

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0606764

שכונת הנחל, חדרה

חיפה

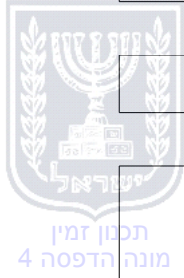
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת לאפשר פיתוח למגורים עפ"י תכנית השלד המאושרת שהוכנה לכל מתחם 21 כרקע להכנת תכניות מפורטות חלקיות בהתאם לתכנית מתאר חד/2020. התכנית כוללת כ-1,072 דונם ו-2587 יח"ד ו-250 יח' לדיוור מיוחד. השכונה מתוכננת בהתאם לעקרונות הקיימות:

יצירת מיקרו-אקלים מוצל ונוח במרחב ציבורי ומערכת רחובות המעודדים הליכה ברגל, מרחקי הליכה נוחים למבני הציבור, לשטחים הפתוחים ולשטחי המסחר, עקרונות אקלימיים לתכנון המבנים כגון שמירה על זכויות שמש למבנים ולשטחים הציבוריים, צמצום מטרדי רוח, אוורור הרחובות והדירות, ועוד. התכנית מציעה מגוון טיפוסים מבניים - התאמה לאוכלוסייה מגוונת רב גילאית (כולל דיוור מיוחד). שטחים פתוחים:

שטחים בעלי ערכי טבע ונוף ייחודיים. בשטחים אלה מתקיימת חברה של הפרפר הנדיר והמוגן כחליל הגליל, הנמלה לבובית ירושלמית המטפלת בזחלי הפרפר אחרי בקיעתם מהביצה, ותצורת צומח והרכב צמחייה של שיחים וצמחי צוף עשבוניים המקיימים מערכת אקולוגית ייחודית, זאת לצד פרחי בר מוגנים ונדירים, חלקם בסכנת הכחדה בישראל ("מינים אדומים"), כמו גם עצי חרוב ואלון התבור (שרידים של יער אלונים שבעבר כיסה את השרון).

התכנית מסדירה את מעמד השטחים הפתוחים בעלי הערכיות הגבוהה ומייעדת אותם לשטחים פתוחים לשימור: פארק נחל חדרה, רכס הכורכר, בית גידול פרפר כחליל הגליל, חורשות אקליפטוסים ומקבצי האלונים, תוך הנגשתם לתושבים ולמבקרים והעשרת חווית הטבע בשכונה. התכנית יוצרת שטחים פתוחים אינטגרטיביים (גינות וגני משחקים, שבילים להולכי רגל ואופניים וכד') בתחום השכונה לשימוש התושבים. חיבור לשכונה הקיימת:

החיבור לשכונת חפציבה הקיימת נעשה באמצעות שדרת הולכי רגל המאפשרת חיבור אך ללא הפרעה. הבינוי ב"שורה ראשונה" מול שכונת חפציבה בגובה של 4 קומות בלבד. לאורך שדרת הולכי הרגל ממוקמים מוסדות ציבור שקטים בסמיכות לשכונה בית כנסת ומעון ילדים. החיבור לשכונה החדשה באמצעות רחובות בעלי חתך צר להגבלת תנועה עוברת.

תנועה ותחבורה:

מערכת הדרכים בתכנית מהווה נדבך חיוני בפיתוח העירוני העתידי וכוללת שני חיבורים משכונת רובע הים המתוכננת (מדרום לחברת חשמל ומצפון לבי"ח הילל יפה, מתחת לכביש 2), חיבור בצומת לכביש 4 במזרח ולדרך השלום בדרום. כחלק ממערכת הדרכים העירונית מתוכנן שביל אופניים כנתיב תחבורה. התנועה העוברת מרובע הים מתוכננת לעבור בשולי השכונה. בתחום השכונה מערכת הרחובות מעודדת תנועת הולכי רגל ואופניים כולל מיתון תנועה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שכונת הנחל, חדרה

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

302-0606764

מספר התכנית

1,072.617 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

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
X קואורדינאטה	190870
Y קואורדינאטה	707489

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10001	מוסדר	חלק	1-6, 55-60, 67-75, 79-80	7-9, 54, 65-66, 76-78, 81, 84
10002	מוסדר	חלק	18-19, 61-62	41-42, 50, 63
10003	מוסדר	חלק	1-50, 52-56	51
10004	מוסדר	חלק	51-57, 60-61, 89-90, 93, 103	2, 10, 13-17, 27-28, 48, 59, 62-63, 73-74, 88, 91, 102, 104, 107, 143-145, 148, 159, 161
10009	מוסדר	חלק	3	4
10013	מוסדר	חלק	41-45, 220	2-3, 40, 46, 132, 136, 145, 153, 155, 219, 221
10014	מוסדר	חלק		1, 95
10056	מוסדר	חלק		8, 16-17, 22-24, 26, 53, 55, 65, 67

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



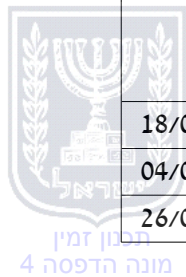
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/1985	2914	3227		החלפה	ג / 842 א
04/02/1941		0		החלפה	חד / 35
26/02/1970	1444	1606		החלפה	חד / 490



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל אוקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יעל אוקו			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/01/2018	--	10/01/2018	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	תנוחה וחתכים טיפוסיים	21/01/2018	--	10/01/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תכנית בינוי כללית	18/01/2018	יעל אוקו	18/01/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי קרקע - חלק צפוני	18/01/2018	יעל אוקו	18/01/2018	2	1: 10000	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי קומת קרקע - חלק דרומי	18/01/2018	יעל אוקו	18/01/2018	2	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - נספח גובה בנינים	21/01/2018	יעל אוקו	18/01/2018	1	1: 2500	מחייב	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים	18/01/2018	יעל אוקו	18/01/2018	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	18/01/2018	אריה פישמן	17/01/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נופי	23/01/2018	--	08/01/2018		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים - גליון 1 מתוך 2	29/01/2018	--	28/01/2018	1	1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים - גליון 2 מתוך 2	29/01/2018	--	28/01/2018	1	1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	עקרונות הקצאה	29/01/2018	יורם ברק	07/01/2018	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	לוד	(1)	1 א	073-2851550		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: אייר פורט סיטי, רח' הירדן 1א קרית שדה התעופה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 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	יעל אוקו		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"	טירת כרמל	יוזמה		04-8571234		studio@tzam ir.co.il
מנהלת פרויקט	יועץ	אירית גיל		אירית גיל- תכנון ערים בע"מ	קרית טבעון	השומרים	2	054-4454468		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

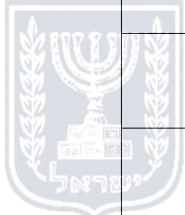


תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		
	יועץ נופי			גרינשטיין הר- גיל	חיפה	כלניות	7	04-8389843		
	יועץ תחבורה			ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	55	03-6366444		
	שמאי	יורם ברק	294	יורם ברק- שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	לח"י	31	03-5701990	03-5701995	

(1) כתובת : יגאל אלון 55.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים : 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) , תשע"ב 2011.
הוראות המייחסות ל"רחוב"	הוראות המייחסות ל"רחוב", כוללות גם את שדרת הולכי הרגל תאי שטח 219,202,206-208.
חניה תת קרקעית	חניה מתחת לפני קרקע סופיים ומתחת למפלס הרחוב .
מרחב ציבורי	רחוב ו/או שטח ציבורי פתוח (כולל שבילים ושדרת הולכי רגל).
קרקע טבעית	שטח קרקע לגינון שאינו מעל מרתף ושעומק האדמה הגננית בו עולה על 2 מ'.

**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 שכונה מגורים חדשה בת 2587 יח"ד ו 250 יח' לדיור מיוחד הכוללת שטחים למבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים, על שטח כולל של כ 1,072 ד'. וכן הקצאת שטחים פתוחים לשימור וטיפוח בית גידול של הפרפר כחליל הגליל ומינים אחרים, , תוך שילוב והתאמה לשכונת חפציבה הקיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד של קרקע חקלאית, דרך קיימת ושצ"פ למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, פארקים, גנים, דרכים ושבילים.

קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.

קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.

קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, ביוב, ניקוז, מים, תקשורת, חשמל וכו'.

קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה

קביעת הנחיות בינוי.

קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי.

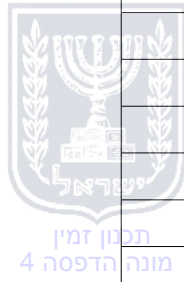
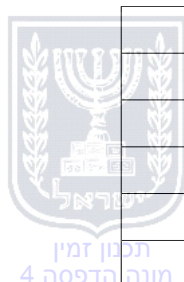
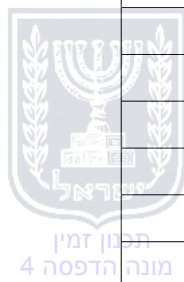
קביעת הנחיות נופיות.

קביעת הנחיות לטיפול בשטחים הפתוחים לשימור.

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

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד ומסחר	50
דרך מאושרת	401, 405, 406, 414, 415, 420, 422 - 427
דרך מוצעת	601 - 617, 623 - 626, 632
דרך משולבת	501 - 506
מבנים ומוסדות ציבור	101 - 107
מגורים ג'	24
מגורים ד'	1 - 23
מסחר	52
מסחר ותעסוקה	51
פארק / גן ציבורי	151
שטח ציבורי פתוח	201 - 221
שטחים פתוחים	301 - 305
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	150



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	דרך משולבת	502
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים	305
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	401
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	602
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	209
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	401, 414, 420, 422 - 424, 426, 427
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	601, 605 - 607, 612, 614
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	502, 503
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101, 103, 104, 107
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	1, 11 - 13, 17 - 20, 23
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	151
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201 - 205, 209, 211 - 213, 217, 221
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	301 - 305
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	150
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	401
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	604
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	211
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	302, 303
חזית מסחרית	מגורים ד'	2, 3, 7, 8, 23
טיפול נופי	דרך מאושרת	401, 405, 406, 414, 426, 427
טיפול נופי	דרך מוצעת	601, 603 - 605, 608, 609, 611, 623
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	151
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	205, 211
טיפול נופי	שטחים פתוחים	302 - 305
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	608, 615
ציר הולכי רגל	מגורים ד'	1 - 3, 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	204
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	401
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	611, 602
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	209
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים	305, 304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד ומסחר	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401, 405, 406, 414, 415, 420, 422 - 427
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	601 - 617, 623 - 626
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	501 - 506
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	101 - 107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	24
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1 - 23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	52
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	51
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	151
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201 - 221
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	301 - 305
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	150

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

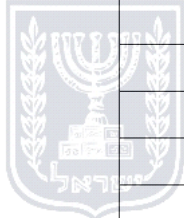
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	157,854	14.62
חקלאי	833,693	77.21
מעון מיוחד	21,089	1.95
נחל	3,775	0.35
שטח לבניני ציבור	1,334	0.12
שטח לתכנון בעתיד	8,963	0.83
שמורת טבע	9,810	0.91
שצ"פ	43,271	4.01
סה"כ	1,079,789	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	4,763.04	0.44
דרך מאושרת	51,941.31	4.84
דרך מוצעת	95,804.84	8.93
דרך משולבת	5,431.69	0.51
מבנים ומוסדות ציבור	38,708.77	3.61
מגורים ג'	5,026.71	0.47
מגורים ד'	138,150.98	12.88
מסחר	1,718.21	0.16

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.49	5,206.16	מסחר ותעסוקה
1.60	17,134.88	פארק / גן ציבורי
6.04	64,787.67	שטח ציבורי פתוח
59.73	640,700.29	שטחים פתוחים
0.30	3,242.46	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
<b>100</b>	<b>1,072,617.01</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בנייני מגורים בבניה רוויה.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.</p> <p>ג. תעסוקה בקומת קרקע ובקומה ראשונה.</p> <p>ד. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים וכו'.</p> <p>ה. חניה עילית ותת קרקעית.</p> <p>ו. גינון ופיתוח.</p> <p>ז. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים, מתקני טיפול במים וכד'.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הוראות הבינוי ויתר ההוראות לפי ס' 4.2.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בנייני מגורים בבניה רוויה.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.</p> <p>ג. מסחר בקומת קרקע במקומות בהם מוגדרת חזית מסחרית.</p> <p>ד. תעסוקה בקומת קרקע ובקומה ראשונה.</p> <p>ה. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים וכו'.</p> <p>ו. חניה עילית ותת קרקעית.</p> <p>ז. גינון ופיתוח.</p> <p>ח. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים, מתקני ייצור אנרגיה, מתקני טיפול במים וכד'.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. גובה בינוי א. עקרון מדרג הגובה יהיה על פי המוצג בנספח הבינוי ובנספח הגובה. ב. בחלק הצפוני של השכונה מדרג הגובה יהיה מנמוך בדרום לגבוה בצפון. ג. בחלק הדרומי של השכונה מדרג הגובה יהיה מנמוך לאורך השטחים הפתוחים לגבוה במרכז השכונה תוך מתן דגש בגובה הבינוי לציר הכניסה. ד. בכל תא שטח ישולבו מבנים נמוכים וגבוהים. 2. עקרונות להעמדת המבנים בתא השטח: א. חזית הבניין העיקרית והארוכה תופנה ככל הניתן לדרום ולצפון. ב. יצירת חזית המשכית לכיוון הרחוב. ג. שמירה על חשיפת גגות לשמש חורפית. ד. מניעת מטרדי רוח. ה. נגישות ישירה להולכי רגל מהמרחב הציבורי. ו. הצמדת הבינוי לקו בניין לרחוב ליצירת דופן למרחב הציבורי.

3. מפלס דירות קרקע : יהיה לפחות 60 ס"מ מעל מפלס הרחוב ולא יותר מ-80 ס"מ.

4. פיתוח המרווח שבין הבניין למרחב הציבורי :

המרווח יגונן בגינון משותף של הבניין ולא יוצמד לדירות. המרווח יישמש בעיקרו לנטיעות עצי צל ולניהול מי נגר. רוחב רצועת הנטיעות לא יקטן מ-3 מ' (מתוכם 2.5 מ' נטו לכיוון הרחוב). רוחב רצועת הנטיעות לכיוון השצ"פ לא תקטן מ-2 מ' (מתוכם 1.5 מ' נטו לכיוון השצ"פ).

צורת הפיתוח תהיה לפי הנחיות תכנית בינוי ופיתוח.

בתחום זיקת ההנאה הגובלת בחזית מסחרית לא נדרשת רצועת גינון. בתחום זה ניתן לבצע מרתפים עד גבול המגרש.

קירות בגבול מגרש עם רחוב בחזית המגרש, בגבול המגרש עם הרחוב, ייבנו קירות תומכים, או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ-0.4 מ' ולא יעלה על 0.6 מ' מעל פני המדרכה. לא תותר בניית מסלעות בחזית מגרש לכיוון המרחב הציבורי.

הגדרות ייבנו, על פי פרט שיאושר כחלק מתכנית בינוי ופיתוח. פני הקיר העליונים יתוכננו כך שיאפשרו ישיבה. לא תותר התקנת מעקה מעל ו/או בצמוד לקיר.

בכניסות למבואות הבניינים, בחזית מסחרית ובשטחים בהם מוגדרת זיקת הנאה לציבור, המרווח הקדמי ירוצף בריצוף הממשיך את ריצוף המדרכה הציבורית במפלס ובסוג, ליצירת מרחב אחד. בכניסות לבניינים יותר שילוב מדרגות ורמפות להתגבר על הפרשי הגובה.

5. גינות פרטיות : תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות הקרקע למעט לכוון חזית הרחוב.

6. גובה קומה : גובה קומה נטו יהיה - 2.7 מ' לפחות מדוד מרצפה לתקרה.

7. בנייה במרווח קדמי - תותר בניית מרפסות, גגונים ומצלילות עד לגבול המגרש בכל החזיתות הפונות לרחוב. תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש לפי חוק התכנון והבניה.

8. כניסות ומבואות :

א. כניסה למבואות המגורים בבניינים הכוללים חזית מסחרית, תהיה מהרחוב ותעוצב כחלק מהחזית המסחרית.

ב. רוחב חזית מבואת המגורים לא תקטן מ-4.5 מ' רוחב

ג. כניסה ראשית למבואות המגורים תהיה מהרחוב ובנוסף תהיה כניסה משנית מהחלק האחורי של המגרש. בבניינים בהם יש חזית מסחרית, תותר כניסה מהרחוב בלבד.

ד. תותר כניסה לשימושים השונים בקומת הקרקע ישירות מהמדרכה הציבורית.

9. גובה מבואה

א. גובה תקרת המבואה בבניינים בהם חזית מסחרית תהיה כגובה החזית המסחרית.

ב. גובה מבואה בבניינים בני 7 קומות ומעלה, תהיה בגובה קומת מגורים כפולה ולא פחות מ-6 מ' מרצפה לרצפה.

ג. בבניינים בני 6 קומות ומטה, גובה מבואה לא יפחות מ-3.5 מ' מרצפה לתחתית תקרה.

ד. יותר הפרש גובה בין מפלס המבואה למפלס דירות הקרקע. הפרש גובה זה יטופל באופן שיאפשר נגישות לדירות הקרקע, על פי חוק ותקנות הנגישות.

10. מחסן דירת-י-



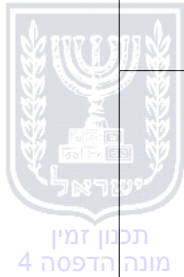
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



4.2	מגורים ד'
	<p>תותר בניית מחסן בגודל 6 מ"ר ממוצע ליחידת דיור, כחלק מהמבנה או בתת הקרקע הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה ותהיה נגישה מהחניה ו/או מהמבואה הקומתית לא תותר הקמת מחסנים בחזית הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>11. מחסן משותף- ישמש כמחסן, עגלות וכד' ויהיה נגיש לכל הדיירים. המחסן יירשם כחלק מהרכוש המשותף. המחסן המשותף ייבנה בקומת הקרקע ו/או במרתף ויהיה בעל נגישות נוחה לדרכי הגישה לבניין.</p> <p>12. תמהיל דירות- 20% לפחות מסך יח"ד בתא שטח יהיו דירות קטנות שגודלן יהיה בהתאם לסעי' 63 ב' לחוק התכנון והבנייה ולא פחות מ 10% מסך יח"ד בכל בניין. לפחות 15% מסך יח"ד בכל תא שטח יהיו בשטח עיקרי של 116 מ"ר ויותר. ניתן לשנות את התמהיל באישור מה"ע, כל עוד נשמרת כמות הדירות הקטנות בכל תא שטח. בדירות גדולות ניתן לשלב "דירות".</p> <p>13. הוראות נוספות - ראה סעיף 6.3.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b> קווי בניין: א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי. ב. לבניין או אגפי בניין בגובה עד 6 קומות קו בניין למרחב הציבורי יהיה 3 מ'. ג. לבניין או אגפי בנין בגובה 7 קומות ומעלה קו בניין למרחב הציבורי יהיה 5.5 מ'. ד. 80% לפחות מאורך חזית כל בניין הפונה לרחוב תהיה בקו של 3 מ' מגבול מגרש, בגובה 4 קומות לפחות. ה. 80% לפחות מאורך החזית המסחרית תוצמד לתחום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b> לא תותר בניה בתת הקרקע בתחום רצועת הנטיעות, בין הבניין לגבול המגרש עם המרחב הציבורי (ראה סעיף 4.2.2 ס'ק' 5 "פיתוח המרווח שבין הבניין למרחב הציבורי"). תותר הקמת מרתפים בקו בניין 0 למעט מתחת לרצועת הנטיעות. המרתף ישמש כשטח שירות לשימושים הבאים: חניה, חדרים טכניים, מרחבים מוגנים ואחסנה.</p>
ד	<p><b>גגות</b> לפי הנחיות בסעיף 6.3 ס'ק' (1) "גגות" ובנוסף, גגות מבנים/ אגפים בני 6 קומות ומטה יפותחו כשטחים פתוחים משותפים לשימוש הדיירים ו/או יוצמדו לדירות כשטח פרטי. פיתוח הגג יכלול רחבות מרוצפות, שטחי גינון, ריהוט רחוב ומצלילות.</p>
ה	<p><b>חניה</b> לפי הנחיות בסעיף 6.12 "חניה".</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>במגרשים בהם מחויב מעבר ציבורי, תתוכנן החניה העילית באופן שלא תחצה את מעבר הולכי הרגל. לא תותר כניסה לחניונים מכבישים הראשיים מס' 1, 7, 9 ו 11. פרט לתא שטח 8 ו 12 בהם תותר כניסה מכביש מס' 9 בלבד.</p> <p>חניה למסחר במגרשי מגורים בהם חזית מסחרית, כולל חניה תפעולית תינתן ברחוב ולא בתחום מגרש המגורים. פרט לתא שטח 23 בו, חניה תפעולית + חניה למסחר תהיה בתחום המגרש.</p>
1	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפי הנחיות בסעיף 6.4 "הוראות פיתוח" ובנוסף:</p> <p>גינון על קרקע טבעית יהיה בשטח של 15% משטח המגרש לפחות, שה"כ שטחים מגוננים בתחום המגרש יהיו 30% משטח המגרש לפחות.</p> <p>יש לתכנן את מפלסי הפיתוח והחניון התת קרקעי, כך שיישמר גובה למצע גינון מנותק בגובה 0.6 מ' לפחות.</p> <p>עצים יינטעו בערוגות או באזורים בהם יהיה עומק הקרקע (מצע מנותק) 1.5 מ' נטו לפחות. לכל עץ יהיה בית גידול בנפח שלא יקטן מ- 3.5 מ"ק. מערכת ההשקיה תכלול אמצעי דישון וניקוז. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית המבנה התת-קרקעי.</p> <p>זיקת הנאה למעבר להולכי רגל-</p> <p>תאי שטח 1,2,3, ייחצו במעבר להולכי רגל, עם זכות מעבר לציבור, אשר רוחבו לא יפחת מ 5 מ'. מיקומו של המעבר יהיה קרוב ככל הניתן למרכז תא השטח..</p> <p>לאורך המעבר ישולבו גינון, ריהוט רחוב ותאורה. המעבר יהיה חלק מהרכוש המשותף של דיירי המגרש ויתוחזק על ידם.</p> <p>בתא שטח 13 ישולבו 2 מעברים להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור. רוחב כל מעבר לא יפחת מ 5 מ' מ'. מעבר בחלק המזרחי בהמשך למעבר הולכי רגל ביעוד שצ"פ, תא שטח 203 ובנוסף מעבר אשר ייחלק את שארית השטח ככל הניתן במרכזו.</p> <p>תכנון ועיצוב יעשה באופן שידגיש את הרציפות של מעבר הולכי הרגל.</p> <p>מעבר הולכי הרגל יירשם כתחום זיקת הנאה לציבור.</p> <p>מיקום סופי של זיקת הנאה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>שטח פתוח מגוון לצרכי המגרש" -</p> <p>בכל מגרש יתוכנן שטח פתוח מגוון לצרכי המגרש בגודל מינימלי של 2 מ"ר ליחיד ולא פחות מ 300 מ"ר. השטח יתוכנן ככל הניתן בחטיבת שטח אחידה, נגישה, רציפה ולא לינארית ובסמוך ככל הניתן למעבר הולכי הרגל ו/או שצ"פ.</p>
2	<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית: תופנה כלפי זיקת הנאה ו/או המדרכות הציבוריות לאורך הרחוב בחזית המבנה.</p> <p>80% לפחות מאורך החזית המסחרית תוצמד לתחום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>בתאי שטח 2,3,7,8 החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע בגובה של 6 מ' לפחות (מרצפה לרצפה).</p> <p>בתא שטח 23- החזית המסחרית תהיה ב 2 הקומות התחתונות בגובה של 6 מ' כל אחת (מרצפה לרצפה).</p> <p>חזית מסחרית תהיה בנויה לכל אורכה מזכוכית שקופה. גובה הזכוכית יהיה כ-4.5 מ' לפחות בכל</p>

4.2	<p><b>מגורים ד'</b></p>
	<p>קומה. רוחב החזית המרבי ללא כניסה מהרחוב לא יעלה על 20 מ' בין כניסה לכניסה ולא יותר מ 9 מ' בממוצע. הוראות נוספות ראה סעיף 6.3 "הוראות בינוי" ס'ק' (6) "ריצוף משה גובה מחוץ לבתי אוכל בחזיתות מסחריות" וסעיף ק' (7) "פרגודים (סגירת חורף) בחזית מסחרית". שימושים מותרים בחזית מסחרית: מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים. משרדים, לרבות מרפאות וקליניקות פרטיות. מסעדות ובתי קפה.</p>
4.3	<p><b>דיור מיוחד ומסחר</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. מסחר. ב. דיור מיוחד. ג. מגורים להשכרה ד. שטחים נלווים לרווחת הדיירים. ה. במסגרת שטחי המסחר יותרו שימושי תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי חוגים וכדומה. ו. חניה מקורה ותת קרקעית. ז. גינון ופיתוח. ח. מתקני תשתית כגון : תחנות שנאים/מיתוג , ייצור אנרגיה מקומי וכד'.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי דיור מיוחד - 250 יח' דיור . שטח בניה ליח"ד (פלדלת) - 50-70 מ"ר. חזית מסחרית תופנה כלפי כל הדרכים בחזית המבנה וכלפי השצ"פ מדרום (תא שטח 202) בקומת הקרקע, בגובה של 6 מ' לפחות. 80% לפחות מאורך החזית המסחרית תוצמד לתחום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בנספח הבינוי. מעל החזית המסחרית - קומות לדיור מיוחד כמתואר בנספח הבינוי. מבנה הדיור המיוחד יהיה משולב ממבנה מאורך בגובה 5 קומות מעל החזית המסחרית, לאורך כביש מס' 9 ו כביש מס' 7 ומבנה רב קומות בגובה 17 קומות מעל מסד ( בגובה 6 מ' ) בחלקו הדרומי של המגרש. בקומות המסד מעל המסחר יותרו שימושים ציבוריים של הדיור המיוחד. בקומת הקרקע של המגדל יהיו שימושים נלווים לדיור המיוחד . כניסות ומבואות : כניסה להולכי רגל לדיור המיוחד תהיה מתא שטח 202 . תותר כניסה נוספת לדיור המיוחד/מגורים מהרחוב כחלק מהחזית המסחרית . רוחב חזית מבואת המגורים לא תקטן מ-4.5 מ' רוחב . גובה מבואה : גובה תקרת המבואה תהיה כגובה החזית המסחרית.</p>



4.3	דיוור מיוחד ומסחר
	<p>הוראות נוספות: ראה סעיף 6.3 "הוראות בינוי".</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>לפי הנחיות בסעיף 6.3 "הוראות בינוי" ס'ק' (1), ובנוסף: גג מבנה המסד יפותח כשטח פתוח לשימוש דיירי/משתמשי הבניין וייבנה כגג ירוק הכולל כיסוי אדמה/ מצע גינון במבנה ובעומק מתאים לשתילת צמחיה, ולא פחות מ 0.6 מ', שתאושר על ידי אדריכל העיר כחלק מתכנית הבינוי של המבנה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקנים לתפעול ושימוש בגג הירוק ומתקנים לפי סעיף 6.3 "הוראות בינוי" ס'ק' י-יא.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>לפי הנחיות בסעיף 6.12 "חניה" ובנוסף: תותר כניסה מרח' מס' 7 בלבד. כל החניה תהיה תת קרקעית. פרט לחניה תפעולית/פריקה וטעינה שתותר במפלס הקרקע. חניה בקומת הקרקע תהיה חניה מקורה ותתוכנן כחלק מהבניין. חניה לכל השימושים תינתן בתחום המגרש.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפי הנחיות בסעיף 6.4 "הוראות פיתוח" ובנוסף: לטובת לחלוח תותר הפניית מי נגר לשצ"פ הסמוך (תא שטח 201). לא נדרש ביעוד זה לשמור על 15% קרקע פנויה לחלחול. הכניסה לדיוור המיוחד מתא שטח 202 תהיה נוחה ונגישה ותעוצב כחלק המשכי מהמרחב הציבורי. תכנון ועיצוב המבנה יתייחס לחזית המזרחית הפונה לשצ"פ (תא שטח 201) כחזית משמעותית, יישמר קשר ויזואלי בין חללי הבניין לשצ"פ. תותר נגישות ישירה להולכי רגל מהבניין ישירות לשצ"פ.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית - חזית מסחרית תהיה בנויה לכל אורכה מזכוכית שקופה. גובה הזכוכית יהיה בגובה 4.5 מ' לפחות רוחב החזית המרבי ללא כניסה מהרחוב לא יעלה על 20 מ'. המרחק הממוצע בין דלתות כניסה מהרחוב לא יעלה על 9 מ'. הוראות נוספות ראה סעיף 6.3 "הוראות בינוי" ס'ק' (6) "ריצוף משוה גובה מחוץ לבתי אוכל בחזיתות מסחריות" וסעיף ק' (7) "פרגודים (סגירת חורף) בחזית מסחרית". שימושים מותרים בחזית מסחרית: מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים. משרדים, לרבות מרפאות וקליניקות פרטיות. מסעדות ובתי קפה.</p>
4.4	<b>מסחר ותעסוקה</b>



מסחר ותעסוקה	4.4
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>א. מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים.                      ב. משרדים לרבות סניפי בנק, דואר, מרפאות וכד'.                      ג. מסחר, מרכולים, חנויות לסוגיהן, בתי קפה, מסעדות, וכד'.                      ד. חניה עילית ותת קרקעית.                      ה. חדרי השנאה/ מיתוג, מתקנים טכניים.                      ו. מוסדות ציבור.                      ז. גינון ופיתוח.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.4.2</p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>המסחר יבנה ב 2 הקומות התחתונות בגובה של 6 מ' כל אחת ומעליהן 2 בניינים בני 11 ק' כ"א למשרדים ותעסוקה . גובה מקסימלי יהיה 4.0 מ' כל קומה (מרצפה לרצפה).</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>תשמר ותירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 3 מ' לאורך החזיתות המסחריות הפונות לרחובות ממערב ומצפון.</p> <p>החזית המסחרית תהיה המשכית ותבנה בצמוד לזיקת הנאה לאורך 80% לפחות מאורך החזית.</p> <p>בתחום זיקת הנאה יותרו אזורי ישיבה למסעדות ובתי קפה . תותר הקמת פרגודים (סגירת חורף) ראה הוראות לפרגודים בסעיף 6.3 "הוראות בינוי" ס'ק' (7).</p> <p>הכניסות לבנייני המשרדים יהיה מהרחוב וישולבו בחזית המסחרית .</p> <p>החזית מסחרית תהיה בנויה לכל אורכה מזכוכית שקופה . חזית 2 הקומות תטופל כחזית אחידה.</p> <p>המרחק המקסימלי ללא דלת כניסה מהרחוב יהיה קטן מ 20 מ'.</p> <p>המרחק הממוצע בין דלתות כניסה מהרחוב יהיה קטן מ 10 מ'.</p> <p>ההוראות נוספות ראה סעיף 6.3 "הוראות בינוי" ס'ק' (6) "ריצוף משוה גובה מחוץ לבתי אוכל בחזיתות מסחריות" וסעיף ק' (7) " פרגודים (סגירת חורף) בחזית מסחרית".</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>גגות</b></p> <p>א.פי הנחיות בסעיף 6.3 "הוראות בינוי" ס'ק'(1), ובנוסף :</p> <p>גג מבנה המסד ( מסחר ) יפותח כשטח פתוח משותף לשימוש דיירי/משתמשי הבניין ו/או יוצמד לדירות כשטח פרטי. הגג ייבנה כגג ירוק הכולל כיסוי אדמה/ מצע גינון במבנה ובעומק מתאים לשתילת צמחיה, ולא פחות מ 0.6 מ' . פיתוח הגג יכלול רחבות מרוצפות , שטחי גינון , ריהוט רחוב ומצלילות.</p> <p>לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקנים לתפעול ושימוש בגג הירוק ומתקנים לפי סעיף 6.3 "הוראות בינוי" ס'ק'(י-יא).</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>לפי הנחיות סעיף 6.12 "חניה", ובנוסף :</p> <p>תכסית החניה על פני הקרקע כולל מסעות, לא תעלה על 30% משטח המגרש.</p>	

<b>מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.4</b>
תותר כניסה ויציאה בלבד אחת לחניה בפינה הצפונית מזרחית של תא השטח, מכביש מס' 14 .	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p align="center">לפי סעיף 6.4 "הוראות פיתוח".</p>	ד
<b>מסחר</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>עפ"י השימושים בתכנית חד/659 המאושרת:</p> <p>מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, אחסנה, חדרי קירור, משרדים, אולמות אירועים, מזנון, מסעדה וקפיטריה, בידור ושעשועי ילדים, וחניון מכוניות. חדרי שנאים/מיתוג.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תא שטח למסחר יצורף למתחם המסחרי הקיים ויתפקד כיחידה אחת. הוראות תכנית מס' חד/659 יחולו על תא שטח זה. קו בניין בין המסחר המוצע לקיים יהיה קו בניין 0 .</p>	א
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>מיועד לצרכי ציבור עפ"י סעי' 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, לרבות השימושים הבאים:</p> <p>א. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>ב. מועדונים.</p> <p>ג. מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.</p> <p>ד. גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ה. מוסדות דת.</p> <p>ו. מוסדות סעד ורווחה.</p> <p>ז. מוסדות בריאות, טיפת חלב ומרפאות.</p> <p>ח. מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים ומרכזי חלוקת דואר.</p> <p>ט. בתי קפה ומזנונים וחנויות לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין.</p> <p>י. שנאים/מיתוג.</p> <p>יא. חניה תת קרקעית.</p> <p>יב. שירותים נלווים למסחר בהתאם להיקף המותר על פי חוק.</p> <p>יג. משרדים לשימוש ארגונים והתאגדויות ציבוריות על פי חוק.</p> <p>טו. מרכז מחזור שכונתי.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תתאפשר הקמת מבנים רב תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים.</p> <p>תותר הקמת מספר בניינים בתחום תאי השטח בתנאי שישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים. בחזית המגרש לכיוון הרחוב תישמר רצועת נטיעות ברוחב 2.5 מ' נטו לפחות. הרצועה תשמש בעיקרה לנטיעות עצי צל ולניהול מי נגר. הנחיות לנטיעת עצים ראה סעיף 6.4 "הוראות פיתוח".</p> <p>הרצועה תירשם כתחום זיקת הנאה לציבור. לא תותר הקמת גדר בחזית הרצועה לכיוון הרחוב. קווי בניין- כמסומן בנספח הבינוי.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>קו בניין לרחוב 3 מ'. המרווח הקדמי ישמש ברובו לרצועת נטיעות ויירשם כזיקת הנאה .</p> <p>קו בניין לשצ"פ 0 מ'.</p> <p>קו בניין ליעודים אחרים 3 מ' .</p> <p>חזיתות המבנים</p> <p>80% מאורך חזית הבניין הפונה לרחוב תהיה צמודה לקו בניין 3 מ' ו/או זיקת הנאה.</p> <p>80% מאורך החזית הפונה לשצ"פ תהיה בקו בניין 0.</p> <p>מרחק מינימלי בין הגדר התוחמת את תא השטח לבניין /אגף בניין בתחום המגרש יהיה 5.5 מ' .</p> <p>לא תותר חזית אטומה לכיוון הרחוב ו/או השצ"פ באורך העולה על 15 מ'.</p> <p>לאורך גבול תא השטח הגובל עם שצ"פ, בכל מקטע בו אין בניין , תהיה רצועת נטיעות ברוחב 2 מ' לפחות.( 1.5 מ' נטו ) רצועת הנטיעות תהיה על קרקע טבעית.</p> <p>כניסות :</p> <p>כניסה למבני הציבור תהיה ככל האפשר ממערך השבילים להולכי רגל בשצ"פים הסמוכים.</p> <p>כניסה להולכי רגל למבנים בתא שטח 106, ו 107 תהיה מהשצ"פים מצפון( תאי שטח 213 ו 214 ) .</p> <p>כניסה לתא שטח 101 (ביה"ס ומרכז קהילתי) תהיה משדרת הולכי הרגל מצפון מתא שטח 202.</p> <p>תותר כניסה נוספת להולכי רגל מכביש מס' 9. כניסה לתא שטח 103 תהיה משדרת הולכי הרגל מצפון- תא שטח 207.</p> <p>כניסה לתא שטח 102 תהיה משדרת הולכי הרגל מצפון תא שטח 219. תותר כניסה נוספת מכביש מס' 9 .</p> <p>קירוי חצר- יותר קירוי חצר בשיעור של עד 30% משטח החצר. השטח המקורה לא ייחשב שטח למניין השטחים.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתפים למטרות שרות כגון : מחסנים, מערכות טכניות, מקלטים, חניה וכד'.</p> <p>תקרת המרתף לא תבלוט מעל פני קרקע סופיים ובהתאם למפלסי הפיתוח כפי שיקבעו בתכנית בינוי ופיתוח .</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>לפי הנחיות בסעיף 6.3 "הוראות בינויי ס'ק'(1).</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>ראה הוראות בסעיף 6.12.</p> <p>במוסדות חינוך תתוכנן חניה "נשק וסע" להורדה/איסוף ילדים. הורדת הנוסעים תתוכנן בתחום הדרך , בחזית מבנה החינוך.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפי הנחיות בסעיף 6.4 ובנוסף :</p> <p>גינון על קרקע טבעית יהיה בשטח של 30% משטח המגרש לפחות. שטח שלא ירוצף ולא ייבנו או יונחו עליו אלמנטים בנויים.</p> <p>מספר עצים בוגרים בכל תא שטח ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>בכל מקרה, מס' העצים לא יפחת מ- 1 עץ לכל 80 מ"ר שטח פנוי מבינוי.</p>



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>שימוש זמני במגרש: במקרה שבמגרש המסומן, בייעוד שטח זה, לא תתבצע בנייה, יש לתכנן ולפתח את השטח (בשלב ביניים, עד מימוש הבנייה), כשטח פתוח לשימוש הציבור.</p>
1	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>בינוי מוסדות הציבור יבוצעו על פי הפריסה המתוארת בנספח הבינוי ועל פי הפרוגרמה לשטחי ציבור.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בפריסה לפי הצורך.</p> <p>בתאי שטח בהם ישולבו יותר ממוסד אחד, כחלק מהבקשה להיתר, תוכן תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח כולו.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.</p> <p>ב. מתקני משחק, ספורט וכושר.</p> <p>ג. פינות ישיבה.</p> <p>ד. מתקני תאורה, שילוט וריהוט רחוב.</p> <p>ה. שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ו. טיילות.</p> <p>ז. עצי צל ומצלילות.</p> <p>ח. רחבות וכיכרות עירוניות.</p> <p>ט. מצפורים לנוף.</p> <p>י. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p> <p>יא. מתקני מחזור ומתקני אצירת אשפה בשצ"פ שגודלו מעל 8 דונם בלבד, תוך שמירה על המשך תפקוד השצ"פ.</p> <p>יב. חדרי שנאים/מיתוג בתת הקרקע בלבד.</p> <p>יג. כניסה לרכב חרום לתא שטח 204 בלבד.</p> <p>טו. גשר למעבר הולכי רגל ואופניים בתא שטח 209.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים):</p> <p>בינוי - לא תותר כל בניה בשצ"פים ולא יותר למקם בהם מבני תשתיות, אלא אם סומנו בתכנית הנוף כחלק מתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>תחנות שנאים ומיתוג - תותר הקמת לחנות שנאים ומיתוג בתת הקרקע בלבד, פרט לתא שטח 209 בו יותר שילוב התחנה בקירות הפיתוח מעל הקרקע. תחנות אשר ימוקמו בשצ"פים ישמשו את השטחים הציבוריים בלבד. לא יותר חיבור לתאי שטח בייעודים שאינם ציבוריים.</p> <p>הצללה אזורית מתקני המשחק יהיו מקורים ע"י אלמנט הצללה.</p> <p>כמות העצים שיינטעו בשצ"פים תבטיח הצללה של 50% מהשטח תוך 10 שנים מיום הפיתוח.</p> <p>ייקבע סוג העצים, מס' העצים, בית הגידול והיקף הצמרת הצפוי בטווח של 10 שנים ויחושב שטח</p>



4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>ההצללה בהתאם. מועד ביצוע פיתוח השצ"פים יתבצע ברצף ובצמידות להתקדמות הביצוע במגרשים לבניה הסמוכים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b> א שטח 201 (חורשת אקליפטוסים): חורשה קיימת. יש לשמר את העצים במסגרת השצ"פ. יש לתכנן את השצ"פ תוך התחשבות מלאה בעצים הקיימים. אין לבצע עבודות עפר שיתקרבו לעצים במרחק של לפחות 5 מטר מגזעי העצים הקיימים. בזמן העבודות יש לגדר גידור זמני ולשלט את העצים הקיימים במרחק של 5 מטרים מהם כדי למנוע פגיעה בהם בעת העבודות. גבהי פיתוח השצ"פ הסובב ישמר לפי הרום הקיים שלהם. גבהי הדרכים והמגרשים יקבעו באופן כזה שמשטר זרימת הנגר העילי לכיוון העצים יישמר ולא יפגע.</p> <p>תא שטח 204 - תותר כניסה לרכב חירום.</p> <p>תאי שטח 206, 207, 208 ו 221 -המחברים בין שכונת חפציבה הקיימת לשכונת הנחל, ישמשו לפעילות שקטה כגון: שדרת הולכי רגל ורוכבי אופניים, מקום מנוחה, בילוי ומשחק. בשטחים אלה יותר גינות ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר בניה, למעט ריהוט חוצות, תאורה, ומערכות תת-קרקעיות.</p> <p>תאי שטח 205 ו 211 (רצועה עוטפת בינוי ודרכים) מיועדים לאזור חיץ בין השטחים הפתוחים לשימור לאזורי הפיתוח. באזור זה יותרו שבילי אופניים וטיול מונגשים, מעבר רכב הצלה ותחזוקה ומערכות תשתית תת-קרקעיות. הפיתוח ייעשה באופן מינורי שיקשר בין הבינוי והשצ"פים בתחום הפיתוח ובין השטח הטבעי לשימור, באופן שלא יפגע בערכי הטבע ובמקבצי הפרפרים. הפיתוח יעשה בתכנון אדריכל נוף ובתיאום צמוד עם אקולוג.</p> <p>בתא שטח 205 בחלק המזרחי יינטעו 3 שורות של עצים לחסימה והגנה על הבינוי מפני רוחות מזרחיות. ניתן יהיה לנטוע 2 שורות בלבד, בתנאי ששורה שלישית תמוקם בתחום רצועת הדרך הצמודה.</p>



4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטחים פתוחים טבעיים המיועדים לשימור. ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים כולל ריהוט רחוב והצללה. ג. מעבר תשתיות בתחום טיפול נופי בלבד. ד. שילוט וגידור. ה. מצפורים. ו. שתילה ונטיעה כחלק מפעולות ממשק לחיזוק המערכת האקולוגית ולשמירתה. ז. חווה חקלאית ונופש פעיל (בתחום הוראות מיוחדות בתא שטח 302 בלבד) ח. מיגון אקוסטי בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 303, בצמוד לכביש 4. ט. שיקום נופי לאורך הדרכים בתחום הוראות מיוחדות נוספות.</p>



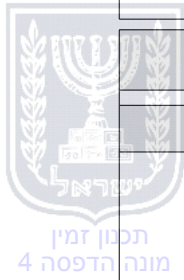
שטחים פתוחים	4.8
הוראות	4.8.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי לביצוע כל עבודת בניה, פיתוח שיקום או שימור הוא הכנת תכנית ממשק לשטחים הפתוחים המיועדים לשימור. התכנית תבטיח שמירה וטיפוח של המערכת האקולוגית הייחודית של כחליל הגליל והמאפיינים הטבעיים של האזור.</p> <p>התכנית תאושר על ידי גוף ציבורי בראשות עיריית חדרה, שיכלול לפחות את בעלי העניין הבאים:</p> <p>נציג רשות הטבע והגנים, בוטנאי ו/או זואולוג ו/או אקולוג בעל תואר דוקטור והתמחות בבתי הגידול הני"ל, נציג ארגון ציבורי שמטרתו שמירה על הטבע.</p> <p>התכנית תכלול לפחות את ליווי הביצוע וניטור אקולוגי.</p>	א
<p><b>חניה</b></p> <p>לא תותר חניה בתחום השטחים הפתוחים פרט לתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 302 מתחם נופש פעיל וחווה חקלאית.</p> <p>היקף החניה יקבע בהתאם לשימושים בפועל כחלק מהיתר בניה ויהיה המינימלי הנדרש על פי תקן / הנחיות מרחביות.</p>	ב
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כללי:</p> <p>השבילים ההולכי רגל ואופניים יתוכננו כחלק ממערך השטחים הירוקים וייכללו בתכנית הנופית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.2.</p> <p>תא שטח 301 - מתחם רצועת הנחל.</p> <p>שטח פתוח הצמוד לתוואי הנחל, במרחק של 100 מ' מציר הנחל כהגדרתו בתמ"א 34/ב/3. ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח אפיק הנחל וסביבתו המיידית באופי כמו "טבעי", לשהייה ולטיול. לא תותר כל בניה, למעט שבילי טיול, אופניים, גשרוני הולכי רגל ואופניים, רחבות שהייה ותצפית, ריהוט חוצות ודרכי שרות מצדי הנחל. ברצועות הנחל תותר עבודת התאמת שיפועי הקרקע, ועבודות שתילה ונטיעה, על מנת לשחזר את אופי גדות הנחל והצמחייה הטבעיים. כל העבודה תבוצע בתיאום עם רשות הניקוז ולפי תכנית האב לנחל חדרה ותכנית המתאר העירונית.</p> <p>תאי שטח 302, 303, 304 - מתחם ריכוז הפרפרים:</p> <p>בשטח זה לא תותר נסיעה ברכב ממונע למעט נסיעה של רכב למטרת ביצוע פעולות הנחוצות לממשק השטחים הפתוחים.</p> <p>לא תותר כל בנייה ועבודות פיתוח שטח ועבודות עפר למעט שבילי טיול מוגנשים להולכי רגל ו/או אופניים מחומרים טבעיים מקומיים למעט בתחום טיפול נופי (ראה סעיף ___). מערכות תשתית תת-קרקעיות יותרו בצמוד לדרכים (בתחום טיפול נופי).</p> <p>תאורה, ככל שתידרש, תמוקם בתחום הכבישים והטיילות/שצ"פים הגובלים בשטחים הפתוחים תוך צמצום זיהום אור לעברם וכלפי מעלה, תוך שימוש בעמודי תאורה נמוכים (עד 6 מ') ובגופי תאורה עם אלומות ממוקדות בספקטרום "חם" (פחות מ-3,000 K למניעת פגיעה במערכות ביולוגיות).</p> <p>אין למקם פחי אשפה במתחמי הפרפרים. במידת הצורך, פחי אשפה ימוקמו לאורך הדרכים</p>	ג



4.8	שטחים פתוחים
	<p>הסלולות בגבול השטח הפתוח, ויהיו בלתי נגישים לבעלי-חיים, זאת כדי למנוע התרבות מינים פולשים ומתפרצים.</p> <p>השהיית מי נגר ו/או איגום מי נגר על פי איתור של שטחים לחלחול על ידי גיאולוג/יועץ ניקוז.</p> <p>הוראות מיוחדות בתא שטח 302 - מתחם נופש פעיל וחווה חקלאית:</p> <p>באזור זה תותר חניה, מתחם לפיקניקים, נופש פעיל וחווה חקלאית. תותר בניה של שירותים ציבוריים, קיוסק ומבני שרות ואחסון המיועדים לתחזוקת השטחים הפתוחים, מחסנים ומבני שרות לחווה החקלאית וכד'.</p> <p>תא שטח 303 -</p> <p>הוראות מיוחדות - מיגון אקוסטי מכביש 4</p> <p>תא שטח 305 - מתחם רכס הכורכר.</p> <p>בתא שטח זה כלול אזור מגבלות בניה מדרך 2 בהתאם להוראות תת"ל 31.</p> <p>רכס הכורכר מיועד לשימור. לא תותר כל פגיעה ברכס, למעט שני מעברי דרכים ממערב לכביש 2 למזרח. המעברים יהיו מתחת לכביש מס' 2.</p> <p>המעבר הדרומי הצמוד לבי"ח הלל יפה יהיה מעבר פתוח.</p> <p>המעבר הצפוני הצמוד למתחם חברת חשמל יהיה מעבר תת קרקעי או מעבר פתוח. המעבר יבוצע תוך צמצום של הפגיעה ברכס וכן יבטיח מעבר המשכי של הולכי רגל ומטיילים לאורך הרכס ועד לפארק נחל חדרה. במקרה של מעבר פתוח ייבנה גשר הולכי רגל שיבטיח את מעבר הולכי הרגל לאורך הרכס.</p> <p>בתחום דרך מס' 2 יותר מיגון אקוסטי. הקמת המיגון תעשה בתחום רצועת הדרך. לא תותר גישה לביצוע המיגון מתחום רכס הכורכר.</p> <p>תאי שטח 302, 303, 304, 305 - טיפול נופי:</p> <p>יותר עבודות התאמת קרקע וקירות תמך לצרכי שיקום וממשק עם הדרכים וכן שתילה, זריעה ונטיעה של צמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית להשלמת הקיים, לצד ביעור של מיני צמחים פולשים. רוחב השיקום הנופי יהיה המינימלי הנדרש ולא יותר מ 10 מ' רוחב כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>בתחום זה יותרו מערכות, תת קרקעיות בצמוד לדרכים.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>הבניין המסומן בתשריט בסימון של שימור הוא בניין לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לבניין לשימור.</p> <p>ד. בעת פיתוח השטחים יוכן תיק תיעוד שיגדיר את הפעולות הנדרשות לשימורו של המבנה.</p>
4.9	פארק / גן ציבורי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



<b>פארק / גן ציבורי</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>א. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.                  ב. מתקני משחק, ספורט וכושר.                  ג. פינות ישיבה.                  ד. מתקני תאורה, שילוט וריהוט רחוב.                  ה. שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.                  ו. טיילות.                  ז. עצי צל ומצלילות.                  ח. רחבות וכיכרות עירוניות.                  ט. מצפורים לנוף.                  י. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.                  יא. מתקני מחזור ומתקני אצירת אשפה.                  יב. חדרי שנאים /מיתוג בתת הקרקע בלבד.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p><b>חניה</b>                  תותר חניה וגישה למגורים הסמוכים בתחום שכונת "חפציבה" וגישה לבית הספר הקיים.</p>	א
<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>א. גינון.                  ב. מתקני משחק וכושר.                  ג. פינות ישיבה.                  ד. שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.                  ה. טיילות.                  ו. עצי צל ופרגולות.                  ז. מתקנים הנדסיים כגון תחנות שנאים, מתקן קצה למערכת איסוף פסולת פניאומטית, מרכז אנרגיה שכונתי מתקן גז טבעי ועוד.                  ח. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.                  ט. מתקני מחזור ומתקני אצירת אשפה.                  י. חניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<p><b>חניה</b>                  תותר חניה תפעולית וחניה פרטית למפעילי המתקנים בלבד.                  לא תותר חניה בחזית המגרש לכיוון הרחוב.                  החניה תהיה חניה עילית בלבד.</p>	א
<b>הוראות פיתוח</b>	ב
<p>א. מבני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.                  ב. תנאי להקמת מבנים הנדסיים הינו אישור מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולשילובו המיטבי בפיתוח הסביבה.                  ג. לא תותר הקמת גדרות בתאי השטח או סביב מבנים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	

<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.10</b></p>
<p>ד. שינוי מיקום או תצורה של תאי השטח ללא שינוי זכויות ו/או גודלם לא יהווה שינוי מהוראות התכנית</p>	
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.11</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מתקני איסוף פסולת למחזור, מיגון אקוסטי, מעברים עיליים/תחתיים ומעבר לתשתיות עירוניות כולל מעבר תשתיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, תאורה, כבלים, טלפון, צנרת ומתקני תשתית לשינוע פניאומטי של פסולת וכיו"ב. תותר הרחבת המנהרות באופן נקודתי לאפשר גישה ותחזוקה.</p>	<p align="center">4.11.1</p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>עצים במדרכות ובנתיבי חניה בכל המדרכות, משני צידי כל רחוב, יינטעו עצים בוגרים בהתאם להוראות סעיף 6.4 "נטיעות וגינון לאורך הדרכים". בכל נתיבי החניה, אחרי רצף של עד 5 חניות במקביל, ואחרי רצף של עד 7 חניות בניצב, תבוצע "אוזן", בה יינטע עץ בוגר.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>דרך משולבת</b></p>	<p align="center"><b>4.12</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מעבר לתשתיות עירוניות בהתאם למפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות הקמת מצלילות, תאורה וריהוט רחוב.</p>	<p align="center">4.12.1</p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center">4.12.2</p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לאורך הדרך המשולבת יינטעו עצים בכירים וגינון עם מערכת השקיה ככל הניתן, מבלי לפגוע בתפקוד הרחוב.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.13</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>על פי סעיף 4.11 לעיל.</p>	<p align="center">4.13.1</p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center">4.13.2</p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>על פי סעיף 4.11 לעיל.</p>	<p align="center">א</p>



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

קדמי מונה הדפסה 4	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	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 כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		20.3	244	40	54924	19520	12200	23204	12003	1	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		18.8	232	40	56863	23200	11600	22063	12326	2	מגורים ד'	
					1					2500		500	2000	12326	2	מסחר ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		19.4	250	40	61275	25000	12500	23775	12910	3	מגורים ד'	
					1					1260		252	1008	12910	3	מסחר ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		19.1	122	40	29902	12200	6100	11602	6380	4	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		13.3	96	40	23530	9600	4800	9130	7222	5	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		13.1	96	40	23530	9600	4800	9130	7322	6	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		15.3	72	40	17647	7200	3600	6847	4699	7	מגורים ד'	
					1					1640		328	1312	4699	7	מסחר ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		12.7	78	45	19118	7800	3900	7418	6124	8	מגורים ד'	
					1					2760		552	2208	6124	8	מסחר ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		22.6	56	25	13726	5600	2800	5326	2476	9	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		13.7	51	40	12500	5100	2550	4850	3729	10	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		18.4	68	40	16667	6800	3400	6467	3703	11	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		19.3	50	45	12255	5000	2500	4755	2586	12	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		18.4	170	40	41667	17000	8500	16167	9213	13	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		21.7	136	35	33334	13600	6800	12934	6276	14	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(3)		15.8	68	35	16667	6800	3400	6467	4311	15	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		20.6	106	35	25981	10600	5300	10081	5144	16	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		21.5	72	35	17647	7200	3600	6847	3340	17	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		15.5	102	35	25000	10200	5100	9700	6570	18	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		21	106	35	25981	10600	5300	10081	5034	19	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		21	86	35	21079	8600	4300	8179	4087	20	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		21.3	102	40	25000	10200	5100	9700	4797	21	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		17.8	68	35	16667	6800	3400	6467	3816	22	מגורים ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1)	56	23.6	96	45	23530	9600	4800	9130	4070	23	מגורים ד'	
					2	11				1800		360	1440	4070	23	מסחר ד'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)		11.9	60	35	14706	6000	3000	5706	5026	24	מגורים ג'	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל כללי	מעל הכניסה הקובעת						מטח	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		101	13381	120%	40%	75%	50			4	1	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		102	2376	120%	40%	75%	50			3	1	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		103	2701	120%	40%	75%	50			3	1	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		104	5083	120%	40%	75%	50			3	1	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		105	2103	120%	40%	75%	50			3	1	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		106	4266	120%	40%	75%	50			3	1	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		107	8788	120%	40%	75%	50			4	1	(4)	(4)	(4)	
דיוור מיוחד ומסחר	דיוור מיוחד	50	4763	15000	12250	3125	30375	250 (6)	85 (5)	(1)	3	(4)	(4)	(4)	
דיוור מיוחד ומסחר	מסחר	50	4763	1330	570		1900			1					
מסחר	מסחר	52	1718							2					
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	51	5206	13500	4800	13275	31575 (7)		50	12	3 (9)	(4)	(4)	(4)	
מסחר ותעסוקה	מסחר	51	5206	3200	800		4000 (10)		50	4		(4)	(4)	(4)	
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		150	3242	600						2	10	(4)	(4)	(4)	
שטחים פתוחים		302		300 (11)	(11)					1					



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



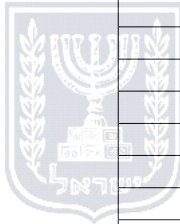
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

מ"ר	תאי שטח	שימוש	יעוד
5612	1		מגורים ד'
5336	2	מגורים	מגורים ד'
	2	מסחר	מגורים ד'
5750	3	מגורים	מגורים ד'
	3	מסחר	מגורים ד'
2806	4		מגורים ד'
2208	5		מגורים ד'
2208	6		מגורים ד'
1656	7	מגורים	מגורים ד'
	7	מסחר	מגורים ד'
1794	8	מגורים	מגורים ד'
	8	מסחר	מגורים ד'
1288	9		מגורים ד'
1173	10		מגורים ד'
1564	11		מגורים ד'
1150	12		מגורים ד'
3910	13		מגורים ד'
3128	14		מגורים ד'
1564	15		מגורים ד'
2438	16		מגורים ד'
1656	17		מגורים ד'
2346	18		מגורים ד'
2438	19		מגורים ד'
1978	20		מגורים ד'
2346	21		מגורים ד'
1564	22		מגורים ד'
2208	23	מגורים	מגורים ד'
	23	מסחר	מגורים ד'
1380	24		מגורים ג'
	101		מבנים ומוסדות ציבור
	102		מבנים ומוסדות ציבור
	103		מבנים ומוסדות ציבור
	104		מבנים ומוסדות ציבור
	105		מבנים ומוסדות ציבור
	106		מבנים ומוסדות ציבור
	107		מבנים ומוסדות ציבור

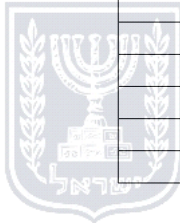


תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

מ"ר	תאי שטח	שימוש	יעוד
	50	דיור מיוחד	דיור מיוחד ומסחר
2000	50	מסחר	דיור מיוחד ומסחר
	52		מסחר
	51	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	51	מסחר	מסחר ותעסוקה
	150		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
	302		שטחים פתוחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א 1, גודל תאי השטח (המגרשים) יקבעו סופית בטבלת האיזון.
- א 2, שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת - תותר העברת זכויות בניה משימושים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ככל שנדרש, באישור מהנדס העיר.
- א 3, תותר הקמת שרותים מיוחדים לרווחת הדיירים כמו: חדר התכנסות, מועדון כושר וכו', שטחים אלה הם כחלק משטח העיקרי המותר.
- א 4, מספר קומות - מספר הקומות כולל את כל הקומות למעט מתקנים טכניים על הגגות.
- א 5, שטחים המקורים על ידי מתקנים להפקת אנרגיה לא יחשבו כשטחי בניה.
- א 6, גובה בנין למגורים- גובה קומה למטרת חישוב שה"כ גובה בנין יהיה 3.5 מ' לקומה (קומת מסחר תחשב כ-2 קומות).

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) עפ"י המסומן בנספח הגובה.
- (2) עפ"י המסומן בתכנית הבינוי.
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: עפ"י המסומן בנספח הגובה.
- (4) עפ"י המסומן בתכנית הבינוי.
- (5) מקומה 5 ומעלה תקטן התכסית ל-60% מקסימום.
- (6) דיור מיוחד.
- (7) יותר ניוד של שטח משימוש מסחר לתעסוקה והפוך בשיעור של עד 2,000 מ"ר.
- (8) כולל קומות המסחר.
- (9) גם לשימוש מסחרי.
- (10) יותר ניוד של שטח משימוש מסחר לתעסוקה והפוך בשיעור של עד 2,000 מ"ר.
- (11) יותר ניוד שטחים עיקריים לטובת שטחי שרות.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תכנית עיצוב אדריכלי:          כחלק מהיתר בניה בתחום התכנית יהיה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי לתא שטח שלם לפחות (תאי שטח תחומים בין רחובות/שטחים ציבוריים). התכנית תוגש בקני"מ 1:250. בסמכות מה"ע לקבוע את תחום תכנית העיצוב.          תכנית העיצוב האדריכלי תכלול:          א. העמדה סופית של המבנים, חתכים וחזיתות והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, וחומרי גמר.          ב. קביעה סופית של סימון זיקות ההנאה להולכי רגל.          ג. פיתוח עקרוני לקומת הקרקע לרבות פיתוח, גינון, נטיעות, לרבות עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.          ד. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.          ה. הסדרי חניה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום ו/או פרטים נוספים (כולל עם מגרשים ומתחמים סמוכים) בהתאם לדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.          ו. לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון עקרוני של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכנית בינוי ופיתוח-          תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח, ע"י הוועדה המקומית, לכל תחום התכנית או למתחם פיתוח אחד.          תכנית בינוי ופיתוח תכלול הוראות והנחיות להלן:          א. מפלסי פיתוח של שטחים ציבוריים.          ב. העמדה עקרונית של המבנים בתאי השטח, מפלסי פיתוח עקרוניים ומפלסי 00 של המבנים בתאום עם מפלסי הפיתוח של השטחים הציבוריים.          ג. תכנון עקרוני של תשתיות ציבוריות- חשמל, תאורה, מים ביוב, ניקוז וגז בקני"מ 1:500 כבסיס לתכנון מפורט לביצוע.          ד. תכנון מלא של מערכת פינוי האשפה וקביעת הוראות מחייבות לאלמנטים הנדרשים בתאי השטח המיועדים לבנייה.          ה. קביעת עקרונות ופרטים מחייבים לביצוע התשתיות בכל התחומים.          ו. הכנת נספח אקוסטי ותכנון עקרוני של המיגון האקוסטי הנדרש בשטחים הציבוריים לפי ממצאי הדוח האקוסטי. קביעת הנחיות עיצוב לביצוע המיגון.          ז. תכנית נוף הכוללת תכנון עקרוני של כל השטחים הפתוחים, כולל מערך שבילים, מצפורים טיילות, שצ"פים, שיקום נופי לאורך הדרכים וכו'. תכנית הנוף תקבע מפלסי פיתוח עקרוניים, פרטי ביצוע, חומרי גמר, הנחיות לפיתוח נופי של המרווח בין הבנינים לבין המרחב הציבורי.          ח. כחלק מתכנית בינוי ופיתוח יצורף נספח תנועה לתכנון הרחובות והדרכים, כניסות לחניה בתחומי המגרשים לבניה, חניה בשטחים ציבוריים המיועדים לכך. התכנית תכלול גבהים סופיים לפיתוח הדרכים.          ט. תכנית תאום מערכות לבדיקת התכנות הביצוע של התשתיות הציבוריות והזנה של תשתיות</p>	<p><b>6.2</b></p>

	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לתאי השטח המיועדים לבניה.          י. בניה ירוקה- קביעת רמת ההסמכה הנדרשת לבניינים בתחום התכנית ( מספר כוכבים) בהתאם לתקן ישראלי 5281 .</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p><b>6.3 הוראות בינוי</b></p> <p>1. גגות          על פי הנחיות מרחביות ובנוסף:          א. גגות המבנים והחניונים יטופלו כחזית חמישית.          ב. גובה מרבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3.5 מ'.          ג. גמר גגות אופקיים המיועדים למדרך יהיה ריצוף/גינון. גמר גגות אחרים יהיה שכבה דקורטיבית כגון חלוקי נחל או כל חומר אחר לשביעות מהנדס העירייה.          ד. לא יותרו גגות משופעים.          ה. גגות החניונים ישמשו לחניה פתוחה, גינון, שבילים ורחבות.          ו. עומק מצע הגידול (מצע מנותק), ע"ג חניונים תת קרקעיים יהיה 0.6 מ' נטו לפחות.          ז. מתקני תקשורת (אנטנה, צלחת) יותקנו על הגג באופן מרכזי בלבד .          ח. כחלק מבקשה להיתר תוגש תכנית גגות הכוללת מיקום כל המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות וכן אלמנטי הסתרה אשר ישולבו כחלק מעיצוב הבניין.          ט. קולטי שמש לחימום מים יותקנו לפי תכנית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס הועדה. כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה.          י. כל שטחי הגגות שאינם מוצמדים לדירות ו/או משרדים ואינם מוצלים ( עפ"י הגדרת התקן לבניה ירוקה ) ישמשו להתקנה של לוחות סולאריים ( P.V ) או קולטי שמש ( תרמו סולאריים ) .          יא. הלוחות / קולטים יותקנו ככל האפשר בצורה אופקית מעל המערכות הטכניות וישתלבו בעיצוב הבניין.          2. חומרי גמר:          א. חומרי גמר של הבניינים (חיפוי חזיתות, חיפוי גגות, מעקות, גדרות ושכבות) יהיו מחומרים עמידים וקשיחים.          ב. מקדם החזר השמש ALBEDO של חומרי חיפוי של משטחים אופקיים יהיה גבוה מ 0.65 .          מקדם החזר השמש של משטחים אנכיים או משופעים יהיה גבוה מ 0.45 .          3. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:          לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל סגירת פתחים ומרפסות , התקנת סבכות, פרגולות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בהיתר בניה.          4. עיצוב חזיתות:          א. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי הרעש ופגיעה בחזיתות. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים על המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.          ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.          ג. מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבניינים והיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזיתות וישתלבו בהן.</p>	<p><b>6.3</b></p>

## 6.3

## הוראות בינוי

ד. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים.

5. שילוט ותאורה:

א. לא תותר תאורת הצפה או תאורה דקורטיבית של קירות הבניין או גג הבניין.

ב. מותרת תאורה פונקציונאלית של מרחבי שהייה אופקיים בלבד.

ג. בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי עין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.

ד. תאורת החוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותיכלל בתכניות הפיתוח בבקשה להיתר.

ה. לא תותר התקנת שלטי פרסום על גבי הבניינים ו/או בתחום המגרשים למעט בשטחים המיועדים למסחר ולמוסדות ציבור. בשטחים אלה תותר התקנת שלטי פרסום במקומות המיועדים לכך בלבד, כפי שייקבעו בתכנית שתאושר במסגרת בקשה להיתר. ביעוד מגורים ומסחר תותר תליית שלטים על אגפי ומבני המסחר בלבד.

6. "ריצוף משוה גובה" מחוץ לבתי אוכל בחזיתות מסחריות:

א. יותר ביצוע ריצוף משוה גובה בתחום זיקת ההנאה מחוץ לבתי אוכל באזורים בהם שיפוע המדרכה הקיימת הוא מעל 3%. בתיאום עם מח' פיתוח ותשתיות בעירייה אדריכל העיר ומחלקת רישוי עסקים. אזור הריצוף יותר מול חזית בית האוכל בלבד. רוחב האזור המרוצף יותר מרווח של 2.5 מ' לפחות במדרכה הציבורית.

ב. הריצוף יבוצע תוך התחשבות מרבית באוכלוסיות מוגבלות.

ג. הבקשה להיתר תחויב באישור יועץ נגישות ובטיחות.

ד. הריצוף יבוצע מחומרים עמידים ואסתטיים.

ה. הריצוף יהיה ניתן לפירוק מבלי לגרום לנזקים למדרכה הציבורית ו/או לריצוף תחום זיקת ההנאה

7. פרגודים (סגירת חורף) בחזית מסחרית

א. תותר הקמת פרגודים ברחובות בהם התכנית מאפשרת שימוש מסחרי, בתחום זיקת ההנאה לציבור, לפי שיקול דעת רשות הרישוי, ובתנאי שתישמר מדרכה רציפה ברוחב 3 מ' לפחות.

ב. הפרגודים יוקמו תוך שמירה על כל המגבלות והדרישות של חוקי העזר העירוניים ושל אגפי העיריה ועל זכויות המעבר של העוברים והשבים. הפרגודים יתוכננו ויעוצבו כך שישתלבו בחזית המסחרית בחומרים, צבעים וחלוקות. פרגודים של מבנים סמוכים יתואמו בגבהים ובעיצובים.

ג. חיבור הפרגוד למבנה ולרצפה יהיו פריקים. על הפרגוד והגישה אליו לשמור על כללי הנגישות.

## 6.4

## הוראות פיתוח

גינון ופיתוח בתאי שטח המיועדים לבניה:

א. כחלק מהבקשה להיתר תוגש תכנית גינון ופיתוח למגרש נשוא ההיתר. התכנית תוגש באמצעות אדריכל נוף ובתאום אדריכל המבנה לאישור מחלקת גנים בעירייה.

התכנית תוגש בקנה מידה 1:100 או 1:250 ותכלול את כל השטחים הפתוחים במגרש כולל: שטחים מגוננים, דרכי הגישה וחניה, גגות חניונים תת קרקעיים, וכו'.

ב. התכנית תציג: תכנון שבילים ורחבות, אזורי ריצוף, אזורי גינון ונטיעות, מיסעות וחניות פתוחות כולל קירות פיתוח, מפלסים וחומרי גמר. כמו כן התכנית תכלול פתרונות לממשק עם



מגרשים גובלים. יוגשו החזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בחזיתות אלה יוצגו גם קירות, גדרות ומעקים של המגרשים והמבנים הסמוכים ויושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש. הכל בהתאם להנחיות ותכנית הבינוי והפיתוח של מתחם הפיתוח בו נמצא תא השטח נשוא הבקשה.

ג. רצועת עצים בחזית המגרש למרחב הציבורי - לכל אורך חזית המגרש הפונה לשטחים ציבוריים ( פרט לאזור חזיתות מסחריות ) תינטע רצועת עצים על קרקע טבעית ברוחב של לפחות 2.5 מ' נטו לכיוון הרחוב ו 1.5 מ' נטו לכיוון שצ"פ. ברצועה זו יינטעו עצים בוגרים במרווחים של עד 7 מ', בממוצע, בין עץ לעץ. בכל מקרה, המרווח בין כל שני עצים לא יעלה על 10.0 מ' .

ד. בכל תא שטח יינטעו מספר עצים בוגרים בשיעור של 1 עץ לכל 80 מ"ר שטח פנוי מבינוי. בתאום עם מחלקת הגנים של הרשות המקומית.

גינון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים :

לשטחים ציבוריים פתוחים יוכנו תכניות עיצוב נוף .

תכנית עיצוב הנוף תכלול :

תכנית כללית, תכנית מפלסים ומידות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, תכנית ניקוז השהיה וחלחול, תכנית הצללה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף, וכן תכנית לשיקום התפר שבין האזור המתוכנן לאזור הטבעי הקיים.

האפיון העיצובי ישמור על זיקה לאופיו של המרחב הציבורי הפתוח.

כל שטחי הגינון בשצ"פ יחוברו למערכת השקיה ממוחשבת עפ"י תכניות אדריכל נוף ובאישור מחלקת גנים של העיריה.

קישוריות :

רשת המעברים הציבוריים, שנקבעה במארג הכללי של המתחם, תתוכנן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכבישים המתוכננים על מנת להקל על ניידות של הולכי-הרגל ועגלות. תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות, בכל מקום בו הדבר אפשרי.

נטיעות וגינון לאורך דרכים :

לאורך כבישי גישה והרחובות יינטעו עצי רחוב רחבי נוף במרחק של 7 מ' בממוצע זה מזה ולא יותר מ 10 מ' בין עץ ל עץ. במדרכות, תתוכנן רצועת גינון הכוללת שיחים ועצים אשר יינטעו בתעלת גידול רציפה, שתהווה בית גידול לעצים.

תעלת הגידול תהיה בחתך של לפחות 1.5\*1.5 מ'. בכל מקרה, בית הגידול לכל עץ ברחוב יהיה בנפח שלא יקטן מ- 3.5 מ"ק.

רצועת הגינון תמוקם לאורך הכביש ו/או לאורך שביל האופניים בהתאם לחתכי הרחוב. הנטיעות במדרכה יתמכו ע"י מגן עד להתבססות העצים.

מערכת עצי הרחוב תיחשב בעת הכנת תכנית תיאום מערכות ובעת ביצוע התשתיות ברחובות, כמערכת הכרחית (עליה לא ניתן לוותר). מערכת העצים ברחובות תבוצע בד-בבד עם ביצוע המסעות הסמוכות. מערכת הניקוז של המגרשים תזין את תעלת הגידול . עודפי מים מתעלת הגידול יועברו למערכת הניקוז העירונית . ראה פרט מנחה בנספח הניקוז והנוף.

ברחובות שכיוונם מזרח- מערב תהיה התייחסות בשלב התכנון המפורט להבדל בצפיפות נטיעות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4






תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>העצים ובמינים (נשירים/ירוקי עד) בהתאם לניתוח האקלימי, למפנה הרחוב ולצל המבנים.</p> <p>תנועת אופניים-</p> <p>במסגרת פיתוח הדרכים, השבילים, השצ"פים והפארקים, תפותח מערכת שבילי אופניים שתאפשר קשר בין אזורי המגורים לשטחים הפתוחים למסחר ולמבני הציבור עפ"י נספח התנועה והנוף. יישמר רצף והמשכיות צירי התנועה כולל הסדרת מעבר בטוח בחציית כבישים השבילים יהיו מרוצפים או סלולים וישולבו בהם גינון ועצים ליצירת צל. לאורך התוואי תתוכנן מערכת תאורה. שבילי אופניים אשר יפותחו בתחום השטחים הפתוחים יטופלו בהתאם להנחיות הפיתוח לשטחים פתוחים ראה סעיף 4.8. " שטחים פתוחים "</p> <p>פיתוח כבישים</p> <p>בעת ביצוע הכבישים ניתן יהיה לעשות שימוש בחומר מילוי שיחצב/ייחפר מתוך מגרשי המגורים המיועדים לפיתוח.</p>	
6.5 תוכנית שיקום	6.5
<p>התארגנות באתר ושיקום נופי:</p> <p>שטחי התארגנות ועבודות פיתוח-</p> <p>תחום ריכוזי הפרפרים תאי שטח 304, 302 ו 303 הינם שטח פתוח מוגן - תחום זה אותר ע"י האקולוג כתחום ריכוזי הפרפרים והינו בעל רגישות סביבתית ואקולוגית גבוהה. בזמן העבודות יוגדר שטח זה כשטח לשימור ויחולו עליו ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי ההתארגנות ועבודות הפיתוח יגודרו בגדר זמנית, בקו המגע בינם לבין השטחים לשימור עד תום הביצוע.</li> <li>2. תימנע כל כניסה ברכב לשטח זה במהלך הביצוע.</li> <li>3. בתום הביצוע יוסר הגידור הזמני לאחר קבלת הנחיה מפורשת מהמפקח.</li> <li>4. לא ימוקם בתוך השטח כל אתר התארגנות / סילוק פסולת / עירום / חישוף ולא תותר פגיעה בו מכל סוג שהוא.</li> <li>5. אין לקחת אדמה משטח זה לצורך השיקום הנופי של אזורים סמוכים ואין לבצע בו חישוף אדמה וצמחייה.</li> <li>6. כל פעולת פיתוח קבועה או זמנית בשטח זה תעשה בתיאום עם אקולוג.</li> </ol> <p>כל בניה בשטחים הפונים לשטחים הפתוחים מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום בגבול המגרש, לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל השטח הפתוח. הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.</p>	
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<ol style="list-style-type: none"> <li>א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם לפי ס' 6.1</li> <li>ב. אישור תכנית פיתוח ותשתיות לפי ס' 6.2</li> <li>ג. אישור תכנית גינון פיתוח למגרש לפי ס' 6.4</li> <li>ד. אישור תנאים סביבתיים לפי ס' 6.9</li> <li>ה. במקרה של בקשה לשימוש הסעדה, בית קפה, מזון מהיר וכד' כתנאי להיתר, אישור איגוד ערים לאיכות סביבה על נקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים.</li> <li>ו. אישור תכנית מים כחלק מהנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית/תאגיד המים</li> <li>ז. אישור מכון התקנים הישראלי או כל מכון מוסמך אחר להתאמת התכנון לתקן ישראלי</li> </ol>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לבנייה ירוקה 5281 או לתקן בינלאומי אחר לבניה ירוקה.  ח. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות.  ט. העתקת תשתיות קיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.  י. מרכז אנרגיה:  -תנאי להיתר עבור מתקן הנדסי "מרכז אנרגיה" יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית ו/או תשריט בית משותף לפי העניין.  -אישור מסמך סביבתי ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, בהיבטים של רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר. הבדיקות הסביבתיות יערכו בהתאם לתקנים והתקנות הנהוגים באותה עת.  -תכנון נופי להשתלבות המתקן וארובתו בסביבה.  יא. מתקן גז טבעי: תנאי להיתר בניה למתקן גז טבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.  יב. חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. רישום או התחייבות רישום של זיקות ההנאה במגרשים לשביעות רצון מה"ע.  ב. אישור מכון התקנים הישראלי או כל מכון מוסמך אחר לעמידת המבנה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה 5281 או בתקן בינלאומי אחר לבניה ירוקה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p><b>6.8 ניקוז</b></p> <p>ניקוז משמר נגר:  א. במגרשים המבונים לפחות 15% (לפי תמ"א 4/ב/34) משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי ופיתוח וישמש למטרות חלחול לתת הקרקע. (פרט לתא שטח 50 בו תותר הפניית מי הנגר לשצ"פ הסמוך תא שטח 201)  ב. מי הנגר יופנו לחלחול בתחום המגרש. עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית אשר תכלול קידוחים להחדרת המים לתת הקרקע. ראה פרט מנחה בנספח הניקוז.  ג. מי נגר מהשטחים הציבוריים ברחובות, יופנו לתעלת הגידול של העצים ברחוב לטובת השקיה. עודפי מים מתעלות הגידול יופנו למערכת הניקוז העירונית. ראה פרט מנחה בנספח הניקוז.  ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.  ה. התכנון המפורט, במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.  ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים / פארקים ושבילים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.  ז. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.  ח. בתכנון הרחובות בתחום המדרכות ישולבו קידוחי החדרת מים לקבלת עודפי מים מהמגרשים המבונים.</p>

איכות הסביבה	6.9
<p>מיגון אקוסטי מדרכים ארציות (2,4) :</p> <p>כחלק מתכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.2 יוכן נספח אקוסטי לבדיקת הרעש הצפוי מדרכים מס' 2 ו 4. בנספח האקוסטי יבחן הצורך להקמת מיגון אקוסטי לאורך הדרכים 2 ו 4 שפרטיו ייקבעו במסגרת הנספח.</p> <p>המיגון האקוסטי ימוקם ברצועת דרך מס' 2. ובתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 303 לאורך דרך 4 הארצית.</p> <p>בנספח ייקבעו הבניינים להם תידרש הכנת נספח אקוסטי כחלק מהיתר הבניה .</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר למבנים בתחום התכנית , יוכן נספח אקוסטי , באמצעות יועץ אקוסטי מומחה, למבנים נשואי ההיתר. בנספח האקוסטי יפורטו מפלסי הרעש החזויים מחוץ לחזיתות המבנים בפרויקט, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים בפרויקט, תכניות של דרכים מס' 2 ו 4 והמיגון האקוסטי כפי שתוכנן כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם לפי סעיף 6.2. במקרים שבהם מפלסי הרעש החזויים מחוץ למבנים יחרגו מהקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה, יינקטו אמצעים אקוסטיים במסגרת מעטפת המבנים. אמצעים אלו ייקבעו בהתאם לקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה ויהוו חלק מהיתר הבניה.</p> <p>אצירת אשפה :</p> <p>א. בתכניות המוגשות להיתר ימוקמו מתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור.          ב. מיקום מתקני אצירת האשפה והמחזור ייעשה בהתאם להנחיות מחלקת תברואה של העירייה ובהתאם לנספח אשפה של תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.          ג. יש לתכנן ולוודא שלא יהיו מפגעי ריחות , גזים ואחרים ממתקני איסוף.          ד. מתקנים לאצירת אשפה בשצ"פ יהיו תת קרקעיים/מוטמנים.          ה. לא יותר מיקום מתקני אשפה בחזית הרחוב, למעט פחים מוטמנים.</p> <p>פינוי פסולת פניאומטי :</p> <p>א. תותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פניאומטי לשינוע פניאומטי של פסולת בצנרת בתת הקרקע כולל מתקן הנדסי עבור איסוף וריכוז הפסולת.          ב. הועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההיתר בהקמת רשת צנרת ותשתית בשטחים נשוא ההיתר עפ"י הנחיות מדויקות של מה"ע או מי מטעמו, לרבות חובת התחברות, הוראות תחזוקה שוטפת, הוראות בדבר רשת הצנרת והתשתית, שתהיה תואמת בהיבט של תפעול המערכת בשטחים הציבוריים. הוראות אלה יעוגנו כתנאי להיתר בניה.</p> <p>מיקרואקלים :</p> <p>לבניינים רבי קומות תערך חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה</p>	<p>6.10</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ו. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. העתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2. ביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. רישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>אזור ממותן תנועה:</p> <p>שכונת הנחל מאופיינת כשכונה ירוקה עם עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. הרחובות המפורטים להלן יתוכננו כאזורי מיתון תנועה על פי הנחיות למיתון תנועה של משרד התחבורה:</p> <p>במערב, מע' רחובות 5,6,7,8 המתחברים לכביש 1 ו-4.</p> <p>במזרח, מע' רחובות 2,3,7,9 המתחברים לכביש 1 ו-4.</p> <p>בדרום מע' הרחובות 11,14 המתחברים לכבישים 13 ו-4.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>לא תותר חניה בחזית המגרשים לכיוון הרחוב.</p> <p>החניה בתחום מגרשי הבניה תהיה מרביתה בתת הקרקע.</p> <p>מס' מקומות החניה לא יעלה על המספר המינימלי הנדרש בהנחיות המרחביות התקפות בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>תותר חניה על פני הקרקע. תכסית החניה על פני הקרקע כולל מסעות, לא תעלה על 20% משטח המגרש פרט ליעוד מסחר ותעסוקה.</p> <p>יותרו 2 כניסות / יציאות לכל תא שטח, אלא אם צוין אחרת, ובתנאי שהרוחב הכולל של כל המסעות במפגש עם המדרכה לא יעלה על 10% מאורך המדרכה הגובלת בתא השטח.</p> <p>יש להעדיף ככל הניתן להקים מרתף חניה משותף לתא שטח שלם או למספר תאי שטח סמוכים. קווי בניין לחניה פתוחה 3 מ' לרחוב ו-1 מ' לשצ"פ.</p> <p>חניה לאופניים:</p> <p>מתקן חניה לאופניים יוקם במרתף החניה ו/או בקומת הקרקע בבניין. המתקן יהיה מוגן מפגעי מזג האויר ומיועד לחניה בטוחה ונוחה של מספר זוגות אופניים. המתקן יהיה נגיש לדיירי הבניין בלבד. תתאפשר גישה ישירה למתקן (ללא מדרגות או מעלית) ישירות משביל האופניים או מכביש ממותן תנועה.</p> <p>מתקן החניה לאופניים יכיל מקום למספר זוגות אופניים אשר לא יפחת מ 50% ממספר חדר השינה בבניין.</p> <p>בתחום המגרש במרחק שלא יעלה על 25 מ' הליכה מהכניסה הראשית לכל בניין, יותקנו מתקני חניה לאופניים עבור מבקרים, במספר שלא יקטן מ 10% ממספר הדירות בבניין.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. כללי</p>	



א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תאורה תקשורת לסוגיה (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ג. בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזם יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, ויתקן על חשבונו בלבד את כל הנזק שיגרם לכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קווי חשמל, כבלי טלפון או תקשורת וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

ד. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל, בזק, חברות הכבלים והרשות המקומית, ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

ה. הורדת התשתיות העיליות הקיימות לתוואי תת קרקעי בשטח הציבורי תבוצע על ידי הרשות המקומית, בהתאם לשלבויות אשר תיקבע על ידה.

ו. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל ותקשורת בכל יעוד יותקנו כשקעים במגרשים באופן שלא יבלטו למרחב הציבורי בתאום עם חברת החשמל והרשויות השונות, תוך עמידה בדרישות הקרינה.

ז. מקומם, גובהם ועיצובם של מתקני החשמל, חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלפון עיליים וכד', יקבעו בתכניות בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.2 ובתיאום אדריכל נוף.

ח. מכסים של תאי הבקרה ישתלבו בריצוף ולפי פרט מאושר על ידי מהנדס הרשות.

### 2. אספקת מים

א. אספקת מים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של תאגיד חדרה

ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית מים כחלק מהנספח הסאניטרי ע"י חדרה.

ג. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר סימון מיקום מד מים ראשי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד חדרה. לא ימוקמו מוני מים בקיר תומך או בגדר בצד הפונה לרחוב.

ד. באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.

ה. קידוח מים (חפציבה) על פי הנחיות משרד הבריאות רדיוסי המגן ומשמעותם לקידוח הם:

- רדיום מגן א, 10 מ' - אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח.

- הרדיום מגן ב', 90 מ' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את מקור המים כגון: מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

- רדיום מגן ג', 181 מ' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות, העלולה לגרום לזיהום חמור, במקור המים, כגון: מתקן ביוב, קווי ביו ראשיים, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

### 3. אספקת גז

תתאפשר אספקת גז בתחום התכנית באמצעות צוברי גז תת קרקעיים או באמצעות צנרת תת קרקעית להובלת גז טבעי.

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

- מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:



תשתיות	6.13
<p>- בתא שטח 150 המיועד לשטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים במבנה עצמאי.                      - בשטחים ציבוריים פתוחים/פארק גן ציבורי.                      - בתחום מגרש יעוד תעסוקה ומסחר, בין קו בניין לבין גבול מגרש.                      ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, דיור מיוחד, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.                      ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.                      ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>4. חסכון במים:.....</p> <p>5. מתקני ייצור אנרגיה:</p> <p>א. תותר הקמתן של מערכות אנרגיה מתחדשת מכל סוג בהתאם לכל דין.                      ב. עירייה ו/או מי מטעמה, רשאים להקים מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. גזי הפליטה יפוננו באמצעות ארובה מתאימה.                      ג. המערכת תכלול מרכז ניהול אנרגיה ותחבור לרשת ח"י.                      ד. הקמת מתקני מיקרו וטריגנרציה מוסקי גז טבעי במרכזי אנרגיה תותר עד להספק כולל של עד 5 MW לכל אחד ממרכזי האנרגיה.                      ה. המרכזים ימוקמו בעדיפות בתת-הקרקע, בכפוף לבדיקה סביבתית כמפורט מטה.                      בזמן הבנייה ניתן יהיה לספק אנרגיה ממקור אחר הנמצא בשימוש בסביבה.</p>	<p><b>חשמל</b></p> <p><b>6.14</b></p> <p>א. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.                      ב. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך בשטחים בנויים בבנייה רוויה, בבנייה ציבורית או בבנייה למסחר,.                      ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.                      ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני 2 מ'. מציר הקו 2.25 מ'.                      ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 1.5 מ'. מציר הקו 1.75 מ'.                      ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 5 מ'. מציר הקו 6.5 מ'.                      קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני 5 מ'. מציר הקו 8.5 מ'.                      ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 9.5 מ'. מציר הקו 13 מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.14</b></p>
<p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מציר הקו 20 מ'.  ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35 מ'.  ו. כבלי חשמל מתח נמוך מהכבל 0.5 מ'  ז. כבלי חשמל מתח גבוה מהכבל 3 מ'  ח. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל  ט. ארון רשת מהארון 1 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור ליל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>בשכונה חדשה בה קיימות תשתיות שאינן עומדות בדרישות המרחקים הנ"ל, תבוצע הטמנה והרחקה של הרשת או הכבילה מהמבנים, במסגרת הכנת תשתיות החדשות.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תקשורת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.15</b></p>
<p>א. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים והמתקנים בתחום מגרשי הבניה יהיו תת קרקעיים.  ב. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>היטל השבחה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.16</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p style="text-align: right;"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.17</b></p>
<p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו וירשמו תכניות חלוקה לצרכי רישום בפקסי רישום המקרקעין.  ב. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.18</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות</p>	

<b>6.18</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	המקומית ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, ומשחררים מכל שיעבוד וחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

<b>6.19</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי חוק התכנון והבניה לרבות הוצאות בגין מדידה ורישומה כחוק בספרי רשם המקרקעין.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 10 שנים מיום אישורה.	
--------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4