

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0589804

שכונת הפארק - מתחם מרכזי - חדרה

חיפה

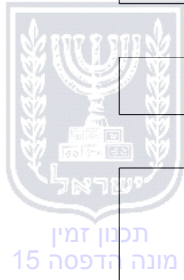
מחוז

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

- א. התכנית מפרטת את תכנית המתאר המאושרת חד/2020 ואת תכנית חד/1200/א' לצורך הקמת שכונת מגורים ועיצובה כשכונה יחודית בעיר, המחברת ברצף את מרכז העיר חדרה ואת שכונת בית אליעזר.
- ב. הפיתוח מורכב משלושה מתחמים ב-3 תוכניות בנין עיר נפרדות חד/1200 שבתוקף, 302-0489427 ו-302-0074575.
- ג. שלושת מתחמי התכנון מתוכננים לאורך שטח ציבורי מרכזי נרחב המהווה פארק מרכזי שכונתי ועירוני.
- ד. הבינוי לאורך השטח הציבורי המרכזי מורכב ממבנים בבניה גבוהה של עד 24 קומות כאשר שאר הבינוי המתפרס משני צידי השדרה האורכית מורכב מבניה טורית בגובה מרבי של 10 קומות.
- ה. הבינוי הגובל בשכונת בית אליעזר והעיר הינו בינוי צמוד קרקע התואם את הבינוי הקיים.
- ו. מערך הדרכים מורכב ממערכת שתי וערב של כבישים עירוניים הכוללים 2 צירים ראשיים בכיוון צפון דרום ומספר דרכים רוחביות שהינן המשכיות לרחובות הקיימים מכיוון מרכז העיר חדרה. בין דרכים אלו מתפתח מערך משני של רחובות שכונתיים ורחובות משולבים המאפשרים גישה ישירה לחניות עיליות וחניונים תת-קרקעיים.
- ז. מערך של מבני חינוך, מבני ציבור, ומסחר מפוזרים לאורך הפארק המרכזי תוך גישה ישירה לתלמידים ממוסדות אלו אל אזורי הספורט והפיתוח המתוכננים בפארק.
- ח. מערך השטחים הפתוחים וצירי ההליכה להולכי רגל ולאופניים מאפשר גישה ישירה של כל תושבי השכונה החדשה אל הפארק המרכזי ומוסדות הציבור והחינוך הצמודים אליו.
- ט. זכויות הבניה תואמות ההנחיה בתכנית חד/2020.
- דברי הסבר לנספח הנופי:
- א. הפרויקט מורכב משלושה מתחמים מרכזיים של בנייה רוויה וצמודי קרקע, כאשר בחלקו המרכזי של כל מתחם, בצמוד לבניה הרוויה ולמוסדות ציבור, מתוכנן שטח ציבורי גדול, המהווה פארק מרכזי רציף ברמה עירונית.
- ב. בנוסף ל"פארק המרכזי", מתוכננים שטחים ציבוריים הפוזרים בכל הפרוייקט, על מנת לתת מענה לדרישות השונות בקרבת מקום לאזורי המגורים השונים.
- ג. בפרוייקט מתוכננת מערכת דרכים וצירים ראשיים, הכוללת שטח רחב המיועד למדרכות להולכי רגל, מסלולים לאופניים, ערוגות, גומות לעצים, ריהוט רחוב וכו'.
- ד. במפגשים שבין הצירים הראשיים מתוכננים כיכרות שכונתיות.
- לתכנון הנופי לכיכרות אלו ינתן דגש על ידי עיצוב שונה, בכדי לאפיין אותם כמוקדים להתמצאות בשכונה.
- ה. במתחמים לצמודי קרקע וקוטגיים ממזרח וממערב לפרוייקט, מתוכננים רחובות משולבים שיוצרים קשר בין מעברים ציבוריים לגינות השכונתיות. כמו כן ינתן דגש של קשר זה ע"י תכנון נופי רציף המתאים להולכי רגל ושבילי אופניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת הפארק -מתחם מרכזי -חדרה

מספר התכנית 302-0589804

1.2 שטח התכנית 647.981 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	194430
קואורדינאטה Y	703372

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	ביאליק		
חדרה	הפרדס		
חדרה	פיינברג		

הפארק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10402	מוסדר	חלק	325, 327	321, 342
10403	מוסדר	חלק	42, 44, 47	64-66
10404	מוסדר	חלק		14-15, 22, 32
10407	מוסדר	חלק		5, 11, 15
10410	מוסדר	חלק	2	4

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
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 2020
18/06/1992	3674	4018		שינוי	חד/ 450 / ב
13/08/1992	4385	4034		שינוי	חד/ 450 / ג
11/07/1999	4713	4783		שינוי	חד/ 450 / ה
10/12/1987	447	3407		שינוי	חד/ 850
02/12/1993	1074	4172		שינוי	חד/ 947
01/12/1998		4706		שינוי	חד/ מק/ 450 / ו
18/08/2008	4401	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1200 / א ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1200 / א
05/01/2006		5477	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 450 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 450 / ח



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	13/11/2017	שמואל רוה	13/11/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	07/02/2018	אמיר מן	01/03/2018	נספח בינוי 1/2	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/02/2018	אמיר מן	01/03/2018	נספח בינוי 2/2 (חתכים)	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	25/02/2018	סילבן שטרית	01/03/2018	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/02/2018	דותן ריגלר כהן	05/03/2018	נספח תנועה	לא
תנועה *	מחייב		1	22/02/2018	דותן ריגלר כהן	22/02/2018	בה"ת	לא
איכות הסביבה *	מנחה		1	22/02/2018	רון לשם	22/02/2018		לא
טבלאות איזון והקצאה *	מחייב		1	22/02/2018	אביב גלעד	22/02/2018		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה *	מנחה	1: 2500	1	22/02/2018	אלה קנצנברג	22/02/2018		לא
חשמל *	מנחה	1: 1250	1	22/02/2018	דוד ברהום	22/02/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים *	מחייב	1: 1250	1	22/02/2018	יורם וגשל	22/02/2018		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 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303723	04-6303726	lital- sd@hadera. muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 16.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	גיורא מצקין			תל אביב- יפו	אלוני ניסים	6	03-7369917		matzking@gmail.com
יזם בפועל	דבורה מצקין			תל אביב- יפו	אלוני ניסים	6	03-7369917		matzking@gmail.com
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303723	04-6303726	lital- sd@hadera.muni.il
פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים) (2	1	08-9939000	08-9939095	itai@dimri.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 16.

(2) כתובת: ת.ד. 71.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
matzking@gmail.co m		03-7369917	6	אלוני ניסים	תל אביב- יפו			גיורא מצקין		בעלים
matzking@gmail.co m		03-7369917	6	אלוני ניסים	תל אביב- יפו			דבורה מצקין		בעלים
itai@dimri.co.il	08-9939095	08-9939000	1	שד ירושלים) (1	נתיבות	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ				בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: +שונים

(1) כתובת: ת.ד. 71.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
amikam@gio ragur.com		03-5377884	67	אלון יגאל	תל אביב- יפו	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	22846	עמיקם ודעי	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
office@mann -shinar.com	03-5620091	03-5621117	67	אלון יגאל	תל אביב- יפו	אמיר מן- עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	73630	אמיר מן	אדריכל	אדריכל ומתכנן ערים
office@frl- arch.co.il	03-7517862	03-7522171	12	צבי	רמת גן	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	07147	שמואל רוה	אדריכל	אדריכל ומתכנן ערים
sds@sylvano f.co.il	03-6485439	03-6486535	51	ברנדיס	תל אביב- יפו	אס.די.אס. עיצוב פיתוח ונוף בע"מ	89838	סילבן שטרית	אדריכל	אדריכל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	אביב גלעד	258	אביב גלעד הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	מצדה	29	03-6782113	03-6782116	aviv@gilad.biz
מהנדסת	יועץ תחבורה	דותן ריגלר כהן	12363071	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-5370012	dotan-r@amymetom-ta.co.il
אינג'ינר	מתכנן	אלה קנצנברג	93040	בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	ala-k@bj-is.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		א.ש.ל. איכות הסביבה ואקוסטיקה	ירושלים	שחר	1	02-6427729	02-6427103	eshl@eshl.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
אינג'ינר	מתכנן	דוד ברהום	038047	דוד ברהום יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	09-9512341	09-9512346	david@barhom.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשטיין	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il

(1) כתובת: חיבת ציון ד.ג. חפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
מבן	מספר מגרשים מתוחמים מסביב בדרכים, רחובות משולבים, שבילים, שטח ציבורי פתוח, שטח לצרכי ציבור או גבול תכנית ואשר מהווים גוש בניה רציף.
מקטע ביצוע	קטע הכולל מספר מבנים.
קומה טכנית	מכלי מים, מכונות מיזוג אוויר, מפוחים, אנטנות, חדרי מכונות למעלית וכל מתקן שיידרש בין שהינם על הגג ובין שהינם בקומת ביניים או מתחת הכניסה הקובעת.
תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני	<p>תכנית שתוגש לכל מבן ותכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה וקווי בנין.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.</p> <p>ג. חתכים וחזיתות עקרוניים של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אוויר, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.</p> <p>ד. פירוט חומרי גמר טיפוסיים של חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, חומרי ציפוי, גמר וגוונים, כולל טיפול בחזית החמישית (גגות ומשטחים בבניה מדורגת).</p> <p>ה. פירוט חניה ופרישת חניות בכל מגרש בניה.</p> <p>ו. פרטי פיתוח עקרוניים ותכנון עקרוני של השטחים הפתוחים, הגינות, החניות, רחבות כיבוי אש וכל השטחים הבלתי מבונים.</p> <p>ז. עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזיתות המבנים, מפלס תקרת החניון מחוץ לקו הבנין, מיקום עקרוני של עצים, ערוגות, חומרי בנין וכל האלמנטים, כולל מיקום מתקני אשפה, גז, מים, גומחות לארונות סעף, חיבור לתשתיות עירוניות וכו'.</p>
תכסית	השטח הכולל (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע.
תשתיות על	עבודות עפר כלליות, סלילת דרכים ראשיות, רימזור צמתים, קווים מאספים לביוב ומכוני ביוב, קווים ראשיים לאספקת מים ותיעול עד לכניסה לתחום התכנית.
תשתיות ראשיות	תשתיות בתחום התכנית שתכלולנה, בין היתר, מערכות חשמל, מערכות תקשורת, תשתיות לעיר חכמה ועבודות כדלקמן: כבישים ראשיים וכבישים משניים ודרכים משולבות (גמר אספלט עם אבני שפה או עם אבנים משתלבות), מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שבילים, מערכות ניקוז מים עיליות כולל צנרת תת קרקעית, מערכת אספקת מים וחיבורים לרשת העירונית וכן כל עבודות הדרושות של תיעול, קווי תאורת רחובות עם צנרת תת קרקעית, פיתוח סביבתי משלים ופיתוח נופי לרבות גינון והתקנת מערכת השקיה בשטחים ציבוריים פתוחים ולאורך

מונח	הגדרת מונח
	דרכים, הכל עד השטחים הפרטיים ובשום אופן לא בתוכם, הכל על פי התכנית ועל פי אפיונים וסטנדרטים של העירייה, לפי הענין והמקרה. העבודות יבוצעו בשטחים הציבוריים לרבות בדרכים, בשצ"פים ובשטחים שיירשמו ע"ש העירייה.
תשתית צמודה	עבודות לביצוע תשתיות צמודות בתוך מגרש הבניה כהגדרתן להלן בשטחים המיועדים לבניה.

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

תכנון מפורט של שכונת מגורים ועיצובה כשכונה ייחודית בעיר חדרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

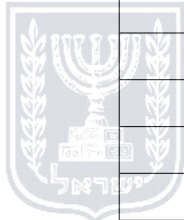
- א. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק, בכל תחום התכנית.
- ב. קביעת זכויות ושטחי בניה.
- ג. קביעת יעודי קרקע : מגורים בסוגים שונים, מוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, דרכים משולבות, שבילים ומתקנים הנדסיים.
- ד. קביעת הוראות בניה, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בכל יעודי הקרקע.
- ה. קביעת הנחיות בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבניני ציבור.
- ו. תכנון צירי אורך ורוחב המתחברים למתחמים, התווית דרכים חדשות ודרכים משולבות.
- ז. תכנון והתווית פתרונות עקרוניים לחניית עיליות ותת - קרקעיות.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף, קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים וקביעת הנחיות בנושא הניקוז כתכנית משמרת נגר.
- ט. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח עפ"י שלבי ביצוע.
- י. קביעת הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.
- כ. קביעת הוראות עיצוב ארכיטקטוני לגבי התכנית בכלל ולגבי כל מבנן ומבנן לרבות מספר הקומות ומספר יחידות הדוור, ועוד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1701 - 1705, 1715 - 1717
דרך מוצעת	1706 - 1710, 1713, 1718, 1719
דרך משולבת	1714
חניון	1711, 1712

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1412 - 1401
מגורים א'	1050 - 1001
מגורים ג'	1131 - 1101
מגורים ד'	1212 - 1201
מסחר	1422, 1421
מתקנים הנדסיים	302, 301
שטח ציבורי פתוח	1641 - 1601



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

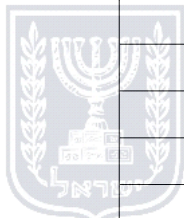
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1703, 1701
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1128, 1115, 1104
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1601
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1717 - 1715, 1705, 1704
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1024 - 1020, 1010 - 1008, 1002
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1041, 1035 - 1027
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1128 - 1125
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1637, 1634, 1630 - 1628
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	1703 - 1701
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	1719
חורשה לעקירה	חניון	1712
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1412
חורשה לעקירה	מגורים ג'	1128, 1110
חורשה לעקירה	מגורים ד'	1211, 1201
חורשה לעקירה	מסחר	1422
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1601
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	1701
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	1601



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
19.81	128,370	דרך קיימת או מאושרת
16.47	106,746	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
51.42	333,215	מגורים
3.79	24,525	שטח לבניני ציבור
8.51	55,125	שטח ציבורי פתוח
100	647,981	סה"כ

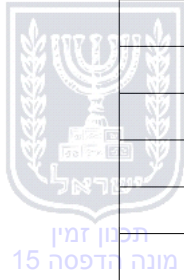


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.98	116,478.89	דרך מאושרת
2.93	18,990.52	דרך מוצעת
0.32	2,061.82	דרך משולבת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.93	6,043.02	חניון
21.33	138,230.82	מבנים ומוסדות ציבור
4.61	29,889.8	מגורים א'
27.45	177,850.72	מגורים ג'
6.93	44,916.02	מגורים ד'
1.92	12,422.61	מסחר
0.02	103.11	מתקנים הנדסיים
15.59	100,993.88	שטח ציבורי פתוח
100	647,981.2	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע בצפיפות של 4 יח"ד לדונם. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבניינים - הגובה המרבי של בנין קוטגי' דו משפחתי צמוד קרקע בן 2 קומות לא כולל מרתף ויציאה לגג, שיותרו בנוסף לני"ל לא יעלה על 13.5 מ' מפני המדרכה (קיימת או מתוכננת) לגובה עד הקצה העליון של מעקה הגג. הפער בין פני המדרכה ובין הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.2 מ'. במסגרת שטחי השירות מותר חדר יציאה לגג בשטח כולל של 25 מ"ר, גובה פנימי של החדר לא יעלה על 2.40 מ'.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תתאפשר חצר אנגלית מונמכת לצורך אוורור והחדרת אור למרתף. במסגרת שטחי השירות מותרת בניית מרתפים עד קווי הבנין. מפלס תקרתם לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס פיתוח המגרש. לא תהיה למרתף כניסה נוספת אלא מהמבנה עצמו.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. עיצוב גגות- יהיה חלק מהיתר הבניה ובתיאום עם יחידת המגורים הצמודה במבנה. 2. הגגות יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>במסגרת שטחי השירות מותרת חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר ליחידת דיור. חניה מקורה- תותר בקו 0 צידי וקדמי. תותר גם חניה במרתף בקו 0(שטחי שירות שמתחת לכניסה הקובעת לבנין). יש לתאם בין החניות במגרש בניה אחד. במקרה של חניה במרתף תותר רמפה משותפת ל- 2 היחידות.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>יותר מבנה אחד על מגרש. למבנה שיבנה בשלבים תוגש בקשה להיתר לשלב הראשון שתיערך ע"י אדריכל אחד, חזית שלמה לרחוב הכוללת את כל היחידות במגרש. השלב הראשון יראה כבנין שלם ולא כשלב זמני. התכנון יחייב את ההיתר שיוגש בשלב השני. גימור קירות חוץ: גימור קירות חוץ יהיה בטיח רגיל ו/או טיח פיגמנטי ו/או בחיפוי אבן ו/או בטיח בשילוב אבן. ניתן לשלב בתכנון אלמנטים מפלדה מגולוונת, חיפוי אלומיניום וחיפוי עץ עמיד (פרודמה).</p>
ו	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים א'
	דודי שמש וקולטי שמש- יוסתרו.
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מחסן : ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע או במפלס המרתף מחסן בשטח של 10% מהשטח הבנוי של יחידת המגורים בקו 0.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>משרדים לבעלי מקצועות חפשיים : גודל משרד יוגבל לשטח מרבי של 20 מ"ר. הכניסה למשרד תהיה מתוך יחידת הדיור ולא תותר כניסה נפרדת.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים- בבניה רוויה. כללי- איזור זה כולל בנינים לאורך הרחובות העירוניים. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו בית. תשתיות תת קרקעיות וחדרים טכניים הנלווים לדיור. (חדרי טרנספורמציה של חח"י)</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>מספר הקומות עפ"י נספח הבינוי וטבלה 5. לא כולל חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות. מנין הקומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית. בקומת הקרקע תמוקם המבואה לבנין ובנוסף יותר למקם דירות (עם חצר צמודה בקומת קרקע) ששטחן בהיקף של עד 70% משטח תכסית הבנין. יתר שטח קומת הקרקע יהיה לשימוש כלל הדיירים. במגרשים פינתיים יהיה מס' הקומות עפ"י נספח הבינוי וטבלה 5. חדרי היציאה לגג יהיו בגודל 25 מ"ר ובגובה 2.4 מ'.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. כל שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בנינים ומשמשים כמרפסות ירוצפו. 2. קולטי ודודי שמש יהיו מוסתרים בתיאום עם אדריכל העיר. 3. בבקשה להיתר בניה יטופלו הגגות כחזית חמישית בכל הנוגע לחמרי גמר וחיפוי. 4. לא יותרו גגות רעפים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עילית וכן יותר מרתף חניה. למרתף שישמש לחניה תותר בניה עד גבול המגרש ומפלס תקרתו (שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין) לא יבלוט מעל מפלס פיתוח המגרש. תותר הצמדת חלקי מרתף לדירות הגן בגודל של 50 מ"ר ליחיד"ד. לא תהיה למרתף כניסה נוספת אלא מהמבנה עצמו. הכניסה למרתפים הצמודים לדירות הגן תהיה מתוך הדירה בלבד. תתאפשר חצר אנגלית מונמכת לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.</p>

4.2	מגורים ג'
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מספר מבנים במגרש : מותר לבנות במגרש אחד יותר ממבנה אחד. המרווח המינימלי בין בנינים באותו מגרש יהיה 6 מ'. באם הקירות הגובלים אטומים, ניתן לצמצם מרחק זה עד 4 מ'. ניתן להעביר יח"ד מבנין לבנין באותו מתחם בינוי, ניתן לשנות מס' בנינים במתחם להוסיף או להחסיר.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שטחי שירות מרביים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה מקורה - תותר במרתף בלבד וזאת בנוסף לחניה לא מקורה שתותר בחצר. 2. מחסנים לדיירים - יותרו במרתף, בקומת הקרקע ובקומות המגורים. תותר כניסה למחסן מהדירה. שטח מרבי למחסן 12 מ"ר ליח"ד. 3. מבואה - (כולל חדרי מדרגות) מבואה ראשית תותר בקומת הקרקע ותיחשב כשטח שירות. 4. חדרי מכונות - יותרו בקומת קרקע, בקומת מרתף ועל הגג. 5. פתרון האשפה יתואם עם אגף התברואה בעיריה. צוברי גז יהיו תת-קרקעיים.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר : חזיתות הבתים יחופו מכל צדדיהם באבן טבעית, מסותתת ו/או נסורה באופן מלא או בשילוב עם טיח פיגמנטי ו/או חמרים קלים, חיפוי מאלומיניום וזכוכית. גדרות וקירות תמך בצד הפונה לרחוב יבנו מאבן.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בית פינתי - בכל מגרש (פינת שני רחובות) יוצב טיפוס בנין פינתי החופף בשתי חזיתותיו לשני הרחובות התוחמים את המגרש. בטיפוס בית זה יותר לעלות שתי קומות נוספות (ביחס למצויין בסעיף קטן (א) הנ"ל) בשטח אחד במרכזו (בחלק הקרוב ביותר לפינת הרחובות). יתרת שטח הגג תשמש כמרפסות לא מקורות. החלק המרכזי הזה של הבנין הפינתי לא יהיה מדורג כלפי הרחוב.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>משרדים לבעלי מקצועות חפשיים : גודל משרד יוגבל לשטח מרבי של 20 מ"ר. הכניסה למשרד תהיה מתוך יחידת הדיור ולא תותר כניסה נפרדת.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>גדל דירות : 20% מהדירות שייבנו יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו (פלדלת). הדירות הקטנות תפוזרנה בבנינים ולא תרוכזנה בבנין אחד.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר העברת זכויות בשיעור 10% בין מגרשים בתנאי שהיתר הבניה יעמוד בכל התנאים האחרים כגון גודל דירה ממוצע, מס' חניות וכו'.</p>



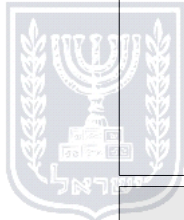
	4.2	מגורים ג'
	4.3	מגורים ד'
	4.3.1	שימושים
	4.3.2	הוראות
<p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבניינים - מספר הקומות עפ"י נספח הבינוי וטבלה 5. לא כולל חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות. בנוסף לכך תותר קומת הכניסה, הקומה הטכנית ומרתף/מרתפים. בקומת הקרקע ניתן לבנות 2 דירות עם חצר צמודה בשטח של עד 70% משטח קומת הקרקע. שאר קומת הקרקע תשמש את יתר הדיירים. קומת מגורים בגובה כפול (לופט או דופלקס) תיחשב כקומה אחת.</p>		<p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>מרתפים לחניה, שטחים המיועדים לכלל דיירים ומתקנים טכניים - יותרו מרתפים עד גבול המגרש. יותרו קומות מרתף נוספות בנוסף למספר הקומות המרבי המצויין לעיל בכפוף לצרכי ולפתרון החניה התת קרקעית. תותר הצמדת חלקי מרתף לדירות הגן בגודל של 50 מ"ר ליחיד הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה. תותר חצר אנגלית מונמכת לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.</p>
<p>ג</p> <p>גגות</p> <p>1. כל שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בניינים ומשמישים במרפסות ירוצפו. 2. קולטי ודודי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור בנוי או מסתור קל שיהווה חלק אורגני של הבנין או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג. 3. בבקשה להיתר בניה יטופלו הגגות כחזית חמישית בכל הנוגע לחמרי גמר וחיפוי.</p>		<p>ד</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהיה עילית ותת קרקעית. למרתף שישמש לחניה תותר בניה עד גבול המגרש ומפלס תקרתו (שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין) לא יבלוט מעל מפלס פיתוח המגרש. יותרו קומות מרתף בנוסף למספר הקומות המרבי המצויין לעיל בכפוף לצרכי ולפתרון החניה התת קרקעית.</p>
<p>ה</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שטחי שירות מרביים:</p> <p>1. חניה מקורה- תותר במרתף בלבד וזאת בנוסף לחניה לא מקורה שתותר בחצר. 2. מחסנים לדיירים - יותרו במרתף, בקומת הקרקע ובקומות המגורים. תותר כניסה למחסן</p>		



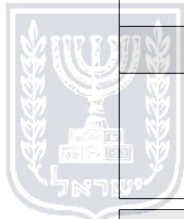
4.3	מגורים ד'
	<p>מהדירה. שטח מרבי למחסן 12 מ"ר ליח"ד.</p> <p>3. מבואה וחדרי מדרגות - מבואה ראשית תותר בקומת הקרקע ותיחשב כשטח שירות. תוספת חדרי מדרגות עפ"י דרישות הבטיחות.</p> <p>4. חדרים טכניים חדרי טרנספורמציה של חח"י- עפ"י דרישות התכנון.</p> <p>5. חדרי אשפה וגז- עפ"י דרישות התכנון.</p> <p>6. מרחב מוגן- עפ"י אישור הג"א.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר : חזיתות הבתים יחופו מכל צדדיהם באבן מלבנית טבעית, מסותתת ו/או נסורה באופן מלא או בשילוב עם טיח פיגמנטי ו/או חמרים קלים, חיפוי מאלומיניום וזכוכית. גדרות וקירות תמך בצד הפונה לרחוב יבנו מאבן.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>20% מהדירות שייבנו יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו.</p> <p>הדירות הקטנות תפוזרנה בבנינים ולא תרוכזנה בבנין אחד.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר העברת זכויות בשיעור 10% בין מגרשים בתנאי שהיתר הבניה יעמוד בכל התנאים האחרים כגון גודל דירה ממוצע, מס' חניות וכו'.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אחזקת הבנין תיעשה ע"י חב' ניהול. התחייבות לכך תימסר בעת הוצאת ההיתר.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>משרדים לבעלי מקצועות חפשיים :</p> <p>גודל משרד יוגבל לשטח מרבי של 20 מ"ר.</p> <p>הכניסה למשרד תהיה מתוך יחידת הדירור ולא תותר כניסה נפרדת.</p>
4.4	מסחר
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו מסחר ומשרדים, בתי קפה ומסעדות, מרפאות ומועדונים לבידור.</p> <p>לא יותרו אולמי שמחות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p>
א	<p>1. קולונדה : בחלק מחזיתות המבנה המסחרי תקבע קולונדה (מעבר מקורה). שטח הקולונדה מונה הדפסה 15 תוכן כחלק מהבנין המסחרי ויהיה בנוסף לשטחי השירות המותרים.</p> <p>2. מתקנים וחדרים טכניים שיוצבו על הגג יהיו מקורים ומוסתרים.</p> <p>3. עודף חניות במגרש המסחרי יתן מענה לצרכי הפארק.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p>

מסחר	4.4
הבנין יצופה באבן ו/או בחיפויים עמידים כמו זכוכית, אלומיניום ו/או אחר.	
מתקנים הנדסיים	4.5
שימושים	4.5.1
השטח מיועד להקמת תחנות טרנספורמציה באיזורי הבניה צמודת הקרקע.	
הוראות	4.5.2
עיצוב אדריכלי	א
<p>1. תותר בניה בקו 0 בכל הכיוונים.</p> <p>2. גובה המבנה- קומה אחת.</p> <p>3. המבנים יצופו באבן.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
כללי- מיועד לבניני תרבות, חינוך, רווחה, בריאות, ספורט, דת, וכל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק. יותר מזנון וקפיטריות במסגרת בנין ציבורי וכן יותר כל המותר בשטח ציבורי פתוח כמפורט לעיל.	
הוראות	4.6.2
עיצוב אדריכלי	א
<p>1. הבנינים יצופו באבן מלבנית טבעית ומסותתת במלואם ו/או במשולב עם טיח פיגמנטי, חיפוי אלומיניום, קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, יותר שילוב של אלמנטים מפלדה מגולוונת, קורות עץ (דוגמת פרודמה או ש"ע) זכוכית ועוד.</p> <p>2. בבתי"ס הגובלים בפארק ימוקמו מגרשי הספורט ומתקני הספורט ויגודרו בהתאם באופן שיוכלו להיות פתוחים ולתפקד כחלק מהפארק בשעות ובימים שבהם בניני בתי"ס סגורים.</p> <p>3. מגרשי הספורט בשטח בתי"ס ימוקמו במרחק מינימלי של 70 מטר ממבני מגורים. הקטנת מרחק זה תתאפשר עפ"י דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים והועדה המקומית.</p> <p>4. הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים או גגות קלים משופעים ו/או מקומרים, עמודים בחיפוי אלומיניום וכו'.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
<p>השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגנים ציבוריים, מתקני משחק, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, מזרקות ומקוי מים מלאכותיים, מעברים ציבוריים על קרקעיים ותת קרקעיים להולכי רגל ומעברים תת-קרקעיים לרכב, מגדל תצפית, מגרשי חניה למשתמשים בשצ"פ בשיעור שלא יעלה על התקן, שבילי ריצה, החלקה, אופניים, רחבות מרוצפות, מבני שירותים ציבוריים למטרות הנ"ל (מבנים קלים לבעלי חיים, מבני תחזוקה, מזנון, בית קפה, שירותים סניטריים, מתקני אשפה, פרגולות וסככות צל, מתקנים הנדסיים), שילוט ותאורה.</p> <p>בתא שטח שצ"פ מס' 1632 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.</p>	
הוראות	4.7.2
עיצוב אדריכלי	א
בתחום השצ"פ המרכזי תותר בניה של עד 200 מ"ר בבניה קלה מפלדה ו/או עץ וקירוי גג קל.	

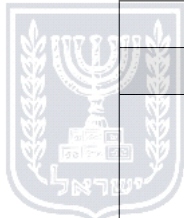
4.7	שטח ציבורי פתוח
	התכנון יהיה במספר מבנים וייכלל בתכנון הכולל של הפארק המרכזי. תובטח המשכיות הפארק ע"י מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת לכביש מס' 47. פיתוח הפארק יעשה עפ"י הנחיות הפיתוח בנספח הפיתוח. ביצוע שבילי האופניים יהיה חובה כחלק משלבי הביצוע של הפארק.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.8.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים
	הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.9.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים
	הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.10.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים
	הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	חניית מכוניות.
4.11.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	היתר באישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	1	4	16	40	248	5778	1864		1118	2796	2330	1401		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	4514	1456		874	2184	1820	1402		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	22833	7366		4419	11048	9207	1403		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	5352	1726		1036	2590	2158	1404		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	4404	1421		852	2131	1776	1405		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	4893	1578		947	2368	1973	1406		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	5158	1664		998	2496	2080	1407		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	7448	2402		1442	3604	3003	1408		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	22360	7213		4328	10819	9016	1409		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	3980	1284		770	1926	1605	1410		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	3747	1209		725	1813	1511	1411		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	16	40	248	252350	81403		48842	122105	101754	1412		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1	3	13.5	2.58	2	86.8	672	180	50	442	774	1001		מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		ס"ה כ שטחי בניה				
									עיקרי	שרות					
(2)	(2)	1	3	13.5	3.65	2	122.6	672	180	50	442	548	1002		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1003		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.8	2	127.8	672	180	50	442	526	1004		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1005		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1006		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1007		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.07	2	103.2	672	180	50	442	651	1008		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	2.87	2	96.3	672	180	50	442	698	1009		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.68	2	123.5	672	180	50	442	544	1010		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.75	2	125.8	672	180	50	442	534	1011		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.5	2	117.5	672	180	50	442	572	1012		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1013		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1014		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1015		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.6	2	121.1	672	180	50	442	555	1016		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.27	2	110	672	180	50	442	611	1017		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.4	2	114.3	672	180	50	442	588	1018		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.4	2	114.3	672	180	50	442	588	1019		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	2.62	2	88	672	180	50	442	764	1020		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.57	2	119.8	672	180	50	442	561	1021		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1022		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1023		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.71	2	124.7	672	180	50	442	539	1024		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.47	2	116.7	672	180	50	442	576	1025		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1026		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	2.85	2	95.9	672	180	50	442	701	1027		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	2.08	2	70	672	180	50	442	960	1028		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.17	2	106.5	672	180	50	442	631	1029		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	2.93	2	98.5	672	180	50	442	682	1030		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1031		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1032		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.63	2	122	672	180	50	442	551	1033		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.91	2	131.3	672	180	50	442	512	1034		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.72	2	124.9	672	180	50	442	538	1035		מגורים אי'
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1036		מגורים אי'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						ס"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
(2)			1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1037		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1038		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1039		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	3.81	2	128	672	180	50	442	525	1040		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	3.38	2	113.5	672	180	50	442	592	1041		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	2.82	2	94.6	672	180	50	442	710	1042		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	2.82	2	94.9	672	180	50	442	708	1043		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	2.84	2	95.3	672	180	50	442	705	1044		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	2.84	2	95.6	672	180	50	442	703	1045		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	2.86	2	96	672	180	50	442	700	1046		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	2.81	2	94.2	672	180	50	442	713	1047		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	2.48	2	83.3	672	180	50	442	807	1048		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	3.35	2	112.6	672	180	50	442	597	1049		מגורים א'	
(2)			1	3	13.5	3.8	2	127.8	672	180	50	442	526	1050		מגורים א'	
							100		33600	9000	2500	22100	29890			מגורים א' >סך <הכל	
(5)			1	(4) 10	37.5	10.73	68	61	312.3	19790	5386	3736	(3) 10668	6336	1101	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	11.44	68	45	316.6	18823	5054	3226	(3) 10543	5946	1102	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	11.09	68	45	309.5	18981	5212	3226	(3) 10543	6132	1103	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	9.81	68	55	292.7	20299	5895	3736	(3) 10668	6935	1104	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 7	28.5	10.73	40	55	307.4	11464	3170	2054	(3) 6240	3729	1105	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 7	28.5	9.81	36	45	287.8	10556	3118	1827	(3) 5611	3668	1106	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 7	28.5	10.86	36	50	309.3	10257	2819	1827	(3) 5611	3316	1107	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 7	28.5	8.93	26	45	275.2	8016	2476	1489	(3) 4051	2913	1108	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	10.67	68	60	311	19821	5417	3736	(3) 10668	6373	1109	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	11.75	68	45	322.8	18690	4921	3226	(3) 10543	5789	1110	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	11.78	68	45	323.5	18676	4907	3226	(3) 10543	5773	1111	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	9.35	68	55	283	20588	6184	3736	(3) 10668	7275	1112	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 7	28.5	10.41	40	50	300.8	11561	3267	2054	(3) 6240	3844	1113	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 7	28.5	10.04	36	50	292.4	10486	3048	1827	(3) 5611	3586	1114	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 7	28.5	10.29	36	50	297.6	10411	2973	1827	(3) 5611	3498	1115	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 7	28.5	10.24	26	50	303.2	7698	2158	1489	(3) 4051	2539	1116	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	11.42	112	50	318.8	31252	8333	5507	(3) 17412	9804	1117	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	9.72	56	50	288.4	16609	4896	2957	(3) 8756	5760	1118	מגורים ג'	
(5)			1	(4) 10	37.5	11.75	68	45	323	18687	4918	3226	(3) 10543	5786	1119	מגורים ג'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						ס"ח שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי						
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	10.82	84	60	313	24292	6597	4536	(3) 13159	7761	1120		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.29	56	50	297.9	16211	4626	2854	(3) 8731	5442	1121		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.06	36	50	292.8	10480	3042	1827	(3) 5611	3579	1122		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.62	60	50	305.2	17244	4803	3081	(3) 9360	5650	1123		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	9.4	56	45	279.5	16648	5063	2854	(3) 8731	5957	1124		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	7.56	56	40	241.4	17880	6295	2854	(3) 8731	7406	1125		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	7.52	20	40	241	6407	2260	1027	(3) 3120	2659	1126		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	7.66	20	40	243.9	6366	2219	1027	(3) 3120	2610	1127		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	9.79	116	50	287.8	34096	10070	5935	(3) 18091	11848	1128		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	9.95	76	50	290.9	22226	6494	3881	(3) 11851	7640	1129		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	9.81	92	40	285.3	26740	7968	4480	(3) 14292	9374	1130		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	12.1	108	50	332.3	29647	7584	5280	(3) 16783	8922	1131		מגורים ג'	
						1836			530901	151172		93568	286161	177849		מגורים ג' >סך <הכל	
(5)	(5)	2	24	80.5	23.82	86	30	718.6	25949	9208	250	3405	(6) 13086	3611	1201		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	30.72	172	40	853	47759	14277	500	6810	(6) 26172	5599	1202		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	36.33	86	45	962.3	22777	6036	250	3405	(6) 13086	2367	1203		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	39.61	86	50	1026.1	22277	5536	250	3405	(6) 13086	2171	1204		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	28.98	172	35	819.1	48616	15134	500	6810	(6) 26172	5935	1205		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	30.96	86	40	857.6	23825	7084	250	3405	(6) 13086	2778	1206		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	30.46	86	35	848	23940	7199	250	3405	(6) 13086	2823	1207		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	29.91	172	35	837.2	48147	14665	500	6810	(6) 26172	5751	1208		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	39.34	86	50	1020.8	22315	5574	250	3405	(6) 13086	2186	1209		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	39.31	86	50	1020.1	22320	5579	250	3405	(6) 13086	2188	1210		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	29.03	172	35	820.1	48591	15109	500	6810	(6) 26172	5925	1211		מגורים ד'
(5)	(5)	2	24	80.5	24.02	86	30	722.5	25873	9132	250	3405	(6) 13086	3581	1212		מגורים ד'
						1376			382389	114533	4000	54480	209376	44915		מגורים ד' >סך <הכל	
(2)	(2)	1	2	20			55	82.2	7500	2500		750	4250	9120	1421		מסחר
												200	800		1422		מסחר
												400	1600		1422		מסחר תעסוקה
(2)	(2)	1	3	25			55	151.4	5000	2000		600	2400	3303	1422		מסחר
									17310	9310		1350	6650	12423			מסחר >סך <הכל
0	0		1	5					22			22	64	301			מתקנים הנדסיים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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 כללי			
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5				22				22	39	302		מתקנים הנדסיים
0	0		1	4				200				200	53572	1601		שטח ציבורי פתוח



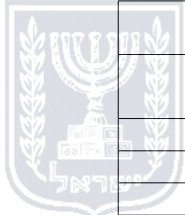
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



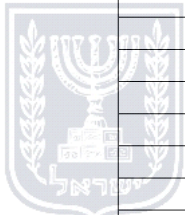
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	1401		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1402		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1403		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1404		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1405		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1406		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1407		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1408		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1409		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1410		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1411		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1412		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1001		מגורים א'
(2)	(2)	1002		מגורים א'
(2)	(2)	1003		מגורים א'
(2)	(2)	1004		מגורים א'
(2)	(2)	1005		מגורים א'
(2)	(2)	1006		מגורים א'
(2)	(2)	1007		מגורים א'
(2)	(2)	1008		מגורים א'
(2)	(2)	1009		מגורים א'
(2)	(2)	1010		מגורים א'
(2)	(2)	1011		מגורים א'
(2)	(2)	1012		מגורים א'
(2)	(2)	1013		מגורים א'
(2)	(2)	1014		מגורים א'
(2)	(2)	1015		מגורים א'
(2)	(2)	1016		מגורים א'
(2)	(2)	1017		מגורים א'
(2)	(2)	1018		מגורים א'
(2)	(2)	1019		מגורים א'
(2)	(2)	1020		מגורים א'
(2)	(2)	1021		מגורים א'
(2)	(2)	1022		מגורים א'
(2)	(2)	1023		מגורים א'
(2)	(2)	1024		מגורים א'

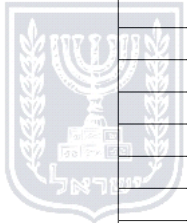


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

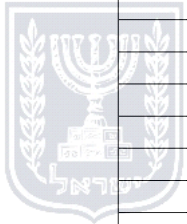


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1025		מגורים א'
(2)	(2)	1026		מגורים א'
(2)	(2)	1027		מגורים א'
(2)	(2)	1028		מגורים א'
(2)	(2)	1029		מגורים א'
(2)	(2)	1030		מגורים א'
(2)	(2)	1031		מגורים א'
(2)	(2)	1032		מגורים א'
(2)	(2)	1033		מגורים א'
(2)	(2)	1034		מגורים א'
(2)	(2)	1035		מגורים א'
(2)	(2)	1036		מגורים א'
(2)	(2)	1037		מגורים א'
(2)	(2)	1038		מגורים א'
(2)	(2)	1039		מגורים א'
(2)	(2)	1040		מגורים א'
(2)	(2)	1041		מגורים א'
(2)	(2)	1042		מגורים א'
(2)	(2)	1043		מגורים א'
(2)	(2)	1044		מגורים א'
(2)	(2)	1045		מגורים א'
(2)	(2)	1046		מגורים א'
(2)	(2)	1047		מגורים א'
(2)	(2)	1048		מגורים א'
(2)	(2)	1049		מגורים א'
(2)	(2)	1050		מגורים א'
			<סך הכל>	מגורים א'
(5)	(5)	1101		מגורים ג'
(5)	(5)	1102		מגורים ג'
(5)	(5)	1103		מגורים ג'
(5)	(5)	1104		מגורים ג'
(5)	(5)	1105		מגורים ג'
(5)	(5)	1106		מגורים ג'
(5)	(5)	1107		מגורים ג'
(5)	(5)	1108		מגורים ג'
(5)	(5)	1109		מגורים ג'
(5)	(5)	1110		מגורים ג'
(5)	(5)	1111		מגורים ג'
(5)	(5)	1112		מגורים ג'
(5)	(5)	1113		מגורים ג'
(5)	(5)	1114		מגורים ג'

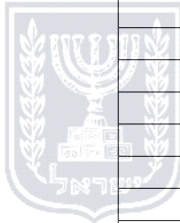


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

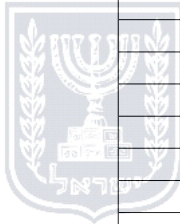


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(5)	(5)	1115		מגורים ג'
(5)	(5)	1116		מגורים ג'
(5)	(5)	1117		מגורים ג'
(5)	(5)	1118		מגורים ג'
(5)	(5)	1119		מגורים ג'
(5)	(5)	1120		מגורים ג'
(5)	(5)	1121		מגורים ג'
(5)	(5)	1122		מגורים ג'
(5)	(5)	1123		מגורים ג'
(5)	(5)	1124		מגורים ג'
(5)	(5)	1125		מגורים ג'
(5)	(5)	1126		מגורים ג'
(5)	(5)	1127		מגורים ג'
(5)	(5)	1128		מגורים ג'
(5)	(5)	1129		מגורים ג'
(5)	(5)	1130		מגורים ג'
(5)	(5)	1131		מגורים ג'
			<סך הכל>	מגורים ג'
(5)	(5)	1201		מגורים ד'
(5)	(5)	1202		מגורים ד'
(5)	(5)	1203		מגורים ד'
(5)	(5)	1204		מגורים ד'
(5)	(5)	1205		מגורים ד'
(5)	(5)	1206		מגורים ד'
(5)	(5)	1207		מגורים ד'
(5)	(5)	1208		מגורים ד'
(5)	(5)	1209		מגורים ד'
(5)	(5)	1210		מגורים ד'
(5)	(5)	1211		מגורים ד'
(5)	(5)	1212		מגורים ד'
			<סך הכל>	מגורים ד'
(2)	(2)	1421		מסחר
		1422	מסחר	מסחר
		1422	תעסוקה	מסחר
(2)	(2)	1422		מסחר
			<סך הכל>	מסחר
0	0	301		מתקנים הנדסיים
0	0	302		מתקנים הנדסיים
0	0	1601		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.
ב. ככל שיהיו שינויים בשטחי המגרשים במסגרת תשריט לצרכי רישום, מס' יחידות הדיור בכל מגרש ייקבע בהתאם לשטחו החדש של המגרש ובהתאם לצפיפות המותרת באותו איזור בניה.
ג. מרתף יותר בגבולות תא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. עפ"י התשריט ב. מגרשי הספורט ימוקמו במרחק מינימלי של 70 מ' מבנייני המגורים. הקטנת המרחק תתאפשר עפ"י דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י הועדה המקומית.
ג. מרתף יותר בקווי המגרש .
(2) עפ"י התשריט.
(3) . השטח הנ"ל כולל מרפסות בשיעור של 16 מ"ר בממוצע ליח"ד . ב. תותר עליה לגג בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, יותר צירוף שטח זה לשטח הקומה העליונה תוך העלאת שטח מהקומה העליונה לקומת הגג ליצירת פנטהאוז - דופלקס.
(4) תוספת 2 קומות במגרשים פינתיים.
(5) עפ"י התשריט.
(6) א. השטח הנ"ל כולל מרפסות בשיעור של 16 מ"ר בממוצע ליח"ד . ב. תותר עליה לגג בשטח של 25 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה, יותר צירוף שטח זה לשטח הקומה העליונה תוך העלאת שטח מהקומה העליונה לקומת הגג ליצירת פנטהאוז - דופלקס. תותר הקמת מועדון לדיירים בשטח של 250 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

כללי:

1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג-1983) כאשר מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המוצע בהצעת משרד התחבורה מ-1992.
 2. החניה תהיה בתחומי המגרש.
 3. סידור החניה ייקבע בתכניות לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית. בתכנית זו ניתן יהיה לקבוע כניסות משותפות לחניה אף במגרשים בעלי יעודים שונים וכן חיבור תת קרקעי לחניונים במגרשים שונים וביעודים שונים.
 4. תותר כניסה משותפת ומסעות משותפות לחניה לתאי שטח גובלים בכפוף לרישום זיקות הנאה הדדיות למגרשים אלה.
- תחום זיקות ההנאה יקבע בתכנית הבינוי טרם הוצאת היתרי הבניה.

חניה באיזורי המגורים - הנחיות כלליות:

1. בכניסות משותפות לחניה בין שני מגרשים תירשם זיקת הנאה בלתי מוגבלת לטובת דיירי 2 המגרשים.
2. בכל שטחי החניה יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שיהיו שייכות לאותה יחידת דיור.
3. החניות יהיו מסומנות.
4. החניות יהיו ממוספרות.
5. רחבות כיבוי האש יהיו בתחומי המגרשים.

חניה באיזור מגורים א':

1. החניה תהיה עילית ו/או תת קרקעית.
2. הגישות לחניות תהיינה בדומה לעקרונות תכנית הבינוי המנחה ונספח התנועה.

חניה באיזור הבניה הרוויה: מגורים ג' ומגורים ד':

1. החניה תהיה עילית או תת קרקעית.
2. יותרו מספר קומות מרתף עפ"י צרכי החניה ופתרונה וזאת בנוסף למספר הקומות המותרות.
3. תותר חניה תת קרקעית בקומת מרתף עד גבולות המגרש. גובה המפלס לא יעלה מעל מפלס פיתוח המגרש.

החניה העילית תהיה מוצנעת מהרחוב. החניות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים (בערוגות עמוקות כל 4 חניות לכל היותר) למטרות הסתרה והצללה ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד. ריצוף החניות לא יהיה אטום ויאפשר החדרת מי גשמים וניקוז לקרקע.

4. ביחידות להן מוצמדים שני מקומות חניה תותר חניית כלי רכב בזה אחר זה ובלבד שהחניה תוכננה לפי רמת שירות 1 המוגדרת בהנחיות לאופן תכנון חניונים של משרד התחבורה (פברואר 2000).

5. לכל מגרש יאותרו חניות ציבוריות ברחוב בהיקף של 25% ממספר יח"ד.

חניה בשטחים ציבוריים:

1. החניה בשצ"פ תהיה מוסתרת עפ"י הנחיות הנספח הנופי. לא תותר חניה בשיעור העולה על התקן.

6.1	חניה
	<p>2. פיתוח החניה בשב"צ יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הנחיות הפיתוח כבסעיף 4.6 לעיל.</p> <p>3. תותר חניה תת קרקעית חלקית מתחת לשצ"פ, שבילים ודרכים- תירשם זיקת הנאה.</p> <p>4. תובטח נטיעת עצים ע"י מילוי אדמה.</p> <p>חניה תת-קרקעית בשטח ציבורי פתוח :</p> <p>תותר חניה תת-קרקעית לשימוש המגורים הגובלים תוך שמירה על אפשרויות הנטיעה והפיתוח מעל.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קוי החשמל הקיימים בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר השארתם כקו עילי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, ועמידה בדרישות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי הבינוי.</p> <p>ד. לא תותר תחנות השנאה חדשות על עמודים.</p> <p>ה. 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 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 2 מ'.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה מהכבל 0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני 5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני 2 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35 מ'.</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך מהכבל 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה מהכבל 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ט. ארון רשת מהארון 1 מ'</p> <p>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>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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.2	חשמל
	<p>על אף האמור בכל תכנית - 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 קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
6.3	ניקוז
	<p>3.5 עקרונות תכנון מערכת הניקוז במגרשים פרטיים, העשרת מי תהום בהנחיות תמ"א 4/ב'34</p> <p>3.5.1 מערכת הניקוז במגרשים תפעל בצורה המונעת עד כמה שניתן את הוצאת הנגר העילי מהנכס הפרטי אל השטח הציבורי באופן ישיר. השהיית מי הנגר בשטח המגרש הפרטי תאפשר שימור וניצול מי הנגר העילי, מילוי חוזר של האקוויפר במים שפירים (תוספת החלחול של מי הגשמים), כאשר הגגות המנוקזים לגינה מקטינים את פוטנציאל ההצפה הכללי במבן, עקב ריסון הספיקות המגיעות לצנרת תת קרקעית. כמו כן יש בכך חיסכון בהשקעה בצנרת הניקוז המשנית במבן.</p> <p>בעת תכנון הפיתוח של חצרות המבנים והשטחים הציבוריים יש לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע ע"י סגירת שטח המגרש בגובה מתאים וע"י קביעת אופי התכנית וצורת ההתנקזות ממנה, זאת תוך מניעת הצפות. בכל מקרה אין לאשר חיבור מרזבים ישירות למערכות ביוב או ניקוז תת קרקעיות. בגדר המקיפה את המגרש הנקודה הנמוכה תהיה לכיוון הכביש או השטח הציבורי, דרכה תוסדר גלישת מים לאותם אזורים.</p> <p>3.5.2 מאחר ולפי תמ"א 4/ב'34 המתחם נמצא באזור רגישות א' גודל תכנית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה יהיה לפחות 15% מהשטח.</p> <p>3.5.3 במגרשים בהם ינצלו את שטח תת הקרקע לבניית חניונים תת-קרקעיים או מרתף עד קו בניין 0 לא יהיו שטחים להשהיית מי הנגר. ניקוז מגרשים אלו יתוכנן כך שמי הנגר ינוקזו אל מחוץ למגרש בזרימה עילית אל השטחים הציבוריים הפתוחים ושצ"פים סמוכים לצרכי השהיית והחדרת מי תהום.</p> <p>3.5.4 בעת התרחשות סופות גשם גדולות, אשר מטבען מגדילות את הסיכון לנזקים בנפש וברכוש, הן בנכס הפרטי והן בנכס הציבורי, תתאפשר הזרמת מי הנגר מהנכס הפרטי אל דרכי המים הראשיות באמצעות תכנון נכון בחצרות ומחן אל השטח הציבורי הקרוב (כביש, מדרכה, שצ"פ) תוך מניעת נזקים.</p> <p>3.5.5 בעת מתן היתרי בנייה במבן תיבדקנה בקפדנות תוכניות פיתוח השטח במגרשים על מנת לוודא ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>3.5.6 על מגיש הבקשה להיתר הבנייה לתכנן ולפרט את האמצעים לשימור מי הנגר במגרש כולל מגרשים בהם מתוכננת חניה עד קו בניין 0.</p> <p>3.6 פשט הצפה</p> <p>לפי תמ"א 3/ב'34 שטח המתחם לא נמצא באזור פשט הצפה נחל חדרה, לפיכך אין במתחם בעיות פשט הצפה.</p> <p>3.7 מניעת זיהום והגנות על מי תהום</p> <p>לפי תמ"א 4/ב'34 שטח המתחם שייך לאזור רגישות לזיהום מי תהום כאזור א'.</p> <p>באזור הפרוייקט לא קיימים בארות מים לשתייה, לפיכך אין לנגר העילי בתוך המתחם כל השפעה על קידוחי ההפקה הקיימים בחדרה.</p> <p>אין מערכת הניקוז יוצרת מגבלות על שימושי קרקע או גורמת לצורך ליצור רצועת הפרדה.</p>
6.4	ניקוז
	<p>1. כללי :</p> <p>בהתאם לתוכנית האב לניקוז של חדרה שטח המתחם שייך לאגן הניקוז המזרחי D. אגן זה</p>

נמצא במזרח חדרה, בין רחובות הגיבורים ואבשלום במערב, רחוב צה"ל, תעלת הניקוז הקיימת ונחל חדרה בצפון וכפר ברנדס בדרום. כן כולל אגן זה את שטח שכונת בית אליעזר במזרח. מוצא הניקוז של אגן ניקוז זה הינו נחל חדרה.

התוכנית מתאימה לתוכניות הארציות תמ"א 3/34 וב"מ 3/34 ותמ"א 4/34.

2. מצב קיים :

באזור זה קיים נקז ראשי בקוטר 1,500 מ"מ בשדרות הפרדס (בשכונת בית אליעזר) הממשיך לאורך רחוב חטיבת הנח"ל עד לפרוודור עמודי חשמל מתח גבוה ועליון ומשם, כצינור בקוטר 1,800 מ"מ, צפונה עד לנחל חדרה.

מצפון למתחם, בשכונה חד/1200, הונחו נקזים ראשיים מרחוב ביאליק עד רחוב חטיבת הנח"ל בקטרים 1,000 מ"מ, 1,250 מ"מ, 1,500 מ"מ ו-1,800 מ"מ, כולל נקזים בקוטר 800 מ"מ ו-1,000 מ"מ בכבישים מס' 38 ו-40.

ממזרח למתחם, ברחוב שמעון פרס, עובר נקז בקוטר 600 מ"מ ו-800 מ"מ הממשיך לאורך רחוב הפרדס עד לרחוב משמר הגבול כנקז בקוטר 1,250 מ"מ.

3. מצב מוצע :

מערכת הניקוז המתוכננת להולכת הנגר העילי הינה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הולכת מי השפכים.

בתחומי המתחם תיבנה מערכת של נקזים סגורים, תת קרקעיים.

מערכת הניקוז הראשית תעבור לאורך רחובות קיימים ומתוכננים ותכלול אלמנטים של קליטת מים וקולטנים לסוגיהם השונים, בהתאם לתוכניות הכבישים והפיתוח.

עבור סופות נדירות יותר מספיקת התכנון יובטחו מסלולי ניקוז עיליים רציפים בין השטח התורם אל מוצא הניקוז, לאורך רחובות ושצ"פים.

תכנון מערכת הניקוז המתוכננת בתוכנית הינו תכנון עקרוני ויש לתאם מחדש עם עיריית חדרה בשלב הכנת תכנון מפורט.

התוכנית תמנע תכנון של שקעים מוחלטים.

בתוכניות הפיתוח המובאות לאישור בוועדה המקומית תיבחן התאמת התוכנית לאופייה הטופוגרפי של השכונה. כן ייבחנו "הקווים האדומים" של הכבישים ורומי הפיתוח בשצ"פים. שמירה על עיקרון זה תאפשר למי הנגר, במקרה של הצפה עקב סתימה במערכת או אירוע שיטפוני, לזרום על פני הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים מבלי לגרום לנזקים בנפש או ברכוש.

3.1. נקזים משניים בתוך המתחם

התכנון המפורט של מערכת הניקוז במתחם יתייחס לסופת תכן בהסתברות של 20% (אחת ל-5 שנים). ספיקות מי הנגר ראה טבלת החישוב המצ"ב.

בגבולות הפרוייקט יונחו לאורך רחובות/כבישים נקזים בקוטר 600 מ"מ, 1,000 מ"מ ו-1,250 מ"מ.

מערכת הניקוז המוצעת, המיועדת לנקז את המתחם, תיתן נקודות מוצא למתחם מתוכנן "שכונת הפארק", קטע דרומי.

3.2. נקזים ראשיים

בהתאם לתמ"א 3/34, נספח מנחה א' מאוקטובר 2008, התכנון המפורט של מערכת הניקוז הראשית באזור יתייחס לסופת תכן בהסתברות של 10% (אחת ל-10 שנים) ושל 5% (אחת ל-20 שנה), לפי גודל תת-אגן. ספיקות מי הנגר ראה טבלת החישוב המצ"ב.

פיתוח שטח המתחמים, תוכנית מס' 302-074575 שכונת הפארק, קטע דרומי, יגדיל את כמויות הנגר, דבר הדורש תגבור מערכת הניקוז הקיימת הראשית באזור, מרחוב חטיבת הנח"ל עד



6.4	ניקוז
	<p>נקודת המוצא שהיא נחל חדרה.</p> <p>על מנת לתת פתרון ניקוז לשכונות הפארק, אמצעות ודרומית, יבוצע הנקז הראשי המתוכנן במידות פנים h1.8 מ' * 2.7 מ', h2.0 מ' * 4.0 מ' ו-h2.0 מ' * 4.4 מ', קטע מרחוב חטיבת הנח"ל עד נקודת המוצא שהיא נחל חדרה ומובל משני במידות פנים h1.5 מ' * 3.0 מ', קטע מצומת רחוב חטיבת הנח"ל ורחוב הפרדס עד למובל הראשי המוצע בנקודה שמדרום לרחוב חטיבת הנח"ל.</p> <p>3.3. על פי הנחיות רשות ניקוז ונחלים שרון יוגש תכנון מפורט של מערכת הניקוז בשכונה כולל אמצעים לשימור נגר בשצ"פ המרכזי לאישור רשות הניקוז (ראה מכתב רשות הניקוז מס' אאדא-1141 מתאריך 14.05.14 המצ"ב).</p> <p>3.4. חניונים תת-קרקעיים</p> <p>במתחם יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לניקוזם של חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע תחול על בעל הבניין.</p>



6.5	תקשורת
	<p>א. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים והמתקנים בתחום מגרשי הבניה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. פילרים/ארונות חלוקה עבור מערכות תקשורת בכל יעוד יותקנו בגבולות המגרשים כשקעים במגרשים באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברות התקשורת, תוך עמידה בדרישות המרחקים והקרינה.</p>



6.6	איחוד וחלוקה
	<p>חלוקה חדשה:</p> <p>א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה יעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק..</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ועפ"י החוק.</p> <p>ג. התכנית נערכה על רקע מפת מדידה.</p>

6.7	ניהול מי נגר
	<p>על מגיש הבקשה להיתר בנייה לתכנן ולפרט את האמצעים לשימור מי הנגר במגרש, כולל מגרשים בהם מתוכננת חניה עד קו בנין 0.</p>



6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ההוראות יהיו כמופיע בסקר העצים הבוגרים ובכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p>

6.8

שמירה על עצים בוגרים

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
4. הוראות בנוגע לעצמים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים
- א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

6.9

פסולת בניין

- טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר:
- פסולת הבניה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתאום עם היחידה הסביבתית הממונה.
- בעת ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית יש להציב, במידת האפשר, תשתית להפריד פסולת ומיחזור.
- בעת שימוש בעודפי עפר יש להשתמש בחמרים ממוחזרים ככל הניתן.

תחזוקה :

א. בתכנון ובהנחיות חייב המתכנן לקחת בחשבון נושאים של טיפול בשטחים ציבוריים, על מנת לאפשר למחלקות השונות של העירייה גישה נוחה לכל האזורים לצורך טיפול במערכות, המתקנים השונים ותחזוקתם.

ב. התכנון יכלול דרכי גישה לרכב תחזוקה ולרכב חירום, בתיאום מלא עם הרשויות והמחלקות השונות של העירייה.

ג. ביצוע ההשקייה והגינון יהיה כפוף לדרישות ולהגבלות השימוש במים להשקיה ויקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים למי תהום כמתבקש ובהתאם להנחיות רשות המים.

ד. התכנון האדריכלי של פיתוח השצפיים, יאושר ע"י המחלקות המתאימות בעיריית חדרה.

ה. עיריית חדרה תדאג לאחזקת השטחים הציבוריים ובין היתר לגיזום, דילול, ריסוס, דישון וכל הדרוש לצמחייה באופן מקצועי וקבוע.

הנחיות לתכנון פיתוח ונוף למגרשים פרטיים :

אופי ארכיטקטוני בשכונה :

א. מטרת המסמך הוא לצורך קביעת עקרונות תכנון, הנחיות פיתוח, חומרי הגימור וכד', על מנת להבטיח רצף ארכיטקטוני בכל מקטע בינוי ובשכונה כולה.

ב. יחד עם זאת, הכוונה היא לגוון בין המתחמים השונים בחלק מהאלמנטים והחומרים ולאפשר שינויים קלים בחלק מהפרטים, כדי להימנע מעיצוב החוזר על עצמו בשכונה בלי לפגוע בחזות האחידה של הרחוב.

ג. על מנת לבצע עיקרון זה תוכן תכנית לפיתוח ועיצוב ארכיטקטוני למבנן שלם שבה יקבעו ויסומנו "תת מתחמים", כולל הפרטים המנחים והמחייבים לפיתוח החצרות של כל מתחם.

הואות כלליות לפיתוח חצר :

א. במסגרת תכנון הבינוי לביצוע תוכן תוכנית פיתוח שבה תופיע האינפורמציה הבאה :

* מפלסי ± 000 המומלצים של המבנים.

* גבהי הפיתוח במגרש ופתרונות ניקוז.

* פרטי עיצוב גדרות ושערים לחזית הרחוב.

* פרטים וחומרים מחייבים.

* ריהוט רחוב ותאורה.

הוראות תכנון מפורטות לפיתוח לצמודי קרקע דו-משפחתיים וטוריים :

א. מפלסי ± 000 של הבתים, מיקום כניסה לבי ולחניות יהיו בהתאם לתוכנית בינוי מפורט לביצוע כפי שתאושר ע"י עיריית חדרה.

ב. גדרות וקירות הפיתוח יהיו עפ"י הפרטים המנחים של הנספח הנופי (ר' נספח נופי).

ג. פילרים של חברת חשמל, תקשורת, גומחות למים, נישות לגז, לאשפתונים וכד' ישולבו באופן אינטגרלי בקירות הפיתוח עפ"י הפרטים המחייבים שבנספח הבינוי לביצוע.

ד. פתרונות אשפה, איסוף הגיזום ומתקנים למחזור יהיו בהתאם להנחיות ולדרישות מחלקת התברואה של עיריית חדרה.

ה. החניות ירוצפו במלואן באבן משתלבת גם במגרשים הפרטיים וגם בשטחים הציבוריים כגון רחובות, כיכרות וכו'.

הוראות תכנון מפורטות לפיתוח לבנייה רווייה :

א. מפלסי ± 000 של הבתים, מיקום כניסה לבית ולחניות יהיו בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת לביצוע.

ב. גדרות וקירות הפיתוח יהיו עפ"י הפרטים המחייבים של הנספח הנופי. (ר' נספח נופי).



6.10

פיתוח סביבתי

- ג. פילרים של חברת חשמל, תקשורת, גומחות למים, נישות לגז, לאשפתונים וכד' ישולבו באופן אינטגרלי בקירות הפיתוח עפ"י הפרטים שבנספח הבינוי לביצוע.
- ד. פתרונות אשפה יהיו בהתאם להנחיות ולדרישות מחלקת התברואה של עיריית חדרה.
- ה. פרטי גמר של עבודות הפיתוח כגון מעקות בטיחות, ריצופים, מדרגות, גדרות, ריהוט חצר ועוד יהיו עפ"י הפרטים המנחים של הנספח הנופי. (ר' נספח נופי).
- ו. במגרשים הפרטיים של הבניה הרווייה יש לתכנן ולבצע את הפיתוח בהתאם להנחיות הבאות:
- * חניה עילית מרוצפת באבן משתלבת.
 - * שילוב עצים בוגרים בחניות.
- דרישות מתן היתר בניה לתוכניות הפיתוח:
- יש לצרף לתכנית הבינוי המפורט נספח פיתוח כמפורט להלן:
- א. יש להגיש על בסיס מפת מדידה ותכנית הבינוי והפיתוח הכוללת דרכים וכבישים המתוכננים או הקיימים מכל צידי המגרש, כולל מפלסים סופיים של המדרכות הצמודות.
- ב. על מתכנן הפיתוח להתאים את מפלסי הפיתוח לפי מפלסי ± 000 שייקבעו בתכנית הבינוי המפורט.
- ג. לתוכנית הפיתוח יש לצרף סט פרטים בהתאם לגליון הפרטים המנחים של התכנית ולכלול ריצופים, אבני שפה, קירות, מעקות, גדרות, עצים, גינות וכד', כולל התייחסות להנחיות התקנון המפורטים ומסמכי התב"ע.
- ד. המדרכות, המיסשת והחניות שבתחום המגרש, ירוצפו באבנים משתלבות ולא יותר שימוש באספלט.
- ה. קירות הפיתוח הבנויים, הגדרות, השערים והמעקות יהיו בהתאם לפרטים המנחים שבנספח הפיתוח.
- ו. על מתכנן הפיתוח להכין את תוכנית הגינון וההשקיה לפי המסמכים שהוכנו ע"י עיריית חדרה.



6.11

פיתוח סביבתי

- הנחיות לגינון ונטיעת עצים במגרשים פרטיים:
1. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 2 עצים לפחות למגרש, על פי מפתח של עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מגרש פנוי - שאינו תפוס ע"י בית מגורים, מחסן, חניה מרוצפת, שביל גישה מחוץ לבית). באיזור החניה עץ לכל 4 חניות.
 2. העצים יהיו בקוטר "3"-2", יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל.
 3. העצים ינטעו במרחק של 100 ס"מ לפחות מגבול המגרש ובמרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ.
 4. במגרשי החניה הפרטיים הפתוחים ינטעו עץ כנ"ל לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ.
 5. מגיש התכנית יסמן על גביה את מיקום העצים משולבים בתכניות הפיתוח. בתכנית תסומן מערכת ההשקיה.
- הנחיות לגינון ונטיעת עצים בשטחים ציבוריים:
1. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה ינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע "3"-2 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על פי הנחיות העיריה.
 2. בשטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, ינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.



<p>פיתוח סביבתי</p> <p>3. בכל מגרשי החניה הציבוריים ינטע עץ לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ.</p>	<p>6.11</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>כיכרות שכונתיות:</p> <p>א. במוקדים שונים בפרוייקט נוצרו הצטלבויות בין הכבישים והצירים הראשים, המוגדרים כ"כיכר שכונתית", (כמפורט בנספח הפיתוח).</p> <p>ב. כיכרות אלו מתוכננות כמרחב פתוח, כך שנוצר שטח ירוק גם מעבר לאותן כיכרות עד לגבול המגרשים הפרטיים.</p> <p>ג. לשטח הנ"ל ינתן דגש מיוחד ע"י עיצוב שונה בכל כיכר וכיכר, כדי לאפיין אותם כמוקד התמצאות שכונתי. בכל כיכר תתוכנן צמחיה שונה על מנת לזהות מיקום ואיזור נסיעה ברכב בנוסף לאלמנטים הפיסוליים.</p> <p>ד. יש לשלב באותם שטחים מדרכות היקפיות, פינות ישיבה מוצלות ופסלים.</p> <p>ה. ינתן דגש לפיתרונות למעברי חציה להולכי רגל ולרוכבי האופניים, כולל תאורה מיוחדת ושילוט הכוונה. מעברי החציה יהיו מרוצפים.</p> <p>ו. במדרכות ההיקפיות של הכיכרות תתוכנן מדרכה בגבול השטח הפרטי שתכלול בחלקה הצללה ע"י קולונדה (פרגולה) שתיצור אלמנט ארכיטקטוני המלווה את הבינוי סביב הכיכר. פרט אלמנט זה יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>רחובות משולבים:</p> <p>א. באזור צמודי הקרקע וקוטגיים מתוכננים רחובות משולבים, שבהם ינתן דגש לתנועת הולכי רגל ולשבילי אופניים.</p> <p>ב. רחובות אלה ישמשו כצירי הליכה המקשרים בין המעברים הציבוריים, הגינה השכונתית, הכיכר השכונתית ועד למוסדות הציבור והפארק המרכזי.</p> <p>ג. כל הרחובות הנ"ל יהיו מרוצפים באבנים משולבות בדוגמאות ובגוונים שונים, כך שתהיה הפרדה ברורה בין נסיעת רכב, הולכי רגל ומסלולי אופניים.</p> <p>ד. לאורך הרחוב ינטעו עצים וצמחים מתאימים בערוגות ובגומחות.</p> <p>ה. ינתן דגש על תאורה מתאימה, ריהוט רחוב ושילוט הכוונה.</p> <p>ו. הרחוב יתוכנן כך שתתאפשר נסיעה של רכב פרטי ורכבי פינוי אשפה. מסלולים לאופניים:</p> <p>א. בתכנון שבילי הולכי הרגל והכבישים יתוכננו וישולבו מסלולים לאופניים.</p> <p>ב. בפרוייקט תהיה עדיפות למסלולים ולצירים אלו שיתוכננו, כך שתהיה אפשרות לרוב התושבים להגיע לכל מקום עד כמה שניתן ללא חציית צירים ראשיים, בכדי שתשמר הרציפות של השבילים לאורך כל השכונה.</p> <p>ג. ביצוע מסלולים לאופניים, צמתים, מעברי חציה ועוד יהיו בהתאם לתכנון יועץ התנועה ולתקנים הנדרשים.</p> <p>ד. מערכת זו תתחבר למסלולים של "הפארק המרכזי", כך שתתאפשר גישה באופניים משטחי המגורים דרך "הפארק המרכזי והמעברים התת קרקעיים למוסדות ציבור ולשטח מסחרי תוך צימצום חציות של כבישים ראשיים.</p> <p>גינות שכונתיות:</p> <p>א. בגינות שכונתיות יבוצעו פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים לכושר גופני, מעברים. שטחי התכנסות ועוד.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים אלו יכללו ריהוט גן, תאורה, צמחייה והשקיה ממוחשבת, הצללה ועוד</p>	<p>6.12</p>



6.12

פיתוח סביבתי

בכפוף לדרישות ולהנחיות מחלקת גנים ונוף של העירייה.

ג. בשטחים אלו לא תותר הבערת אש בכל דרך שהיא.

פיתוח מוסדות ציבור :

א. יבוצע פיתוח סביב מוסדות ציבור יהיה בהתאם לפרוגרמה הנדרשת להנחיות ולתקנים.

ב. במגרשים, למוסדות ציבור הצמודים לפארק המרכזי, יש לקחת בחשבון שמגרשי החניה ומגרשי הספורט יתוכננו בגבול המגרש הציבורי, כך שיתאפשר שימוש דו תכליתי באותם שטחים.

ג. יש ליצור מערכת שבילים ודרכי גישה המתחברים אל "הפארק המרכזי" המשמש גם כציבורי מרכזי לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בשכונה.

הנחיות לגינון ונטיעת עצים בשטחים ציבוריים :

א. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה ינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 2"-3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על בי הנחיות העירייה.

ב. בשטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.

ג. בכל מגרשי החניה הציבוריים ינטע עץ לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ. תאורה :

א. תבוצע תאורה מתאימה לפונקציות השונות בפרוייקט כדוגמת :

שבילים, רחבות, שטחי התכנסות, מגרשי ספורט, חניות, אלמנטים פיסוליים, שטחי מים, מזרקות ועוד.

ב. סוג העמוד, גובהו וסוג הפנסים יתואמו עם המחלקה המתאימה בעיריית חדרה.

ג. התאורה בשטחים הציבוריים תהיה תאורה חסכנית באמצעות נורות חסכניות. גופי התאורה יתוכננו באופן שבו יימנע פיזור אור הגורם לזיהום אור לסביבה.

6.13

פיתוח סביבתי

הוראות לפיתוח נוף -

הנחיות לשטחים ציבוריים :

1. כללי

א. בפרוייקט מתוכננים שטחים ציבוריים רבים ושונים באופיים.

בשטחים אלו ישולבו מגוון רחב של פעילויות בהתאם לפרוגרמה ולדרישות כפי שיקבעו ע"י עיריית חדרה.

ב. תכנון השטחים הציבוריים יקבע בהתאם להנחיות העירייה, כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת גנים ונוף של העירייה.

ג. השטחים הירוקים הפתוחים יבוצעו ברמה של פיתוח אינטנסיבי ופיתוח אקסטנסיבי, בהתאם למיקומם בפרוייקט ויכללו בין היתר את הפעילויות הבאות :

* חורשות, מדשאות וצמחיה מגוונת.

* איזור שעשוע ומשחק.

* אלמנטים של מים ואגמים.

* שטחים המיועדים לשטחי התכנסות הכוללים רחבות לשימוש רב תכליתי כולל תערוכות, מופעים ועוד.

* אלמנטים שונים להצללה.

* פיסול סביבתי במוקדים ובאזורים מרכזיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.13

פיתוח סביבתי

- * שבילים להולכי רגל, רכיבת אופניים ומסלולי ריצה, הליכה ותחנות כושר.
- * שטחים למגרשי ספורט ולאתלטיקה.
- * מבנים קלים לאחסון ציוד ותחזוקה המשולבים בקירות הפיתוח.
- * מבנים קלים לשירותים ציבוריים, מזנונים ואחזקה.
- * מבנים לאחסון ציוד ותחזוקה ומבנים לשירותים שונים לציבור, יהיו מחומרים המשתלבים והמתאימים לשטחים הציבוריים.
- * הצמחיה שתינטע בשטחים ציבוריים תהיה צמחיה חסכנית ולא אלרגנית.
- * "בפארק המרכזי" תותר הבערת אש לברביקיו אך ורק באזורים המורשים לכך, בהתאם להנחיות ברורות מטעם מחלקת כיבוי אש של העירייה, כולל הציוד הנדרש לכך ושילוט הדרכה מתאים.
- * בכל השטחים הציבוריים, המעברים, המוסדות וכד', יש לדאוג לנגישות לנכים ולעגלות, לכל המתקנים והפעילויות המתוכננות במגרש בהתאם להנחיות של יועץ הנגישות.
- הפארק המרכזי:
- א. למרות שהמתחמים המרכזיים חצויים ע"י צירי תנועה ראשיים, הפארק מתוכנן כך שנוצר רצף של שטח ירוק מצפון לדרום, כולל קשר פיזי של מערכת דרכים ושבילים דרך מעברים תת קרקעיים המתוכננים מתחת לאותם צירים (כמפורט בנספח הפיתוח).
- ב. בשישה מוקדים שונים של הפארק, חלק מהשטח הציבורי חודר ונצמד לאזורי הבניה הרוויחה הגבוהה ויוצר "מובלעות".
- אזורים אלה יתוכננו כשטח לפיתוח אינטנסיבי מיוחד ויכללו פעילויות שקטות, כגון פינות ישיבה מוצלות, פינות משחקים לילדים קטנים ועוד.
- למרות שצורתם הגיאומטרית של אותן מובלעות זהה, יש צורך לאפיין אותן בעיצוב שונה מיוחד בעזרת צמחייה שונה, פיסול סביבתי, אלמנטים למים, מתקני משחק ועוד.
- ג. "הפארק המרכזי" מאופיין בין היתר ע"י שוליים היקפים ברוחב של כ-20-30 מטר. בשטח זה יבוצע פיתוח אינטנסיבי שיכלול מגרשי ספורט, מגרשי חניה דו תכליתיים, מסלולי ריצה ועוד, כאשר פעילויות אלה ישמשו גם למוסדות ציבור.
- כל האלמנטים הנ"ל יוסתרו ויוצנעו בתוך חורשות צפופות.
- העצים יהיו גבוהים ובוגרים ביחס לעצים שבפארק המרכזי, על מנת לקבל חתך ופרופיל מדורג בין הבניה הגבוהה שבשוליים, לאזור הנמוך המרכזי של הפארק.
- ד. כאלמנט נוסף המקשר את הפארק לכל אורכו, תבוצע מערכת של מים שתכלול כשלושה אגמים בגדלים שונים המחוברים ביניהם ע"י נחל המלווה את כל הפעילויות המתוכננות לאורך של הפארק.
- אלמנט המים הופך להיות המוקד המרכזי (המנקז), שמחזק את התחושה של הפרשי הגבהים בפארק לאורך כ-1 קילמטר בין השטח הגבוה (דרום) לשטח הנמוך (צפון) ע"י זרימה קלה של הנחל.
- ה. בשטחי הפארק המרכזי הנותרים יבוצעו אטרקציות שונות ומגוונות ברמה של פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי, כאשר חלק מהאלמנטים והמתקנים ימוקמו בצורה הומוגנית, בכדי לתת מענה בקרבת מקום לכל התושבים במרחקים סבירים ומקובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

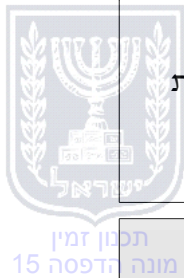


תכנון זמין
מונה הדפסה 15




6.14

פיתוח סביבתי

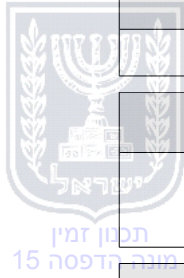
- ו. תוכנית הצימחייה והחורשות "בפארק המרכזי" יבוצעו כך שתהיה תחושה של שטח ירוק פתוח אסימטרי באזור המרכז, בכדי להעניק לתושבים הרגשה של "מחוץ לעיר" למרות הקירבה



6.14	פיתוח סביבתי
	<p>לאזורי המגורים. בפארק שבין מוסדות ציבור ובניה רוויה יבוצעו חורשות צפופות על מנת ליצור חיץ. גודל סטנדרט מינימלי מס' 8, קוטר גזע לפחות 2". מרווח בין העצים כ-10.0 מ'. נטיעה בקבוצות. בנוסף יינטעו עצים בהתאם לאזורים השונים : עצים ליד מים, עצים לאורך שבילים, עצים ליד מגרשי ספורט ובצמוד לפינות משחקים.</p> <p>ז. המעברים התת קרקעיים יהיו ברוחב של 10.0 מ' לפחות שיאפשר רצף ויזואלי בין השטחים הפתוחים של שלושת המתחמים במפלס הפארק.</p> <p>עיצוב המעברים התת קרקעיים יהיה תואם לפרטים וחומרי הגימור של הפיתוח בפארק המרכזי. קירות התמך במעברים יהיו מחופים באבן מלבנית ומסותתת (כמפורט בנספח הפיתוח).</p> <p>שדרות, צירי תנועה ומדרכות:</p> <p>א. במערכת הכבישים מתוכננות שדרות וצירים ראשיים עם שוליים רחבים.</p> <p>ב. בשוליים אלו ישולבו מדרכות להולכי רגל, במקביל למסלולים לאופניים ומדי פעם הפרדה עי" ערוגות מגוננות. לאורך כל המדרכות ינטעו עצים בקוטר גזע 3", גובה גזע 3.0 מ' לפחות עד לענף ראשון עקב קרבה למסלולי אופניים.</p> <p>ג. יינטעו שדרות עצים להצללה, מוקדם לשיבה, תאורה מתאימה ושילוט הכוונה. בשבילים ציבוריים מרכזיים יינטעו עצים להדגשת ציר ההליכה לכיוון הפארק המרכזי והכיכרות. גודל סטנדרט מינימלי מס' 8, קוטר גזע לפחות 2". מרווח בין העצים כ-8.0-6.0 מ'. נטיעה בקבוצות אחידות לאורך שביל ובצידי השביל.</p> <p>ד. ינתן דגש למעברי חציה וכניסות לבתים פרטיים עי" ריצוף בגוון שונה ושילוט מתאים.</p> <p>ה. באי תנועה ישולבו אלמנטים פיסוליים, צמחייה מתאימה ועצים גבוהים על מנת להדגיש את השדרה ביחס לצמחייה שבמדרכות המקבילות.</p>
6.15	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי להיתר אכלוס ל-800 יח"ד ראשונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת התנאים הקבועים בתכנית חד/1200 בכל הנוגע לביצוע ופיתוח דרכים. 2. סלילת החיבור שממשיך את כביש פיינברג לכיוון מזרח עד כביש שמעון פרס וביצוע מעגל התנועה (החיבור לכביש 9). 3. ביצוע רחוב יוליאנה והתחברות לרחוב ניצנים. 4. שדרוג רחוב פיינברג מערב וסלילת שלב ב'. <p>ב. תנאי להיתר לאיכלוס 800-2000 יח"ד : שדרוג והכפלת רחוב הפרדס ממשמר הגבול עד חטיבת הנח"ל.</p> <p>ג. תנאי להיתר אכלוס מעל 2000 יח"ד. סלילת המשך דרך יוליאנה וחיבור לרחוב שיקמונה.</p> <p>ד. תנאי לאיכלוס : אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע הסדרת הניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p> <p>ה. ביצוע נקז חדש כמפורט בסעיף 6.17 להלן.</p>
6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני למבנן שלם שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא אישור תכנית הסדרי התנועה לביצוע.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה : עמידה בדרישות על פי נספח הניקוז והוראות התכנית.</p> <p>ה. על מגיש הבקשה להיתר בניה לתכנן ולפרט את האמצעים לשימור מי הנגר במגרש, כולל מגרשים בהם מתוכננת חניה עד קו בנין 0, לפי תמ"א 34ב/4'.</p>

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>ו. על מגיש הבקשה להציג פתרונות לשימור מי הנגר לאישור רשות הניקוז ועיריית חדרה. ז. על מגיש הבקשה להציג לעיריית חדרה תכניות פיתוח שטח במגרשים על מנת לוודא ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית. ח. טיפול בעצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.8. ט. תשלום החזר ההוצאות של עריכת טבלאות האיזון כמפורט בסעיף 6.19. י. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות הבניה הירוקה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.</p>
6.17	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>תשתיות עירוניות: רשתות חשמל ותקשורת: רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות (למעט קוי החשמל הקיימים). רשתות החשמל והתקשורת אינן בגדר תשתיות עירוניות. המשך שימוש בקרקע: יותר המשך עיבוד חקלאי בלבד וכן הפעלת בארות מים קיימות בשטחים שיעודם שונה בכל מגרש עד לתחילת הבניה באותו מגרש, אך לא מעבר ל-20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. אספקת מים: אספקת המים למתחם תהיה מרשת המים העירונית הקיימת. ניקוז: עפ"י המפורט בסעיפים 6.4 ו-6.5. ביוב: מערכת הביוב המתוכננת של המתחם תתחבר לביבים הקיימים העירוניים. מערכות תשתית עירוניות: א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים. ב. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר בתיאום עם מתכנני המגרשים. שלבי ביצוע לשצפייים והפארק השכונתי: פיתוח שצפייים ומעברים ציבוריים יעשה בד בבד עם פיתוח כל מקטע ביצוע. פיתוח הפארק השכונתי: א. הפיתוח, כולל מעברים, שבילי אופניים וכד', יבוצע בשלבים. ב. גודל כל שלב יקבע עפ"י גודלם היחסי של הבנין או הבניינים שלגביהם מבוקש ההיתר מתוך סה"כ הבניינים שבתחום התב"ע. ג. מיקום השטח המפותח בפארק וכוונוי ההתפתחות יהיו באישור מהנדס העיר.</p>
6.18	דרכים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>א. תנאים להיתרי אכלוס כמפורט בסעיף 6.15. ב. בשלב היתרי הבניה ויבדקו התנאים האקוסטיים הנדרשים במבני המגורים והשטחים לשימושים ציבוריים ויינתנו הנחיות מפורטות למיגון אקוסטי במבני מגורים ברח' ביאליק, פיינברג ודרך מס' 9 כמו גם במבני בתי הספר. ג. העדיפויות לביצוע המטלות הציבוריות בתחום התחבורה יהיה לשיקול דעתה הבלעדי של הועדה המקומית.</p>

6.19	הוצאות הכנת תוכנית
	החזר הוצאות עריכת התכנית למגיש התכנית וביצועה - בכפוף לסעיף 69 (12) לחוק.
6.20	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.
6.21	הנחיות מיוחדות
	מקטע ביצוע: כל מקטע ביצוע יכלול את השטחים הציבוריים העוטפים אותו.
6.22	הנחיות מיוחדות
	ניוד זכויות: ניתן לנייד זכויות בניה בין מגרשים בשיעור של עד 10%.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



7.2	מימוש התכנית
	תוך 15 שנים.

