

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0332429

שכונת זיכרונה

חיפה

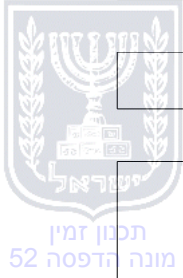
מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

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

מתחם זיכרונה נקבע במסגרת תמ"א 35 ותמ"מ 6 כשטח לפיתוח עירוני במזרח זיכרון יעקב, על בסיס תכנית המתאר ש/11 שאושרה בשנת 1964 לישוב.

תכנית זו מפרטת את תכנון שכונת זיכרונה ומאפשרת הקמתם של כ-1,236 יח"ד במגוון רחב של טיפוסים בנייה, 250 יח' לדיור מוגן ושטחים נרחבים למבני ציבור כלל עירוניים ושכונתיים. מורפולוגיית הקרקע בתכנית בנויה משתי כיפות, צפונית (הר זיכרונה) ודרומית ובינן אוכף. מרכז השכונה הממוקם באוכף יכלול חזית מסחרית שתלווה את הפארק הלינארי לכיוון גן ירון ושמורת הנוף. צפיפות המגורים הממוצעת היא כ-9.8 יח"ד/ד' נטו יחסית לכ-10 יח"ד/ד' בשכונת חלומות זיכרון הגובלת מדרום מערב.

תחום התכנית גובל בשטחים בעלי ערכיות נופית וסביבתית גבוהה - פארק אלונה במזרח ובצפון הואדי של נחל זיכרונה. אי לכך במסגרת התכנון הושם דגש על הממשק בין השטחים הפתוחים והבינוי על ידי : יצירת הדרגתיות בגובה הבנייה כלפי הנוף הסובב והתאמת הבינוי לטופוגרפיה הקיימת; יצירת המשכיות לצירים ירוקים ברקמה העירונית הקיימת וחיבורם לואדיות ולשבילים של הפארק הסמוך, לאשכול החינוך הצמוד, לשצ"פים בשכונה ולנקודות תצפית כגון פסגת הר זיכרונה; שימור שטחים פתוחים ערכיים כמו גן ירון והואדיות וכיו"ב.

מבחינה תחבורתית נדרש חיבור נוסף על שני החיבורים הקיימים מכיוון שכונת חלומות זיכרון. על כן מוצעת כניסה נוספת ישירות מכיכר הכניסה לישוב על דרך 652 במקביל להסדר עם מפעל בית אל שלשטחו חפיפה עם תוואי דרך הכניסה.

התכנית כוללת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לאור ריבוי הבעלים בשטחה וטבלת איזון והקצאה נמנית כחלק ממסמכי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת זיכרונה

מספר התכנית 353-0332429

1.2 שטח התכנית 425.941 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------------|
| מרחב תכנון מקומי | יישובי הברון |
| קואורדינאטה X | 197109 |
| קואורדינאטה Y | 719439 |

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לעיר זכרון יעקב ולשכונת חלומות זיכרון, מדרום לכביש 652 ולמפעל בית אל וממערב ומצפון לשמורת הנוף ויער הר חורשן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|---------------------|
| 11305 | מוסדר | חלק | | 28, 39 |
| 11307 | מוסדר | חלק | 15-17 | 5-6, 11-14, 19, 24, |
| 11324 | מוסדר | חלק | | 30-33, 65, 100, 104 |
| 11710 | מוסדר | חלק | 1 | 15, 19 |
| 11711 | מוסדר | חלק | | 2-3 |
| 12728 | מוסדר | חלק | | 1 |
| | | | | 114 |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 07/07/2016 | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 /1 |
| 26/04/2007 | 2496 | 5655 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /78. הוראות תכנית תמא/ 3 /78 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 3 /78 |
| 29/10/1981 | 118 | 2759 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 8 |
| 19/12/1995 | 980 | 4363 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 22 |
| 11/12/2016 | 1404 | 7397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 6 |
| 22/10/1998 | | 4690 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 684 ממשיכות לחול. | שינוי | מק/ ש/ 684 |
| 09/04/1964 | 1081 | 1082 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול. | שינוי | ש/ 11 |
| 27/05/1990 | 2879 | 3769 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 420 ממשיכות לחול. | שינוי | ש/ 420 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|----------------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| מ/ 407 / חכ/ 900 / ש/ 1404 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 407 / חכ/ 900 / ש/ 1404 ממשיכות לחול. | 6499 | 976 | 19/11/2012 |
| מק/ ש/ 618 / ב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 618 / ב ממשיכות לחול. | 4745 | | 24/04/1999 |
| ש/ 1016 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1016 ממשיכות לחול. | 5480 | 1215 | 12/01/2006 |
| ש/ 1130 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1130 ממשיכות לחול. | 6314 | 354 | 03/11/2011 |
| ש/ 1298 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1298 ממשיכות לחול. | 5897 | 1625 | 08/01/2009 |
| ש/ 1307 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1307 / א ממשיכות לחול. | 6491 | 695 | 01/11/2012 |
| ש/ 1401 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1401 ממשיכות לחול. | 6298 | 6778 | 26/09/2011 |

הערה לטבלה:

עבור תמ"א 8 ו-22 נדרשת הקלה - גריעת שטח שמורת נוף ויער טבעי לשימור.
עבור תמ"מ 6 נדרשת הקלה להגדלת שטח אזור פיתוח עירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | טומס לייטרסדורף | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | טומס לייטרסדורף | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מס' 1.1 - תכנית בינוי מצב מוצע | 10: 25 01/08/2019 | טומס לייטרסדורף | 23/07/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי מצב מוצע | 12: 50 26/05/2019 | טומס לייטרסדורף | 26/05/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | חתכים |
| לא | נספח מס' 2.1 - נספח תנועה מנחה | 10: 31 01/08/2019 | מיכל מסיקה | 31/07/2019 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מס' 2.1.1 - נספח תח"צ | 10: 42 01/08/2019 | מיכל מסיקה | 24/07/2019 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מס' 2.2 - חתכים לאורך | 11: 17 29/05/2019 | מיכל מסיקה | 26/02/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מס' 2.3 - בדיקת השפעה תחבורתית | 12: 34 01/08/2019 | מיכל מסיקה | 26/05/2019 | 92 | | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מס' 3.1 - פיתוח נוף | 10: 48 01/08/2019 | אמיר בלום | 28/07/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח מס' 3.2 - סקר עצים | 13: 30 21/11/2017 | אמיר בלום | 19/11/2017 | 1 | 1: 1250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח מס' 3.3 - טבלת עצים | 13: 33 26/11/2017 | אמיר בלום | 26/11/2017 | 1 | 1: 1 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח מס' 4.1 - נספח מים מצב מוצע | 12: 06 01/08/2019 | נאתה חודורסקי | 01/08/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | מים |
| לא | נספח מס' 4.2 - נספח מים | 08: 50 17/06/2019 | נאתה חודורסקי | 31/05/2019 | 5 | | מנחה | מים |
| לא | נספח מס' 5.1 - נספח ביוב מצב מוצע | 14: 14 01/08/2019 | נאתה חודורסקי | 01/08/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח מס' 5.2 - נספח ביוב | 14: 15 01/08/2019 | נאתה חודורסקי | 31/05/2019 | 6 | | מנחה | ביוב |
| לא | נספח מס' 6.1 - נספח ניקוז מצב מוצע | 14: 17 01/08/2019 | נאתה חודורסקי | 01/08/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח מס' 6.2 - נספח ניקוז | 08: 56 17/06/2019 | נאתה חודורסקי | 31/05/2019 | 17 | | מנחה | ניקוז |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| לא | נספח מס' 7 - תכנית חשמל מצב מוצע | 10: 50 01/08/2019 | אמיר טיקטין | 24/07/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | חשמל |
| לא | נספח מס' 8 - נספח נופי סביבתי | 11: 50 01/03/2018 | הילה אורן | 29/01/2018 | 100 | | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | נספח מס' 9 - דו"ח סייסמי | 11: 52 01/03/2018 | עמיר אידלמן | 04/01/2018 | 37 | | מנחה | סקר סייסמי |
| לא | נספח מס' 10.1 - נספח לטבלת הקצאה ואיזון | 09: 44 05/09/2019 | שלומי מערבי | 25/08/2019 | 41 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח מס' 10.2 - טבלת הקצאה ואיזון | 09: 48 05/09/2019 | שלומי מערבי | 25/08/2019 | 6 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח מס' 11 - נספח פרוגרמתי | 13: 09 06/06/2019 | זאב ברקאי | 19/02/2019 | 3 | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | מצב מאושר | 09: 07 12/06/2019 | ברני גטניו | 11/06/2019 | 1 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 | 04-8630860 | 04-8630970 | haifatichnun@land.gov.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 52**1.8.2 יזם**

| 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 | 04-8630860 | 04-8630970 | haifatichnun@land.gov.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|----------------------------|------------|-------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | חיפה | שד הפלי"ם | 15 | 04-8630860 | 04-8630970 | haifatichnun@land.gov.il |
| בבעלות מדינה | | | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | הקרן הקיימת | 1 | 02-6707485 | | |
| בבעלות רשות מקומית | | | | מועצה מקומית זכרון יעקב | זכרון יעקב | הנדיב | 11 | 04-6297513 | | pnina@zy1882.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------|-------------|-----------------|---------------|--|-----------------|-----------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | טומס לייטרסדורף | | ט.מ. לייטרסדו רף אדריכלים ומתכננ | תל אביב- יפו | נחום | 18 | 03-5465148 | | leiters@leiters.co.il |
| | יועץ סביבתי | הילה אורן | | אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ | פתח תקוה | אלכסנדר ינאי | 3 | 03-7503643 | 03-7503660 | office@ethos-group.co.il |
| יועץ קרקע וביסוס | גיאולוג | עמיר אידלמן | | | ירושלים | שמעון | 5 | | 02-6727370 | amgeolog@gmail.com |
| | יועץ נופי | אמיר בלום | 40289 | מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ | חיפה | התשבי | 14 | 04-8339070 | 04-8339980 | mb@miller-blum.co.il |
| כלכלן ופרוגרמה | יועץ | זאב ברקאי | | | ירושלים | ארלוזורוב | 10 | | 02-5672021 | zevbar@012.net.il |
| | מודד | ברני גטניו | 570 | דטהמפ מערכות מידע גיאוגאפיות בע"מ | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 03-7516356 | berni@datamap.com |
| מהנדסת תשתיות | יועץ | נאתה חודורסקי | 79787 | ח.ג.מ. תכנון תשתיות) (1998) בע"מ | טירת כרמל | (1) | | 04-8509595 | | nata@telem.co.il |
| מתכנן חשמל | מתכנן | אמיר טיקטין | 39443 | טיקטין תכנון חשמל בע"מ | רחובות | ברגמן | 2 | 08-9310500 | 08-9463905 | amir@tiktin.com |
| | יועץ תחבורה | מיכל מסיקה | 118236 | לנדיוז תכנון תנועה וכבישים 2005 בע"מ | תל אביב- יפו | הרכב | 1 | 03-5615155 | 03-5617659 | landuse@bezqint.net |
| | שמאי | שלומי מערבי | 485 | | תל אביב- יפו | הירקון | 282 | 03-6993495 | | maaravis@014.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 |
|----------------------------------|---|
| "יחידת דיור קטנה" או "דירה קטנה" | קבוע בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה), תשע"ג-2013 : דירה אשר שטחה, שנועד למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה : או 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר ; |

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה במזרח זיכרון יעקב, צמודת דופן לבינוי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משמורת טבע, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה, מתקנים הנדסיים, שטח לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, שטח חקלאי מוגן, יער טבעי לשימור, ודרך - למגורים, מבני ציבור, דיור מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שבילים, שטחים פתוחים ודרכים הכל עפ"י התשריט.
2. התווית דרכים חדשות.
3. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הנחיות לממשק עם השטחים הפתוחים בסביבת התוכנית.
8. קביעת 20% יח"ד קטנות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|--|
| מגורים א' | 19 - 21, 24, 26 |
| מגורים ב' | 23, 25, 27, 30 - 33, 39, 48, 93, 98 |
| מגורים ג' | 34 - 38, 40 - 47, 90 - 92, 95 - 97, 99 |
| מגורים ד' | 89, 94 |
| דיור מיוחד | 80 |
| תעשיה | 900, 901 |
| מתקנים הנדסיים | 700 - 707 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 100 - 107 |
| שטחים פתוחים | 300 - 305 |
| שטח ציבורי פתוח | 401 - 409, 411 - 414 |
| דרך מאושרת | 600 - 607 |
| דרך מוצעת | 200 - 215, 217, 218 |
| שביל | 500 - 509, 511, 512, 514 |
| חניון | 800 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו | שטח ציבורי פתוח | 408 |
| בלוק מתקן הנדסי ומספרו | שטח ציבורי פתוח | 408 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 606 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 203, 204 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 106, 107 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים א' | 24, 26 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 25, 27, 30 - 33 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ג' | 34, 99 |
| גבול מגבלות בניה | מתקנים הנדסיים | 700, 701 |
| גבול מגבלות בניה | שביל | 501 - 506 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 408 |
| גבול מגבלות בניה | שטחים פתוחים | 301, 303 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת | 601 - 606 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מוצעת | 203, 217, 218 |
| דרך / מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 102 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים א' | 24 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ב' | 23, 25 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ג' | 90, 91, 97 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ד' | 89 |
| דרך / מסילה לביטול | שביל | 500, 503, 505 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 401, 404, 408, 411, 413, 414 |
| דרך / מסילה לביטול | שטחים פתוחים | 301 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|---------------------|---|
| דרך / מסילה לביטול | תעשייה | 901, 900 |
| הנחיות מיוחדות | שטחים פתוחים | 305, 304, 302 |
| חזית מסחרית | דיור מיוחד | 80 |
| חזית מסחרית | דרך מוצעת | 207, 201 |
| חזית מסחרית | מבנים ומוסדות ציבור | 105 |
| חזית מסחרית | מגורים ב' | 23 |
| חזית מסחרית | שביל | 507, 500 |
| חזית מסחרית | שטח ציבורי פתוח | 404 |
| קו חשמל מתח על | מבנים ומוסדות ציבור | 102 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דיור מיוחד | 80 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 607 - 604, 602 - 600 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 214 - 200 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | חניון | 800 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 107 - 100 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים א' | 26, 24, 21 - 19 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ב' | 98, 93, 48, 39, 33 - 30, 27, 25, 23 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ג' | 34 - 38, 40 - 47, 90 - 92, 95 - 97, 99 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד' | 94, 89 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מתקנים הנדסיים | 707 - 700 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שביל | 514, 512, 511, 509 - 500 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 412, 411, 409, 408, 406 - 401 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטחים פתוחים | 305 - 300 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | תעשייה | 900 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דיור מיוחד | 80 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מאושרת | 603, 601, 600 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מוצעת | 218, 217, 215, 214, 211, 206 - 200 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | חניון | 800 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 105, 102 - 100 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים א' | 26 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים ב' | 98, 33, 32, 27 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים ג' | 95, 41, 40, 36, 35 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מתקנים הנדסיים | 707 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שביל | 507, 506, 504 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטח ציבורי פתוח | 412, 409, 407, 406, 404, 403, 401 - 414 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטחים פתוחים | 303 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | תעשייה | 901, 900 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

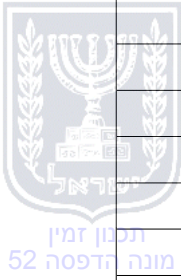
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------------|-------|--------|
| דרך /או טיפול נופי | 1,814 | 0.43 |

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|----------------|------------|
| דרך מאושרת | 21,341 | 5.01 |
| דרך מוצעת | 185 | 0.04 |
| יער טבעי לשימור | 7,466 | 1.75 |
| מגורים ג' | 212,149 | 49.81 |
| מתקנים הנדסיים | 2,384 | 0.56 |
| שטח חקלאי מוגן | 2,604 | 0.61 |
| שטח למוסד | 98,788 | 23.19 |
| שטח ציבורי פתוח | 3,383 | 0.79 |
| שמורת טבע | 54,974 | 12.91 |
| תעשייה | 20,853 | 4.90 |
| סה"כ | 425,941 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דיור מיוחד | 11,871.81 | 2.79 |
| דרך מאושרת | 12,754.16 | 3 |
| דרך מוצעת | 62,566.54 | 14.69 |
| חניון | 2,272.22 | 0.53 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 46,215.48 | 10.85 |
| מגורים א' | 16,652.34 | 3.91 |
| מגורים ב' | 38,839.24 | 9.12 |
| מגורים ג' | 60,811.48 | 14.28 |
| מגורים ד' | 8,481.41 | 1.99 |
| מתקנים הנדסיים | 555.92 | 0.13 |
| שביל | 13,612.65 | 3.20 |
| שטח ציבורי פתוח | 38,370.97 | 9.01 |
| שטחים פתוחים | 91,771.18 | 21.55 |
| תעשייה | 21,044.21 | 4.94 |
| סה"כ | 425,819.6 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבניה מדורגת. ב. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים. ג. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, שתילה ונטיעות. ד. קווי תשתיות, פילרים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 21 ו-26 תותר בנייה של מבנה אחד. בתא שטח מס' 24 תותר בנייה של עד שני מבנים. בתא שטח מס' 19 תותר בנייה של עד שלושה מבנים. בתא שטח מס' 20 תותר בנייה של עד ארבעה מבנים. 2. הבנייה תדורג לכיוון גבול מגרש אחורי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל קומה ובמקטעים בודדים כל 2 קומות עד לרוחב של 6 מ', לשבירת חזית המבנה ולמקסום שילוב הבינוי בתנאים הטופוגרפיים. 3. שיעור יחידות הדיור הקטנות בכל אחד מתאי השטח יהיה קבוע בהערות לטבלה מס' 5. 4. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 5. לאורך גבול מגרש אחורי יתוכנן גובה הקרקע כך שתתאפשר, ככל הניתן, גישה ישירה מתא השטח לשביל אשר לצדו. לאורך חזית זו ינטעו עצים לאורך הגדר עם השביל.</p> |
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבנייה רוויה, בתאי שטח מס' 25 ו-27- מגורים בבניה מדורגת. ב. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים. ג. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, שתילה ונטיעות. ד. קווי תשתיות, פילרים. ה. בתא שטח מס' 23 חזית מסחרית לשימושי מסחר קמעונאי, ממכר אוכל ומשקה, בילוי ובידור.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 30-33, 39 ו-48 תותר בנייה של מבנה אחד. בתאי שטח מס' 93 ו-98 תותר בנייה של עד שני מבנים. בתאי שטח מס' 23 ו-25 תותר בנייה של עד שלושה מבנים. בתא שטח מס' 27 תותר בנייה של עד ארבעה מבנים. 2. בתאי שטח מס' 19, 25 ו-27 הבנייה תדורג לכיוון גבול מגרש אחורי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל קומה ובמקטעים בודדים כל 2 קומות עד לרוחב של 6 מ', לשבירת חזית המבנה ולמקסום שילוב הבינוי בתנאים הטופוגרפיים. 3. שיעור יחידות הדיור הקטנות בכל אחד מתאי השטח יהיה קבוע בהערות לטבלה מס' 5. 4. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 5. בתאי שטח מס' 25 ו-27 לאורך גבול מגרש אחורי יתוכנן גובה הקרקע כך שתתאפשר, ככל הניתן, גישה ישירה מתא השטח לשביל אשר לצדו. לאורך חזית זו ינטעו עצים לאורך הגדר עם השביל.</p> |

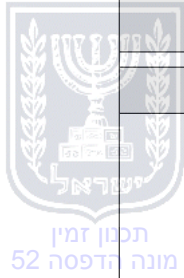


| | |
|-------|--|
| 4.2 | מגורים ב' |
| ב | <p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית בתא שטח מס' 23 החזית המסחרית תהיה בהתאם להוראות הבאות: 1. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח ביעוד שצ"פ מס' 411. 2. תותר הקמת החזית המסחרית עד קו בניין 0. 3. הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהכניסות לדיור המוגן. 4. שימושי המסחר לא יהוו מטרד לדיור המוגן. 5. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרים. 6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 7. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. 8. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. סעיף זה לא יחול אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה מעל האזורים המשמשים למסחר.</p> |
| 4.3 | מגורים ג' |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבניה רוויה. ב. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מחסנים, מתקנים טכניים. ג. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, גינון, שתילה ונטיעות, חניה. ד. קווי תשתיות, חדרי שנאים.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 34-38 ו- 40-47 תותר בנייה של מבנה אחד. בתאי שטח מס' 90-92 ו- 95-97 תותר בנייה של עד שני מבנים. בתא שטח מס' 99 תותר בנייה של עד שלושה מבנים. 2. שיעור יחידות הדיור הקטנות בכל אחד מתאי השטח יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5. 3. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.</p> |
| 4.4 | מגורים ד' |
| 4.4.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבניה רוויה. ב. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מחסנים, מתקנים טכניים. ג. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, גינון, שתילה ונטיעות, חניה. ד. קווי תשתיות, חדרי שנאים.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 89 ו- 94 תותר בנייה של עד שני מבנים. 2. שיעור יחידות הדיור הקטנות בכל אחד מתאי השטח יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.</p> |

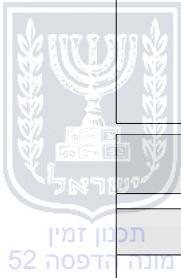
| | |
|---------------------|---|
| <p>4.4</p> | <p>מגורים ד'</p> <p>3. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 4. במבנים בעלי 9 קומות- הקומה האחרונה תהיה בנסיגה, כך ששטח הבינוי בה יהיה 50% משטח הבינוי בקומה שמתחתיה.</p> |
| <p>4.5</p> | <p>דיור מיוחד</p> |
| <p>4.5.1</p> | <p>שימושים</p> <p>א. דיור מוגן ל-250 יח', לובי, בריכה, אולם רב תכליתי, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל ושימושים נלווים נוספים הנדרשים להפעלתו של הדיור המוגן. ב. חזית מסחרית לשימושי מסחר קמעונאי, ממכר אוכל ומשקה, בילוי ובידור. ג. מחסנים, מתקנים טכניים, פריקה וטעינה. ד. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, גינון, שתילה ונטיעות, חניה. ה. קווי תשתיות, חדרי שנאים.</p> |
| <p>4.5.2</p> | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הקומה במפלס הכניסה הקובעת לכיוון דרך מס' 2 תכלול לובי כניסה לדיור המוגן. 2. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח מס' 404 בייעוד שצ"פ ותא שטח מס' 507 בייעוד שביל. תותר הקמתה לעבר חזיתות אלו עד לקו בניין 0. 3. תותר הקמת גדר בחזית הבינוי הפונה לכביש ולשביל שתהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות עד לגובה של 1.5 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תותר הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. 4. לא תתאפשר חניה ואזור תפעולי כלפי השצ"פ בתא שטח מס' 404.</p> |
| <p>ב</p> | <p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות להקמת בריכת שחיה בדיור המוגן:</p> <p>1. תותר הקמת אתר בריכת שחיה ובריכות זירמי אוויר ומים עפ"י תקנות התכנון והבניה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> |
| <p>ג</p> | <p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>החזית המסחרית תהיה רציפה, למעט כניסות למתחם הדיור המוגן, ובהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח מס' 404 ביעוד שצ"פ ותא שטח מס' 507 בייעוד שביל. 2. תותר הקמת החזית המסחרית עד קו בניין 0. 3. הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהכניסות לדיור המוגן. 4. שימושי המסחר לא יהוו מטרד לדיור המוגן. 5. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרים. 6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 7. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. 8. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. סעיף זה לא יחול אם</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.5 | דיור מיוחד |
| | קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה מעל האזורים המשמשים למסחר. |
| 4.6 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>א. מבני ציבור.</p> <p>ב. מוסדות חינוך ומתקני משחק וספורט, מתקנים טכניים.</p> <p>ג. מוסדות בריאות, תרבות, דת וקהילה.</p> <p>ד. מוסדות רווחה, שירותי חירום ושירותים מוניציפליים.</p> <p>ה. שימושים ציבוריים לכלל הישוב עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ו. קווי תשתית, חדרי שנאים.</p> <p>ז. בתא שטח מס' 105 תתאפשר חזית מסחרית לשימושי מסחר קמעונאי, ממכר אוכל ומשקה, בילוי ובידור.</p> <p>ח. בתא שטח מס' 104 יתאפשר שימוש של מסוף אוטובוסים וחניון ציבורי.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח</p> <p>2. בתחום חצרות תאי השטח יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת העובדים והמשתמשים.</p> <p>3. בתא שטח מס' 105 לא תתאפשר חניה ואזור תפעולי כלפי השצ"פ בתא שטח מס' 404.</p> <p>4. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח מס' 404 בייעוד שצ"פ, תא שטח מס' 507 בייעוד שביל ותא שטח מס' 201 בייעוד דרך מוצעת. תותר הקמתה לעבר חזיתות אלו עד לקו בנין 0.</p> |
| ב | <p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בתא שטח מס' 105 :</p> <p>א. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח מס' 404 ביעוד שצ"פ, תא שטח מס' 507 בייעוד שביל ותא שטח מס' 201 בייעוד דרך מוצעת.</p> <p>ב. שימושי המסחר לא יהוו מטרד לשימושים הציבוריים בתא השטח.</p> <p>ג. תותר הקמת החזית המסחרית עד קו בנין 0.</p> <p>ד. הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהכניסות למבנה הציבור.</p> <p>ה. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרים.</p> <p>ו. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>ז. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>ח. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. סעיף זה לא יחול אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה מעל האזורים המשמשים למסחר.</p> |
| 4.7 | מתקנים הנדסיים |
| 4.7.1 | שימושים |
| | א. תחנות טרנספורמציה, קווים ומתקני תשתית, נטיעות וגינון. |
| 4.7.2 | הוראות |



| | |
|--|---------------------|
| <p>מתקנים הנדסיים</p> | <p>4.7</p> |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות. תותר הקמת מבנים הנדסיים על ותת קרקעיים. ב. יותר ניווד זכויות בנייה על קרקעיים לתת הקרקע לפי הצורך. ג. סביבת המתקן ההנדסי תגונן ו/או ינטעו עצים על פי תכנון אדריכל נוף.</p> | <p>א</p> |
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.8</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.8.1</p> |
| <p>פעילות פנאי ונופש, שהיה ומעבר ברמת פיתוח אינטנסיבית הכוללים:</p> <p>א. גינון ונטיעות, שבילים, ריהוט רחוב, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש. ב. דרכי שירות. ג. בתא שטח 409 יובטח מעבר של רכב שירות/ תפעול מכביש מס' 1 לתא שטח 504. ד. יותר תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד. ה. מתקני אחזקה ושירותים באישור הועדה המקומית. ו. בתא שטח מס' 408 תותר הקמת מבנה מסחר קטן לממכר אוכל (קיוסק) באישור הועדה המקומית. ז. שטחים לניקוז, להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר. ח. בתא שטח מס' 408 תותר הקמת בריכה לאספקת מים וכל המבנים והמתקנים הדרושים להפעלתה. ט. יער מאכל.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.8.2</p> |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שירותים ציבוריים ימוקמו כך שלא יהוו מטרד לתאי שטח סמוכים למגורים. 2. בתא שטח מס' 408: א. יוקמו בריכת אגירה למים ותחנת שאיבה למים. המשאבות ימוקמו בתוך מבנה סגור, שיכיל בנוסף גם את לוח החשמל. במבנה בחדר נפרד יותקן גנרטור דיזל להפעלת המשאבות בזמן הפסקת חשמל. ב. הבריכה והתחנה יתוכננו בהתאם לתקנות משרד הבריאות ותמ"א 5/ב/34 לבריכות אגירה ותחנות שאיבה למים. ג. סביב הבריכה ישמר שטח פנוי של 5.0 מ' לפחות, לצורך מעבר רכב תפעולי. ד. מבני תחנת השאיבה יהיו בגובה של 4.0 מ'. 3. תכנון מפורט של השטחים הפתוחים יאושר על ידי הועדה המקומית.</p> | <p>א</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>בתא שטח 408:</p> <p>יובטח מעבר רכב תפעולי מתא שטח 501 לכיוון בריכת המים.</p> | <p>ב</p> |
| <p>מסחר</p> <p>בתא שטח מס' 408:</p> <p>1. שימושי המסחר לא יהוו מטרד לשימושים הציבוריים בתא השטח. 2. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרים.</p> | <p>ג</p> |



| | |
|--|---|
| שטח ציבורי פתוח | 4.8 |
| שטחים פתוחים | 4.9 |
| שימושים | 4.9.1 |
| הוראות | 4.9.2 |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.</p> <p>2. יש לשמר ככל הניתן את התכסית הטבעית לרבות צמחייה. נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מירבית לבית הגידול ובתאום עם קק"ל.</p> <p>3. השטחים הפתוחים בהיקף התוכנית, כולל שטחי ה"יער הטבעי לשימור", יטופלו כחלק מהקמת השכונה, ליצירת אזורי חייץ אש והגנה משריפות. הטיפול ייעשה בתיאום עם קק"ל ורט"ג וע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אזור חייץ אש בתחום התוכנית מוגדר ברוחב כולל של 20 מ'. אזור החייץ כולל 3 רצועות ברוחב משתנה וברמת פיתוח שונה.</p> <p>א. רצועה 1: 3 מ' בין קו בנין אחורי לבין גבול מגרש: יש להימנע מחומרי בניה דליקים במבנים ובחצרות המבנים כדוגמת: גגות, דקים, פרגולות או גדרות עץ.</p> <p>ב. רצועה 2: שביל ברוחב 7 מ' אשר כולל קו מים והידרנטים לכיבוי אש. השביל יעובד כך שיאפשר תנועה של כוחות כיבוי אש והצלה בעת שריפה ובהיבטים של חומרי גמר ושיפועי הדרך. הנטיעות לאורך השביל תבוצענה כך שישמרו מרחקים של 10 מ' בין צמרות העצים. לא תבוצע שתילת שיחים לאורך רצועה זו.</p> <p>ג. רצועה 3: רצועה ברוחב 10 מ' כולל דילול ותחזוקה של צמחיית החורש הקיים: דילול גזעים והרמת נוף, כולל כריתת הענפים הנמוכים עד כשליש מגובה העצים. הוראות מפורטות לביצוע דילול ותחזוקת החורש ברצועה זו יינתנו בסיוע אגרונום מטעם המועצה המקומית.</p> <p>4. שטחי היער והשטחים הפתוחים אשר מעבר לאזור חייץ האש, יעברו טיפול של דילול עצים וצמחייה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> | <p>ב</p> <p>בטחון ובטיחות</p> <p>השטח אשר מסומן בהנחיות מיוחדות בתאי שטח מס' 302, 304, 305 הינו בתחום מגבלות בניה ביטחוניות, בכפוף למגבלות שנקבעו בתכנית ש/1130.</p> |
| דרך מאושרת | 4.10 |
| שימושים | 4.10.1 |
| הוראות | 4.10.2 |
| <p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה.</p> <p>ב. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי, תאורת רחוב.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס.</p> <p>ד. שתילה ונטיעות.</p> | |



| | |
|---------------|---|
| 4.10 | דרך מאושרת |
| א | <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך. |
| 4.11 | דרך מוצעת |
| 4.11.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי, תאורת רחוב. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס. שתילה ונטיעות. |
| 4.11.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך. |
| 4.12 | שביל |
| 4.12.1 | שימושים |
| | <p>מעבר ושהיה ברמת פיתוח אינטנסיבית, הכוללים:</p> <p>מעברים ושבילי הולכי רגל, גינות ונטיעות תוך שימור ושיקום הצמחייה המקומית הקיימת, מוקדי ישיבה ותצפית אל הנוף.</p> |
| 4.12.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תכנון מפורט של השטחים הפתוחים יאושר ע"י הועדה המקומית. מעבר של תשתיות תת-קרקעיות - באישור הועדה המקומית. בתא שטח 501 יובטח מעבר רכב תפעולי לכיוון בריכת המים בתא שטח 408. |
| 4.13 | חניון |



| | |
|---------------|---|
| 4.13 | חניון |
| 4.13.1 | שימושים |
| | <p>מבנה חניה הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניית כלי רכב פרטיים. 2. הצללות, בקרת כניסת כלי רכב ומחסומים. 3. שתילה גינון ונטיעות. 4. מדרכות, מדרגות ומעליות. 5. קווי תשתית ומתקנים טכניים. |
| 4.13.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת חניון בנוי בתכסית של 100% משטח המגרש.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות לחזיתות מבנה החניה אשר ישתלבו במרקם סביבם. גמר החזיתות יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> |



| | |
|---------------|---|
| 4.14 | תעשייה |
| 4.14.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח מס' 900 - מיועד להקמת מפעלי תעשייה, מלאכה, מחסנים, מוסכים, בתי עסק ומשרדים הקשורים לבתי המלאכה והתעשייה בלבד, תותר הקמת חדרי אוכל ושירותים לעובדים, חנות מפעל למכירת מוצרי המפעל, אחסנה, מאפייה, בתי קירור, סדנאות להכשרה מקצועית, מבנים ומתקנים נלווים הדרושים לפעילות התקינה של המפעלים ושטחי חניה. מבנה חניה, לכלי רכב פרטיים, והמתקנים הנלווים לו. 2. תא שטח מס' 901 - קרקע משלימה על פי סעיף 70 לחוק התכנון והבניה - שהיה ומעבר ברמת פיתוח אינטנסיבית הכוללים: גינון ונטיעות, שבילים, ריהוט רחוב, פרגולות ומתקני הצללה, דרכי שירות וחניה עילית לכלי רכב פרטיים. |
| 4.14.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוספת שטחי הבניה בתכנית זו תהיה להקמת מבנה חניה בלבד, בתא שטח מס' 900.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות לחזיתות מבנה החניה אשר ישתלבו במרקם סביבם. גמר החזיתות יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> |



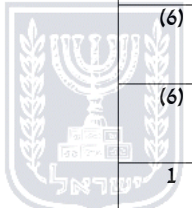
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | | |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|---------|-----------|-----------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-------|-----------------------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | |
| (6) | (6) | (6) | (5) 2 | (4) 3 | (3) 10.5 | 5.52 | (2) 24 | 50 | 4240 | 570 | 1110 | (1) 530 | (1) 1740 | 4355 | 19 | מגורים א' | | |
| (6) | (6) | (6) | (5) 2 | (4) 3 | (3) 10.5 | 5.8 | (7) 32 | 50 | 5520 | 380 | 590 | (1) 960 | (1) 3200 | 5526 | 20 | מגורים א' | | |
| (6) | (6) | (6) | (5) 2 | (4) 3 | (3) 10.5 | 3.62 | (8) 8 | 50 | 1430 | 190 | 360 | (1) 180 | (1) 600 | 2218 | 21 | מגורים א' | | |
| (6) | (6) | (6) | (5) 2 | (4) 3 | (3) 10.5 | 5.67 | (9) 16 | 50 | 2750 | 190 | 280 | (1) 480 | (1) 1600 | 2829 | 24 | מגורים א' | | |
| (6) | (6) | (6) | (13) 3 | (12) 3 | (11) 10.5 | 4.62 | (10) 8 | 50 | 1430 | 190 | 360 | (1) 180 | (1) 600 | 1734 | 26 | מגורים א' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 4 | 15.5 | 5.04 | (2) 24 | 50 | 5710 | | | (1) 2840 | (1) 2580 | 4768 | 23 | מגורים ב' | | |
| (15) | (15) | (15) | | 1 | (14) 5.5 | | | 20 | 900 | | | 300 | 600 | 4768 | 23 | מסחר ב' | | |
| (6) | (6) | (6) | (5) 2 | (4) 3 | (3) 10.5 | 5.71 | (2) 24 | 50 | 4240 | 570 | 1110 | (1) 530 | (1) 1740 | 4204 | 25 | מגורים ב' | | |
| (6) | (6) | (6) | (13) 3 | (12) 3 | (11) 10.5 | 5.87 | (7) 32 | 50 | 5650 | 760 | 1470 | (1) 710 | (1) 2320 | 5453 | 27 | מגורים ב' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 5 | 18.5 | 7.14 | (17) 16 | 50 | 3810 | | | (16) 1890 | (16) 1720 | 2244 | 31, 30 | מגורים ב' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 6 | 21.5 | 8.44 | (9) 20 | 50 | 4690 | | | (16) 2360 | (16) 2090 | 2380 | 48, 33, 32 | מגורים ב' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 7 | 24.5 | 7.64 | (2) 24 | 50 | 5610 | | | (16) 2840 | (16) 2480 | 3144 | 39 | מגורים ב' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 9 | 30.5 | 13.02 | (18) 50 | 60 | 7640 | | | (16) 1900 | (16) 5140 | 3846 | 93 | מגורים ב' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 8 | 27.5 | 11.43 | (19) 56 | 60 | 8570 | | | (16) 2130 | (16) 5760 | 4912 | 98 | מגורים ב' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 6 | 21.5 | 9.39 | (9) 20 | 50 | 4690 | | | (16) 2360 | (16) 2090 | 2141 | 34 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 8 | 27.5 | 13.15 | (20) 28 | 50 | 6530 | | | (16) 3310 | (16) 2880 | 2134 | 37, 36, 35 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 8 | 27.5 | 9.72 | (20) 28 | 50 | 6530 | | | (16) 3310 | (16) 2880 | 2890 | 38 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 9 | 30.5 | 13.22 | (20) 30 | 50 | 7000 | | | (16) 3540 | (16) 3100 | 2272 | 41, 40 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 7 | 24.5 | 10.89 | (2) 22 | 50 | 5130 | | | (16) 2600 | (16) 2260 | 2025 | 46, 43, 42 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 8 | 27.5 | 13.53 | (20) 28 | 50 | 6530 | | | (16) 3310 | (16) 2880 | 2076 | 47, 45, 44 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 9 | 30.5 | 10.46 | (18) 50 | 60 | 11640 | | | (21) 5900 | (21) 5140 | 4784 | 90 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 9 | 30.5 | 14.83 | (19) 58 | 60 | 13530 | | | (21) 6850 | (21) 5980 | 3917 | 96, 91 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 9 | 30.5 | 12.72 | (18) 51 | 60 | 11890 | | | (21) 6020 | (21) 5250 | 4020 | 92 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 7 | 24.5 | 11.27 | (22) 48 | 60 | 11210 | | | (16) 5670 | (16) 4960 | 4271 | 95 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | | 7 | 24.5 | 8.68 | (24) 44 | 60 | 10300 | | | (23) 5200 | (23) 4570 | 5075 | 97 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 7 | 24.5 | 11.96 | (25) 67 | 60 | 15610 | | | (21) 7910 | (21) 6890 | 5604 | 99 | מגורים ג' | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 9 | 30.5 | 15.13 | (26) 64 | 60 | 14930 | | | (16) 7560 | (16) 6600 | 4235 | 94, 89 | מגורים ד' | | |
| (6) | (6) | (6) | 3 | 6 | 23.5 | | 250 | 70 | 26000 | 3000 | | (16) 5500 |) 14500 (16) | 11879 | 80 | דיוור מיוחד | | |
| (15) | (15) | (15) | | 1 | (27) 5.5 | | | 50 | 6000 | | | 4000 | 2000 | 11879 | 80 | מסחר דיוור מיוחד | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא 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 | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי | |
| (6) | (6) | (6) | 3 | 4 | 15.5 | | | 50 | 200% | | | (28) 50 | (28) 150 | 21419 | 100 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 4 | 15.5 | | | 50 | 200% | | | (28) 50 | (28) 150 | 1260 | 101 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 4 | 15.5 | | | 50 | 200% | | | (28) 50 | (28) 150 | 2630 | 102 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 4 | 15.5 | | | 50 | 200% | | | (28) 50 | (28) 150 | 2956 | 103 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 4 | 15.5 | | | 50 | 200% | | | (28) 50 | (28) 150 | 9490 | 104 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 4 | 15.5 | | | 50 | 200% | | | (28) 50 | (28) 150 | 3178 | 105 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (15) | (15) | (15) | | 1 | (27) 5.5 | | | 22 | 700 | | | 200 | 500 | 3178 | 105 | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 4 | 15.5 | | | 50 | 200% | | | (28) 50 | (28) 150 | 1793 | 106 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (6) | (6) | (6) | 1 | 4 | 15.5 | | | 50 | 200% | | | (28) 50 | (28) 150 | 3515 | 107 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | | | 50 | 30 | | | | (16) 30 | 63 | 707 - 700 | | מתקנים הנדסיים | | |
| (31) 10 | (31) 10 | (31) 10 | | 1 | 6 | | | | 100 | | | (30) 50 | (29) 50 | | | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | | |
| (32) | (32) | (32) | | 1 | 4 | | | | 10 | | | | 10 | 9587 | 408 | מסחר | שטח ציבורי פתוח | | |
| 5 | 5 | 5 | 1 | 1 | 7 | | | | | | | | (33) 1000 | 9587 | 408 | מתקנים הנדסיים | שטח ציבורי פתוח | | |
| (37) | (37) | (37) | (36) 3 | | | | | 100 | (35) 7200 | | (34) 7200 | | | 2274 | 800 | | חניון | | |
| (37) | (37) | (37) | | 4 | 18 | | | 45 | 29050 | | | 7550 | 21500 | 20737 | 900 | | תעשייה | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

| מ"ר (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-----------|---------------|------------|---------------------|---------------------|
| | קדמי | | | |
| 290 | (6) | 19 | | מגורים א' |
| 390 | (6) | 20 | | מגורים א' |
| 100 | (6) | 21 | | מגורים א' |
| 200 | (6) | 24 | | מגורים א' |
| 100 | (6) | 26 | | מגורים א' |
| 290 | (6) | 23 | מגורים | מגורים ב' |
| | (15) | 23 | מסחר | מגורים ב' |
| 290 | (6) | 25 | | מגורים ב' |
| 390 | (6) | 27 | | מגורים ב' |
| 200 | (6) | 31, 30 | | מגורים ב' |
| 240 | (6) | 48, 33, 32 | | מגורים ב' |
| 290 | (6) | 39 | | מגורים ב' |
| 600 | (6) | 93 | | מגורים ב' |
| 680 | (6) | 98 | | מגורים ב' |
| 240 | (6) | 34 | | מגורים ג' |
| 340 | (6) | 37, 36, 35 | | מגורים ג' |
| 340 | (6) | 38 | | מגורים ג' |
| 360 | (6) | 41, 40 | | מגורים ג' |
| 270 | (6) | 46, 43, 42 | | מגורים ג' |
| 340 | (6) | 47, 45, 44 | | מגורים ג' |
| 600 | (6) | 90 | | מגורים ג' |
| 700 | (6) | 96, 91 | | מגורים ג' |
| 620 | (6) | 92 | | מגורים ג' |
| 580 | (6) | 95 | | מגורים ג' |
| 530 | (6) | 97 | | מגורים ג' |
| 810 | (6) | 99 | | מגורים ג' |
| 770 | (6) | 94, 89 | | מגורים ד' |
| 3000 | (6) | 80 | דזור מיוחד | דזור מיוחד |
| | (15) | 80 | מסחר | דזור מיוחד |
| | (6) | 100 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (6) | 101 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (6) | 102 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (6) | 103 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (6) | 104 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (6) | 105 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (15) | 105 | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (6) | 106 | | מבנים ומוסדות ציבור |

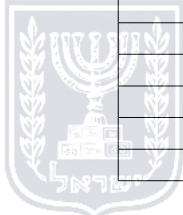


תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------|---------------------|
| | קדמי | | | |
| | (6) | 107 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 2.5 | 707 - 700 | | מתקנים הנדסיים |
| | (31) 10 | 412 ,411 ,409 ,408 ,406 - 401 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |
| | (32) | 408 | מסחר | שטח ציבורי פתוח |
| | 5 | 408 | מתקנים הנדסיים | שטח ציבורי פתוח |
| | (37) | 800 | | חניון |
| | (37) | 900 | | תעשייה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת זכויות בנייה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (2) מתוכן 5 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (3) במידה ובהיתר הבניה הבניה 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (4) במידה ובהיתר הבניה 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תותר הקמת יותר מ-2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (5) תותר קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. אם התווספה קומה זו לא תותר הקמת יותר מ-2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת..
- (6) על פי תשריט.
- (7) מתוכן 7 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (8) מתוכן 2 יח"ד קטנות לתא שטח..
- (9) מתוכן 4 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (10) מתוכן 2 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (11) במידה ובהיתר הבניה הבניה 3 או 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (12) במידה ובהיתר הבניה 3 או 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תותר הקמת יותר מ-2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (13) תותר קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. במידה ובהיתר הבניה 3 או 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תותר הקמת יותר מ-2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת..
- (14) עבור המסחר מפלס הכניסה הקובעת לעניין זכויות והוראות הבניה בסעיף זה יקבע מכיוון תא שטח מס' 500 ביעוד שביל..
- (15) על פי תשריט למעט קו הבניין לכיוון סימון החזית המסחרית כמסומן בתשריט שיהיה קו בנין 0..
- (16) תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (17) מתוכן 4 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (18) מתוכן 11 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (19) מתוכן 12 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (20) מתוכן 6 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (21) תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

(22) מתוכן 10 יח"ד קטנות לתא שטח.

(23) תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(24) מתוכן 9 יח"ד קטנות לתא שטח.

(25) מתוכן 15 יח"ד קטנות לתא שטח.

(26) מתוכן 13 יח"ד קטנות לתא שטח.

(27) עבור המסחר מפלס הכניסה הקובעת לעניין זכויות והוראות הבנייה בסעיף זה יקבע מכיוון תא שטח מס' 404 ביעוד שצ"פ..

(28) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..

(29) לקירוי מעל אזורי ישיבה ומשחק.

(30) להקמת מבנה אחזקה ו/או שירותים ציבוריים לשימוש השצ"פ.

(31) למעט קירוי מעל אזורי ישיבה ומשחק עבורם יהיה קו בניין 0..

(32) 50 מ' ממיקום הסימבול בתשריט ייעודי הקרקע..

(33) עבור בריכת מים. תותר העברת זכויות הבניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(34) מלוא זכויות הבניה הינן לשימוש מבנה חניה והמתקנים הנלווים לו..

(35) מלוא זכויות הבניה הינן לשימוש מבנה חניה והמתקנים הנלווים לו.

(36) מפלס הכניסה הקובעת לעניין זכויות והוראות הבנייה בסעיף זה יקבע מכיוון תא שטח מס' 200 ביעוד דרך מוצעת והינו מפלס הכניסה העליון למבנה החניה..

(37) על פי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה למגורים ודיור מוגן יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח בכללותו כך שתציג מיצוי מלוא זכויות הבנייה, והתאמתה לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול, לעניין סעיף זה, בין השאר:
 - א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים.
 - ב. פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, דרכים ושבילי אופניים, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחניה לרבות פרטי קירווי ומיקום עמודי תאורה.
 - ג. מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, שילוט, מתקני אשפה ופסולת, פילרים ומצללות.
 - ד. פתרון חיבור עקרוני של המגרשים למערכת הביוב והניקוז.
 - ה. תיאום עם חברת חשמל ואיגוד ערים לאיכות סביבה לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
2. תנאי למתן היתר בנייה לחזית מסחרית בייעוד דיור מיוחד: אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
4. היתרי בניה לכל העבודות הנדרשות בתחום קווי חלוקת הגז הטבעי יינתנו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון וביצוע העבודות.
5. תנאי להיתר בניה הינו חבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תוכנית לאספקת מים, לצריכה ולכיבוי אש, מאושרת על ידי מהנדס המים של התאגיד ורשות הכבאות.
7. תנאי למתן היתר בנייה הינו ביצוע בריכת אגירה ותחנת שאיבה לאספקת מים.
8. בריכת המים: תנאי להיתר בניה- אישור משרד הבריאות.
9. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דוח הידרו גיאולוגי מבוסס על קידוחי ניסיון, לאיתור מקומות מתאימים לבורות חלחול והחדרה בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים ירוקים בגבולות התכנית.
10. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע תעלות ומתקני ניקוז, כפתרון קצה לאגן ניקוז דרום-מזרחי, המאושר על ידי רשות הניקוז.
11. מגרשים 19, 20, 21, 23, 24, 25, 38, 39, 42-48, 80, 89-97, 101-105 - היתרי בניה ינתנו לכל המוקדם לאחר סיום בניית הבטונים של תחנת השאיבה פארק היין.
12. תנאי למתן היתר בניה במגרשים השונים בתחום התוכנית יהיה תאום עם חברת החשמל לגבי אופן ההזנה ומיקום חדר השנאים ואישור חברת החשמל.
13. תנאי למתן היתר בניה בשצ"פים יהיה אישור תכנון מפורט ע"י הועדה המקומית.
14. תאורה בדופן הפיתוח תתוכנן באופן שימנע זליגה של זיהום אור לשטחים הפתוחים. תנאי להיתר בנייה יהיה מיפוי פוטומטרי שיועבר לתיאום עם אקולוג רט"ג.
15. בקשות להיתרי בנייה לתחנות טרנספורמציה יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה. בעת הגשת הבקשה יבחן, עי"ד האיגוד, הצורך בעריכת סקר סיכונים לנושא קרינה.

6.2

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25653/0 "זכרון יעקב (דרום)" י"פ : 4786 עמ" 4853 מיום : 19/07/1999 ; 25654/0 "זכרון יעקב" י"פ : 4786 עמ" 4854 מיום : 19/07/1999 ; 1735/0 "גיאבר, ח"י" י"פ : 1091 עמ" 1403 מיום : 18/05/1964 ; 25655/0 "זכרון יעקב" י"פ : 4786 עמ" 4854 מיום : 19/07/1999 ; הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



6.3

חניה

1. כל החניות יהיו בתחום המגרש החניה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
2. במגרשי חניה הפונים לזכות דרך ציבורית תבוצע ערוגת שתילה ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' על גבי קרקע טבעית. בערוגה זו ישתלו עצים בגודל 8 לפחות, כל 7 מ'.
3. במגרשי חניה שאינם מקורים ושהם קיימים 10 מקומות חניה ברצף לפחות, תוקם במרכזם ערוגה מוגבהת על גבי החניון, בגובה שלא יפחת מ- 1.20 מ' ובנפח בור שתילה שלא יפחת מ- 8 קוב.

6.4

בינוי ו/או פיתוח

1. תנאי לפיתוח יהיה סקר גיאופיטים לפי הנחיות רט"ג. ככל הניתן ריכוזי גיאופיטים ישמרו במקומם, או יועתקו לשצ"פים בתחום התוכנית.
2. קירות תמך וטרסות לא יעלו על 3 מ'.
3. תאורה :
 - א. סוג גופי תאורה בדרכים מס' 1-3 במקטעים החשופים לכיוון פארק אלונה - יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים.
 - ב. סוג נורות- ישנה עדיפות לשימוש בנורות מסוג לד, אשר בשילוב נכון עם גופי תאורה מתאימים, מבטיחות ניצולת אורית טובה וחסכון באנרגיה, בצד מזעור ההשפעה השלילית על הסביבה. בתאי השטח הגובלים בשטחים פתוחים תבוצע התאורה על פי מסמך מדיניות של רט"ג ובתיאום עימם. פיזור אור מוגבל ולא לכיוון השטח הפתוח, בטווח השפעה של עד 50 מטר.
 - ג. בשביל ההיקפי לשכונה יעשה שימוש בעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים



| 6.4 בינוי ו/או פיתוח | 6.4 |
|---|-----|
| <p>בלבד.</p> <p>4. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות.</p> <p>5. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג.</p> <p>6. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>7. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.</p> <p>8. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכלל השכונה עד לגובה של 1.5 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.</p> <p>9. בתכנון מפורט יבחן חיבור הכניסה/יציאה לחניונים פרטיים בין שני מגרשים צמודים.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

| 6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.5 |
|---|-----|
| <p>1. ביוב:</p> <p>א. מערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות יהיו מנותקות לחלוטין ממערכת הניקוז והתיעול.</p> <p>ב. לא יחובר לביוב ציבורי מפלסי בנין הנמוכים מרום מכסה תא ביקורת אליו מתחברים.</p> <p>ג. תותר העברת קו ביוב ציבורי בתחום שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ד. תינתן זכות מעבר לקווי הביוב הפרטיים ו/או ציבוריים בכל תא שטח ציבורי ו/או שפ"פ עבור ביבים ציבוריים של תאי שטח שמעליו.</p> <p>ה. לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור של מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>ו. המבנים יחוברו למערכות המים והביוב המרכזית על פי תכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לנספחים מצורפים.</p> <p>ז. הנחת קווי ביוב באיזור מגן ג' של קידוח מים יבוצע על פי הדרישה בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתיה), התשנ"ה-1995.</p> <p>ח. שפכי המסעדות והמטבחים יופרדו מהשפכים הסניטריים, כך שחיבורם למערכת הביוב יהיה לאחר הטיפול במפריד שומן. פתרון חיבור הביוב הנ"ל יופיע בבקשה להיתר לתאי שטח אלו.</p> <p>2. מים:</p> <p>א. אספקת המים לבניינים בשטח התוכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ב. כמויות המים שיסופקו וגודל חיבור המים לתאי שטח למגורים יהיו לצורך צריכה ביתית וכיבוי אש.</p> <p>ג. לחץ רשת המים של הישוב תספק מים לתצרוכת רגילה וכיבוי אש ברחובות.</p> <p>ד. דרישות מיוחדות של שירותי הכבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או ספיקות גבוהות, במידה ולא יסופקו ע"י הרשת הציבורית, יטופלו במסגרת התא השטח על ידי בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב.</p> <p>ה. פיתוח באזור רדיוס מגן ייעשה בהתאם ל"תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתיה), התשנ"ה-1995".</p> <p>אישור משרד הבריאות לתכנית מהווה תנאי להיתר ביצוע תשתיות.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

3. תברואה :



א. חדרי האשפה במבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך. חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.

ב. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף איכות הסביבה ומחלקת תברואה של המועצה המקומית זכרון יעקב לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.

6.6

ניהול מי נגר

- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור, דיוור מיוחד), ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.
- 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים), ושיפועי המגרש יובילו אליו.
- מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים עם המגרש על פני כבישים ומשטחי בטון ואספלט.
- תוכנית הניקוז למי נגר עילי תבחן את שיפועי הקרקע, ורק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
- ינקטו אמצעים להקטנת עודפי מי נגר שיזרמו למערכות ניקוז הכבישים ע"י שימור וניצול מי נגר במגרש, כגון שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי תהום.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי מי נגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.
- בשצ"פים לפחות 80% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי או תת-קרקעי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע, למעט בתא שטח מס' 408.
- מערכות הניקוז תופרדנה לחלוטין ממערכות הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי (מכסי) הביוב.
- במוצא אגן הניקוז ובשולי גבול התוכנית יעובדו מתקנים הנדסיים לשם האטת מהירויות זרימה והשהיית מי נגר, ובמטרה לחלחל כמויות מרביות של נגר לתת קרקע ולמנוע הגעת סחף לערוצי הנחלים ולשטחים החקלאיים.
- המתקנים הנדסיים יעוצבו באופן שישתלבו בפני השטח ובגמר טבעי, כדוגמת "לימנים", טראסות אבן, ריפ-רפ בחיפוי אבן טבעית וכד', כפי שיפורט בתוכנית ובפרטי פיתוח ובתיאום עם מתכנן הניקוז ומהנדס המועצה, ובכפוף להנחיות בטיחות הפרשי גובה.
- תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות אלמנט ניקוז שיוביל את המים לבור החדרה לתת הקרקע או לאזור השהייה.
- מיקום בורות ההחדרה בשטחי הגינון יהיה בנקודה הנמוכה ביותר, בהתאם לסוג הקרקע ועל פי המלצות דו"ח הידרו גיאולוגי יעודי לשכונה.
- שצ"פים : מתקני השהייה לקליטת מי נגר מכבישים וממגרשים בשולי שצ"פים, ימוקמו בשטחים בעלי שיפוע מתון תוך שימוש בקירות טראסות בשילוב עיבוד הטופוגרפיה ושיטות מתקדמות לייצוב מדרונות.

| | | |
|--|--|-------------|
| | חשמל | 6.7 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p> | <p>1. חדרי שנאים יותרו במגרשים ייעודיים המיועדים לכך, כמו כן ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, יותרו הקמת תחנות בייעודים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, דיוור מיוחד ושצ"פים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. במקרים חריגים ובאישור מהנדס הרשות המקומית תותר הקמת רשת עילית.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, תעשיה, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, 6 מ' מקצה קו מתח גבוה לקו בניין.</p> <p>4. 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>5. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>6. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים במסדרון תשתית כבלי מתח עליון 161 ק"ו תת קרקעיים ו/או עיליים יותרו בהתאם לאישור חח"י.</p> | |
| | תקשורת | 6.8 |
| | <p>כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p> | |
| | הפקעות ו/או רישום | 6.9 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p> | <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלו לא הוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שיפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> | |
| | חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | 6.10 |
| | <p>א. השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם, יוקצו וירשמו על שם העיריה בהתאם לטבלאות האיזון</p> | |

| | |
|--|--------------------|
| <p>חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p> | <p>6.10</p> |
| <p>וההקצאה.</p> | |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.11</p> |
| <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>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 חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. הוראות בנוגע לכריתת עצים :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיוחד 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.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית, כמו גם מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד.</p> <p>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.</p> <p>4. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינויי בייעוד קרקע: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.</p> | |





| פסולת בניין | 6.12 |
|--|------|
| <p>1. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.</p> <p>2 פסולת הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים.</p> <p>3. פסולת שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין וגריסתה.</p> <p>5. טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית ימציא בעל היתר לוועדה את המסמכים הבאים:</p> <p>א. התחייבות לטיפול והטמנת כל עודפי הפסולת החזויה שלא תמוחזר בתחומי התכנית באתרים מורשים ומאושרים.</p> <p>ב. תחשבי כמויות הפסולת הצפויה להיווצר חתום ע"י מהנדס/אדריכל מגיש התכנית (התחשיב ייערך עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).</p> <p>ג. הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>6. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינוי.</p> <p>7. מתן טופס 4 או תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנת בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל היתר.</p> | |
| חומרי חפירה ומילוי | 6.13 |
| <p>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו, ככל הניתן, כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס המועצה. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.</p> <p>4. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>5. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> | |
| הוראות בזמן בניה | 6.14 |
| <p>1. עבודות הקמה:</p> <p>א. מחנה הקבלן ימוקם בשטח התכנית בלבד בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח.</p> <p>ב. דרכי גישה. הגישה לאתר תהיה ע"ג דרכים מאושרות בלבד. לא תותר הכשרת דרכים ונסיעת כלי רכב הנדסיים בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.</p> <p>ג. עודפי עפר. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.</p> <p>ד. כתנאי לתחילת עבודות פיתוח יש לערוך סקר מינים מוגנים ונדירים וסקר גיאופיזיים ואופן הטיפול בהם על פי חוק.</p> <p>ה. בשטחים הגובלים בשטח הפתוח עבודות הלילה והתאורה יוגבלו ככל הניתן למניעת הפרעה לפעילות בע"ח באזור. במידה ויהיה שימוש בתאורה היא תכוון לאזור העבודות בלבד ולא לשטח הפתוח.</p> <p>ו. בתכניות הפיתוח של התכנון המפורט יסומנו, בהתאם לקווי דיקור מצומצמים ככל הניתן, השטחים הרגישים הטבעיים הכוללים שטחים פתוחים בתחום התכנית ומחוצה לה, העשויים להיפגע בזמן העבודות. תנאי להיתר בניה יהיה גידור/סימון תחום העבודות באופן שימנע פגיעה בשטחים אלה מתנועת כלי רכב, עבודות עפר וכיו"ב.</p> | |



| 6.14 | הוראות בזמן בניה |
|------|---|
| | <p>2. מטרדי רעש בשלב עבודות הכרייה, החפירה והדיפון:</p> <p>א. על הציוד לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התש"ל"ט-1979.</p> <p>ב. שעות העבודה יוגבלו ל-00:00-19:00 כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.</p> <p>ג. יש לעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה שמפלס הרעש לא יחרוג ביותר מ-20 דציבל מהמפלסים המוצגים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 (כפי שימדדו במרחק 1 מ' מחוץ לחזית הבניין).</p> |

| 6.15 | הנחיות מיוחדות |
|------|---|
| | <p>1. בתחום השטחים הפתוחים בתכנית, בתחום המגבלה הביטחונית יתאפשרו שימושים הכוללים פנאי ונופש בחיק הטבע ללא בניה כגון: שבילים, גני שעשועים, מתקני משחק וכד'. ובתנאי שלא יקלטו קהל בריכוז אחד.</p> <p>2. כל שינוי מהסיכום המפורט לעיל ידרוש אישור הולמ"ב.</p> |

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|---|
| 1 | תשתיות תחבורה: שלב א' בהתניות תחבורתיות - 0%-50% מיחידות הדיור בתכנית. (*הערה: מספור השלב אינו לפי קדימות פיתוח התכנית) | 1. ביצוע הרחבת מעגל התנועה לשני נתיבים בצומת כביש מס. 652 ומעוף הציפור ובצומת כביש מס. 652 ודרך אהרון. 2. ביצוע פניה חופשית ימינה בצומת כביש מס. 652 ומעוף הציפור. |
| 2 | תשתיות תחבורה: שלב ב' בהתניות תחבורתיות - 51%-100% מיחידות הדיור בתכנית. (*הערה: מספור השלב אינו לפי קדימות פיתוח התכנית) | 1. שדרוג מעגל התנועה הקיים בדרך 652 ודרך היקב למעגל תנועה דו נתיבי בדרך מס. 652 ודרך היקב לשני נתיבי כניסה. 2. שדרוג צומת דרך 652 ודרך היקב לצומת מרומזר. 3. ביצוע כניסה נוספת לשכונת זכרונה בצומת דרך 652 ודרך היקב. |
| 3 | תשתיות קוויות ומבני ציבור: מתחם דרומי להתניות תשתיות לצרכי ציבור, תאי השטח הכלולים במתחם: 19-21, 42-48, 89-94, 102-104, 208-211, 401-403, 405, 508, 509, 511, 512, 514, 601, 602, 607, 704-706. (*הערה: מספור השלב אינו לפי קדימות פיתוח התכנית) | 1. ביצוע תחנת שאיבה פארק היין ומערכת הביוב החדשה לאגן ביוב דרומי של זכרון יעקב וחיבורה דרך תחנת שאיבה למט"ש מעיין צבי. 2. הסדרת מערך הניקוז. ביצוע תעלות ומתקני ניקוז, כפתרון קצה לאגן ניקוז דרום-מזרחי, המאושר על ידי רשות הניקוז. 3. ביצוע בריכת בריכת אגירה ותחנת שאיבה לאספקת מים, המתוכננת ברום 160 + וחיבורה. 4. ביצוע תחנות טרנספורמציה בתאי שטח מס' 704-706 בייעוד מתקנים הנדסיים. |



| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| | | <p>5. ביצוע שצ"פים בתאי שטח מס' : 401, 402, 403, 405.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם הדרומי יהיה הגשת חו"ד הרשות המקומית לעניין צרכי הציבור הנדרשים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים למימוש השטחים הציבוריים.</p> |
| 4 | <p>תשתיות קוויות ומבני ציבור :</p> <p>מתחם צפוני להתניות תשתיות לצרכי ציבור, תאי השטח הכלולים במתחם : 27-23, 41-30, 80, 95-97, 99, 100, 102, 105-107, 200-204, 206, 207, 212, 213, 215-218, 404, 406, 408, 409, 411-414, 500-507, 600, 601, 603-606, 700-703, 707, 800, 900. (*הערה : מספור השלב אינו לפי קדימות פיתוח התכנית)</p> | <p>1. הסדרת מערך הניקוז. ביצוע תעלות ומתקני ניקוז, כפתרון קצה לאגן ניקוז צפוני, המאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>2. ביצוע בריכת בריכת אגירה ותחנת שאיבה לאספקת מים, המתוכננת ברום 160 + וחבורה.</p> <p>3. ביצוע מכון שאיבה שיספק מים בעומד של 190 + לחלק הצפוני של שכונת זכרונה.</p> <p>4. ביצוע תחנות טרנספורמציה בתאי שטח מס' 700-703 ו- 707 בייעוד מתקנים הנדסיים ותא שטח מס' 80 בייעוד מגורים מיוחד.</p> <p>5. ביצוע שצ"פים בתאי שטח מס' : 404, 406, 408, 409, 411 ו- 412.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם הצפוני יהיה הגשת חו"ד הרשות המקומית לעניין צרכי הציבור הנדרשים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים למימוש השטחים הציבוריים.</p> |

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה.

