

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0742320

שכונת הפארק-חדרה (מתחם מרכזי)

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. המתחם המרכזי המוצע מונה 3312 יח"ד.
- ה. 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.
- ו. הבינוי הגובל בשכונת בית אליעזר והעיר הינו בינוי צמוד קרקע התואם את הבינוי הקיים.
- ז. 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.
- ח. מערך של מבני חינוך, מבני ציבור, ומסחר מפוזרים לאורך הפארק המרכזי תוך גישה ישירה לתלמידים ממוסדות אלו אל אזורי הספורט והפיתוח המתוכננים בפארק.
- ט. מערך השטחים הפתוחים וצירי ההליכה להולכי רגל ולאופניים מאפשר גישה ישירה של כל תושבי השכונה החדשה אל הפארק המרכזי ומוסדות הציבור והחינוך הצמודים אליו.
- י. זכויות הבניה תואמות ההנחיה בתכנית חד/2020.
- יא. הוראות הבניה הותאמו להנחיות המרחביות של העיריה.

דברי הסבר לנספח הנופי:

- א. הפרויקט מורכב משלושה מתחמים מרכזיים של בניה 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 הפזורים 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.
- ה. לתכנון הנופי לכיכרות אלו ינתן דגש על ידי עיצוב שונה, בכדי לאפיין אותם כמוקדים להתמצאות בשכונה.
- ו. 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.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת הפארק-חדרה (מתחם מרכזי)

302-0742320

מספר התכנית

648.031 דונם

1.2 שטח התכנית

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

לי"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

מצפון לתכנית רח' משמר הגבול ורח' הפרדס ותכנית המתחם הצפוני המאושרת, ממערב התכנית רח' הירדן, בדרום רחוב ער אציל ובמזרח שכונת בית אליעזר.

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	הפרדס		
חדרה	משמר הגבול		
חדרה	ער אציל		

שכונה הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10402	מוסדר	חלק	321, 325, 327	
10403	מוסדר	חלק	42, 44, 47	
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 ח ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 450 ח



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עמיקם ודעי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מיקרו-אקלים - רוחות והצללות	13: 17 22/10/2019	רונית טורק	01/08/2019	57		מנחה	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית- ניקוז	15: 01 15/04/2019	אלה קנצנברג	02/04/2019	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית -מים וביוב	13: 53 05/06/2019	אלה קנצנברג	08/04/2019	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	12: 45 15/05/2019	גדי דגני	15/05/2019	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	12: 46 15/05/2019	גדי דגני	15/05/2019	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר קרינה מקו מתח עליון - סקר שטף שדה מגנטי מעשי ותאורטי.	07: 36 24/06/2019	משה נצר	19/06/2019	11		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה למבני ציבור	14: 41 15/04/2019	ניר אולמן	03/04/2019	23		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בה"ת	12: 28 15/05/2019	דותן ריגלר כהן	01/07/2018	95		מחייב	תנועה
לא	נספח מים וביוב	15: 00 15/04/2019	אלה קנצנברג	02/04/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	15: 03 15/04/2019	אלה קנצנברג	02/04/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי 1/2	14: 35 15/04/2019	אמיר מן	07/04/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 2/2 - חתכים	14: 39 15/04/2019	אמיר מן	07/04/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	14: 49 15/04/2019	סילבן שטרית	01/04/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	שמירה על עצים בוגרים	11: 41 15/05/2019	יורם וגשל	15/05/2019	11	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	14: 44 15/04/2019	דותן ריגלר כהן	04/04/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 48 03/04/2019	שמואל רוה	03/04/2019	2	1: 2500	רקע	מצב מאושר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סימון התכנית ע"ג חד/2020	08:47 03/04/2019	שמואל רוה	03/04/2019	1	1:10000	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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה (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.co m
יזם בפועל	דבורה מצקין			תל אביב- יפו	אלוני ניסים	6	03-7369917		matzking@gmail.co m
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית 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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גיורא מצקין			תל אביב- יפו	אלוני ניסים	6	03-7369917		matzking@gmail.co m

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: +שונים

(1) כתובת: ת.ד. 71.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	04-8562023		amikam@gioragur.com
מתכנן עירוני-סביבתי	יועץ	ניר אולמן		אורבניקס בע"מ	תל אביב-יפו	ז'בוטינסקי		03-6102837		nir@barniro.co.il
אינג'ינר	מתכנן	דוד ברהום	038047	דוד ברהום יועצים בע"מ	טירת כרמל	יזמה	3	09-9512341	09-9512346	david@barholm.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
שמאי	שמאי	גדי דגני	375	גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין	חדרה	(1)		04-6277303	04-6277306	office@gadidegani.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רונית טורק		ייעוץ סביבתי וניחול פרוייקטים -איכות הסביבה ותכנון		(3)		077-5288085		turkronit@g mail.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		א.ש.ל. איכות הסביבה ואקוסטיקה	ירושלים	שחר	1	02-6427729	02-6427103	eshl@eshl.co .il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	אמיר מן	73630	אמיר מן- עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5621117	03-5620091	office@mann -shinar.com
יועץ קרינה	יועץ	משה נצר			חיפה	שד הנדיב	9			netzerm@net vision.net.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
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh london.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	דותרן ריגלר כהן	12363071	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-5370012	dotan- r@amymeto m-ta.co.il
אדריכל	אדריכל	סילבן שטרית	89838	אס.די.אס. עיצוב פיתוח ונוף בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	51	03-6486535	03-6485439	sds@sylvano f.co.il

(1) כתובת: רמב"ם 29.

(2) כתובת: חיבת ציון ד.נ. חפר.

(3) כתובת: גבעת עדה, רחוב הדגנים 3. מיקוד 3780800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 אחר המיועד לשימוש טכני. שיידרש בין שהינם על הגג ובין שהינם בקומת ביניים או מתחת הכניסה הקובעת.
תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני	תכנית שתוגש לכל מבן ותכלול את הפרטים הבאים: א. אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה וקווי בנין. ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו. ג. חתכים וחזיתות עקרוניים של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אוויר, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה. ד. פירוט חומרי גמר טיפוסיים של חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, חומרי ציפוי, גמר וגוונים, כולל טיפול בחזית החמישית (גגות ומשטחים בבניה מדורגת). ה. פירוט חניה ופרישת חניות בכל מגרש בניה. ו. פרטי פיתוח עקרוניים ותכנון עקרוני של השטחים הפתוחים, הגינות, החניות, רחבות כיבוי אש וכל השטחים הבלתי מבונים. 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'.
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 דרכים, הכל עד השטחים הפרטיים ובשום אופן לא בתוכם, הכל על פי התכנית

מונח	הגדרת מונח
	ועל פי אפיונים וסטנדרטים של העירייה, לפי הענין והמקרה. העבודות יבוצעו בשטחים הציבוריים לרבות בדרכים, בשצ"פים ובשטחים שיירשמו ע"ש העיריה.
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 לחניות 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 הדיור ועוד, תוך התאמה להנחיות המרחביות של העיריה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1050 - 1001
מגורים ג'	1131 - 1101
מגורים ד'	1212 - 1201
מסחר	1422, 1421
מתקנים הנדסיים	302, 301
מבנים ומוסדות ציבור	1412 - 1401
שטח ציבורי פתוח	1642 - 1601
דרך מאושרת	1717 - 1715, 1705 - 1701
דרך מוצעת	1719, 1718, 1713, 1710 - 1706
דרך משולבת	1714
חניון	1712, 1711

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, 1704
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1024 - 1020, 1010 - 1008, 1002
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך נופית	24	0
דרך קיימת או מאושרת	128,396	19.81
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	106,746	16.47

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
51.42	333,215	מגורים
3.79	24,525	שטח לבניני ציבור
8.51	55,125	שטח ציבורי פתוח
100	648,031	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.98	116,529.5	דרך מאושרת
2.93	18,990.45	דרך מוצעת
0.32	2,061.82	דרך משולבת
1.01	6,537.23	חניון
21.39	138,640.26	מבנים ומוסדות ציבור
4.61	29,889.67	מגורים א'
27.78	180,040.58	מגורים ג'
6.93	44,915.6	מגורים ד'
1.93	12,521.94	מסחר
0.02	103.67	מתקנים הנדסיים
15.09	97,800.51	שטח ציבורי פתוח
100	648,031.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ורים צמודי קרקע בצפיפות של 4 יח"ד לדונם. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.	
הוראות	4.1.2
א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה במסגרת שטחי השירות מותר חדר יציאה לגג בשטח כולל של 25 מ"ר, גובה פנימי של החדר לא יעלה על 2.40 מ'.	
ב הוראות בנייה 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.	
ג מרתפים 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. גובה המילוי מעל המרתף יתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. ההוראות יותאמו לתכנית 302-0583542.	
ד גגות עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.	
ה חניה עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.	
ו עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מרחביות של העיריה בעת הוצאת ההיתר.	
ז קולטי שמש על הגג עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.	
ח הנחיות מיוחדות משרדים לבעלי מקצועות חפשיים : גודל משרד יוגבל לשטח מרבי של 20 מ"ר. הכניסה למשרד תהיה מתוך יחידת הדיור ולא תותר כניסה נפרדת.	
ט הנחיות מיוחדות מחסן : חובת הקמת מחסן בקומת הקרקע או במפלס המרתף מחסן בשטח של 10% מהשטח הבנוי של יחידת המגורים בקו 0.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



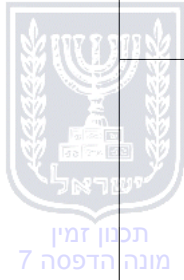
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים א'
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <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 לדירור. (חדרי טרנספורמציה של חח"י)</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>במגרשים פינתיים יהיה מס' הקומות עפ"י נספח הבינוי וטבלה 5. חדרי היציאה לגג יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מספר מבנים במגרש: מותר לבנות אחד יותר ממבנה אחד. המרווח המינימלי בין בנינים באותו מגרש יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה. ניתן להעביר יח"ד מבנין לבנין באותו מתחם בינוי, ניתן לשנות מס' בנינים במתחם להוסיף או להחסיר.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטחי שירות מרביים:</p> <p>1. מחסנים לדיירים - חובת הקמת מחסן לכל דירה. שטח מרבי למחסן 12 מ"ר ליח"ד. 2. פתרון האשפה יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>בית פינתי - עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.</p>
ו	<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 ליח"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. קו בנין למרתף לכיוון הרחוב יהיה 1-2 מ' בתיאום עם מחלקת תשתיות ועם תאגיד המים. גובה המילוי מעל מרתפים יתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. הוראות הבניה למרתפים יותאמו לתכנית 302-0583542.</p>





מגורים ג'	4.2
עיצוב אדריכלי	ז
עפ"י הנחיות מרחביות לרישוי ובניה של הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.	
הנחיות מיוחדות	ח
משרדים לבעלי מקצועות חפשיים : גודל משרד יוגבל לשטח מרבי של 20 מ"ר. הכניסה למשרד תהיה מתוך יחידת הדיור ולא תותר כניסה נפרדת.	
הנחיות מיוחדות	ט
גדל דירות : 20% מהדירות שייבנו יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו (פלדלת). הדירות הקטנות תפוזרנה בבנינים ולא תרוכזנה בבנין אחד.	
הנחיות מיוחדות	י
תותר העברת זכויות בשיעור 10% בין מגרשים בתנאי שהיתר הבניה יעמוד בכל התנאים האחרים כגון גודל דירה ממוצע, מס' חניות וכו'.	
מגורים ד'	4.3
שימושים	4.3.1
מגורים - בבנינים רבי קומות. כללי - איזור זה כולל שורת מגדלים לאורך הפארק. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו בית. תשתיות תת קרקעיות וחדרים טכניים הנלווים לדיור. (חדרי טרנספורמציה של חח"י)	
הוראות	4.3.2
הוראות בניוי	א
שטחי שירות מרביים : 1. חניה מקורה- תותר במרתף בלבד וזאת בנוסף לחניה לא מקורה שתותר בחצר. 2. מחסנים לדיירים - חובת בנית מחסן לכל דירה שטח מרבי למחסן 12 מ"ר ליחיד.	
מרתפים	ב
מרתפים לחניה ושטחים המיועדים לכלל דיירים - יותרו מרתפים עד גבול המגרש פרט לכיוון הרחוב כאשר שם יהיה קו הבנין 1-2 מ' בתיאום עם מחלקת פיתוח תשתיות ועם תאגיד המים. המילוי מעל המרתפים יתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. יותרו קומות מרתף נוספות בנוסף למספר הקומות המרבי המצויין לעיל בכפוף לצרכי ולפיתרון 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.	
גגות	ג

4.3	מגורים ד'
	עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עילית ותת קרקעית. יותרו קומות מרתף בנוסף למספר הקומות המרבי המצויין לעיל בכפוף לצרכי ולפתרון החניה התת קרקעית. לכל היותר 40% מהחניות תהיינה חניות עיליות.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות של העיריה בעת הוצאת ההיתר.</p>
ו	<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>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>20% מהדירות שייבנו יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו. 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>
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	יותרו מסחר ומשרדים, בתי קפה ומסעדות, מרפאות ומועדונים לבידור. לא יותרו אולמי שמחות.
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. קולונדה: בחלק מחזיתות המבנה המסחרי תקבע קולונדה (מעבר מקורה). שטח הקולונדה יתוכנן כחלק מהבנין המסחרי ויהיה בנוסף לשטחי השירות המותרים.</p> <p>2. במגרש המסחרי הגובל בפארק ותוכננו החניות באופן שיתן מענה לחניות הפארק.</p> <p>3. בתא שטח 1421 יש ליצור חזית מסחרית לעבר הפארק תוך הבטחת מעבר בטוח ונייטרלי להולכי רגל דרך החניון- תא שטח 1712. רוחב המעבר ייקבע בתיאום עם הצוות המקצועי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות לרישוי ובניה של הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.</p>
4.5	מתקנים הנדסיים



4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	השטח מיועד להקמת תחנות טרנספורמציה באיזורי הבניה צמודת הקרקע.
4.5.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מרחביות לרישוי ובניה של הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	כללי- מיועד לבנייני 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. משרדים לחב' ניהול / מנהלת, תחנת קצה לתחבורה ציבורית, שטחים תת-קרקעיים לצרכי תשתיות וייצור אנרגיה מקומית בכפוף להנחיות הגנ"ס ומשרד הבריאות ובהתאם להנחיות העיריה.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בבתי"ס הגובלים בפארק ימוקמו מגרשי הספורט ומתקני הספורט ויגודרו בהתאם באופן שיוכלו להיות פתוחים ולתפקד כחלק מהפארק בשעות ובימים שבהם בנייני בתי"ס סגורים. 2. 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. 3. תכנון השטחים התת-קרקעיים לצרכי תשתיות וייצור אנרגיה מקומית יתואמו עם הצוות המקצועי ובכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
ב	עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מרחביות לרישוי ובניה של הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	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. בתא שטח שצ"פ מס' 1632 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתחום השצ"פ המרכזי תותר הקמת משרדים עבור חברת ניהול/ חברת ניהול תשתיות/ ועד שכונתי בשטח של עד 200 מ"ר בבניה קלה מפלדה ו/או עץ וקירוי גג קל. התכנון יהיה במספר מבנים וייכלל בתכנון הכולל של הפארק המרכזי. המבנה יכלול גם זכויות תת"ק לצרכי תשתיות. תובטח המשכיות הפארק ע"י מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת לכביש מס' 47.



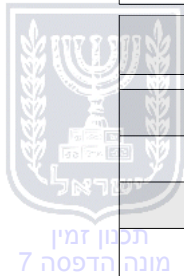
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>פיתוח הפארק יעשה עפ"י הנחיות הפיתוח בנספח הפיתוח. ביצוע שבילי האופניים יהיה חובה כחלק משלבי הביצוע של הפארק. ייבחן שילוב מערכות לויסות נגר עילי בשילוב עם התכנון הנופי בתיאום עם הצוות המקצועי ועקרונות ניהול מקיים של מי נגר</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.8.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים
	<p>1. הוצאת היתר באישור הועדה המקומית. 2. העברת תשתניות ברחובות תהיה במנהרות/תעלות תשתית, לרבות מתקני אשפה פניאומטיים, בהתאם לתיאום תשתיות כפי שייערך בעת התכנון המפורט לביצוע. 3. תותר העברת תשתיות תת"ק, לרבות הקמת מאגרי מים תת"ק.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.9.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים
	<p>1. הוצאת היתר באישור הועדה המקומית. 2. העברת תשתניות ברחובות תהיה במנהרות/תעלות תשתית, לרבות מתקני אשפה פניאומטיים, בהתאם לתיאום תשתיות כפי שייערך בעת התכנון המפורט לביצוע. 3. תותר העברת תשתיות תת"ק, לרבות הקמת מאגרי מים תת"ק.</p>
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.10.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים
	<p>1. הוצאת היתר באישור הועדה המקומית. 2. העברת תשתניות ברחובות תהיה במנהרות/תעלות תשתית, לרבות מתקני אשפה פניאומטיים, בהתאם לתיאום תשתיות כפי שייערך בעת התכנון המפורט לביצוע. 3. תותר העברת תשתיות תת"ק, לרבות הקמת מאגרי מים תת"ק.</p>

4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	חניית מכוניות.
4.11.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. היתר באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יובטח מעבר בטוח ונייטרלי להולכי רגל מתא שטח 1421 - מסחר דרך תא שטח 1712 - חניון לכיוון הפארק. רוחב המעבר ייקבע בתיאום עם הצוות המקצועי.</p> <p>3. יובטח מעבר בטוח ונייטרלי להולכי רגל מתא שטח 1403 - מבנים ומוסדות ציבור דרך תא שטח 1711 - חניון לכיוון הפארק. רוחב המעבר ייקבע בתיאום עם הצוות המקצועי.</p> <p>4. בחניות ציבוריות תוקם מערכת הצללה הכוללת פנלים פוטוולטאים לרבות הטענת רכבים חשמליים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	0	1	1	4		100	200	6766		3383		3383	3383	1711		חניון	
0	0	1	1	4		100	200	6308		3154		3154	3154	1712		חניון	
(1)	(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	23738	7658		4594	11486	9572	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	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	1	4	16			40	248	3980	1284		770	1926	1605	1410		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	1	4	16			40	248	3856	1244		746	1866	1555	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		85.5	662		180	40	442	774	1001		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.65	2		120.8	662		180	40	442	548	1002		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1003		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.8	2		125.9	662		180	40	442	526	1004		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1005		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1006		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1007		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.07	2		101.7	662		180	40	442	651	1008		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	2.87	2		94.8	662		180	40	442	698	1009		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.68	2		121.7	662		180	40	442	544	1010		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.75	2		124	662		180	40	442	534	1011		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.5	2		115.7	662		180	40	442	572	1012		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1013		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1014		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1015		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.6	2		119.3	662		180	40	442	555	1016		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.27	2		108.3	662		180	40	442	611	1017		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.4	2		112.6	662		180	40	442	588	1018		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.4	2		112.6	662		180	40	442	588	1019		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	2.62	2		86.6	662		180	40	442	764	1020		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.57	2		118	662		180	40	442	561	1021		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1022		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2		126.1	662		180	40	442	525	1023		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.71	2		122.8	662		180	40	442	539	1024		מגורים א'	
(2)	(2)	1	3	13.5	3.47	2		114.9	662		180	40	442	576	1025		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						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.5	3.81	2	126.1	662	180	40	442	525	1026		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.85	2	94.4	662	180	40	442	701	1027		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.08	2	69	662	180	40	442	960	1028		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.17	2	104.9	662	180	40	442	631	1029		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.93	2	97.1	662	180	40	442	682	1030		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	126.1	662	180	40	442	525	1031		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	126.1	662	180	40	442	525	1032		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.63	2	120.1	662	180	40	442	551	1033		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.91	2	129.3	662	180	40	442	512	1034		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.72	2	123	662	180	40	442	538	1035		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	126.1	662	180	40	442	525	1036		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	126.1	662	180	40	442	525	1037		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	126.1	662	180	40	442	525	1038		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	126.1	662	180	40	442	525	1039		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.81	2	126.1	662	180	40	442	525	1040		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.38	2	111.8	662	180	40	442	592	1041		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.82	2	93.2	662	180	40	442	710	1042		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.82	2	93.5	662	180	40	442	708	1043		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.84	2	93.9	662	180	40	442	705	1044		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.84	2	94.2	662	180	40	442	703	1045		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.86	2	94.6	662	180	40	442	700	1046		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.81	2	92.8	662	180	40	442	713	1047		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	2.48	2	82	662	180	40	442	807	1048		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.35	2	110.9	662	180	40	442	597	1049		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	3.8	2	125.9	662	180	40	442	526	1050		מגורים א'	
							100		33100	9000	2000	22100	29890		<סך הכל>	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	10.73	68	61	255.5	16189	2938	3736) 10668 (3	6336	1101		מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	11.44	68	45	261.6	15554	2938	3226) 10543 (3	5946	1102		מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	11.09	68	45	253.7	15554	2938	3226) 10543 (3	6132	1103		מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	9.81	68	55	233.4	16189	2938	3736) 10668 (3	6935	1104		מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.73	40	55	250.6	9344	1728		2054	(3) 6240	3729	1105		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	9.81	36	45	228.5	8383	1555		1827	(3) 5611	3668	1106		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.86	36	50	252.8	8383	1555		1827	(3) 5611	3316	1107		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	8.93	26	45	213.6	6223	1123		1489	(3) 4051	2913	1108		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	10.67	68	60	254	16189	2938		3736	) 10668 (3)	6373	1109		מגורים ג'
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	11.75	68	45	268.7	15554	2938		3226	) 10543 (3)	5789	1110		מגורים ג'
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	11.78	68	45	269.4	15554	2938		3226	) 10543 (3)	5773	1111		מגורים ג'
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	9.35	68	55	222.5	16189	2938		3736	) 10668 (3)	7275	1112		מגורים ג'
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.41	40	50	243.1	9344	1728		2054	(3) 6240	3844	1113		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.04	36	50	233.8	8383	1555		1827	(3) 5611	3586	1114		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.29	36	50	239.7	8383	1555		1827	(3) 5611	3498	1115		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.24	26	50	245.1	6223	1123		1489	(3) 4051	2539	1116		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	11.42	112	50	263.8	25859	4838		5507	) 17412 (3)	9804	1117		מגורים ג'
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	9.72	56	50	228.9	13183	2419		2957	(3) 8756	5760	1118		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	11.75	68	45	268.8	15554	2938		3226	) 10543 (3)	5786	1119		מגורים ג'
(5)	(5)	1	(4) 10	37.5	10.82	84	60	256.4	19900	3629		4536	) 13159 (3)	7761	1120		מגורים ג'
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.29	56	50	239.9	13055	2419		2854	(3) 8731	5442	1121		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.06	36	50	234.2	8383	1555		1827	(3) 5611	3579	1122		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	10.62	60	50	248.1	14016	2592		3081	(3) 9360	5650	1123		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	8.73	56	45	203.4	13055	2419		2854	(3) 8731	6418	1124		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	7.56	56	40	176.3	13055	2419		2854	(3) 8731	7406	1125		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	7.52	20	40	175.7	4672	864		1027	(3) 3120	2659	1126		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	7.66	20	40	179	4672	864		1027	(3) 3120	2610	1127		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	9.79	116	50	228.5	27071	5011		5935	) 18091 (3)	11848	1128		מגורים ג'
(5)	(5)	1	(4) 7	28.5	8.9	76	50	207.6	17727	3283		3881	) 11851 (3)	8537	1129		מגורים ג'

תכנית מס': 302-0742320 - שם התכנית: שכונת הפארק-חדרה (מתחם מרכזי)

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	
	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	1	10 (4)	37.5	9.01	92	40	207.6	21187	3974		4480	14292 (3)	10206	1130		מגורים ג'	
(5)	(5)	1	10 (4)	37.5	12.1	108	50	279.1	24898	4666		5280	16783 (3)	8922	1131		מגורים ג'	
						1836			427925	79315		93568	286161	180040		<סך הכל>	מגורים ג'	
(5)	(5)	3	24	80.5	23.82	86	30	588.6	21256	6192	250	3405	13086 (6)	3611	1201		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	30.72	172	40	759.3	42512	12384	500	6810	26172 (6)	5599	1202		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	36.33	86	45	898	21256	6192	250	3405	13086 (6)	2367	1203		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	39.61	86	50	979.1	21256	6192	250	3405	13086 (6)	2171	1204		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	28.98	172	35	716.3	42512	12384	500	6810	26172 (6)	5935	1205		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	30.96	86	40	765.2	21256	6192	250	3405	13086 (6)	2778	1206		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	30.46	86	35	753	21256	6192	250	3405	13086 (6)	2823	1207		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	29.91	172	35	739.2	42512	12384	500	6810	26172 (6)	5751	1208		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	39.34	86	50	972.4	21256	6192	250	3405	13086 (6)	2186	1209		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	39.31	86	50	971.5	21256	6192	250	3405	13086 (6)	2188	1210		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	29.03	172	35	717.5	42512	12384	500	6810	26172 (6)	5925	1211		מגורים ד'	
(5)	(5)	3	24	80.5	24.02	86	30	593.6	21256	6192	250	3405	13086 (6)	3581	1212		מגורים ד'	
						1376			340096	99072	4000	54480	209376	44915		<סך הכל>	מגורים ד'	
(5)	(5)	1	2	20			55	81.4	7500	2500		750	4250	9219	1421		מסחר	
												200	800		1422		מסחר	
												400	1600		1422		מסחר תעסוקה	
(5)	(5)	1	3	25			55	181.7	6000	3000		600	2400	3303	1422		מסחר	
									17310	9310		1350	6650	12423		<סך הכל>	מסחר	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
0	0	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	5			22				22	64	301		מתקנים הנדסיים	
0	0			1	5			22				22	39	302		מתקנים הנדסיים	
0	0			1	4			200				200	52613	1601		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



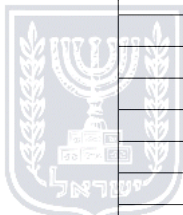
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
0	0	0	1711		חניון
0	0	0	1712		חניון
(1)	(1)	(1)	1401		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1402		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1403		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1404		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1405		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1406		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1407		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1408		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1409		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1410		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1411		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1412		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1001		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1002		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1003		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1004		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1005		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1006		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1007		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1008		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1009		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1010		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1011		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1012		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1013		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1014		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1015		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1016		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1017		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1018		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1019		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1020		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1021		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1022		מגורים א'

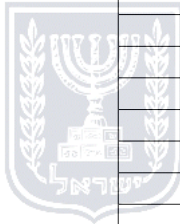


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

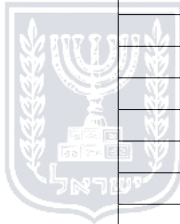


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1023		מגורים א'
(2)	(2)	1024		מגורים א'
(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'



קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(5)	(5)	1113		מגורים ג'
(5)	(5)	1114		מגורים ג'
(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'
(5)	(5)	1421		מסחר
		1422	מסחר	מסחר
		1422	תעסוקה	מסחר
(5)	(5)	1422		מסחר
			<סך הכל>	מסחר
0	0	301		מתקנים הנדסיים
0	0	302		מתקנים הנדסיים
0	0	1601		שטח ציבורי פתוח



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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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' מבניי המגורים. הקטנת המרחק תתאפשר עפ"י דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י הועדה המקומית. **מונה הדפסה 7**
- ג. מרתף יותר בקווי המגרש.
- ד. 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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 התקף בעת הוצאת ההיתר ולהנחיות המרחביות של העיריה.
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.
5. תחום זיקות הנאה יקבע בתכנית הבינוי טרם הוצאת היתרי הבניה.
5. עיצוב חניות ציבוריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

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:

6.1	חניה
	<p>1. החניה בשצ"פ תהיה מוסתרת עפ"י הנחיות הנספח הנופי. לא תותר חניה בשיעור העולה על התקן.</p> <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> <p>יבוצע רישום מתאים בלשכת רישום המקרקעין.</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 160-110 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</p>



6.2

חשמל

לפי העניין.

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.

6.3

ניקוז

1. כללי :

בהתאם לתוכנית האב לניקוז של חדרה שטח המתחם שייך לאגן הניקוז המזרחי D. אגן זה 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 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.

6.3	ניקוז
	<p>מערכת הניקוז המוצעת, המיועדת לנקז את המתחם, תיתן נקודות מוצא למתחם מתוכנן "שכונת הפארק", קטע דרומי.</p> <p>3.2. נקזים ראשיים</p> <p>בהתאם לתמ"א 34/ב'3, 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.</p> <p>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 נקודת המוצא שהיא נחל חדרה.</p> <p>על מנת לתת פתרון ניקוז לשכונות הפארק, אמצעית ודרומית, יבוצע הנקז הראשי המתוכנן במידות פנים 1.8 מ' * 2.7 מ', 2.0 מ' * 4.0 מ' ו-2.0 מ' * 4.4 מ', קטע מרחוב חטיבת הנח"ל עד נקודת המוצא שהיא נחל חדרה ומובל משני במידות פנים 1.5 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>

6.4	ניקוז
	<p>3.5. עקרונות תכנון מערכת הניקוז במגרשים פרטיים, העשרת מי תהום בהנחיות תמ"א 34/ב'4:</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 במבנן, עקב ריסון הספיקות המגיעות לצנרת תת קרקעית. כמו כן יש בכך חיסכון בהשקעה בצנרת הניקוז המשנית במבנן.</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 34/ב'4 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 ומתן אל השטח הציבורי הקרוב (כביש, מדרכה,</p>



6.4	ניקוז
	<p>שצ"פ) תוך מניעת נזקים.</p> <p>3.5.5 בעת מתן היתרי בנייה במבנן 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/בי/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/בי/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>
6.5	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 כמסומן מחייב וכחלק בלתי</p>



6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>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.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה 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 חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. 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>4. הוראות בנוגע לעצמים לכריתה:</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 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.</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/ 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>5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>
6.9	פסולת בניין
	<p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>- פסולת הבניה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתאום עם היחידה הסביבתית הממונה.</p> <p>- בעת ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית יש להציב, במידת האפשר, תשתית להפריד פסולת ומיחזור.</p> <p>- בעת שימוש בעודפי עפר יש להשתמש בחמרים ממחוזרים ככל הניתן.</p>

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 ההשקיעה 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 למבני 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).

ג. פילרים של חברת חשמל, תקשורת, גומחות למים, נישות לגז, לאשפתונים וכד' ישולבו באופן



פיתוח סביבתי	6.10
<p>אינטגרלי בקירות הפיתוח עפ"י הפרטים שבנספח הבינוי לביצוע.</p> <p>ד. פתרונות אשפה יהיו בהתאם להנחיות ולדרישות מחלקת התברואה של עיריית חדרה.</p> <p>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).</p> <p>ו. במגרשים הפרטיים של הבניה הרווייה יש לתכנן ולבצע את הפיתוח בהתאם להנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> * חניה עילית מרוצפת באבן משתלבת. * שילוב עצים בוגרים בחניות. <p>דרישות מתן היתר בניה לתוכניות הפיתוח:</p> <p>יש לצרף לתכנית הבינוי המפורט נספח פיתוח כמפורט להלן:</p> <p>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.</p> <p>ב. על מתכנן הפיתוח להתאים את מפלסי הפיתוח לפי מפלסי ± 0.000 שייקבעו בתכנית הבינוי המפורט.</p> <p>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.</p> <p>ד. המדרכות, המיסשת והחניות שבתחום המגרש, ירוצפו באבנים משתלבות ולא יותר שימוש באספלט.</p> <p>ה. קירות הפיתוח הבנויים, הגדרות, השערים והמעקות יהיו בהתאם לפרטים המנחים שבנספח הפיתוח.</p> <p>ו. על מתכנן הפיתוח להכין את תוכנית הגינון וההשקייה לפי המסמכים שהוכנו ע"י עיריית חדרה.</p>	



פיתוח סביבתי	6.11
<p>הוראות לפיתוח נוף - הנחיות לשטחים ציבוריים:</p> <p>1. כללי</p> <p>א. בפרוייקט מתוכננים שטחים ציבוריים רבים ושונים באופיים. בשטחים אלו ישולבו מגוון רחב של פעילויות בהתאם לפרוגרמה ולדרישות כפי שיקבעו ע"י עיריית חדרה.</p> <p>ב. תכנון השטחים הציבוריים יקבע בהתאם להנחיות העירייה, כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת גנים ונוף של העירייה.</p> <p>ג. השטחים הירוקים הפתוחים יבוצעו ברמה של פיתוח אינטנסיבי ופיתוח אקסטנסיבי, בהתאם למיקומם בפרוייקט ויכללו בין היתר את הפעילויות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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. * שבילים להולכי רגל, רכיבת אופניים ומסלולי ריצה, הליכה ותחנות כושר. * שטחים למגרשי ספורט ולאתלטיקה. 	





פיתוח סביבתי	6.11
<p>* 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 הרווייה 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 לאורכו 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.</p>	
פיתוח סביבתי	6.12
<p>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 לאזורי המגורים. בפארק שבין מוסדות ציבור ובניה רווייה 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,</p>	

6.12

פיתוח סביבתי

עצים ליד מגרשי ספורט ובצמוד לפינות משחקים.
 ז. המעברים התת קרקעיים יהיו ברוחב של 10.0 מ' לפחות שיאפשר רצף ויזואלי בין השטחים הפתוחים של שלושת המתחמים במפלס הפארק.
 עיצוב המעברים התת קרקעיים יהיה תואם לפרטים וחומרי הגימור של הפיתוח בפארק המרכזי. קירות התמך במעברים יהיו מחופים באבן מלבנית ומסותתת (כמפורט בנספח הפיתוח).
 שדרות, צירי תנועה ומדרכות:
 א. במערכת הכבישים מתוכננות שדרות וצירים ראשיים עם שוליים רחבים.
 ב. בשוליים אלו ישולבו מדרכות להולכי רגל, במקביל למסלולים לאופניים ומדי פעם הפרדה ע"י ערוגות מגוננות. לאורך כל המדרכות ינטעו עצים בקוטר גזע 3", גובה גזע 3.0 מ' לפחות עד לענף ראשון עקב קרבה למסלולי אופניים.
 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.
 ד. ינתן דגש למעברי חציה וכניסות לבתים פרטיים ע"י ריצוף בגוון שונה ושילוט מתאים.
 ה. באי תנועה ישולבו אלמנטים פיסוליים, צמחייה מתאימה ועצים גבוהים על מנת להדגיש את השדרה ביחס לצמחייה שבמדרכות המקבילות.



6.13

פיתוח סביבתי

כיכרות שכונתיות:
 א. במוקדים שונים בפרוייקט נוצרו הצטלבויות בין הכבישים והצירים הראשים, המוגדרים כ"כיכר שכונתית", (כמפורט בנספח הפיתוח).
 ב. כיכרות אלו מתוכננות כמרחב פתוח, כך שנוצר שטח ירוק גם מעבר לאותן כיכרות עד לגבול המגרשים הפרטיים.
 ג. לשטח הנ"ל ינתן דגש מיוחד ע"י עיצוב שונה בכל כיכר וכיכר, כדי לאפיין אותם כמוקד התמצאות שכונתי. בכל כיכר תתוכנן צמחייה שונה על מנת לזהות מיקום ואיזור נסיעה ברכב בנוסף לאלמנטים הפיסוליים.
 ד. יש לשלב באותם שטחים מדרכות היקפיות, פינות ישיבה מוצלות ופסלים.
 ה. ינתן דגש לפיתרונות למעברי חציה להולכי רגל ולרוכבי האופניים, כולל תאורה מיוחדת ושילוט הכוונה. מעברי החציה יהיו מרוצפים.
 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.
 רחובות משולבים:
 א. באזור צמודי הקרקע וקוטג'ים מתוכננים רחובות משולבים, שבהם ינתן דגש לתנועת הולכי רגל ולשבילי אופניים.
 ב. רחובות אלה ישמשו כצירי הליכה המקשרים בין המעברים הציבוריים, הגינה השכונתית, הכיכר השכונתית ועד למוסדות הציבור והפארק המרכזי.
 ג. כל הרחובות הנ"ל יהיו מרוצפים באבנים משולבות בדוגמאות ובגוונים שונים, כך שתהיה הפרדה ברורה בין נסיעת רכב, הולכי רגל ומסלולי אופניים.
 ד. לאורך הרחוב יינטעו עצים וצמחים מתאימים בערוגות ובגומחות.



6.13

פיתוח סביבתי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ה. ינתן דגש על תאורה מתאימה, ריהוט רחוב ושילוט הכוונה.
ו. הרחוב יתוכנן כך שתתאפשר נסיעה של רכב פרטי ורכבי פינוי אשפה.
מסלולים לאופניים:
א. בתכנון שבילי הולכי הרגל והכבישים יתוכננו וישולבו מסלולים לאופניים.
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.
ג. ביצוע מסלולים לאופניים, צמתים, מעברי חציה ועוד יהיו בהתאם לתכנון יועץ התנועה ולתקנים הנדרשים.
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.
גינות שכונתיות:
א. בגינות שכונתיות יבוצעו פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים לכושר גופני, מעברים. שטחי התכנסות ועוד.
ב. שטחים ציבוריים אלו יכללו ריהוט גן, תאורה, צמחייה והשקייה ממוחשבת, הצללה ועוד 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 כציר 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 ינטעו 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 אויר לסביבה.

6.14

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



פיתוח סביבתי	6.14
<p>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.</p> <p>2. העצים יהיו בקוטר 3"-2", יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל.</p> <p>3. העצים ינטעו במרחק של 100 ס"מ לפחות מגבול המגרש ובמרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ.</p> <p>4. במגרשי החניה הפרטיים הפתוחים ינטע עץ כנ"ל לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ.</p> <p>5. מגיש התכנית יסמן על גביה את מיקום העצים משולבים בתכניות הפיתוח. בתכנית תסומן מערכת ההשקיה.</p> <p>הנחיות לגינון ונטיעת עצים בשטחים ציבוריים:</p> <p>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.</p> <p>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> <p>3. בכל מגרשי החניה הציבוריים ינטע עץ לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ.</p>	



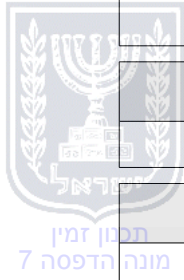
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.15
<p>א. תנאי להיתר אכלוס ל-800 יח"ד ראשונות:</p> <p>1. השלמת התנאים הקבועים בתכנית חד/1200 בכל הנוגע לביצוע ופיתוח דרכים.</p> <p>2. סלילת החיבור שממשיך את כביש פיינברג לכיוון מזרח עד כביש שמעון פרס וביצוע מעגל התנועה (החיבור לכביש 9).</p> <p>3. ביצוע רחוב יוליאנה והתחברות לרחוב ניצנים.</p> <p>4. שדרוג רחוב פיינברג מערב וסלילת שלב ב'.</p> <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>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>א. הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני למבן 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 34/ב'.</p> <p>ו. על מגיש הבקשה להציג פתרונות לשימור מי הנגר לאישור רשות הניקוז ועיריית חדרה.</p> <p>ז. על מגיש הבקשה להציג לעיריית חדרה תכניות פיתוח שטח במגרשים על מנת לוודא ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ח. טיפול בעצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.8.</p> <p>ט. תשלום החזר ההוצאות של עריכת טבלאות האיזון כמפורט בסעיף 6.19.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>י. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות הבניה הירוקה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.</p>	
<p>תנועה</p> <p>מטלות תחבורתיות:</p> <p>1. במידה וחד/1200 תמומש לפני תכנית 302-0589804 המטלות הן:</p> <p>רמזור צומת הפרדס 47 ומעגל תנועה חד נתיבי בעל 3 זרועות בצומת הירדן / פיינברג.</p> <p>2. במידה ותכנית 302-0589804 תמומש לפני חד/1200 המטלות הן:</p> <p>רמזור צומת שמעון פרס / כביש 47.</p> <p>רמזור צומת הפרדס / שמעון פרס.</p> <p>רמזור צומת הפרדס / משמר הגבול.</p> <p>מעגל תנועה דו-נתיבי הירדן / משמר הגבול.</p> <p>מעגל תנועה חד-נתיבי 3 זרועות הירדן / פיינברג.</p>	<p>6.17</p>
<p>תשתיות</p> <p>תשתיות עירוניות:</p> <p>רשתות חשמל ותקשורת:</p> <p>רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות (למעט קוי החשמל הקיימים).</p> <p>רשתות החשמל והתקשורת אינן בגדר תשתיות עירוניות.</p> <p>המשך שימוש בקרקע:</p> <p>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.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>אספקת המים למתחם תהיה מרשת המים העירונית הקיימת.</p> <p>ניקוז:</p> <p>עפ"י המפורט בסעיפים 6.4 ו-6.5.</p> <p>ביוב:</p> <p>מערכת הביוב המתוכננת של המתחם תתחבר לביבים הקיימים העירוניים.</p> <p>מערכות תשתית עירוניות:</p> <p>א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.</p> <p>ב. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר בתיאום עם מתכנני המגרשים.</p> <p>שלבי ביצוע לשצפיים והפארק השכונתי:</p> <p>פיתוח שצפיים ומעברים ציבוריים יעשה בד בבד עם פיתוח כל מקטע ביצוע.</p> <p>פיתוח הפארק השכונתי:</p> <p>א. הפיתוח, כולל מעברים, שבילי אופניים וכד', יבוצע בשלבים.</p> <p>ב. גודל כל שלב יקבע עפ"י גודלם היחסי של הבנין או הבניינים שלגביהם מבוקש ההיתר מתוך סה"כ הבניינים שבתחום התב"ע.</p> <p>ג. מיקום השטח המפותח בפארק וכווני ההתפתחות יהיו באישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.18</p>
<p>דרכים</p> <p>א. תנאים להיתרי אכלוס כמפורט בסעיף 6.15.</p> <p>ב. בשלב היתרי הבניה ויבדקו התנאים האקוסטיים הנדרשים במבני המגורים והשטחים לשימושים ציבוריים ויינתנו הנחיות מפורטות למיגון אקוסטי במבני מגורים ברח' ביאליק,</p>	<p>6.19</p>





6.19	דרכים
	פיינברג ודרך מס' 9 כמו גם במבני בתי הספר. ג. העדיפויות לביצוע המטלות הציבוריות בתחום התחבורה יהיה לשיקול דעתה הבלעדי של הועדה המקומית.
6.20	הוצאות הכנת תוכנית
	החזר הוצאות עריכת התכנית למגיש התכנית וביצועה - בכפוף לסעיף 69 (12) לחוק.
6.21	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.
6.22	הנחיות מיוחדות
	מקטע ביצוע: כל מקטע ביצוע יכלול את השטחים הציבוריים העוטפים אותו.
6.23	הנחיות מיוחדות
	ניוד זכויות: ניתן לנייד זכויות בניה בין מגרשים בשיעור של עד 10%.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. סלילת החיבור שממשיך את כביש פיינברג לכיוון מזרח עד כביש שמעון פרס וביצוע מעגל התנועה (החיבור לכביש 9). ב. שדרוג רחוב פיינברג מערב וסלילת שלב ב'.	תנאי לאכלוס 800 יח"ד ראשונות
2	שדרוג והכפלת רחוב הפרדס ממשמר הגבול עד חטיבת הנח"ל.	תנאי לאכלוס 800 - 2000 יח"ד הבאות
3	סלילת המשך דרך יוליאנה חיבור לרחוב שיקמונה.	תנאי לאכלוס מעל 2000 יח"ד



7.2 מימוש התכנית
תוך 15 שנים.