14, 24-178, 181-184, 186-193, 195, 197-198	185, 194
10008	מוסדר	חלק	25-53, 66, 71-100, 144, 154, 157-160, 167, 173-177, 232, 320-322, 337-344, 354, 356	20, 67-68, 146, 161, 165-166, 168-169, 172, 228-231, 233, 235, 323, 335-336, 355, 357
10009	מוסדר	חלק	20-26, 451, 470, 475-476, 482	4-5, 27-28, 452, 466, 468-469, 471-472, 477, 479-481
10010	מוסדר	חלק	3-25, 27-36	
10011	מוסדר	חלק	3-33, 37-42	
10005	מוסדר	כל הגוש	2-231	
10006	מוסדר	כל הגוש	2-343	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/1980		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/1. הוראות תכנית תמא/10/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/א/1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/ים - תיכון
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14/3. הוראות תכנית תמא/14/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14/3
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
28/10/2004	210	5336	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. ד. הוראות תכנית תמא/ 37 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 ד
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
11/05/2014	5358	6798	דויקו גבולות יעודים על בסיס הסכמה המופיעה בתכנית המתאר.	שינוי	חד/ 2020
25/08/2009	5461	5990	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 1240. הוראות תכנית חד/ 1240 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 1240



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טומס לייטרסדורף				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			טומס לייטרסדורף			תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור *	מנחה		6	21/09/2015	אהוד פסטרנק		28/12/2015	פרוגרמה למוסדות ציבור עפ"י מדריך חדש ושימושים עיסקיים	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	06/12/2015	איציק מאיר		28/12/2015	נספח מס' 5 - תכנית ביוב	לא
בינוי *	מנחה	1: 2500	1	21/12/2015	טומס לייטרסדורף		28/12/2015	נספח מס' 1 - תכנית בינוי	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	02/12/2015	אמיר טיקטין		28/12/2015	נספח מס' 7 - חשמל	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	06/12/2015	איציק מאיר		28/12/2015	נספח מס' 4 - תכנית מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	06/12/2015	איציק מאיר		28/12/2015	נספח מס' 6 - תכנית ניקוז	לא
סביבה ונוף *	מנחה	1: 2500	1	03/12/2015	דפנה גרינשטיין		28/12/2015	נספח מס' 3 - תכנית נוף	לא
תנועה *	מנחה	1: 2500	1	28/10/2015	אלביר אנדריא		28/12/2015	נספח מס' 2 - תכנית תנועה וחותכי רחוב טיפוסיים	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין כחון זמין מונה הדפסה 7 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303226	04-6303613	jodit@hadera.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303226	04-6303613	jodit@hadera.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יצורף נספח בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טומס לייטרסדורף		ט.מ. לייטרסדורף רף אדריכלים ומתכנן	תל אביב- יפו	נחום	18	03-5465148		leiters@leiters.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין		גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@landscape.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אלביר אנדריא		אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	albert@ofec- eng.co.il
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	איציק מאיר		ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595		itzik@telem. co.il
יועץ חשמל ותקשורת	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39443	טיקטין יעוץ ותכנון חשמל ותקשורת בע"מ	רחובות	ברגמן	1	08-9310500		Tiktin@tiktn. co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		office@amph ibio.co.il
כלכלן פרוגרמטור	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	פראנקל	10	03-6425056		e- pstrnk@zaha v.net.il
	שמאי	נתלי הוכטייל	4001247	גדי דגני החברה לייזום, ניהול ושמאות מקרקעין	קיסריה	תרשיש- פארק התעשייה	10	04-6277303		dar- gar@zahav.n et.il
אקולוג ואגרונום	אקולוג	מנחם אדר			זכרון יעקב	יציאת אירופה	16	04-6899722	04-6899722	menachem.ad ar@gmail.co m
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	Rachel@byla zar.co.il
שיתוף ציבור	יועץ	אמיתי בר לב		מודוס - יעוץ ארגוני וגישור בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		office@modu s.org.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	גודל יחיד קטנה הוא 80 מ"ר ברטו (עיקרי + ממ"ד). ניתן להוסיף 6 מ"ר למחסן (שלא יהיה חלק מהדירה) ומרפסת.
מגרש משולב	מגרש מס' 78-83 הכולל שימושי מגורים, מלונאות ומסחר ומסומן בתשריט כשני תאי שטח מחוברים, האחד ביעוד מגורים ותיירות ומסומן באות A והשני ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי), הכולל חזית מסחרית, ומסומן באות B.

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בכפיפה אחת עם פיתוח פארק נחל חדרה וחוף הים, שהוגדרו כמתחם 02 בתכנית המתאר מס' חד/2020 של חדרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודים מתכניות מאושרות - למגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, תיירות, שטח ציבורי פתוח, חוף רחצה, פארק/גן ציבורי, מתקנים הנדסיים וכיו"ב ? הכל עפ"י התשריט.
- התווית דרכים חדשות
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
- קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2,657.294

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוך סה"כ (10,008) יחידות הדיוור	2,036		+2,036		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	1,400		+1,400		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	89,856		+89,856		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	195,296		+195,296		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	10,008		+10,008		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,143,376		+1,143,376		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	89,980		+89,980		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	29,440		+29,440		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

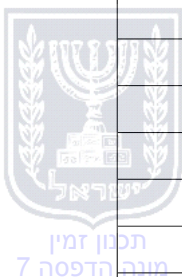


בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

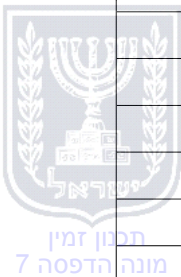
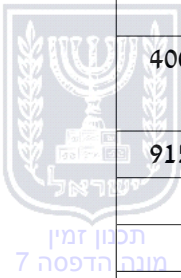
יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1020 - 1000
חוף רחצה	951, 950
חניון	708 - 701
טיילת	974 - 970
יער	981, 980
מבנים ומוסדות ציבור	625 - 600
מגורים ב'	106 - 100
מגורים ג'	215 - 200
מגורים ד'	353 - 300
מגורים ותיירות	400A, 401A, 402A, 403A, 404A, 405A
מלונאות (אכסון מלונאי)	400B, 401B, 402B, 403B, 404B, 405B
מסחר	506, 505
מסחר ותיירות	500
מסחר ותעסוקה	504 - 501
מתקנים הנדסיים	802 - 800
נחל/ תעלה/מאגר מים	961, 960
פארק / גן ציבורי	940



יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	918 - 900
שטחים פתוחים	936 - 930
תחנת תחבורה ציבורית	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מוצעת	1000
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1000, 1001, 1004, 1006, 1008
גבול מגבלות בניה	חניון	1010, 1012, 1019
גבול מגבלות בניה	טיילת	708
גבול מגבלות בניה	יער	970, 972
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	600, 601, 607 - 610, 619 - 621
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	105, 106
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	200 - 204
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	800 - 802
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	961
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	940
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	901, 905 - 907, 914, 918
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	933 - 935
גבול מגבלות בניה	תחנת תחבורה ציבורית	700
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1012, 1018
הנחיות מיוחדות	חוף רחצה	950, 951
הנחיות מיוחדות	טיילת	970 - 972
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	801
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	960, 961
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	940
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	901
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	930 - 932, 934
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1004, 1006 - 1011, 1014, 1018 -
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	703, 704, 707
זיקת הנאה למעבר רגלי	יער	980
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	600 - 602, 604 - 621
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	106
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	200 - 208
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	300 - 353
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	505
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	501, 504
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	903, 904, 908, 909, 912, 913
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1004, 1006, 1010, 1012 - 1020
חזית מסחרית	חניון	701 - 704, 706, 707
חזית מסחרית	טיילת	970
חזית מסחרית	מגורים ב'	101 - 104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	302, 303, 312, 313, 318, 319, 328, 329, 344, 353
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	401A, 402A, 403A
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	400B, 401B, 402B, 403B, 404B, 405B
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	902, 904, 908, 910, 911, 913, 915
חניה	דרך מוצעת	1012, 1013
חניה	מסחר ותיירות	500
טיפול נופי	דרך מוצעת	1000, 1019
טיפול נופי	טיילת	970
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	940
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	900
טיפול נופי	שטחים פתוחים	934
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	1000, 1008
מנהרה/מעבר תחתי	טיילת	970
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	906, 918
מנהרה/מעבר תחתי	שטחים פתוחים	934
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	1019
עיצוב מיוחד	טיילת	970
עיצוב מיוחד	מתקנים הנדסיים	802
עיצוב מיוחד	פארק / גן ציבורי	940
עיצוב מיוחד	שטחים פתוחים	933
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	1005, 1007, 1009, 1015, 1017
ציר הולכי רגל	יער	980, 981
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	902 - 914, 918
ציר תחבורה ציבורית	דרך מוצעת	1000, 1012, 1018 - 1020
ציר תחבורה ציבורית	טיילת	970
ציר תחבורה ציבורית	פארק / גן ציבורי	940
ציר תחבורה ציבורית	שטח ציבורי פתוח	900
ציר תחבורה ציבורית	שטחים פתוחים	934
קו חוף	חוף רחצה	950, 951
קו חוף	נחל/ תעלה/מאגר מים	960
קו חוף	שטחים פתוחים	930 - 932
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	1000, 1008, 1019
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	טיילת	970
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	יער	980, 981
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מתקנים הנדסיים	800
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	906, 918
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטחים פתוחים	934, 935
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	1012 - 1014, 1016, 1018
תחום הסביבה החופית	טיילת	970
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	625



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום הסביבה החופית	מגורים ותיירות	400A, 401A, 402A, 403A, 404A, 405A
תחום הסביבה החופית	מלונאות (אכסון מלונאי)	400B, 401B, 402B, 403B, 404B, 405B
תחום הסביבה החופית	מסחר ותיירות	500
תחום הסביבה החופית	נחל/ תעלה/מאגר מים	961
תחום הסביבה החופית	פארק / גן ציבורי	940
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	911, 910, 902
תחום הסביבה החופית	שטחים פתוחים	933, 932
תחום חוף ים	דרך מוצעת	1018, 1012
תחום חוף ים	חניון	708
תחום חוף ים	טיילת	974 - 970
תחום חוף ים	נחל/ תעלה/מאגר מים	961
תחום חוף ים	פארק / גן ציבורי	940
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	902 - 900
תחום חוף ים	שטחים פתוחים	934 - 932

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	432,363.32	16.28
חוף רחצה	13,065.95	0.49
חניון	20,421.14	0.77
טיילת	50,656.31	1.91
יער	65,678.04	2.47
מבנים ומוסדות ציבור	244,151.76	9.19
מגורים ב'	61,478.45	2.31
מגורים ג'	100,711.49	3.79
מגורים ד'	384,647.24	14.48
מגורים ותיירות	68,102.82	2.56
מלונאות (אכסון מלונאי)	69,102.39	2.60
מסחר	9,850.63	0.37
מסחר ותיירות	19,340.85	0.73
מסחר ותעסוקה	33,393.92	1.26
מתקנים הנדסיים	4,655.25	0.18
נחל/ תעלה/מאגר מים	114,019.99	4.29
פארק / גן ציבורי	105,784.23	3.98
שטח ציבורי פתוח	419,417.7	15.79
שטחים פתוחים	430,943.54	16.22
תחנת תחבורה ציבורית	8,530.62	0.32
סה"כ	2,656,315.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

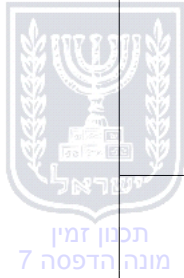
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יחידות מגורים בבנייה רוויה. 2. בתאי שטח מס' : 101-104 תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע. 3. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים, חניה תת קרקעית. 4. חניות עיליות, פיתוח, גינון. 5. בקומת הכניסה יותר גם שימוש במעונות וגני ילדים, בתחנות לבריאות המשפחה ובבתי כנסת ומקוואות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום כל תא שטח תותר בניית מבנה אחד. 2. גובה המבנה יקבע עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה (טבלה מס' 5). 3. מפלס קומת הכניסה ישמש כלובי, כדירות גן, חדרים טכניים ואולם רב תכליתי. 4. בנוסף לאמור בסעיף הקודם במפלס קומת הכניסה יותר גם שימוש במעונות וגני ילדים, בתחנות לבריאות המשפחה ובבתי כנסת ומקוואות. הכניסה לשימושים אלו תופרד מהכניסה ללובי עבור המגורים. 5. תותר קומת מרתף בשטח של עד 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי הנגר העילי. 6. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת ישמש למחסנים, חדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וחניה. 7. שטח המחסנים יכלל בסך שטחי השרות התת-קרקעיים כמופיע בטבלה. 8. 20% מסך יחידות הדיור המותרות בתא שטח בודד יהיו יחידות קטנות על פי ההגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה תפתר בתחום תא השטח על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה. 2. חניה תהייה עילית ותת קרקעית. 3. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p> <p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בכל תא שטח עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן, באישור מהנדס הועדה. 2. חומרי הגמר יהיה קשיחים : אבן, זכוכית, אלומיניום, לא יותר גמר טיח בלבד, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>ד</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הבקשה להיתר תוגש לתא השטח בשלמותו עבור כל זכויות הבנייה המוקנות.</p> <p>ה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הבקשה להיתר תוגש לתא השטח בשלמותו עבור כל זכויות הבנייה המוקנות.</p>





4.1	מגורים ב'
ו	<p>מסחר</p> <p>1. בתאי שטח מס' : 101-104 תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. עבור החזית המסחרית בלבד תותר בנייה בקו בניין קדמי 0.</p> <p>3. הכניסה והחנייה לשימוש המסחרי תהיה נפרדת מזו של המגורים.</p> <p>4. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה, באם יהיו, יתוכננו בתחומי המגרש באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים.</p> <p>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור עסקי המזון במידה ויהיו.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. יחידות מגורים בבנייה רוויה.</p> <p>2. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים, חניה תת קרקעית.</p> <p>3. חניות עיליות, פיתוח, גינון.</p> <p>4. בקומת הכניסה יותר גם שימוש במעונות וגני ילדים, בתחנות לבריאות המשפחה ובבתי כנסת ומקוואות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום כל תא שטח תותר בנייתם של מספר מבנים כמתואר להלן :</p> <p>א. בתאי שטח מס' - 200-204, 209-215 - מבנה אחד.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' - 205-208 - שני מבנים.</p> <p>2. גובה המבנים יקבע עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה (טבלה מס' 5).</p> <p>3. מפלס קומת הכניסה ישמש כלובי, כדירות גן, חדרים טכניים ואולם רב תכליתי.</p> <p>4. בנוסף לאמור בסעיף הקודם במפלס קומת הכניסה יותר גם שימוש במעונות וגני ילדים, בתחנות לבריאות המשפחה ובבתי כנסת ומקוואות. הכניסה לשימושים אלו תופרד מהכניסה ללובי עבור המגורים.</p> <p>5. תותר קומת מרתף בשטח של עד 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי הנגר העילי.</p> <p>6. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת ישמש למחסנים, חדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וחניה.</p> <p>7. שטח המחסנים יכלל בסך שטחי השרות התת-קרקעיים כמופיע בטבלה.</p> <p>8. 20% מסך יחידות הדיור המותרות בתא שטח בודד יהיו יחידות קטנות על פי ההגדרה בסעיף 1.9.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. חניה תהייה עילית ותת קרקעית ותשרת את כל המבנים בתא השטח .</p> <p>3. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בכל תא שטח עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן, באישור מהנדס</p>



מגורים ג'	4.2
<p>הועדה.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיה קשיחים : אבן, זכוכית, אלומיניום, לא יותר גמר טיח בלבד, באישור מהנדס הועדה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הבקשה להיתר תוגש לתא השטח בשלמותו עבור כל זכויות הבנייה המוקנות.</p>	ד

מגורים ד'	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>1. יחידות מגורים בבנייה רוויה.</p> <p>2. בתאי שטח מס' : 302, 303, 312, 313, 318, 319, 328, 329, 344, 353 תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>3. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים, חניה תת קרקעית.</p> <p>4. חניות עיליות, פיתוח, גינון.</p> <p>5. בקומת הכניסה יותר גם שימוש במעונות וגני ילדים, בתחנות לבריאות המשפחה ובבתי כנסת ומקוואות.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום כל תא שטח תותר בנייתם של מספר מבנים כמתואר להלן :</p> <p>א. בתאי שטח מס' - 300, 301, 304-311, 304-317, 314-320, 320, 321, 326, 327, 330, 331, 345, 346, 351, 352 - שני מבנים.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' - 322-325, 332-343, 347-350 - שלושה מבנים.</p> <p>ג. בתאי שטח מס' - 302, 303, 312, 313, 318, 319, 328, 329, 344, 353 - חמישה מבנים.</p> <p>2. גובה המבנים יקבע עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה (טבלה מס' 5).</p> <p>3. מפלס קומת הכניסה ישמש כלובי, כדירות גן, חדרים טכניים ואולם רב תכליתי.</p> <p>4. בנוסף לאמור בסעיף הקודם במפלס קומת הכניסה יותר גם שימוש במעונות וגני ילדים, בתחנות לבריאות המשפחה ובבתי כנסת ומקוואות. הכניסה לשימושים אלו תופרד מהכניסה ללובי עבור המגורים.</p> <p>5. תותר קומת מרתף בשטח של עד 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי הנגר העילי.</p> <p>6. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת ישמש למחסנים, חדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וחניה.</p> <p>7. שטח המחסנים יכלל בסך שטחי השרות התת-קרקעיים כמופיע בטבלה.</p> <p>8. 20% מסך יחידות הדיור המותרות בתא שטח בודד יהיו יחידות קטנות על פי ההגדרה בסעיף 1.9.</p>	
<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל יותר פתרון החניה עבור שימושי המסחר בתאי שטח מס' 312,</p>	

4.3	מגורים ד'
	<p>313, 318, 319, 328, 329, 344 בתחום החניון הסמוך לתא השטח.</p> <p>3. חניה תהייה עילית ותת קרקעית ותשרת את כל המבנים בתא השטח .</p> <p>4. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בכל תא שטח עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיה קשיחים : אבן, זכוכית, אלומיניום, לא יותר גמר טיח בלבד, באישור מהנדס הועדה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הבקשה להיתר תוגש לתא השטח בשלמותו עבור כל זכויות הבנייה המוקנות.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח הכפופים לזיקת הנאה למעבר רגלי ישמר שביל מרוצף ומגונן למעבר הציבור ללא מחסום, גדר או שער כמופיע בתשריט.</p> <p>2. תותר חציית זיקת ההנאה על ידי מעבר לכלי רכב באזור חנייה כתלות בקביעת מעבר חצייה להולכי רגל.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה יותר מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>1. בתאי שטח מס' : 302, 303, 312, 313, 318, 319, 328, 329, 344, 353 תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. עבור החזית המסחרית בלבד תותר בנייה בקו בניין קדמי 0.</p> <p>3. הכניסה והחנייה לשימוש המסחרי תהיה נפרדת מזו של המגורים.</p> <p>4. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה, באם יהיו, יתוכננו בתחומי המגרש באופן שאינו מהווה מטрд ליחידות המגורים.</p> <p>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור עסקי המזון במידה ויהיו.</p>
4.4	מגורים ותיירות
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים :</p> <p>1. יחידות מגורים בבנייה רוויה.</p> <p>2. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מרתפים, מחסנים.</p> <p>ב. תיירות :</p> <p>מלונות והשטחים הציבוריים והשירותיים הנדרשים להם בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת ושימושים נלווים לרבות מרכז כנסים.</p> <p>ג. שימושים נלווים :</p> <p>1. חניות, פיתוח, גינון, נטיעות, פרגולות.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים/טרנספורמציה.</p>
4.4.2	הוראות

4.4	מגורים ותיירות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר העברת זכויות בנייה עיקריות ושירות למלונאות בין תאי השטח באותו מגרש משולב כהגדרתו בסעיף 1.9.</p> <p>2. תותר העברת זכויות בנייה עיקריות ושירות לשימושי מלונאות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו.</p> <p>3. גובה המבנים יקבע עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה (טבלה מס' 5).</p> <p>4. כניסות הולכי הרגל למבני המגורים, למלון ולמסחר יהיו נפרדות.</p> <p>5. תותר קומת מרתף בתוך גבולות המגרש.</p> <p>6. יותרו שימושים לתיירות, למגורים ושימושים נלווים בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובארבע הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת. בקומות שמעל לקומות המוזכרות ברישה של סעיף זה יותרו שימושים למגורים בלבד לרבות יציאות לגג ומתקנים הנדסיים עבור המלון.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה למבנים תפתר בתחום המגרש המשולב כהגדרתו בסעיף 1.9, על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. חניה תהיה עילית ותת קרקעית ותשרת את כל המבנים בתא השטח. תשמר, ככל הניתן, הפרדה ברורה בין אזור החניה למגורים לבין אזורי החניה ליתר השימושים.</p> <p>3. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בכל מגרש משולב על פי הגדרתו בסעיף 1.9 עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים התואמים לסביבה חופית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה, באם יהיו, יתוכננו בתחומי המגרש המשולב כהגדרתו בסעיף 1.9 באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים והמלון.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור המלון ועסקי המזון במידה ויהיו.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס לשימושי מגורים יהיה השלמת ביצוע כלל זכויות הבנייה המוקנות במגרש המשולב כהגדרתו בסעיף 1.9 וקבלת היתר אכלוס לשימושי המלונאות ואכלוסם בפועל, באישור הועדה המקומית ומשרד התיירות. סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת הבקשה להיתר עבור כל שטח המגרש המשולב כהגדרתו בסעיף 1.9 וזכויות הבנייה המוקנות לו.</p>
4.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.5.1	שימושים
	א. תיירות :

4.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>מלונות והשטחים הציבוריים והשירותיים הנדרשים להם בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת ושימושים נלווים לרבות מרכז כנסים.</p> <p>ב. חזית מסחרית :</p> <p>ממכר מזון, חנויות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים, ברים, עסקים לשרות הציבור, מסחר תיירותי.</p> <p>ג. שימושים נלווים :</p> <p>1. מחסנים, פריקה וטעינה, חנויות, פיתוח, גינון, נטיעות, פרגולות.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים/טרנספורמציה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה זהה בכל המגרש המשולב כהגדרתו בסעיף 1.9 ויקבע על פי תא השטח המסומן ב-A ביעוד מגורים ותיירות.</p> <p>2. תותר העברת זכויות בנייה עיקריות ושירות למלונאות בין תאי השטח באותו מגרש משולב כהגדרתו בסעיף 1.9.</p> <p>3. תותר העברת זכויות בנייה עיקריות ושירות לשימושי מלונאות ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו.</p> <p>4. גובה המבנים יקבע עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה (טבלה מס' 5).</p> <p>5. כניסת הולכי הרגל למלון ולמסחר יהיו נפרדות.</p> <p>6. תותר קומת מרתף בתוך גבולות המגרש.</p> <p>7. גג מבנה המלון מהווה חזית חמישית ליחידות דיור. יבוצעו ההוראות המופיעות להלן :</p> <p>א. גימור הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור מהנדס הועדה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט או בטון.</p> <p>ב. מתקנים טכניים על הגג יורחקו משימושי מגורים ויוסותרו על מנת שלא יהוו מטריד סביבתי ונופי.</p> <p>ג. לא יותר כל שימוש בגג למעט עבור פעולות תחזוקה אלא אם הוכן דוח אקוסטי באישור ועדה מקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה למבנים תפתר בתחום המגרש המשולב כהגדרתו בסעיף 1.9, על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. חניה תהיה עילית ותת קרקעית ותשרת את כל המבנים בתא השטח. תשמר, ככל הניתן, הפרדה ברורה בין אזור החניה למגורים לבין אזורי החניה ליתר השימושים.</p> <p>3. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בכל מגרש משולב על פי הגדרתו בסעיף 1.9 עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים התואמים לסביבה חופית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p>

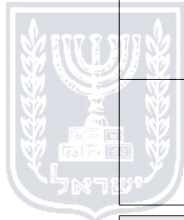


מלונאות (אכסון מלונאי)	4.5
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה, באם יהיו, יתוכננו בתחומי המגרש המשולב כהגדרתו בסעיף 1.9 באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים והמלון.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור המלון ועסקי המזון במידה ויהיו.</p>	ד
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת הבקשה להיתר עבור כל שטח המגרש המשולב כהגדרתו בסעיף 1.9 וזכויות הבנייה המוקנות לו.</p>	ה
מסחר ותיירות	4.6
<p>שימושים</p> <p>מוקד מסחרי במסגרתו יותרו השימושים :</p> <p>1. חנויות כל בו, חנויות</p> <p>2. ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה, מועדונים, ברים.</p> <p>3. בתי קולנוע ומקומות בילוי ופנאי.</p> <p>4. שירותים הנדרשים למוקד המסחרי כגון רחבות להתקהלות, מעברים, שירותים ציבוריים, טעינה ופריקה וכיו"ב.</p> <p>5. חניון עילי ותת קרקעי, פיתוח, גינון ונטיעות.</p> <p>6. כחלק מהמוקד המסחרי : אטרקציות תיירותיות.</p>	4.6.1
<p>הוראות</p>	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה קומה שמעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יקטן, ככל הניתן, מ-5 מ' עבור שימושים עיקריים.</p> <p>2. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא השטח.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף בגבולות תא השטח.</p>	א
<p>חניה</p> <p>1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח, על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. תותר חניה עילית ותת קרקעית שתשרת את כל המבנים בתא השטח.</p> <p>3. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>	ב
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תשמר זכות מעבר חופשי ומבט פתוח לחוף בכל המעברים והרחבות, שנועדו לשימוש הציבור הרחב, לרבות הפונים לכיוון מערב. הוראה זו תקפה לקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת בלבד ולמעט עבור גידור לצורכי ביטחון.</p> <p>2. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג.</p> <p>3. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים התואמים לסביבה חופית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p> <p>4. הבקשה להיתר תכלול סימונים למיקום וגודל השילוט על גבי פריסת חזיתות המבנים. לא יותר שילוט שאינו תואם למסמכי ההיתר.</p>	ג



4.6	מסחר ותיירות
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. רחבת הטעינה והפריקה תוסתר מהשטחים הציבוריים לרבות מדרך מס' 10.</p> <p>2. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לכל תא השטח ולכל זכויות הבנייה המוקנות לו.</p>
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר : חנויות כלבו, חנויות, ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה ושימושים נלווים כגון שירותים ציבוריים, מעברים, פריקה וטעינה וכיו"ב.</p> <p>2. תעסוקה : משרדים ושימושים נלווים.</p> <p>3. חניון עילי ותת קרקעי, פיתוח, גינון ונטיעות.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא השטח.</p> <p>2. גובה 2 הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יקטן, ככל הניתן, מ-5 מ' עבור שימושים עיקריים.</p> <p>3. פרט לשטחי לובי וגישה לקומות העליונות עבור שימושי תעסוקה, הקומה במפלס הכניסה הקובעת תשמש למסחר.</p> <p>4. תותר הקמת מרתף בגבולות תא השטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח, על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. תותר חניה עילית ותת קרקעית שתשרת את כל המבנים בתא השטח.</p> <p>3. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג.</p> <p>2. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים התואמים לסביבה חופית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p> <p>3. הבקשה להיתר תכלול סימונים למיקום וגודל השילוט על גבי פריסת חזיתות המבנים. לא יותר שילוט שאינו תואם למסמכי ההיתר.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. רחבת הטעינה והפריקה תוסתר מהשטחים הציבוריים וממגרשי המגורים הסמוכים.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.7	מסחר ותעסוקה
	<p>2. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p>
ה	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לכל תא השטח ולכל זכויות הבנייה המוקנות לו.</p>
4.8	מסחר
4.8.1	שימושים
	<p>1. מסחר : חנויות, ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה ושימושים נלווים כגון שירותים ציבוריים, מעברים, פריקה וטעינה וכיו"ב. 2. חניון עילי ותת קרקעי, פיתוח, גינון ונטיעות.</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא השטח. 2. גובה המבנה, לא יקטן, ככל הניתן, מ-5 מ' עבור שימושים עיקריים.</p>
ב	חניה
	<p>1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח, על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה. 2. בתכנון החניה ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>
4.9	מבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	<p>1. מבני ציבור, מעון יום, גנים, מוסדות חינוך על מתקניהם (מגרשי/מתקני ספורט), מוסדות לתרבות, דת וקהילה, מרפאות. 2. מתקנים הנדסיים, פיתוח, גינון, נטיעות.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח 2. תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הקרקע למתחתיו. 3. תותר הקמת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מרתפים) בשטח הזהה לקונטור הקומה מעל. 4. בתכניות הבקשה להיתר יסומן במדוייק מיקום מתקני/מגרשי הספורט ואזורי המשחקים. יש להרחיקם, ככל הניתן, מאזורי המגורים הסמוכים.</p>
ב	חניה
	<p>1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח, על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה. 2. תותר חניה עילית ותת קרקעית שתשרת את כל המבנים בתא השטח. 3. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>
ג	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>1. תתאפשר נגישות מלאה לאנשים בעלי מוגבלויות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מבנים ומוסדות ציבור	4.9
עיצוב אדריכלי	ד
<p>1. בחזית המגרש הפונה לכביש תותר הקמת קיר שגובהו לא יעלה על 1.5 מ' מעל גובה הכביש. קיר זה יבוצע בגמר אבן מסותתת, מלבנית, מסודרת בשורות אופקיות כדוגמת הבניין. על קיר זה תותר הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת, הכל באישור מהנדס הועדה. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בקיר בחזית המגרש.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.10
שימושים	4.10.1
<p>1. בתאי שטח 144 ו-145 : תחנות שאיבה לסילוק שפכים וכל המתקנים והציוד הדרוש לפעילות התחנות. 2. בתא שטח 143 : תחנת משנה של חברת חשמל וכל המתקנים והציוד הדרוש לפעילותה.</p>	
הוראות	4.10.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא שטח. 2. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות. תותר הקמת מבנים הנדסיים על ותת קרקעיים. 3. יותר ניווד זכויות בנייה על קרקעיים לתת הקרקע לפי הצורך. 4. המבנים יבנו בנגישות ישירה לדרך, על מנת לאפשר טיפול ותחזוקה נאותים. 5. סביבת המתקן ההנדסי תגונן ו/או ינטעו עצים על פי תכנון אדריכל נוף. 6. המבנים בתא שטח מס' 143 יבנו בתאום ובהנחיית חברת חשמל.</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
<p>1. בחזית המגרש הפונה לכביש תותר הקמת קיר שגובהו לא יעלה על 1.5 מ' מעל גובה הכביש. קיר זה יבוצע בגמר אבן מסותתת, מלבנית, מסודרת בשורות אופקיות כדוגמת הבניין. על קיר זה תותר הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת, הכל באישור מהנדס הועדה. 2. המבנים יחופו בחומרי גמר עמידים המשתלבים בצבע ובמרקם שמסביבם.</p>	
טווח הרחקה	ג
<p>1. לא תותר בנייה בתחום מגבלות הבנייה סביב המתקנים ההנדסיים בתאי שטח מס' 801-802 כמסומן בתשריט.</p>	
תחנת תחבורה ציבורית	4.11
שימושים	4.11.1
<p>1. חניית אוטובוסים וכלי רכב. 2. מתקני תחנות אוטובוס, הצללות, מבנה מנהלה, מחסנים ומבני עזר, מתקנים הנדסיים, בקרת כניסת כלי רכב ומחסומים. 3. מסחר : חנויות, ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה ושימושים נלווים כגון שירותים ציבוריים, מעברים, פריקה וטעינה וכיו"ב. 4. שתילה ונטיעות.</p>	
הוראות	4.11.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. חנייה ורחבת האוטובוסים תמוקם רחוק ככל הניתן מאזורי המגורים הסמוכים.</p>	

4.11 תחנת תחבורה ציבורית	
2.	מסחר, מחסנים ומבני עזר יהיו חלק ממבנה המנהלה ובתחום קווי הבניין.
3.	מבנה בקרת כניסת כלי הרכב יהיה ככל הניתן חלק ממבנה המנהלה ובתחום קווי הבניין.
4.	ישולבו ככל הניתן נטיעות ושתילה.
ב	חניה 1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח, על פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.
ג	עיצוב אדריכלי 1. בחזית המגרש הפונה לכביש תותר הקמת קיר שגובהו לא יעלה על 1.5 מ' מעל גובה הכביש. קיר זה יבוצע בגמר אבן מסותתת, מלבנית, מסודרת בשורות אופקיות כדוגמת הבניין. על קיר זה תותר הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת, הכל באישור מהנדס הועדה.
4.12 דרך מוצעת	
4.12.1	שימושים 1. מעבר כלי רכב והולכי רגל : כבישים, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה 2. מעבר תשתיות, תאורת רחוב 3. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס 4. שתילה ונטיעות
4.12.2	הוראות דרכים א 1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות. 2. זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט. 3. לא תותר כל בנייה בתחום זכות הדרך.
4.13 חניון	
4.13.1	שימושים 1. חניית אוטובוסים וכלי רכב. 2. הצללות, בקרת כניסת כלי רכב ומחסומים. 3. שתילה ונטיעות
4.13.2	הוראות חניה א 1. החניון יהיה חניון ציבורי. 2. תיאסר כל בניה בתחום החניון.
ב	הוראות פיתוח 1. ישולבו ככל הניתן נטיעות ושתילה. 2. גבולות מגרשי החניה הסמוכים לשצ"פ ייתחמו במחסום פיזי, מחומרים המשתלבים בסביבה, באופן שלא יאפשר תנועת כלי רכב מהם אל השצ"פ.
4.14 שטח ציבורי פתוח	

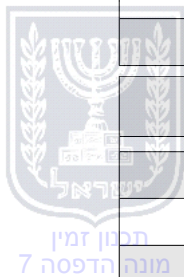


4.14	שטח ציבורי פתוח
4.14.1	<p>שימושים</p> <p>1. שטח פתוח לרווחת הציבור 2. שבילים ומעברים להולכי רגל 3. גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: פרגולות והצללות, ספסלים, אזורי ישיבה, שבילי אופניים, אזורי משחקים, אלמנטי מים לנוי ומשחק, אשפתונים, ברזיות, עמודי תאורה, וכד' 4. יותר מעבר תשתיות תת-קרקעי ומעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה 5. יותר שימוש בחניה בתאי שטח המסומנים להנחיות מיוחדות בלבד.</p>
4.14.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח 2. תכנון השצ"פ יאפשר בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בכפוף לאישור רשות המים. 3. שטח ציבורי פתוח : א. הפרוגרמה לפיתוח השצ"פים תהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר/אדריכל העיר. ב. לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. ג. מערכות תשתית תת-קרקעיות יתואמו עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של מהנדס העיר, ויאפשרו מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת שדרות עצים. ד. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יוגן ויושקה עם מערכת טפטוף. ה. כל אזורי הפעילות בשצ"פ, יהיו מונגשים. ו. אזורי המשחק יכילו מתקנים לגילאים שונים. ז. כל משטחי אזורי המשחק יהיו מקורים ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר / אדריכל העיר. ח. לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ. ט. פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הרחובות הסמוכים. י. שצ"פ יכיל במידת הצורך מיגון אקוסטי מגוון משולב בפיתוח כחיץ מכביש 2.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן להנחיות מיוחדות ישמש כפארק עירוני חופי ויחולו עליו ההנחיות הבאות: 1. הטופוגרפיה תמותן ותעוצב באופן שיתאפשר מבט פתוח לים ממפגש הרחובות והשצ"פים הניצבים. מפלסי הקרקע יתואמו עם מפלסי טיילת החוף שבחזית המערבית של המלונות, ועם המפלס המונמד של טיילת החוף. מפלסי הקרקע בתחום פארק החוף יתואמו למפלס המתוכנן של מעברי הולכי הרגל. 2. פיתוח הפארק החופי יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר / אדריכל העיר. 3. הפיתוח האינטנסיבי יותר עד קו 100 מ' מהחוף. בקו 100 מ' מקו החוף לא יותר פיתוח אינטנסיבי, אלא אקסטנסיבי בלבד, ללא בניה כל שהיא מלבד שבילים ונטיעות. 4. למרות האמור בהוראות סעיף א' לעיל בתאי השטח המסומנים להנחיות מיוחדות יותר שימוש בחניה. תובטח גישה של הציבור לחופי הרחצה, לרבות באמצעות תחבורה ציבורית, ועל ידי קביעת הסדרי חניה המצמצמים את הפגיעה בחוף ובמשאביו הטבעיים.</p>



4.15	פארק / גן ציבורי
4.15.1	שימושים
	פארק ציבורי אינטנסיבי הכולל אטרקציות : 1. שטח פתוח נגיש לציבור, בעל סף כניסה כלל עירוני, שבו מתקיימות גם פעילויות לפנאי ונופש : שטחים פתוחים, לרבות גופי מים 2. מבנים ומתקנים לצרכי ספורט, הסעדה, בילוי וכן מבנים ומתקנים לתחזוקת הפארק. 3. שטחים להתקהלות המונים, לרבות לצרכי מופעים וירידים. 4. מסלולי טיול, שבילים, שבילי אופניים וטיילות, דרכי גישה וחניה לציבור המשתמשים בפארק. 5. גינון ונטיעות, פרגולות והצללות, ספסלים, אזורי ישיבה, אזורי משחקים ואטרקציות, ריהוט גן כגון : אשפתונים, ברזיות, תאורה וכדומה.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שימושים המתוארים בסעיף 4.13.1.2 יוגבלו בשטח קרקע שלא יעלה על %..... משטח הפארק. 2. פיתוח פארק הנחל האינטנסיבי יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר / אדריכל העיר. 3. הבינוי והפיתוח המותר יתחשב בהגבלות המרחק מרצועת הנחל מקו 100 מטרים מהחוף וממגבלות המרחק הנובעות ממיקום תחנת הכח בסמוך.
4.16	שטחים פתוחים
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
4.17	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
4.18	חוף רחצה
4.18.1	שימושים
	1. מתקני חוף רחצה 2. מתקני הצללה 3. דרך לחירום בלבד 4. ריהוט חוף : אשפתונים, ברזיות, עמודי תאורה, גינון ונטיעות, אזורי ישיבה 5. יותר מעבר תשתיות תת-קרקעי ומעבר לכלי רכב לחירום ולתחזוקה.
4.18.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. על חוף הרחצה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לחופים ? חוף הים התיכון ? תמ"א 13. 2. בתכנית לחוף רחצה יימנעו ככל האפשר שימושי קרקע שאינם בזיקה ישירה לים, לחוף ולציבור וכל פיתוח בתחומה ייעשה תוך שמירה מרבית על ערכי הטבע, הנוף והמורשת בחוף ולאורכו. 3. השימושים יהיו בזיקה לחוף הרחצה, במספר מצומצם של מוקדי פיתוח.

	טיילת	4.19
	שימושים	4.19.1
	הוראות	4.19.2
	יער	4.20
	שימושים	4.20.1
	הוראות	4.20.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
																מתחת לכוניסה הקובעת	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	1	3 (3)	11 (3)		50	100	100%	(2)	(2)	(1) 20	(1) 80	3540	625 - 600		מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	1	13	46	48	45	135	10142	2832		1824	4910	7500	,101 ,100 ,103 ,102 104		מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)		1	5.5		45	29	2150			650	1500	7500	,101 ,100 ,103 ,102 104		מסחר ב'	
(5)	(5)	(5)	1	19	64	108	15	193	22778	6372		4104	11006	11800	106 ,105		מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	1	19	64	108	15	240	22778	6372		4104	11006	9500	,201 ,200 ,203 ,202 204		מגורים ג'	
(5)	(5)	(5)	1	8	30	52	40	212	11026	3068		1976	5358	5200	208 - 205		מגורים ג'	
(5)	(5)	(5)	1	13	46	48	25	234	10142	2832		1824	4910	4330	,210 ,209 ,212 ,211 214 ,213		מגורים ג'	
(5)	(5)	(5)	1	13	46	48	75	234	10142	2832		1824	4910	4340	215		מגורים ג'	
(5)	(5)	(5)		1	5.5		75	50	2150			650	1500	4340	215		מסחר ג'	
(5)	(5)	(5)	1	13	46	96	40	414	20284	5664		3648	9820	4900	,301 ,300 ,305 ,304 ,315 ,314 ,317 ,316 331 ,330		מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	1	13	46	240	65	415	50794	14160		9120	24634	12230	,303 ,302 ,313 ,312 ,319 ,318 ,329 ,328 353 ,344		מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)		1	5.5		65	25	3000			900	2100	12230	,303 ,302 ,313 ,312 ,319 ,318 ,329 ,328 353 ,344		מסחר ד'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	1	15	52	112	40	483	23662	6608		4256	11454	4900	,311 - 306 ,321 ,320 ,327 ,326 ,346 ,345 352 ,351		מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	1	15	52	168	40	497	35514	9912		6384	17202	7150	,325 - 322 ,341 - 334 350 - 347		מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	1	13	46	144	40	426	30468	8496		5472	14772	7150	,343 ,342 333 ,332		מגורים ד'	
(4)	(4)	(4)	1	(3) 12	42	64	35	116	13570	3776		2432	6594	11690	400A, 401A, 402A, 403A, 404A, 405A	מגורים	מגורים ותיירות	
(4)	(4)	(4)	1	(6) 4	14.5		35	93	10830	580		2500	6250	11690	400A, 401A, 402A, 403A, 404A, 405A	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות	
(4)	(4)	(4)	1	(6) 4	14.5		35	100	10830	580		2500	6250	10850	400B, 401B, 402B, 403B, 404B, 405B	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(4)	(4)	(4)	1		1.5		35	62	6620	3970	2650			10850	400B, 401B, 402B, 403B, 404B, 405B	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(4)	(4)	(4)		(3) 1	(3) 6		39	38	1840			600	1240	4790	506 ,505		מסחר	
(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	17		65	184	35530	12530		7000	16000	19340	500		מסחר ותיירות	
(4)	(4)	(4)	1	(7) 2	12		65	179	14530	5530		2600	6400	8100	504 - 501		מסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	1	(3) 6	(3) 27		65	190	15440	6440		1640	7360	8100	504 - 501		מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								802 - 800		מתקנים הנדסיים
												700		תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(4)	625 - 600		מבנים ומוסדות ציבור
576	(5)	104, 103, 102, 101, 100	מגורים	מגורים ב'
	0	104, 103, 102, 101, 100	מסחר	מגורים ב'
1296	(5)	106, 105		מגורים ב'
1296	(5)	204, 203, 202, 201, 200		מגורים ג'
624	(5)	208 - 205		מגורים ג'
576	(5)	214, 213, 212, 211, 210, 209		מגורים ג'
576	(5)	215	מגורים	מגורים ג'
	0	215	מסחר	מגורים ג'
1152	(5)	,317, 316, 315, 314, 305, 304, 301, 300 331, 330		מגורים ד'
2880	(5)	,329, 328, 319, 318, 313, 312, 303, 302 353, 344	מגורים	מגורים ד'
	0	,329, 328, 319, 318, 313, 312, 303, 302 353, 344	מסחר	מגורים ד'
1344	(5)	,345, 327, 326, 321, 320, 311 - 306 352, 351, 346		מגורים ד'
2016	(5)	350 - 347, 341 - 334, 325 - 322		מגורים ד'
1728	(5)	333, 332, 343, 342		מגורים ד'
768	(4)	400A, 401A, 402A, 403A, 404A, 405A	מגורים	מגורים ותיירות
1500	(4)	400A, 401A, 402A, 403A, 404A, 405A	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
1500	(4)	400B, 401B, 402B, 403B, 404B, 405B	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
	(4)	400B, 401B, 402B, 403B, 404B, 405B	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
	(4)	506, 505		מסחר
	(4)	500		מסחר ותיירות
	(4)	504 - 501	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(4)	504 - 501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		802 - 800		מתקנים הנדסיים
		700		תחנת תחבורה ציבורית

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר ניווד זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה הקובעת למתחתיו.
- (2) יותר ניווד זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה הקובעת למתחתיו.
- (3) תותר הקמת עליית גג ומתקנים הנדסיים ממעל.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) כמופיע בתשריט.
- (6) תותר הקמת מבנה יציאה לגג ומתקנים הנדסיים ממעל.
- (7) קומת מפלס הכניסה הקובעת והקומה מעליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה ראשון בכל שלב, כמפורט בסעיף 7 ביצוע התכנית, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ותשתיות לשטח השלב והשלב הבא אחריו, בקנה מידה 1:500 לפחות, שתקבע:
 - א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים בכבישים ובמגרשים, מפלסי כניסה לכל המגרשים ברומים ואבסולוטיים, מיקום כניסות לרכבים לכל מגרש.
 - ב. הסדרי ניקוז שטח התכנית בהתאם לעקרונות נספח ניקוז. התכנית תכלול הוראות ושלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הניקוז, בתחום התכנית ומחוץ לתחומה, יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 - ג. תכנון ותאום תשתיות לפתרון המערכות העירוניות למים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחום התכנית וקביעת הוראות ושלבי ביצוע שיבטיחו ביצוען בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 - ד. תכנון פיתוח ו/או שימור ו/או שיקום השטחים ביעודים: יער, טיילת, שצ"פ למעט תא שטח מס' 900, חניון ושטחים פתוחים למעט תאי שטח מס' 932-934, תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות, דרכים ודרכים משולבות. התכנית תכלול הוראות ושלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתוח השטחים ביעודים המפורטים לעיל, בתחום התכנית, יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 - ה. מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת, פילרים ומצללות.
2. במידה ותכנית הבינוי כמפורט בסעיף 1 לעיל תהווה שינוי מהותי לתכנון המנחה בתכנית זו תנאי למתן היתר ראשון לשלב יהיה בנוסף אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לכל שטח התכנית, בקני"מ 1:1,250, שתעדכן את התכנון לפיתוח, לדרכים ולתשתיות והתאמתו לשלב המיועד לפיתוח.
3. למרות האמור בסעיף 1 לעיל יותר מתן היתרי בניה לשלב _____ כתלות בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח השלב בקנה מידה 1:500 לפחות שתקבע:

לעדכון אדריכלי הנוף

6.2

חשמל

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבני ציבור, מסחר וספורט ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר. בשצ"פים תותר בניית תחנות שנאים עבור הזנת מבני ציבור, מרכזיות תאורה ומתקנים הנדסיים עירוניים.
2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים בבניה או חדרים עצמאים בפיתוח המגרש עד קו בניין אפס בכפוף לחוק הקרינה ולהנחיות תקפות של משרד להגנת הסביבה.
3. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.
4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
 - א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'
 - ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2



6.2	חשמל
	<p>מ' קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.3</p> <p>מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - מציר הקו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת"ק - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'</p> <p>5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>7. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים, במסדרון תשתית עילי, קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של כל תכנית מפורטת.</p> <p>8. קווי ההזנה של הח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. הפילרים ישולבו בגומחות בפיתוח.</p> <p>9. לא ימוקמו מרכזיות תאורה במדרכות באופן גלוי אלא צמוד לקירות לאורך גבולות המגרשים או סמוך אליהם ככל הניתן.</p>

6.3	תקשורת
	<p>1. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חדרה 500265004	רשות מקומית	חתימה:

יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חדרה 500265004	רשות מקומית	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	טומס לייטרסדורף שם ומספר תאגיד: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכננ	עורך ראשי	חתימה:

