

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0742320

שכונת הפארק-חדרה (מתחם מרכזי)

חיפה

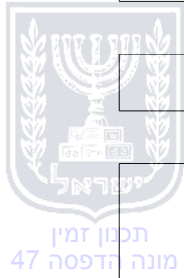
מחוז

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. התכנון מורכב משלושה מתחמים: התכנית הצפונית חד/1200 שבתוקף, תכנית זו ותכנית עתידית למתחם הדרומי. מרחב התכנון המשולב מקיים רצף עירוני באמצעות פארק שכונתי ועירוני שחלקו המרכזי הוא מסדרון חשמל לקווי מתח עליון, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבוריים.

ג. שלושת מתחמי התכנון מתוכננים לאורך שטח ציבורי מרכזי נרחב המהווה פארק מרכזי שכונתי ועירוני.

ד. המתחם המרכזי המוצע מונה 4388 יח"ד ו-100 יח' דיור מוגן, סה"כ 4488 יח"ד.

ה. הבינוי לאורך השטח הציבורי המרכזי מורכב ממבנים בבניה גבוהה של עד 29 קומות כאשר שאר הבינוי המתפרס משני צידי השדרה האורכית מורכב מבניה טורית בגובה מרבי של 9 קומות ובכירות הפונות אל שכונות גובלות הבניה בגובה עד 15 קומות.

ו. מערך הדרכים מורכב ממערכת שתי וערב של כבישים עירוניים הכוללים 2 צירים ראשיים בכיוון צפון דרום ומספר דרכים רוחביות שהינן המשכיות לרחובות הקיימים מכיוון מרכז העיר חדרה. בין דרכים אלו מתפתח מערך משני של רחובות שכונתיים ורחובות משולבים המאפשרים גישה ישירה לחניות עיליות וחניונים תת-קרקעיים.

ז. מערך של מבני חינוך, מבני ציבור, ומסחר מפוזרים לאורך הפארק המרכזי תוך גישה ישירה לתלמידים ממוסדות אלו אל אזורי הספורט והפיתוח המתוכננים בפארק.

ח. מערך השטחים הפתוחים וצירי ההליכה להולכי רגל ולאופניים מאפשר גישה ישירה של כל תושבי השכונה החדשה אל הפארק המרכזי ומוסדות הציבור והחינוך הצמודים אליו.

ט. הוראות הבניה הותאמו להנחיות המרחביות של העיריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת הפארק-חדרה (מתחם מרכזי)
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	302-0742320
-------------	-------------

שטח התכנית	653.614 דונם
------------	--------------

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 לא



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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
חד/ 2020	החלפה		6798	5358		11/05/2014
חד/ 450 / ב	החלפה		4018	3674		18/06/1992
חד/ 450 / ג	החלפה		4034	4385		13/08/1992
חד/ 450 / ה	החלפה		4783	4713		11/07/1999
חד/ 850	החלפה		3407	447		10/12/1987
חד/ 947	החלפה		4172	1074		02/12/1993
חד/ מק/ 450 / ו	החלפה		4706			01/12/1998
חד/ 1200 / א	החלפה		5840	4401		18/08/2008
חד/ מק/ 450 / ח	החלפה		5477			05/01/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	12/04/2022	אמיר מן	10: 32 26/04/2022	נספח בינוי 1/2 המשולב בת.פיתוח	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/04/2022	אמיר מן	10: 32 26/04/2022	נספח בינוי 2/2 - חתכים	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	25/11/2020	רותי בן זינו	11: 14 26/11/2020	דרכים- ניקוז	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250	1	25/11/2020	רותי בן זינו	11: 18 26/11/2020	נספח תנועה מחייב חלקית רק לגבי תקן החניה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	2	25/11/2020	רותי בן זינו	11: 22 26/11/2020	נספח תחבורה ציבורית ושבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה		72	22/07/2020	רותי בן זינו	17: 03 26/08/2020	בה"ת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	2	06/04/2020	שמואל רוח	08: 53 25/06/2020	מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000	1	06/04/2020	שמואל רוח	14: 07 06/04/2020	סימון התכנית ע"ג חד/2020	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		21	28/06/2020	ניר אולמן	12: 04 28/06/2020	פרוגרמה לשירותי ציבור	לא
בינוי	מנחה		30	15/10/2020	עמיקם ודעי	19: 19 15/10/2020	נספח השתלבות	לא
איכות הסביבה	מנחה		79	31/08/2020	רונית טורק	13: 10 01/10/2020	נספח מיקרו-אקלים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		11	23/09/2020	יורם וגשל	21: 36 23/09/2020	שמירה על עצים בוגרים - סקר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	23/09/2020	יורם וגשל	21: 34 23/09/2020	שמירה על עצים בוגרים - גליון	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		19	14/07/2020	אירינה זברובסקי	11: 17 18/10/2020	פרשה טכנית ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2500	1	20/08/2020	אירינה זברובסקי	15: 28 18/10/2020	נספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		7	26/11/2020	אירינה זברובסקי	08: 41 26/11/2020	פרשה טכנית - מים וביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2500	1	20/08/2020	אירינה זברובסקי	15: 29 18/10/2020	נספח מים וביוב	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		27	18/10/2020	דני טרשנסקי	17: 51 18/10/2020	חוות דעת כלכלית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		11	19/06/2019	משה נצר	09: 59 30/08/2020	סקר שטף שדה מגנטי - קו מתח עליון מערבי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		10	30/06/2020	משה נצר	10: 00 30/08/2020	סקר שטף שדה מגנטי - קו מתח עליון מזרחי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		17	14/08/2022	גדי דגני	09: 14 15/08/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	14/08/2022	גדי דגני	09: 15 15/08/2022	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 (1)		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	5	04-6303723	04-6303726	lital-sd@hadera.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 16.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	גיורא מצקין			תל אביב-יפו	אלוני ניסים	6	03-7369917		matzking@gmail.com
יזם בפועל	דבורה מצקין			תל אביב-יפו	אלוני ניסים	6	03-7369917		matzking@gmail.com
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

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@barnir.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	5153060	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-5370012	ruthie-b@amymetom-ta.co.il
אינג'ינר	מתכנן	דוד ברהום	038047	דוד ברהום יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	09-9512341	09-9512346	david@barhom.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשטיין	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	אוהד גת	120734	אס.די.אס. עיצוב פיתוח ונוף בע"מ	תל אביב-יפו	ברנדיס	51	03-6486535	03-6485439	sds@sylvanof.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
הנדסה אזרחית - מערכות תברואה	מתכנן	אירינה זברובסקי	54331	בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	irena-z@bj-is.com

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רונית טורק		ייעוץ סביבתי וניהול פרויקטים -איכות הסביבה ותכנון		(3)		077-5288085		turkronit@gmail.com
שמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	דני טרשנסקי	379	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	office@ktap.co.il
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@netvision.net.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@ravehlondon.com

(1) כתובת: רמב"ם 29.

(2) כתובת: חיבת ציון ד.ג. חפר.

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

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
חבן	מספר מגרשים מתוחמים מסביב בדרכים, רחובות משולבים, שבילים, שטח ציבורי פתוח, שטח לצרכי ציבור או גבול תכנית ואשר מהווים גוש בניה רציף.
מגרש המחולק לתאי שטח	תחום קנייני אחד הכולל בתוכו יעודי קרקע שונים.
מקטע ביצוע	קטע הכולל מספר תאי שטח.
קומה טכנית	מכלי מים, מכונות מיזוג אוויר, מפוחים, אנטנות, חדרי מכונות למעלית וכל מתקן שיידרש בין שהינם על הגג ובין שהינם בקומת ביניים או מתחת הכניסה הקובעת.
שהיה ממושכת	עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה שהייה ממושכת הנה שהייה של מעל 4 שעות מצטברות ביום.
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

מונח	הגדרת מונח
	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 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.

יא. קביעת הוראות עיצוב ארכיטקטוני לגבי התכנית בכלל ולגבי כל מבן ומבן לרבות מספר הקומות ומספר יחידות הדיור ועוד, תוך התאמה להנחיות המרחביות של העיריה.

יב. הוספת תחנת משנה של חברת החשמל וקו הולכה מתח עליון 161 ק"ו לציבור תחנת המשנה למערכת ההולכה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1001 - 1051
מגורים ג'	1101A, 1102A, 1103A, 1104, 1106, 1107, 1108A, 1109A, 1110A, 1111A, 1112 - 1115, 1116A, 1117A, 1118A, 1119A, 1120 - 1128, 1129A, 1130A
מגורים ד'	1101B, 1102B, 1103B, 1105B, 1108B, 1109B, 1110B, 1111B, 1116B, 1117B, 1118B, 1119B, 1129B, 1130B, 1201 - 1212
מתקנים הנדסיים	301 - 303
מבנים ומוסדות ציבור	1409 - 1413, 1415, 1417, 1419 - 1428
שטח ציבורי פתוח	1601, 1602, 1604, 1610, 1614, 1617, 1618, 1621 - 1625, 1633
ככר עירונית	1634 - 1640
מרכז תחבורה	1728, 1729
דרך מאושרת	1701 - 1704, 1711, 1719
דרך מוצעת	1705 - 1708, 1712 - 1714, 1720, 1722, 1723, 1725
דרך משולבת	1715 - 1718
שביל	1603, 1605 - 1609, 1611 - 1613, 1615, 1616, 1619, 1620, 1622 - 1624, 1721, 1724, 1726, 1727
חניון	1709, 1710
דרך נופית	1730
מגורים מסחר ותעסוקה	1416
מסחר ותעסוקה	1414, 1418

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1713, 1723
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1409, 1410, 1419, 1427
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	1116A, 1122, 1123, 1126 - 1128
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	1116B, 1117B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	1416
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	303
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	1619, 1620, 1624
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1618, 1621, 1625, 1627
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1703
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1114, 1127
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1103B
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	1602
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1701
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך נופית	1730
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	1631
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1701, 1704, 1711
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1713, 1714

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	1715 - 1718
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1421
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1001 - 1003, 1010 - 1012, 1019, 1020, 1026, 1027, 1036, 1037, 1040, 1041, 1045, 1046, 1048 - 1051
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	1124 - 1127
דרך / מסילה לביטול	שביל	1622 - 1624, 1721
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1626
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1701
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1725
הנחיות מיוחדות	דרך נופית	1730
הנחיות מיוחדות	חניון	1709, 1710
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	1638
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1412
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1128, 1129A
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1129B
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1414
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	1728
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	301, 302
הנחיות מיוחדות	שביל	1724, 1726
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1602, 1627, 1629, 1631, 1632
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	1702, 1703
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	1602
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	1701 - 1703
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	1706, 1713, 1725
חורשה לכריתה	חניון	1710
חורשה לכריתה	מגורים ג'	1127, 1109A
חורשה לכריתה	מגורים ד'	1201, 1211
חורשה לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1416
חורשה לכריתה	מרכז תחבורה	1728
חורשה לכריתה	שביל	1726
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	1602
חורשה לשימור	דרך מוצעת	1725
חורשה לשימור	שביל	1726
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1422
חזית מסחרית	מגורים ג'	1108A, 1109A, 1110A, 1111A, 1116A, 1117A, 1118A, 1119A
חזית מסחרית	מגורים ד'	1101B, 1102B, 1103B, 1105B, 1108B, 1109B, 1110B, 1111B, 1116B, 1117B, 1118B, 1119B, 1129B, 1130B, 1201, 1206, 1207, 1212
חזית מסחרית	שביל	1605, 1608, 1615, 1616, 1619

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	1703
חניה	מגורים ד'	1208
חניה	שביל	1603, 1605 - 1609, 1611 - 1613, 1615, 1616, 1619, 1622 - 1624, 1724, 1727
חניה	שטח ציבורי פתוח	1602
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1101A, 1102A, 1103A, 1108A, 1109A, 1110A, 1111A, 1116A, 1117A, 1118A, 1119A, 1129A, 1130A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	1101B, 1102B, 1103B, 1108B, 1109B, 1110B, 1111B, 1116B, 1117B, 1118B, 1119B, 1129B, 1130B
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1701
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	1627, 1602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

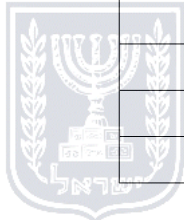
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך נופית	3,761	0.58
דרך קיימת או מאושרת	127,474	19.50
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	106,746	16.33
מגורים	335,970	51.40
שטח חקלאי	13	0
שטח לבניני ציבור	24,525	3.75
שטח ציבורי פתוח	55,125	8.43
סה"כ	653,614	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	117,249.82	17.94
דרך מוצעת	21,323.94	3.26
דרך משולבת	4,200.61	0.64
דרך נופית	3,375.31	0.52
חניון	6,426.58	0.98
ככר עירונית	7,957.78	1.22
מבנים ומוסדות ציבור	128,237.52	19.62
מגורים ב'	21,660.3	3.31
מגורים ג'	135,260.99	20.69
מגורים ד'	75,564.73	11.56
מגורים מסחר ותעסוקה	3,500.83	0.54
מסחר ותעסוקה	15,033.77	2.30

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.39	2,533.08	מרכז תחבורה
0.85	5,556.47	מתקנים הנדסיים
2.94	19,223.94	שביל
13.24	86,508.39	שטח ציבורי פתוח
100	653,614.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע בצפיפות של 6 יח"ד לדונם. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
4.1.2	הוראות
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 בינוי 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 1. תתאפשר חצר אנגלית מונמכת לצורך אוורור והחדרת אור למרתף. 2. במסגרת שטחי השירות מותרת בניית מרתפים עד קווי הבנין. מפלס תקרתם לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס פיתוח המגרש. 3. לא תהיה למרתף כניסה נוספת אלא מהמבנה עצמו. 4. גובה המילוי מעל המרתף יתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 5. יותר לנייד שטח עיקרי לשטח שירות במרתף. 6. כל שטח נוסף במרתף יבוא על חשבון שטח הבניה המותר מעל הקרקע. 7. שטח המרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע יהיה תואם לתכנית קונטור המבנה שמעליהם. 8. תותר הקמת מרתף בשטח עיקרי בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה.
ד	חניה עפ"י נספח התנועה לתכנית זו.
ה	עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מרחביות של העיריה בעת הוצאת ההיתר.
ו	הנחיות מיוחדות משרדים: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- גודל משרד יוגבל לשטח מרבי של 50 מ"ר ויבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ועם חיבור פנימי לשאר הבית. הכניסה למשרד תהיה מתוך יחידת הדיור ולא תותר כניסה נפרדת.
ז	הנחיות מיוחדות מחסנים: מחסן- חובת הקמת מחסן בקומת הקרקע או במפלס המרתף מחסן בשטח של 8.0 מ"ר ליח"ד בקו

4.1	מגורים ב'
	0.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים- בבניה רוויה. כללי- איזור זה כולל בנינים לאורך הרחובות העירוניים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. תשתיות תת קרקעיות וחדרים טכניים הנלווים לדיוור. (חדרי טרנספורמציה של חח"י) 2. מסחר בקומת הקרקע. 3. יותרו דירות גן בעורף הבינוי בלבד ושאינן פונות אל הרחובות או אל השצ"פ. 4. גני ילדים ומעונות יום בקומות הראשונות בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. 5. תותר המרת יח"ד למעונות סטודנטים ודיוור מוגן עד 10% מסך יח"ד בתכנית זו. 6. יותרו חללים משותפים לרווחת הדיירים בקומת קרקע ו/או בקומת ביניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי מספר מבנים במגרש: מותר לבנות במגרש אחד יותר ממבנה אחד. המרווח המינימלי בין בנינים באותו מגרש יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה. ניתן להעביר יח"ד מבנין לבנין באותו מגרש המחולק לתאי שטח, ניתן לשנות מס' בנינים במתחם להוסיף או להחסיר.
ב	הוראות בינוי שטחי שירות מרביים: מחסנים לדיירים: חובת בנית מחסן לכל דירה בשטח מרבי למחסן 8.0 מ"ר ליח"ד. ככל שהמחסנים ימוקמו בקומת המגורים הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה ולא יתאפשר חיבור המחסן אליה.
ג	מרתפים 1. יותר מרתף חניה. 2. למרתף שישמש לחניה תותר בניה עד גבול המגרש ומפלס תקרתו (שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין) לא יבלוט מעל מפלס פיתוח המגרש. 3. תותר הצמדת חלקי מרתף לדירות הגן בגודל של 50 מ"ר ליח"ד. לא תהיה למרתף כניסה נוספת אלא מהמבנה עצמו למעט יציאות חירום. הכניסה למרתפים הצמודים לדירות הגן תהיה מתוך הדירה בלבד. 4. תתאפשר חצר אנגלית מונמכת לצורך אוורור והחדרת אור למרתף. 5. קו בנין למרתף לכיוון הרחוב יהיה 1-2 מ' בתיאום עם מחלקת תשתיות ועם תאגיד המים. 6. במקום בו יתוכננו עצים בוגרים יובטח מילוי בעומק לפחות 1.5 מ' מעל המרתף.
ד	חניה תותר חניה עילית ותת-קרקעית בתחום המגרש.



4.2	מגורים ג'
ה	עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מרחביות לרישוי ובניה של הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
ו	הנחיות מיוחדות דירות קטנות: גודל דירות- 25% מהדירות שייבנו יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו (פלדלת). הדירות הקטנות תפוזרנה בין הבנינים.
ז	הנחיות מיוחדות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: גודל משרד יוגבל לשטח מרבי של 50 מ"ר וייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ועם חיבור פנימי לשאר הבית. הכניסה למשרד תהיה מתוך יחידת הדיור ולא תותר כניסה נפרדת.
ח	הנחיות מיוחדות עקב הצורך לפתור בעיות תכנוניות תותר העברת יח"ד וזכויות בין מגרשים בשיעור מרבי של עד 10% בתנאי שהיתר הבניה יעמוד בכל התנאים האחרים כגון גודל דירה ממוצע, מס' חניות וכו'.
ט	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתאי שטח 1128 ו- 1129A לא ניתן להצמיד גינות פרטיות בתחום השטח המסומן כהנחיות מיוחדות.

4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים 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) 2. מסחר בקומת הקרקע. 3. יותרו דירות גן בעורף הבינוי בלבד ושאינן פונות אל הרחובות או אל השצ"פ. 4. גני ילדים ומעונות יום בקומות הראשונות בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. 5. תותר המרת יח"ד למעונות סטודנטים ודיור מוגן עד 10% מסך יח"ד בתכנית זו. 6. יותרו חללים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ו/או בקומת ביניים.
4.3.2	הוראות הוראות בינוי שטחי שירות מרביים: מחסנים לדיירים: חובת בנית מחסן לכל דירה בשטח מרבי למחסן 8.0 מ"ר ליח"ד. ככל שהמחסנים ימוקמו בקומת המגורים הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה ולא יתאפשר חיבור אליה.



4.3	מגורים ד'
ב	מרתפים 1. מרתפים לחניה ושטחים המיועדים לכלל דיירים - יותר מרתפים עד גבול המגרש פרט לכיוון הרחוב כאשר שם יהיה קו הבנין 1-2 מ' בתיאום עם מחלקת פיתוח תשתיות ועם תאגיד המים. 2. במקום בו יתוכננו עצים בוגרים יובטח מילוי בעומק לפחות 1.5 מ' מעל המרתף. 3. תותר הצמדת חלקי מרתף לדירות הגן בגודל של 50 מ"ר ליחיד. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה. 4. תותר חצר אנגלית מונמכת לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.
ג	חניה החניה תהיה עילית (עד 40%) ותת-קרקעית (לפחות 60%).
ד	עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מרחביות של העיריה בעת הוצאת ההיתר.
ה	הנחיות מיוחדות תותר העברת יחיד זכויות בין מגרשים בשיעור מרבי של עד 10% בתנאי שהיתר הבניה יעמוד בכל התנאים האחרים כגון גודל דירה ממוצע, מס' חניות וכו'.
ו	הנחיות מיוחדות משרדים: משרדים לבעלי מקצועות חפשיים- גודל משרד יוגבל לשטח מרבי של 50 מ"ר שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ועם חיבור פנימי לשאר הבית. הכניסה למשרד תהיה מתוך יחידת הדירור ולא תותר כניסה נפרדת.
ז	הנחיות מיוחדות בתא שטח 1129B לא ניתן להצמיד גינות פרטיות בתחום השטח המסומן כהנחיות מיוחדות.
ח	הנחיות מיוחדות דירות קטנות: 25% מהדירות שייבנו יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו. הדירות הקטנות תפוזרנה בין הבינים.
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים א. תחנת משנה חברת החשמל: 1. הקמה ותפעול תחנת משנה לצורך הורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה. 2. המתקנים הראשיים כוללים בתי פיקוד, מסדרים חשמליים ומבנים סגורים ו/או פתוחים ומבנים תפעוליים. 3. המתקנים המשניים כוללים פורטלים, עמודים וגדרות, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכלי מי

4.4

מתקנים הנדסיים

כיבוי, משאבות, דרכים פנימיות, ביתן שומר וכל מבנה או מתקן אחר הדרוש להפעלה תקינה של התחנה.
 ב. מרכזי אנרגיה.
 ג. תחנת טרנספורמציה.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

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.
 ב. תנאי להגשת בקשה להיתר 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.
 ג. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי הבינוי.
 ד. לא תותר תחנות השנאה חדשות על עמודים.
 ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
 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.
 א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני 3 מ'.
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 2 מ'.
 תייל מבודד צמוד למבנה מהכבל 0.3 מ'.
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני 5 מ'.
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני 2 מ'.
 ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו 20 מ'.
 ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35 מ'.
 ו. כבלי חשמל מתח נמוך מהכבל 0.5 מ'
 ז. כבלי חשמל מתח גבוה מהכבל 3 מ'
 ח. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל
 ט. ארון רשת מהארון 1 מ'

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

4.4	מתקנים הנדסיים
	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.
ב	הוראות בינוי א. מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים, לא יחשבו במניין זכויות הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים תפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק. ב. כל המבנים ההנדסיים יעוצבו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. ד. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים, יהיו חלק מהפתרון האדריכלי של הבנין והפיתוח. ה. תותר הצבת מתקני חשמל בחצר התחמ"ש בהתאם לצורך. ו. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או לשלבן במבני המגורים. 4. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בתחום מגרשי יעודי הבניה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור מסחר ותעסוקה, בשצ"פים ובשטחים פתוחים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבנין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. על מבקשי היתר הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. 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 וכמורכב, תותר הקמת עמודים סופיים.
ג	עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מרחביות לרישוי ובניה של הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
ד	הנחיות מיוחדות 1. לתחמ"ש וקווי ההולכה הרלוונטיים יוגש מסמך סביבתי כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה. מרכזי אנרגיה יחויבו במסמך סביבתי בתיאום עם משרד הג"ס. המסמך הסביבתי יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. תתאפשר הטמנת קווי ההולכה והמתח הגבוה.
ה	הנחיות מיוחדות מרכזי אנרגיה יחויבו במסמך סביבתי בתיאום עם משרד הג"ס.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	כללי- מיועד לבנייני תרבות, חינוך, חינוך מיוחד, רווחה, בריאות, ספורט, דת, חירום וצרכים כלל עירוניים נוספים שאינם מקבלים מענה במסגרת התכנית וכל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק. יותר מזנון וקפיטריות במסגרת בנין ציבורי וכן יותר כל המותר בשטח ציבורי פתוח כמפורט לעיל.

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

משרדים לחב' ניהול / מנהלת, תחנת קצה לתחבורה ציבורית, שטחים תת-קרקעיים לצרכי תשתיות וייצור אנרגיה מקומית, למעט במבני חינוך ובריאות בכפוף להנחיות הגנ"ס ומשרד הבריאות ובהתאם להנחיות העיריה.

יותר שימושים לדיור ציבורי ודיור בהישג יד להשכרה.

בתא שטח 1413 בתחום שבין קו הבנין המערבי לגבול תא השטח יותרו השימושים לפיתוח נופי, חניה או אחסון בלבד. לא ניתן יהיה להשתמש בשטח זה כחצר פעילה לטובת משתמשי בית הספר כדוגמת מגרשי ספורט, מסלולי ריצה או קפיצה, פינות ישיבה וכד'.

במידה ויבקשו לשנות את השימושים בתחום קו הבנין מהמפורט לעיל, יהיה צורך בפרסום הקלה שתלווה בסקר קרינה וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

4.5.2

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 בניני 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.
4. אחד מעקרונות תכנון הבינוי בתאי שטח 1412 / 1413 יהא הפרדת תנועות בכניסות / יציאות למוסדות החינוך.
5. רוחב מדרכה מזערי לא יקטן מ- 5 מ' באזור הכניסות למגרשי מבני הציבור בחזית רחוב שמעון פרס.
6. לתא שטח 1412 תוכן תכנית בינוי/פיתוח לכל תא השטח.

ב

חניה

יתאפשר איגום חניות ציבוריות בשטחים תת-קרקעיים.

ג

עיצוב אדריכלי

עפ"י הנחיות מרחביות לרישוי ובניה של הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.

ד

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

בתא שטח 1412 :

- א. בתחום השטח עם ההנחיות המיוחדות עד מרחק של 30 מ' אין לאפשר כל שימוש ופעילות מהשימושים המפורטים בסעיף 4.5.1 לרבות דיור ציבורי ודיור בר השגה כולל חצרתיים, מלבד חניה או אחסנה בה אין שהייה ממושכת של אנשים.
- ב. במרחק שבין 30 50 מ' ניתן לאשר את השימושים המותרים בסעיף 4.5.1 ובתנאי שגובה המבנים לא יעלה על 12 מ'. הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

שימושים

השטחים הציבוריים הפתוחים למילוי צרכי התושבים מיועדים לגנים ציבוריים, מתקני משחק, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, מזרקות ומקוי מים מלאכותיים, מעברים ציבוריים על קרקעיים

4.6	שטח ציבורי פתוח
	ותת קרקעיים להולכי רגל, מגדל תצפית, 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. תינתן אפשרות מעבר לכלי רכב דרך תא שטח מס' 1629. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ביעוד זה מלבד בתא שטח 1630.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בנין בתחום השצ"פ המרכזי ניתן להקים מבני קיוסקים ושירותים ציבוריים בשטח של עד סה"כ 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. פיתוח הפארק יעשה עפ"י הנחיות הפיתוח בנספח הפיתוח. ביצוע שבילי האופניים יהיה חובה כחלק משלבי הביצוע של הפארק. ישולבו מערכות לויסות נגר עילי בשילוב עם התכנון הנופי בתיאום עם הצוות המקצועי ועקרונות ניהול מקיים של מי נגר
ב	חשמל סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי בתא שטח 1631 : א. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'. ב. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם, הפרעות רקע מקרינה אלמ"ג וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם. ג. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ- 10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל. ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כריה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל. ה. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובלבד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן : - שימושים שאינם כרוכים בבניה- יבוצע תיאום עם חח"י. - מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים ומבני שירות- בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מאת חח"י. - חצייה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קוי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים ובכללם עבור : מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, דלק, גז טבעי וקוי אספקה אחרים- תיאום עם חח"י וקבלת הנחיות בטיחות ממנה. - רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים.

4.6	שטח ציבורי פתוח
ג	עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות של העיריה.
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים תשמש לשבילים להולכי רגל ומסלולי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט גן ורחוב, מתקני הצללה, גינות ונטיעות, פיתוח נופי, מגרשי משחקים, מתקני נופש וספורט, העברת תשתיות תת-קרקעיות, הסדרת ניקוז, חניה תת-קרקעית. תותר בניה בשיעור 2% משטח תא השטח לצורך מתקני הצללה.
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות מיועד לשהיית והנאת הציבור ומשלים את המסחר הצמוד, באופן שיתרו בו הצבת שולחנות וכסאות וכן אזורי ישיבה ושהייה לציבור.
4.8	מרכז תחבורה
4.8.1	שימושים חניון לאוטובוסים. מבנה שרותים.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות, חניה תת"ק.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. העברת תשתיות ברחובות תהיה במנהרות/תעלות תשתית, לרבות מתקני אשפה פניאומטים, בהתאם לתיאום תשתיות כפי שייערך בעת התכנון המפורט לביצוע. 2. תותר העברת תשתיות תת"ק, לרבות הקמת מאגרי מים תת"ק, שאינם לשתייה.
ב	חשמל סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי בתא שטח 1701 : א. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'. ב. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם, הפרעות רקע מקרינה אלמ"ג וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם. ג. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל. ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כריה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.9	דרך מאושרת
	ה. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובלבד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן: - שימושים שאינם כרוכים בבניה- יבוצע תיאום עם חח"י. - מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים ומבני שירות- בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מאת חח"י. - חצייה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קוי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, דלק, גז טבעי וקוי אספקה אחרים- תיאום עם חח"י וקבלת הנחיות בטיחות ממנה. - רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים, והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות, חניה תת"ק.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- העברת תשתיות ברחובות תהיה במנהרות/תעלות תשתית, לרבות מתקני אשפה פניאומטיים, בהתאם לתיאום תשתיות כפי שייערך בעת התכנון המפורט לביצוע. - תותר העברת תשתיות תת"ק, לרבות הקמת מאגרי מים תת"ק, שאינם לשתיה.
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות, חניה תת"ק.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- העברת תשתיות ברחובות תהיה במנהרות/תעלות תשתית, לרבות מתקני אשפה פניאומטיים, בהתאם לתיאום תשתיות כפי שייערך בעת התכנון המפורט לביצוע. - תותר העברת תשתיות תת"ק, לרבות הקמת מאגרי מים תת"ק, שאינם לשתיה.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעברים תת-קרקעיים לרכב, תשתיות תת קרקעיות, חניה תת"ק וגינון.
4.12.2	הוראות
א	מרתפים
	בתחום השביל המסומן ברסטר חניה יתאפשרו מעבר וחניה תת קרקעית למגרשים הגובלים.

4.12

שביל

2. גובה המילוי המינימלי מעל מרתפים יהיה 0.6 מ' לצורך גינון ופיתוח, לצורך נטיעת עצים בוגרים בשביל יובטח מילוי של 1.5 מ' מעל המרתף ברוחב 4 מ' לפחות.

4.13

חניון

4.13.1

שימושים

חניית מכוניות.

4.13.2

הוראות

הנחיות מיוחדות

א

1. יובטח מעבר בטוח ונייטרלי להולכי רגל מתא שטח 1414 - מסחר ותעסוקה דרך תא שטח 1710- חניון לכיוון הפארק. רוחב המעבר ייקבע בתיאום עם הצוות המקצועי.
2. יובטח מעבר בטוח ונייטרלי להולכי רגל מתא שטח 1418 - מסחר ותעסוקה דרך תא שטח 1709- חניון לכיוון הפארק. רוחב המעבר ייקבע בתיאום עם הצוות המקצועי.
2. יובטח מעבר בטוח ונייטרלי להולכי רגל מתא שטח 1424-מבנים ומוסדות ציבור דרך תא שטח 1709- חניון לכיוון הפארק. רוחב המעבר ייקבע בתיאום עם הצוות המקצועי.
3. בחניות ציבוריות תתאפשר הקמת מערכת הצללה הכוללת פנלים פוטוולטאים לרבות הטענת רכבים חשמליים.
4. החניון ישתלב בתכנון הנופי של הפארק ויפותח עם נטיעות ומצעים מחלחלים.
5. התכנון המפורט יבטיח יחס של עץ לכל 3-4 חניות.

4.14

דרך נופית

4.14.1

שימושים

דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות, גינון.

4.14.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. תכנון מפורט לדרך נופית יכלול תכנית פיתוח נופית.
2. העברת תשתיות ברחובות תהיה במנהרות/תעלות תשתית, לרבות מתקני אשפה פניאומטים, בהתאם לתיאום תשתיות כפי שייערך בעת התכנון המפורט לביצוע.
3. תותר העברת תשתיות תת"ק, לרבות הקמת מאגרי מים תת"ק, שאינם לשתייה.

4.15

מגורים מסחר ותעסוקה

4.15.1

שימושים

- א. מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים, תרבות, רווחה, פנאי וספורט.
- ב. משרדים.
- ג. דיור מוגן.

4.15.2

הוראות

הוראות בינוי

א

מתקנים וחדרים טכניים שיוצבו על הגג יהיו מוסתרים.

מרתפים

ב

4.15

מגורים מסחר ותעסוקה

ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש.

ג

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עילית ותת-קרקעית.

ד

עיצוב אדריכלי

עיצוב אדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.

4.16

מסחר ותעסוקה

4.16.1

שימושים

מסחר, משרדים, מועדונים פרטיים, מכוני בריאות וכושר, מרפאות.

4.16.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- מתקנים וחדרים טכניים שיוצבו על הגג יהיו מוסתרים.
- שטח חוץ למרכז המסחרי יופנה לכיוון הפארק ויתחבר למעבר הבטוח בתאי שטח ביעוד חניון.

ב

מרתפים

- יותר מרתף למטרות אחסנה וחדרים טכניים וכן לחניה.
- למרתף שישמש לחניה תותר בניה עד גבול המגרש.
- תתאפשר חצר אנגלית מונמכת לאורור והחדרת אור למרתף.

ג

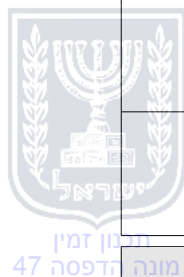
חניה

החניה תהיה בתחום המגרש (עילית ותת-קרקעית).

ד

עיצוב אדריכלי

עיצוב אדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'		1001	403	360	110	100	80	650	161	60	2	4.97	11	3	1	3
מגורים ב'		1002	400	360	110	100	80	650	163	60	2	5	11	3	1	3
מגורים ב'		1003	400	360	110	100	80	650	163	60	2	5	11	3	1	3
מגורים ב'		1004	400	360	110	100	80	650	163	60	2	5	11	3	1	3
מגורים ב'		1005	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1006	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1007	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1008	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1009	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1010	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1011	392	360	110	100	80	650	166	60	2	5.1	11	3	1	3
מגורים ב'		1012	400	360	110	100	80	650	163	60	2	5	11	3	1	3
מגורים ב'		1013	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1014	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1015	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1016	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1017	398	360	110	100	80	650	163	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1018	399	360	110	100	80	650	163	60	2	5.01	11	3	1	3
מגורים ב'		1019	401	360	110	100	80	650	162	60	2	4.99	11	3	1	3
מגורים ב'		1020	400	360	110	100	80	650	163	60	2	5	11	3	1	3
מגורים ב'		1021	399	360	110	100	80	650	162	60	2	5.01	11	3	1	3
מגורים ב'		1022	398	360	110	100	80	650	162	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1023	398	360	110	100	80	650	162	60	2	5.02	11	3	1	3
מגורים ב'		1024	450	390	276	66	82	814	181	60	3	6.67	11	3	1	3
מגורים ב'		1025	450	390	276	66	82	814	181	60	3	6.67	11	3	1	3
מגורים ב'		1026	451	390	276	66	82	814	180	60	3	6.65	11	3	1	3
מגורים ב'		1027	439	390	276	66	82	814	185	60	3	6.84	11	3	1	3
מגורים ב'		1028	451	390	276	66	82	814	180	60	3	6.65	11	3	1	3
מגורים ב'		1029	449	390	276	66	82	814	181	60	3	6.68	11	3	1	3
מגורים ב'		1030	449	390	276	66	82	814	181	60	3	6.68	11	3	1	3

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				גודל מגרש מוחלט	
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
3	3	1	3	11	6.68	3	60	181	814	82	66	276	390	449	1031		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.68	3	60	181	814	82	66	276	390	449	1032		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.67	3	60	181	814	82	66	276	390	450	1033		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.68	3	60	181	814	82	66	276	390	449	1034		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.68	3	60	181	814	82	66	276	390	449	1035		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.67	3	60	181	814	82	66	276	390	450	1036		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.67	3	60	181	814	82	66	276	390	450	1037		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.67	3	60	181	814	82	66	276	390	450	1038		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.82	3	60	185	814	82	66	276	390	440	1039		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.82	3	60	185	814	82	66	276	390	440	1040		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.82	3	60	185	814	82	66	276	390	440	1041		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.82	3	60	185	814	82	66	276	390	440	1042		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.82	3	60	185	814	82	66	276	390	440	1043		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.68	3	60	181	814	82	66	276	390	449	1044		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.68	3	60	181	814	82	66	276	390	449	1045		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.67	3	60	181	814	82	66	276	390	450	1046		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.67	3	60	181	814	82	66	276	390	450	1047		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.83	3	60	185	814	82	66	276	390	439	1048		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.8	3	60	185	814	82	66	276	390	441	1049		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.85	3	60	186	814	82	66	276	390	438	1050		מגורים ב'
3	3	1	3	11	6.85	3	60	186	814	82	66	276	390	438	1051		מגורים ב'
					6	130		174	37742	4136	4148	10258	19200	21657		סך הכל	מגורים ב'
(2)	(2)	3	9	32	17.46	78	50	476	21255	7800		4575	8880	4468	1101A		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	12.9	52	50	352	14170	5200		3050	5920	4030	1102A		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	14.73	78	50	401	21255	7800		4575	8880	5294	1103A		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	13.93	52	50	380	14170	5200		3050	5920	3732	1104		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	11.6	26	50	316	7085	2600		1525	2960	2242	1106		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	12.01	35	50	329	9584	3500		2034	4050	2915	1107		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	17.26	78	50	470	21255	7800		4575	8880	4519	1108A		מגורים ג'
					14.55	52						3050	5920		1109A	מגורים	מגורים ג'
												150	390		1109A	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	35	14.55	52	50	412	14710	5200		3200	6310	3574	1109A		מגורים ג'
												3050	5920		1110A	מגורים	מגורים ג'
												150	390		1110A	מסחר	מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
									עיקרי	שרות							
צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(2)	(2)	3	9	35	14.3	52	50	405	14710	5200		3200	6310	3636	1110A		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	15.02	78	50	409	21255	7800		4575	8880	5194	1111A		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	13.52	52	50	368	14170	5200		3050	5920	3847	1112		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	12.21	26	50	333	7085	2600		1525	2960	2130	1113		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	11.55	26	50	315	7085	2600		1525	2960	2252	1114		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	13.77	35	50	377	9584	3500		2034	4050	2541	1115		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	13.5	104	50	368	28340	10400		6100	11840	7703	1116A		מגורים ג'
					14.23	26						1525	2960		1117A	מגורים	מגורים ג'
												150	390		1117A	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	35	14.23	26	50	417	7625	2600		1675	3350	1827	1117A		מגורים ג'
					14.07	52						3050	5920		1118A	מגורים	מגורים ג'
												150	390		1118A	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	35	14.07	52	50	398	14710	5200		3200	6310	3695	1118A		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	17.33	104	50	472	28340	10400		6100	11840	6001	1119A		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	14.72	78	50	401	21255	7800		4575	8880	5298	1120		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	11.12	26	50	303	7085	2600		1525	2960	2339	1121		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	13.85	78	50	378	21255	7800		4575	8880	5630	1122		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	12.32	78	50	336	21255	7800		4575	8880	6330	1123		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	10.86	78	50	296	21255	7800		4575	8880	7183	1124		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	9.71	26	50	264	7085	2600		1525	2960	2679	1125		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	9.86	26	50	269	7085	2600		1525	2960	2637	1126		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	13.28	156	50	362	42510	15600		9150	17760	11743	1127		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	12.56	130	50	342	35425	13000		7625	14800	10349	1128		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	10.82	52	50	295	14170	5200		3050	5920	4804	1129A		מגורים ג'
(2)	(2)	3	9	32	11.51	78	50	314	21255	7800		4575	8880	6777	1130A		מגורים ג'
						1812			496023	181200		106843	207980	135369		סך הכל<	מגורים ג'
					27.93	50						2869	5600		1101B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1101B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	27.93	50	50	783	14009	5000		3019	5990	1790	1101B		מגורים ד'
					23.73	50						2869	5600		1102B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1102B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	23.73	50	50	665	14009	5000		3019	5990	2107	1102B		מגורים ד'
					29.33	50						2869	5600		1103B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1103B	מסחר	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								צידי- ימני	צידי- שמאלי	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(2)	(2)	4	15	56	29.33	50	50	822	14009	5000		3019	5990	1705	1103B		מגורים ד'
					24.47	50						2869	5600		1105B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1105B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	24.47	50	50	686	14009	5000		3019	5990	2043	1105B		מגורים ד'
					28.09	50						2869	5600		1108B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1108B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	28.09	50	50	787	14009	5000		3019	5990	1780	1108B		מגורים ד'
					22.48	50						2869	5600		1109B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1109B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	22.48	50	50	630	14009	5000		3019	5990	2224	1109B		מגורים ד'
					23.35	50						2869	5600		1110B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1110B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	23.35	50	50	654	14009	5000		3019	5990	2141	1110B		מגורים ד'
					23.67	50						2869	5600		1111B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1111B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	23.67	50	50	663	14009	5000		3019	5990	2112	1111B		מגורים ד'
					25	50						2869	5600		1116B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1116B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	25	50	50	700	14009	5000		3019	5990	2000	1116B		מגורים ד'
					25.97	50						2869	5600		1117B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1117B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	25.97	50	50	728	14009	5000		3019	5990	1925	1117B		מגורים ד'
					23.87	50						2869	5600		1118B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1118B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	23.87	50	50	669	14009	5000		3019	5990	2095	1118B		מגורים ד'
					28.28	50						2869	5600		1119B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1119B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	28.28	50	50	792	14009	5000		3019	5990	1768	1119B		מגורים ד'
					16.3	50						2869	5600		1129B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1129B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	16.3	50	50	457	14009	5000		3019	5990	3068	1129B		מגורים ד'
					24.86	100						5738	11200		1130B	מגורים	מגורים ד'
												150	390		1130B	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	4	15	56	24.86	100	50	683	27478	10000		5888	11590	4022	1130B		מגורים ד'

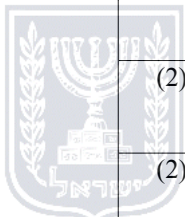
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
				29.67	106						5165	11760		1201	מגורים	מגורים ד'	
											350	750		1201	מסחר	מגורים ד'	
(2)	(2)	4	29	102	29.67	106	50	784	28025	10000	5515	12510	3573	1201		מגורים ד'	
(2)	(2)	4	29	102	37.84	212	50	925	51850	18000	10330	23520	5603	1202		מגורים ד'	
(2)	(2)	4	29	102	44.74	106	50	1094	25925	9000	5165	11760	2369	1203		מגורים ד'	
(2)	(2)	4	29	102	48.78	106	50	1193	25925	9000	5165	11760	2173	1204		מגורים ד'	
(2)	(2)	4	29	102	35.69	212	50	873	51850	18000	10330	23520	5940	1205		מגורים ד'	
					38.41	106					5165	11760		1206	מגורים	מגורים ד'	
											350	750		1206	מסחר	מגורים ד'	
(2)	(2)	4	29	102	38.41	106	50	1015	28025	10000	5515	12510	2760	1206		מגורים ד'	
					37.74	106					5165	11760		1207	מגורים	מגורים ד'	
											350	750		1207	מסחר	מגורים ד'	
(2)	(2)	4	29	(4) 93	37.74	(3) 106	60	998	28025	10000	5515	12510	2809	1207		מגורים ד'	
(2)	(2)	4	(7) 29	(6) 93	36.83	(5) 212	60	901	51850	18000	10330	23520	5756	1208		מגורים ד'	
(2)	(2)	4	(9) 26	(4) 85	48.45	(8) 106	60	1185	25925	9000	5165	11760	2188	1209		מגורים ד'	
(2)	(2)	4	(9) 26	(4) 85	48.4	(8) 106	60	1184	25925	9000	5165	11760	2190	1210		מגורים ד'	
(2)	(2)	4	(12) 27	(11) 88	35.76	(10) 212	60	875	51850	18000	10330	23520	5929	1211		מגורים ד'	
					29.83	106					5165	11760		1212	מגורים	מגורים ד'	
											350	750		1212	מסחר	מגורים ד'	
(2)	(2)	4	(9) 27	(4) 88	29.83	(13) 106	60	789	28025	10000	5515	12510	3554	1212		מגורים ד'	
						2446			632795	223000	129175	280620	75624		<סך הכל>	מגורים ד'	
			14		28.54	(14) 100					3500	13500		1416	דיוור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	
			1								400	1100		1416	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
			1								400	1100		1416	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	4	17	60	28.54	(14) 100	60	910	31903	11903		4300	15700	3504	1416		מגורים מסחר ותעסוקה
												1000	4000		1414	מסחר	מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
											2000	8000		1414	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	4	6	30		55	291	27000	12000		3000	12000	9276	1414		מסחר ותעסוקה
											300	1300		1418	מסחר	מסחר ותעסוקה
											600	2600		1418	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	4	4	17		45	153	8800	4000		900	3900	5769	1418		מסחר ותעסוקה
							238	35800	16000		3900	15900	15045		<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	2	5	20		60	460	50606	17602		5501	27503	11010	1409		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	4812			802	4010	1605	1410		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	3600			600	3000	1201	1411		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	2	5	20 (15)		60	460	282170	98146		30671	153353	61389	1412		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	2	5	20		60	460	112461	39117		12224	61120	24467	1413		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	3598			600	2998	1200	1415		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	3612			602	3010	1205	1417		מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				גודל מגרש מוחלט
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
(2)	(2)		5	20		60	300	3696			616	3080	1233	1419		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	3600			600	3000	1201	1420		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	4042			674	3368	1348	1421		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	2	5	20		60	460	38088	13248		4140	20700	8287	1422		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	6990			1165	5825	2332	1423		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	2	5	20		60	460	17848	6208		1940	9700	3883	1424		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	6474			1079	5395	2160	1425		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	5328			888	4440	1777	1426		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	5892			982	4910	1966	1427		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		5	20		60	300	6222			1037	5185	2076	1428		מבנים ומוסדות ציבור
							436	559039	174321		64121	320597	128340		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
0	0	1	4					200				200	52893	1602		שטח ציבורי פתוח
0	0	1	4					25				25	6486	1625		שטח ציבורי פתוח
0	0	1	4					25				25	7694	1627		שטח ציבורי פתוח
0	0							50		50 (16)			167	1630		שטח ציבורי פתוח
							0.45	300		50		250	67240		<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח
0	0						2	20 (17)				20 (17)	973	1634		ככר עירונית
0	0						2	17 (17)				17 (17)	843	1635		ככר עירונית
0	0						2	21 (17)				21 (17)	1039	1636		ככר עירונית
0	0						2	21 (17)				21 (17)	1044	1637		ככר עירונית
0	0						2	43 (17)				43 (17)	2151	1638		ככר עירונית
0	0						2	17 (17)				17 (17)	846	1639		ככר עירונית
0	0						2	21 (17)				21 (17)	1071	1640		ככר עירונית
							2	160				160	7967		<סך הכל>	ככר עירונית
(2)	(2)	1	4			10	9	50				50	568	1729		מרכז תחבורה
0	0	1	4			85	170	5524		2762		2762	3252	1709		חניון
0	0	1	4			85	170	5400		2700		2700	3179	1710		חניון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות
							170	10924		5462		5462	6431		<סך הכל>	חניון
(2)	(2)	1	4	16		65	87	4500		1100	800	2600	5169	301		מתקנים הנדסיים
0	0					60	55	50				50	91	302		מתקנים הנדסיים
0	0	2					167		500				300	303		מתקנים הנדסיים
							82	4550		1100	800	2650	5560		<סך הכל>	מתקנים הנדסיים
0	0	4							2232				558	1603		שביל
0	0	4							1604				1136	1605		שביל
0	0	4							2676				669	1606		שביל
0	0	4							2224				556	1607		שביל
0	0	4							2044				1091	1608		שביל
0	0	4							2224				556	1609		שביל
0	0	4							2000				1072	1611		שביל
0	0	4							2732				683	1612		שביל
0	0	4							2284				571	1613		שביל
0	0	4							2000				1113	1615		שביל
0	0	4							2000				1126	1616		שביל
0	0	4							1996				1111	1619		שביל
0	0	3							1656				552	1622		שביל
0	0	3							1998				666	1623		שביל
0	0	3							1662				554	1624		שביל
0	0	3							1695				565	1724		שביל
0	0	4							2640				660	1727		שביל
							270	35667	35667				13239		<סך הכל>	שביל

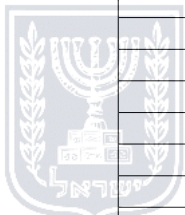
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בנין (מטר)	תא שטח	שימוש	יעוד
40	(1)	1001		מגורים ב'
40	5	1002		מגורים ב'
40	5	1003		מגורים ב'
40	5	1004		מגורים ב'
40	5	1005		מגורים ב'
40	5	1006		מגורים ב'
40	5	1007		מגורים ב'
40	5	1008		מגורים ב'
40	5	1009		מגורים ב'
40	5	1010		מגורים ב'
40	5	1011		מגורים ב'
40	3	1012		מגורים ב'
40	3	1013		מגורים ב'
40	3	1014		מגורים ב'
40	3	1015		מגורים ב'
40	3	1016		מגורים ב'
40	3	1017		מגורים ב'
40	3	1018		מגורים ב'
40	3	1019		מגורים ב'
40	3	1020		מגורים ב'
40	3	1021		מגורים ב'
40	3	1022		מגורים ב'
40	3	1023		מגורים ב'
60	3	1024		מגורים ב'
60	3	1025		מגורים ב'
60	3	1026		מגורים ב'
60	3	1027		מגורים ב'
60	3	1028		מגורים ב'
60	3	1029		מגורים ב'
60	3	1030		מגורים ב'
60	3	1031		מגורים ב'
60	3	1032		מגורים ב'
60	(1)	1033		מגורים ב'
60	3	1034		מגורים ב'
60	3	1035		מגורים ב'
60	3	1036		מגורים ב'

מ"ר	קו בנין (מ"ר)		תא שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
60	3	3	1037		מגורים ב'
60	3		1038		מגורים ב'
60	3		1039		מגורים ב'
60	3	3	1040		מגורים ב'
60	3	3	1041		מגורים ב'
60	3	3	1042		מגורים ב'
60	3	3	1043		מגורים ב'
60	3	3	1044		מגורים ב'
60	3	3	1045		מגורים ב'
60	3	3	1046		מגורים ב'
60	3		1047		מגורים ב'
60	3		1048		מגורים ב'
60	3	3	1049		מגורים ב'
60	3	3	1050		מגורים ב'
60	3	3	1051		מגורים ב'
2600				<סך הכל>	מגורים ב'
1560	(2)	(2)	1101A		מגורים ג'
1040	(2)	(2)	1102A		מגורים ג'
1560	(2)	(2)	1103A		מגורים ג'
1040	(2)	(2)	1104		מגורים ג'
520	(2)	(2)	1106		מגורים ג'
700	(2)	(2)	1107		מגורים ג'
1560	(2)	(2)	1108A		מגורים ג'
1040			1109A	מגורים	מגורים ג'
			1109A	מסחר	מגורים ג'
1040	(2)	(2)	1109A		מגורים ג'
1040			1110A	מגורים	מגורים ג'
			1110A	מסחר	מגורים ג'
1040	(2)	(2)	1110A		מגורים ג'
1560	(2)	(2)	1111A		מגורים ג'
1040	(2)	(2)	1112		מגורים ג'
520	(2)	(2)	1113		מגורים ג'
520	(2)	(2)	1114		מגורים ג'
700	(2)	(2)	1115		מגורים ג'
2080	(2)	(2)	1116A		מגורים ג'
520			1117A	מגורים	מגורים ג'
			1117A	מסחר	מגורים ג'
520	(2)	(2)	1117A		מגורים ג'
1040			1118A	מגורים	מגורים ג'
			1118A	מסחר	מגורים ג'
1040	(2)	(2)	1118A		מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

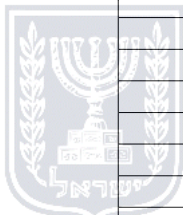


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"ר	קו בנין (מ"ר)		תא שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2080	(2)	(2)	1119A		מגורים ג'
1560	(2)	(2)	1120		מגורים ג'
520	(2)	(2)	1121		מגורים ג'
1560	(2)	(2)	1122		מגורים ג'
1560	(2)	(2)	1123		מגורים ג'
1560	(2)	(2)	1124		מגורים ג'
520	(2)	(2)	1125		מגורים ג'
520	(2)	(2)	1126		מגורים ג'
3120	(2)	(2)	1127		מגורים ג'
2600	(2)	(2)	1128		מגורים ג'
1040	(2)	(2)	1129A		מגורים ג'
1560	(2)	(2)	1130A		מגורים ג'
36240				<סך הכל>	מגורים ג'
1000			1101B	מגורים	מגורים ד'
			1101B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1101B		מגורים ד'
1000			1102B	מגורים	מגורים ד'
			1102B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1102B		מגורים ד'
1000			1103B	מגורים	מגורים ד'
			1103B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1103B		מגורים ד'
1000			1105B	מגורים	מגורים ד'
			1105B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1105B		מגורים ד'
1000			1108B	מגורים	מגורים ד'
			1108B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1108B		מגורים ד'
1000			1109B	מגורים	מגורים ד'
			1109B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1109B		מגורים ד'
1000			1110B	מגורים	מגורים ד'
			1110B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1110B		מגורים ד'
1000			1111B	מגורים	מגורים ד'
			1111B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1111B		מגורים ד'
1000			1116B	מגורים	מגורים ד'
			1116B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1116B		מגורים ד'
1000			1117B	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			1117B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1117B		מגורים ד'
1000			1118B	מגורים	מגורים ד'
			1118B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1118B		מגורים ד'
1000			1119B	מגורים	מגורים ד'
			1119B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1119B		מגורים ד'
1000			1129B	מגורים	מגורים ד'
			1129B	מסחר	מגורים ד'
1000	(2)	(2)	1129B		מגורים ד'
2000			1130B	מגורים	מגורים ד'
			1130B	מסחר	מגורים ד'
2000	(2)	(2)	1130B		מגורים ד'
2120			1201	מגורים	מגורים ד'
			1201	מסחר	מגורים ד'
2120	(2)	(2)	1201		מגורים ד'
4240	(2)	(2)	1202		מגורים ד'
2120	(2)	(2)	1203		מגורים ד'
2120	(2)	(2)	1204		מגורים ד'
4240	(2)	(2)	1205		מגורים ד'
2120			1206	מגורים	מגורים ד'
			1206	מסחר	מגורים ד'
2120	(2)	(2)	1206		מגורים ד'
2120			1207	מגורים	מגורים ד'
			1207	מסחר	מגורים ד'
2120	(2)	(2)	1207		מגורים ד'
4240	(2)	(2)	1208		מגורים ד'
2120	(2)	(2)	1209		מגורים ד'
2120	(2)	(2)	1210		מגורים ד'
4240	(2)	(2)	1211		מגורים ד'
2120			1212	מגורים	מגורים ד'
			1212	מסחר	מגורים ד'
2120	(2)	(2)	1212		מגורים ד'
48920				<סך הכל>	מגורים ד'
2000			1416	דיור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה
			1416	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			1416	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2000	(2)	(2)	1416		מגורים מסחר ותעסוקה
			1414	מסחר	מסחר ותעסוקה
			1414	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(2)	(2)	1414		מסחר ותעסוקה
			1418	מסחר	מסחר ותעסוקה
			1418	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	1418		מסחר ותעסוקה
				<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	1409		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1410		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1411		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1412		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1413		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1415		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1417		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1419		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1420		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1421		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1422		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1423		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1424		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1425		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1426		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1427		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1428		מבנים ומוסדות ציבור
				<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	1602		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	1625		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	1627		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	1630		שטח ציבורי פתוח
				<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	1634		ככר עירונית
0	0	0	1635		ככר עירונית
0	0	0	1636		ככר עירונית
0	0	0	1637		ככר עירונית
0	0	0	1638		ככר עירונית
0	0	0	1639		ככר עירונית
0	0	0	1640		ככר עירונית
				<סך הכל>	ככר עירונית
(2)	(2)	(2)	1729		מרכז תחבורה
0	0	0	1709		חניון
0	0	0	1710		חניון
				<סך הכל>	חניון
(18)	(2)	(2)	301		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	0	0	302		מתקנים הנדסיים
	0	0	303		מתקנים הנדסיים
				<סך הכל>	מתקנים הנדסיים
	0	0	1603		שביל
	0	0	1605		שביל
	0	0	1606		שביל
	0	0	1607		שביל
	0	0	1608		שביל
	0	0	1609		שביל
	0	0	1611		שביל
	0	0	1612		שביל
	0	0	1613		שביל
	0	0	1615		שביל
	0	0	1616		שביל
	0	0	1619		שביל
	0	0	1622		שביל
	0	0	1623		שביל
	0	0	1624		שביל
	0	0	1724		שביל
	0	0	1727		שביל
				<סך הכל>	שביל

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. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לכל תא שטח בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.21 לתכנית.
- ב. בייעודים מגורים ג' וד' תתאפשר המרה משימוש מגורים לשימוש דיור מוגן עד 10% מסך יח"ד בתכנית, בנוסף ליחידות הדיור המוגן בתא שטח 1416.
- ג. בייעודים ג' וד' תתאפשר המרת שטח בניה משימוש מגורים לשימוש גני ילדים ומעונות יום בהתאם לשטח שנקבע בתדריך העדכני לצורכי ציבור, לכל הפחות. המיקום הסופי ייקבע בשלב ההיתר בהתאם להתייחסות דו"ח המיקרו אקלים ולהנחיות הועדה המקומית.
- ד. שטחים תת-קרקעיים ביעוד מגורים ד'- תתאפשר המרה של שטחי שירות תת-קרקעיים לשטח עיקרי למרתפים של דירות הגן.
- ה. מתוך השטחים העיקריים בבניה הרוויה, ישמשו 100 מ"ר לבניין לשטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- ו. קו בנין למרתפים בבניה הרוויה יהיה 1-2 מ' לכיוון הרחוב.
- ז. במגורים ג' ו- ד' במגרשים המסומנים בתשריט עם חזית מסחרית, קו הבנין למסחר בחזית לרחוב יהיה 0.
- ח. תותר מרפסת בשטח 20 מ"ר לכל יח"ד בממוצע.
- ט. בתאי שטח 1207-1212 קיימות מגבלות גובה אבסלוטי מרת"א.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 לדרך מס' 26, 3 מ' לדרך מס' 29.

(2) עפ"י התשריט.

(3) כ-2 קומות מקומות הבנין יהיו 5 דירות לקומה וכל יתר הקומות יהיו 4 דירות לקומה או פחות, שינוי מהוראה זו לא יהווה שינוי מהוראות התכנית..

(4) ככל שמגבלות רת"א ישתנו ניתן יהיה להגביה את הבניין עד לגובה מקסימלי 102 מ'.

(5) כ-2 קומות מקומות הבנין המערבי ו-9 קומות בבנין המזרחי יהיו 5 דירות לקומה וכל יתר הקומות יהיו 4 דירות לקומה או פחות, שינוי מהוראה זו לא יהווה שינוי מהוראות התכנית..

(6) מבנה מזרחי-27 קומות מקסימלי וגובה מבנה 88 מ'. ככל שמגבלות רת"א ישתנו ניתן יהיה להגביה את הבניין עד לגובה מקסימלי 102 מ'.

(7) מבנה מזרחי-27 קומות מקסימלי וגובה מבנה 88 מ'. לחלופין 29 קומות בכפוף למגבלות רת"א.

(8) כ-13 קומות מקומות הבנין יהיו 5 דירות לקומה וכל יתר הקומות יהיו 4 דירות לקומה או פחות, שינוי מהוראה זו לא יהווה שינוי מהוראות התכנית..

(9) לחלופין 29 קומות בכפוף למגבלות רת"א.

(10) כ-9 קומות מקומות הבנין המערבי ו-13 קומות בבנין המזרחי יהיו 5 דירות לקומה וכל יתר הקומות יהיו 4 דירות לקומה או פחות, שינוי מהוראה זו לא יהווה שינוי מהוראות התכנית..

(11) מבנה מזרחי-26 קומות מקסימלי וגובה מבנה 85 מ'. ככל שמגבלות רת"א ישתנו ניתן יהיה להגביה את הבניין עד לגובה מקסימלי 102 מ'..

(12) מבנה מזרחי-26 קומות מקסימלי וגובה מבנה 85 מ'. לחלופין 29 קומות בכפוף למגבלות רת"א.

(13) כ-9 קומות מקומות הבנין יהיו 5 דירות לקומה וכל יתר הקומות יהיו 4 דירות לקומה או פחות, שינוי מהוראה זו לא יהווה שינוי מהוראות התכנית..

(14) דיור מוגן- יחידות הדיור המוגן תהיינה בשטח של עד 60 מ"ר.

(15) גובה המבנים בתא שטח 1412 יהיה עד 12 מ' במרחק של 30-50 מ' מקו החשמל בהתאם למפורט בסעיף 6.21..

(16) תחנת טרנספורמציה.

(17) לצורך מתקני הצללה.

(18) א. עפ"י התשריט ב. קו בנין 10 מ' בחזית המזרחית לכיוון דרך מס' 30 יהיה מחייב וסטייה ממנו תהיה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

כללי:

- על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג-1983) כאשר מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המופיע בנספח התנועה לתכנית זו. ככל שלא ימומשו נת"צים ולא תהיה רמת שירות נאותה בכיסוי של רדיוס 250 מ' לכל היותר סביבם וסביב קווי אוטובוסים ניתן יהיה להגדיל את תקן החניה עבור יח"ד הסטנדרטיות (מעל 65 מ"ר) עד ל- 1: 1.3 (לא כולל חניות אורחים) ועבור תעסוקה 1: 120 בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ללא שינוי בתקן עבור יח"ד הקטנות.
- החניה תהיה בתחומי המגרש.
- סידור החניה ייקבע בתכניות לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית. יתוכננו חניונים תת-קרקעיים למבנים בשלמותם, ויכללו כניסות ויציאות מצומצמות ומשותפות לכל מבנן אף במגרשים בעלי יעודים שונים וכן חיבור תת קרקעי לחניונים במגרשים שונים וביעודים שונים.
- תותר כניסה משותפת ומסעות משותפות לחניה לתאי שטח גובלים בכפוף לרישום זיקות הנאה הדדיות למגרשים אלה.
- תחום זיקות ההנאה יקבע בתכנית הבינוי טרם הוצאת היתרי הבניה.
- עיצוב חניות ציבוריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

חניה באיזורי המגורים - הנחיות כלליות:

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

חניה באיזור מגורים ב':

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

חניה באיזור הבניה הרוויה:

מגורים ג':

- החניה תהיה בתחום המגרש, עילית ותת-קרקעית, למעט מגרשים: 1106, 1113, 1114, 1121, 1124, 1125, 1126, 1130A, 1129A, בהם ניתן יהיה לבצע חניה עילית בלבד.
- מגורים ד':

- החניה תהיה עילית ו/או תת קרקעית. לפחות 60% ממקומות החניה בכל מגרש יהיו בתת הקרקע.
- תותר חניה תת קרקעית בקומת מרתף עד גבולות המגרש. גובה המפלס לא יעלה מעל מפלס פיתוח המגרש.
- החניה העילית לא תפנה אל הרחוב. החניות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים (בערוגות

6.1

חניה

- 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.
3. 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).
4. לכל מגרש יאותרו חניות ציבוריות ברחוב בהיקף של 25% ממספר יח"ד.
- חניה בשטחים ציבוריים:
1. לא תותר חניה בשצ"פ. תותר חניה בתת הקרקע ביעודים דרכים ושבילים.
 2. פיתוח החניה בשב"צ יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הנחיות הפיתוח כבסעיף 4.6 לעיל.
 3. תותר חניה תת קרקעית חלקית מתחת לשבילים ודרכים- תירשם זיקת הנאה.
 4. תובטח נטיעת עצים ע"י מילוי אדמה.

6.2

בניה ירוקה

1. הבניה תהיה בהתאם לתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ולהנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.
 2. הוראות אקלימיות:
- לעת התכנון המפורט, ביעוד מגורים ד' תבוצע בדיקה של משטר הרוחות בשטח התכנית אשר תכלול את תכנית הבינוי העדכנית, על מנת לבחון אם קיים צורך בשילוב אמצעים למניעת מטרדי רוח באזורי ההתגברות לרבות בשטחים הפתוחים.

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 1.
2. מצב מוצע:
- 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.
- נקזים ראשיים
- בהתאם לתמ"א 1 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.
- חניונים תת-קרקעיים
- במתחם יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לניקוזם של חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע תחול על בעל הבניין.

6.3

ניקוז

- 2.1. עקרונות תכנון מערכת הניקוז במגרשים פרטיים, העשרת מי תהום בהנחיות תמ"א 1
- 2.1.1. מערכת הניקוז במגרשים תפעל בצורה המונעת עד כמה שניתן את הוצאת הנגר העילי מהנכס הפרטי אל השטח הציבורי באופן ישיר. השהיית מי הנגר בשטח המגרש הפרטי תאפשר שימור וניצול מי הנגר העילי, מילוי חוזר של האקוויפר במים שפירים (תוספת החלחול של מי הגשמים), כאשר הגגות המנוקזים לגינה מקטינים את פוטנציאל ההצפה הכללי במבן, עקב ריסון הספיקות המגיעות לצנרת תת קרקעית. כמו כן יש בכך חיסכון בהשקעה בצנרת הניקוז המשנית במבן.
- 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.
- 2.1.2. מאחר ולפי תמ"א 1 המתחם נמצא באזור רגישות א' גודל תכנית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה יהיה לפחות 15% מהשטח.
- 2.1.3. 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 הסמוכים לצרכי השהיית והחדרת מי תהום.
- 2.1.4. 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 ומהן אל השטח הציבורי הקרוב (כביש, מדרכה, שצ"פ) תוך מניעת נזקים.
- 2.1.5. בעת מתן היתרי בנייה במבן תיבדקנה בקפדנות תוכניות פיתוח השטח במגרשים על מנת לוודא ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית.
- 2.1.6. על מגיש הבקשה להיתר הבנייה לתכנן ולפרט את האמצעים לשימור מי הנגר במגרש כולל מגרשים בהם מתוכננת חניה עד קו בניין 0.

6.4

תקשורת

- א. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים והמתקנים בתחום מגרשי הבניה יהיו תת קרקעיים.
- ב. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970.
- 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.

6.5

איחוד וחלוקה

- חלוקה חדשה:
- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה יעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל



6.5	איחוד וחלוקה
	השימושים המותרים במסגרתם יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה. תכנית בינוי למבנן הכולל שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לשטחים ציבוריים תכלול התייחסות למגרשים התת קרקעיים וצירופם למגרשים עם השטחים העיקריים הקשורים אליהם. יתאפשר רישום עתידי של השטחים בתת הקרקע כחלק מהבית המשותף או בכל דרך אחרת בהתאם לתקנות. ג. שטח המרתף מתחת ליעוד קרקע שביל בתשריט ירשם בהתאם לסעיף 69 (א 1) לחוק ויהווה חלק מהמגרש והשימושים המותרים בו. יובהר כי השטח שירשם ע"ש הרשות המקומית הוא החלק במפלס פני הקרקע.

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	ההוראות יהיו כמופיע בסקר העצים הבוגרים ובכפוף לאישור פקיד היערות. 1. נספח עצים בוגרים לתוכנית: 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. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. 3. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: א. בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. ג. בכפוף לרישום עפ"י פקודת היערות. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ד. 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.

6.7	ניצול חומרי גלם
	תתאפשר העמקה של מפלסים לצורכי חניה, מחסנים ושימושים תפעוליים נוספים בכל שטח התכנית למקרה ויתבהר כי יש אפשרות לנצל את החול שבתחום הפיתוח.

6.8	פסולת בניין
	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה

פסולת בניין	6.8
16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. תנאי להיתר בניה העברת עודפי עפר ופסולת בניה לאתר המאושר ע"י מהנדס העיר.	
פיתוח סביבתי	6.9
א. בפרוייקט מתוכננים שטחים ציבוריים רבים ושונים באופיים. בשטחים אלו ישולבו מגוון רחב של פעילויות, בתיאום עם הרשות המקומית. ב. בשטחים הירוקים הפתוחים יתוכננו ברמה של פיתוח אינטנסיבי ופיתוח אקסטנסיבי, בהתאם למיקומם בפרוייקט ויכללו בין היתר את הפעילויות הבאות: חורשות, מדשאות וצמחייה מגוונת מתקני שעשועים ופינוק משחקים אזורים מיועדים לפיקניק אלמנטים של מים ואגם שטחי התכנסות יהיה דגש מיוחד על הצללה על ידי עצים ואלמנטים מיוחדים פיסול סביבתי במוקדים ובאזורים מרכזיים שבילים להולכי רגל ומסלולי אופניים שטחים למגרשי ספורט ואתלטיקה פינוק כלבים מבנים קלים (אחסון ציוד ותחזוקה, שירותים ציבוריים, מזנונים וכדומה) ג. בכל השטחים הציבוריים, המעברים, המוסדות וכד', יש לדאוג לנגישות ובטיחות לכל המתקנים והפעילויות המתוכננות במגרש, בהתאם לתקנים של יועצי הנגישות והבטיחות. ד. עיצוב השטחים הציבוריים והמבנה הטופוגרפי יאפשרו הכוונת ניקוז המים למרחבים המיועדים לחלחול. ה. בשטחים ובמעברים הציבוריים יש לדאוג להצללה של לפחות 30% מהשטח המתוכנן על ידי עצי צל ואלמנטים כגון פרגולות, הצללה למתקני משחק וכדומה. ו. בשטחים ומעברים ציבוריים השטח הקשיח הכולל משטחים מרוצפים, רחבות ושבילים יהיה עד 15% מהשטח הכולל, כאשר שאר השטחים יהיו מגוונים על ידי חורשות ומדשאות ושטח האגם. ז. בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים ומרכזי תחבורה יתוכנן שיקום נופי על ידי חורשות צפופות, עצים גבוהים וצמחייה מתאימה.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
א. תנאי להיתר איכלוס ל-800 יח"ד ראשונות: 1. השלמת התנאים הקבועים בתכנית חד/1200 בכל הנוגע לביצוע ופיתוח דרכים בהתאם לסעיף 6.12 להלן.	

6.10

תנאים למתן היתרי איכלוס

2. סלילת החיבור שממשיך את כביש פיינברג לכיוון מזרח עד כביש שמעון פרס וביצוע מעגל התנועה (החיבור לכביש 9).
3. ביצוע רחוב יוליאנה והתחברות לרחוב ניצנים.
4. שדרוג רחוב פיינברג מערב וסלילת שלב ב'.
- ב. תנאי להיתר לאיכלוס 800-2000 יח"ד : שדרוג והכפלת רחוב הפרדס ממשמר הגבול עד חטיבת הנח"ל.
- ג. תנאי להיתר אכלוס מעל 2000 יח"ד. סלילת המשך דרך יוליאנה וחיבור לרחוב שיקמונה.
- ד. תנאי לאיכלוס : אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע הסדרת הניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.
- ה. ביצוע נקז חדש כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
- ו. תנאי לאיכלוס בתא שטח 1424 (מבנה ציבור) ובתאי שטח 1414 ו- 1418 (מסחר ותעסוקה) יהיה ביצוע מדידות שדה מגנטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

- א. הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני למבן שלם שתוגש לאישור מהנדס העיר.
- ב. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית הוא אישור תכנית הסדרי התנועה לביצוע.
- ד. תנאי למתן היתר בניה : עמידה בדרישות על פי נספח הניקוז והוראות התכנית.
- 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 1.
- ו. על מגיש הבקשה להציג פתרונות לשימור מי הנגר לאישור רשות הניקוז ועיריית חדרה.
- ז. על מגיש הבקשה להציג לעיריית חדרה תכניות פיתוח שטח במגרשים על מנת לוודא ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית.
- ח. טיפול בעצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.6.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות הבניה הירוקה בהתאם להנחיות המרחביות ולתקן ישראלי 5281.
- י. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית אינסטלציה עקרונית שתפרט מערכות דלוחין כפולות, לצורך שימוש במים אפורים, איסוף ושימור מי מזגנים והתקנת אמצעים לחסכון במים, הכל בהתאם לתקן הישראלי.
- יא. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
- יב. חומרי חפירה ומילוי :
- תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם : שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשיועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

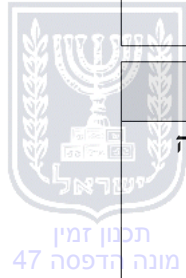


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

תנאים בהליך הרישוי	6.11
התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכונה. 1. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, סלעים וכד' מחוץ למגרש המיועד לבניה. אין לאחסן חומרים אלה באזורי שצ"פ בקרבת הנחל, או בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך. 2. פינוי: יש לפנות שפכי ועודפי בניה והקרקע וכל פסולת אחרת לאתר פסולת מאושר שתואם ואושר מראש. 3. שיקום: במידה ולמרות האמור לעיל, תוצר פגיעה, בשטחים מחוץ לתחומי התכנית ו/או מחוץ לגבולות המגרש, יזם התכנית ישקם, על חשבוננו, את השטחים שנפגעו. עבודות החיפוי יכללו חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 30 ס"מ ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה. יג. היתר בניה ראשון בתחום התכנית יינתן לאחר התחלת בניית מודול שלישי במט"ש חדרה. עם סיום בניית המודול השלישי יהיה כושר הטיפול הכולל של המט"ש כ- 60,000 מ"ק ליום שפכים. יד. תנאי למתן היתרי בניה לצרכים ציבוריים, גני ילדים ומעונות יום ביעודים מגורים ג' ומגורים ד' יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. טו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתחמ"ש יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. טז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתא שטח 1413 יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי התחמ"ש אינה יוצרת מגבלות פיתוח ואינה מהווה מטרד רעש למבנה הציבור המיועד בתא שטח זה. יז. תנאי להיתר בתא שטח 301 לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבילתי מייננת.	
תנועה	6.12
מטלות תחבורתיות: 1. יש להשלים המטלות הבאות ככל שלא בוצעו עדיין: רמזור צומת הפרדס 47 ומעגל תנועה חד נתיבי בעל 3 זרועות בצומת הירדן / פיינברג. 2. במידה ותכנית זו שמספרה 302-0742320 תמומש לפני חד / 1200 המטלות הן: רמזור צומת שמעון פרס / כביש 47. רמזור צומת הפרדס / שמעון פרס. רמזור צומת הפרדס / משמר הגבול. מעגל תנועה דו-נתיבי הירדן / משמר הגבול. מעגל תנועה חד-נתיבי 3 זרועות הירדן / פיינברג.	
תשתיות	6.13
1. תשתיות עירוניות: העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.	



תשתיות	6.13
2. רשתות חשמל ותקשורת: רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות (למעט קוי החשמל הקיימים ולמעט קו ההולכה לחיבור תחנת המשנה בהתאם לרצועת התשתיות). רשתות החשמל והתקשורת אינן בגדר תשתיות עירוניות. 3. המשך שימוש בקרקע: יותר המשך עיבוד חקלאי בלבד וכן הפעלת בארות מים קיימות בשטחים שיעודם שונה בכל מגרש עד לתחילת הבניה באותו מגרש, אך לא מעבר ל-20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. 4. אספקת מים: אספקת המים למתחם תהיה מרשת המים העירונית הקיימת. 5. ניקוז: עפ"י המפורט בסעיף 6.3. 6. ביוב: מערכת הביוב המתוכננת של המתחם תתחבר לביבים הקיימים העירוניים. 7. מערכות תשתית עירוניות: א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים. ב. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר בתיאום עם מתכנני המגרשים. 8. מים אפורים: יותר שימוש במים אפורים ביעודי קרקע שונים. השימוש-לא יהיה לשתייה. המערכות יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.	
תשתיות	6.14
גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן: 1.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. אם סומן סימבול על גבי יעוד מסויים: במגרש המסומן בתשריט. 1.2. בתחום רצועת תשתיות ודרכים. 1.3. בתחום מגרשי היעודים הבאים - שטח פרטי פתוח, חניון, מסחר, תעסוקה - תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבנין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים. ה. בהיתרי הבניה יבוצעו הכנות לחיבור תשתיות הגז הטבעי.	
דרכים	6.15
א. תנאים להיתרי אכלוס כמפורט בסעיף 6.10. ב. בשלב היתרי הבניה ויבדקו התנאים האקוסטיים הנדרשים במבני המגורים והשטחים לשימושים ציבוריים ויינתנו הנחיות מפורטות למיגון אקוסטי במבני מגורים כמו גם במבני בתי	



6.15	דרכים	הספר. ג. העדיפויות לביצוע המטלות הציבוריות בתחום התחבורה יהיה לשיקול דעתה הבלעדי של הועדה המקומית.
6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	1. תנאי להיתר בניה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הנו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. הנחיות משהב"ט: א. נדרש סימון מבנים מעל גובה 91 מ' מעפ"ש בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). ב. מנופים ועגורנים ידרשו לבחינה נפרדת ולסימון אזהרה. ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
6.17	הנחיות מיוחדות	
	סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	השטח המסומן מוגבל בשהייה ממושכת עפ"י המפורט בסעיף 1.9 "הגדרות בתכנית". ניתן יהיה לחרוג מהנחיה זו בקבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה.
6.18	הנחיות מיוחדות	
	סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב	השטח המסומן מיועד למעבר שבילי אופניים והולכי רגל בין הכיכרות.
6.19	עתיקות	1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 32960/0 "חדרה, בית אליעזר (מערב)" י"פ: 5410 עמ' 3175 מיום: 28.06.2005 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין 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 ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן 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 חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	היתר בניה ראשון בתחום התכנית יינתן לאחר התחלת מודול השלישי במט"ש חדרה. עם סיום בניית המודול השלישי יהיה כושר הטיפול הכולל של המט"ש כ- 60,000 מ"ק ליום שפכים.
2	שלבי פיתוח: מהנדס העיר רשאי לחלק את תחום התכנית למקטעי ביצוע אשר כל אחד מהם יכלול לכל הפחות 6 מבנים. מהנדס העיר יקבע את שלביות ביצוע המקטע.	1. לא יינתנו היתרי בניה בתחום מקטע ביצוע ללא הבטחת ביצוע השצ"פים והמעברים הציבוריים שבתחום אותו מקטע ביצוע. 2. לא יינתנו היתרי אכלוס טרם השלמת ביצוע השצ"פים והמעברים הציבוריים שבתחום אותו מקטע ביצוע. 3. מיקום השטח המפותח בפארק וכווני ההתפתחות יהיו באישור מהנדס העיר.
3	אכלוס 800 יח"ד ראשונות.	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'. ג. פיתוח 20% מהפארק המרכזי.
4	אכלוס 800 - 2000 יח"ד הבאות.	א. שדרוג והכפלת רחוב הפרדס ממשמר הגבול עד חטיבת הנח"ל. ב. פיתוח 60% מהפארק המרכזי.
5	אכלוס מעל 2000 יח"ד.	א. סלילת המשך דרך יוליאנה חיבור לרחוב שיקמונה. ב. פיתוח 100% מהפארק המרכזי.
6	1. ניתן יהא לקבל היתרים וטופס 4 לאיכלוס ל- 10% מקיבולת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו ולא יותר מ- 500 יח"ד ללא כל התניה בפתרון הניקוז ע"י ביצוע גשר צהל. 2. ניתן יהא לקבל היתרים לעוד 20% מקיבולת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו, ובמצטבר לא יותר מ- 30% ובסה"כ עד 1,400 יח"ד במצטבר, עם התחלת עבודות הסדרת הניקוז בהתייחס לביצוע גשר צהל בפועל. 3. טופס 4 לאיכלוס מנת יח"ד הנוספת (20%) וכן היתרים נוספים יותנה בהשלמת פתרון הניקוז בהתייחס לגשר צהל.	ביצוע גשר צהל

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים.