

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0853804

שכונת הפרפרים, חדרה

חיפה

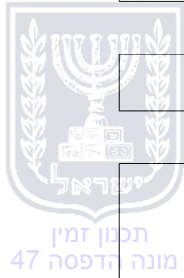
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת לאפשר פיתוח למגורים עפ"י תכנית השלד המאושרת שהוכנה לכל מתחם 21 כרקע להכנת תכניות מפורטות חלקיות בהתאם לתכנית מתאר חד/2020. התכנית כוללת כ-1,074 דונם ו-2,988 יח"ד ו-250 יח' לדיר מיוחד. השכונה מתוכננת בהתאם לעקרונות הקיימות המובילים בעולם: יצירת מיקרו-אקלים מוצל ונוח במרחב ציבורי ומערכת רחובות המעודדים הליכה ברגל, מרחקי הליכה נוחים למבני הציבור, לשטחים הפתוחים ולשטחי המסחר, עקרונות אקלימיים לתכנון המבנים כגון שמירה על זכויות שמש למבנים ולשטחים הציבוריים, צמצום מטרדי רוח, אוורור הרחובות והדירות, ועוד. התכנית מציעה מגוון טיפוסים מבניים - התאמה לאוכלוסייה מגוונת רב גילאית (כולל דיר מיוחד). שטחים פתוחים:

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

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

התכנית מציעה חיבור למרקם העירוני בכלל ולשכונת חפציבה בפרט במכלול דרכים של שבילים ושטחי ציבור, כבישים בעלי חתך צר ומוסדות ציבור.

תנועה ותחבורה:

מערכת הדרכים בתכנית מהווה נדבך חיוני בפיתוח העירוני העתידי וכוללת שני חיבורים לשכונת רובע הים המתוכננת (מדרום לחברת חשמל ומצפון לבי"ח הילל יפה, מתחת לכביש 2), חיבור בצומת לכביש 4 במזרח ולדרך השלום בדרום. מערכת התנועה ההיקפית כוללת נתיב לעידוד התחבורה הציבורית. כחלק ממערכת הדרכים העירונית מתוכנן שביל אופניים כנתיב תחבורה.

התנועה העוברת מרובע הים מתוכננת לעבור בשולי השכונה. בתחום השכונה מערכת הרחובות מעודדת תנועת הולכי רגל ואופניים כולל מיתון תנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שכונת הפרפרים, חדרה

מספר התכנית 302-0853804

1.2 שטח התכנית 1,073.817 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X 191009

קואורדינאטה Y 707531

1.5.2 תיאור מקום

בין כביש 2 לכביש 4, דרומית לנחל חדרה וצפונית לדרך השלום בסמוך לשכונת חפציבה הקיימת.

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			

שכונה חפציבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10001	מוסדר	חלק	1-5, 7, 55-60, 67-75, 79-80	6, 8-9, 54, 65-66, 76, 78, 81-82
10002	מוסדר	חלק	18-19, 61-62	21, 41-42, 50, 63
10003	מוסדר	חלק	1-50, 52-56	51
10004	מוסדר	חלק	51-57, 60-61, 89-90, 93, 103	2, 10, 13-17, 27-28, 48, 59, 62-63, 73-74, 88, 91, 102, 104, 107, 143-145, 148, 161
10009	מוסדר	חלק	3	4
10013	מוסדר	חלק	41-45, 220	2-3, 40, 46, 132, 136, 145, 153, 155, 219, 221
10014	מוסדר	חלק		1, 95

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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/ 37 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ד. הוראות תכנית תמא/ 37 / ד תחולנה על תכנית זו.	5336	210		28/10/2004
תמא/ 37 / ד / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ד / 2. הוראות תכנית תמא/ 37 / ד / 2 תחולנה על תכנית זו.	7357	6		06/10/2016
תתל/ 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 31. הוראות תכנית תתל/ 31 תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
תתל/ 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43. הוראות תכנית תתל/ 43 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
חד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
ג/ 842 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/ 842 / א ממשיכות לחול.	3227	2914		18/07/1985
חד/ 35	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חד/ 35 ממשיכות לחול.	0			04/02/1941
חד/ 490	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חד/ 490 ממשיכות לחול.	1606	1444		26/02/1970

הערה לטבלה:

302-0884056, תכנית עבודה לרשת חלוקה מנחל חדרה לכביש 2 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0884056. הוראות תכנית 302-0884056 תחולנה על תכנית זו.
תכנית שלד מתחם 21 חדרה- תכנית זו תואמת לתכנית השלד.

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				יעל אוקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יעל אוקו		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
אדריכלות	רקע	1: 2500	1	23/08/2021	יעל אוקו	16: 43 23/08/2021	מצב מוצע בגליון אחד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	31/10/2022	אריה פישמן	13: 11 02/01/2023	קומפילציה של תכניות מאושרות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250		06/08/2023	יעל אוקו	15: 34 17/08/2023	תכנית בינוי כללית. מחייב בענין קוי בנין.	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	27/08/2023	יעל אוקו	12: 08 30/08/2023	תכנית בינוי קומת קרקע, חלק צפוני.	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	27/08/2023	יעל אוקו	12: 10 30/08/2023	תכנית בינוי קומת קרקע, חלק דרומי.	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	10/11/2022	יעל אוקו	13: 34 01/03/2023	נספח בינוי-נספח גובה בנינים	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	23/08/2021	יעל אוקו	13: 33 23/08/2021	נספח בינוי-חתכים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	06/06/2021	צביקה מינץ	17: 30 06/06/2021	פרוגרמה לצורכי ציבור	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		37	30/08/2023	יורם ברק	16: 36 31/08/2023	טבלת הקצאות ולוח איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		47	30/08/2023	יורם ברק	16: 37 31/08/2023	נספח לטבלאות הקצאה ולוח איזון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	08/08/2023	גיל הר גיל	17: 21 08/08/2023	נספח נוף-תכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	17/05/2020	גיל הר גיל	16: 52 09/06/2020	נספח נוף-חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/08/2023	באסל עלימי	15: 03 17/08/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	08/08/2023	באסל עלימי	15: 04 17/08/2023	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע	1: 5000	1	08/08/2023	באסל עלימי	15: 05 17/08/2023	נספח השתלבות עירונית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		46	06/12/2017	רן זילברשטיין	16: 58 09/06/2020	בה"ת-בדיקת השתלבות תחבורתית	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		10	19/05/2020	מנחם אדר	17: 26 09/06/2020	סקר עצים בוגרים- מלל	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		7	05/07/2021	מנחם אדר	15: 10 20/02/2022	טבלת עצים בוגרים (5.7.21).	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		2	29/11/2021	מנחם אדר	15: 06 20/02/2022	טבלת עצים בוגרים לתוואי חדש לכביש 1 (28.11.21). השינויים בהשוואה לטבלה מיולי 2021, הם: עצים 10, 81, 84 לכריתה. עצים 78-80 להעתקה.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250	1	30/08/2021	גיל הר גיל	12: 50 28/11/2021	נספח עצים בוגרים- על גבי מצב מוצע, חלק צפוני	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250	1	30/08/2021	גיל הר גיל	10: 41 22/02/2022	נספח עצים בוגרים- על גבי מצב מוצע, חלק דרומי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250	1	30/08/2020	גיל הר גיל	12: 56 28/11/2021	נספח עצים בוגרים- על גבי תכנית בינוי, חלק צפוני	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250	1	30/08/2021	גיל הר גיל	10: 41 22/02/2022	נספח עצים בוגרים- על גבי תכנית בינוי, חלק דרומי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		30	08/08/2023	רון פרומקין	13: 24 08/08/2023	תכנית ממשק אקולוגי (תכנית לשימור בית הגידול של נחושתן-נמלים גלילי).	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		66	31/03/2009	אוסנת ארנון	11: 32 13/03/2022	תסקיר השפעה על הסביבה- פרק א_עמודים 1-66	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		34	31/03/2009	אוסנת ארנון	11: 33 13/03/2022	תסקיר השפעה על הסביבה- פרק א_עמודים 67-100	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		22	31/03/2009	אוסנת ארנון	11: 34 13/03/2022	תסקיר השפעה על הסביבה- פרק א_עמודים 101-122	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		55	31/03/2009	אוסנת ארנון	11: 36 13/03/2022	תסקיר השפעה על הסביבה- פרק ב	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		311	01/05/2018	דרור נחמיאס	11: 05 10/03/2022	תסקיר השפעה על הסביבה פרקים ג-ה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		44	01/05/2020	דרור נחמיאס	17: 31 09/06/2020	תסקיר השפעה על הסביבה- השלמות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		89	01/05/2020	דרור נחמיאס	17: 33 09/06/2020	תסקיר השפעה על הסביבה- מסמך השלמות, נספחים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		11	26/01/2020	דרור נחמיאס	17: 35 09/06/2020	תסקיר השפעה על הסביבה- חיזוי איכות אויר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		21	01/03/2020	דרור נחמיאס	17: 39 09/06/2020	תסקיר השפעה על הסביבה- נספח אקוסטי סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		8	09/09/2021	דרור נחמיאס	12: 15 24/11/2021	תסקיר השפעה על הסביבה- חיבור כביש 4 לשכונת הפרפרים, בחינת חלופות ובחירת חלופה נבחרת	לא
ביוב	מנחה		9	17/11/2020	דוד ילוז	12: 33 24/11/2021	נספח תשתיות מים וביוב- פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	17/08/2023	דוד ילוז	16: 33 24/08/2023	נספח מים מצב מתוכנן	לא
ביוב	מנחה		1	17/08/2023	דוד ילוז	16: 37 24/08/2023	נספח ביוב מצב מתוכנן	לא
ניהול מי נגר	מנחה		11	22/11/2021	דוד ילוז	12: 43 24/11/2021	ניהול מי נגר-פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה		1	17/08/2023	דוד ילוז	16: 40 24/08/2023	נספח ניהול מי נגר (ניקוז) מתוכנן	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 100	1	26/08/2021	דוד ילוז	12: 47 24/11/2021	נספח ניקוז מתוכנן-חתך טיפוסי	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	17/08/2023	דוד ילוז	16: 43 31/08/2023	נספח קומפילציית תשתיות (מים, ביוב, ניקוז)	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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938		viktorp@land.gov.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	לוד		1 א	03-6301673		avishay_k@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	לוד	(1)		1 א	03-6301673	avishay_k@shikunbinui.com

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל אוקו		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	יזמה		04-8571234		studio@tzamir.co.il
מנהלת פרויקט	יועץ	אירית גיל		אירית גיל- תכנון ערים בע"מ	קרית טבעון	השומרים	2	054-4454468		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		
יועץ פרוגרמה	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ- תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		zvika@geoplanning.co.il
	שמאי	יורם ברק	294	יורם ברק- שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	לח"י	31	03-5701990	03-5701995	
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הר גיל		גרינשטיין הר- גיל	חיפה	כלניות	7	04-8389843		
	יועץ	מנחם אדר			חדרה	עין גדי	7			Menachem.adar@gmail.com
	יועץ תחבורה	באסל עלימי		ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444		
	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין		לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655		ran@levishtark.co.il
	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה	שהם	(1)	6	03-9739911		drorn@adam-ma.co.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		
ייעוץ אקולוגי לתכנון סביבתי	יועץ	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17	02-5332028		ron.frumkin@gmail.com
	יועץ סביבתי	אוסנת ארנון		תופ אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		

(1) כתובת: פרק תעשיות חמ"ן.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים : 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.
הוראות המייחסות ל"רחוב"	הוראות המייחסות ל"רחוב", כוללות גם את שדרת הולכי הרגל תאי שטח 208-206, 219, 219.
קרקע טבעית	שטח קרקע לגינון שאינו מעל מרתף או שעומק האדמה הגננית בו עולה על 2 מ'.
רצועת נטיעות	המרווח שבין הבניין למרחב הציבורי (רחוב/שצ"פ) בתחום המגרש המשמש לנטיעת עצי צל וניהול מי נגר.

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

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

הקמת שכונה מגורים חדשה בת 2,988 יח"ד וכ-250 יח' לדיור מיוחד הכוללת שטחים למבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים, על שטח כולל של כ-1,074 ד'. וכן הקצאת שטחים פתוחים לשימור וטיפוח בית גידולו של הפרפר כחליל הגליל ומינים אחרים, תוך שילוב והתאמה לשכונת חפציבה הקיימת ויצירת קישוריות אורבנית לעיר חדרה ולשכונות הגובלות, חיבור עתידי לנחל חדרה והכל עפ"י עקרונות תכנון מתקדם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של קרקע חקלאית, דרך קיימת ושצ"פ למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, פארקים, גנים, דרכים ושבילים.
- קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים, תקשורת, חשמל וכו'.
- קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות נופיות.
- קביעת הנחיות לטיפול בשטחים הפתוחים לשימור.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	10
מגורים ד'	1, 11 - 19, 2, 20 - 24, 3 - 9
מתקנים הנדסיים	701, 702
מבנים ומוסדות ציבור	101 - 107
שטחים פתוחים	301 - 306
שטח ציבורי פתוח	201 - 221
פארק / גן ציבורי	151
יער פארק	800
נחל/תעלת נחל	699, 700
דרך מאושרת	401 - 404, 406, 414, 415, 420, 422 - 428, 427
דרך מוצעת	601, 603 - 608, 610, 621 - 623, 626
דרך משולבת	501 - 506
חניון	52
דיור מיוחד ומסחר	50
מסחר ותעסוקה	51
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	401, 427, 428
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	601, 603, 606 - 615, 617
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	501, 502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער פארק	800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	102 - 105
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	12, 2 - 8
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	151
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	205 - 209, 211, 219 - 221
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	301 - 305
בלוק אתר קידוח	דרך משולבת	502
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	401, 406
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	620
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	215, 216
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	303
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	150
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	401
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	209

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	428, 427, 415, 406, 404, 402, 401
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	604, 601 - 608, 606, 611, 612, 614, 625
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	503, 502
דרך / מסילה לביטול	יער פארק	800
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	107, 104, 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	1, 11 - 13, 17 - 20, 23
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	51
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	151
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201 - 205, 209, 211 - 213, 217
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	302 - 305
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	150
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	406, 403
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	604, 616, 618
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	211
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	302, 303
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	402 - 404
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	604, 605, 616, 618
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	302
זיקת הנאה	דיוור מיוחד ומסחר	50
זיקת הנאה	דרך מאושרת	401
זיקת הנאה	דרך מוצעת	606, 607, 612, 615, 619, 620, 624
זיקת הנאה	דרך משולבת	501
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	101 - 103, 106, 107
זיקת הנאה	מגורים ג'	10
זיקת הנאה	מגורים ד'	2, 23, 3 - 6, 8
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	51
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	204, 213 - 216, 219 - 221
חזית מסחרית	דיוור מיוחד ומסחר	50
חזית מסחרית	מגורים ד'	2, 23, 3 - 6, 8
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	51
טיפול נופי	דרך מאושרת	401 - 404, 406, 415, 427, 428
טיפול נופי	דרך מוצעת	601, 604, 605, 608, 611, 616, 618
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	151, 621
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	205, 211
טיפול נופי	שטחים פתוחים	302 - 305
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	302
ציר הולכי רגל	מגורים ד'	1, 13, 2, 3
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	401
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	611
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	209
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים	304, 305
קו גז	יער פארק	800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו גז	נחל/תעלת נחל	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד ומסחר	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401 - 404, 406, 414, 415, 420, 422 - 425, 427, 428 -
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	601, 603 - 610, 621 - 623, 626
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	501 - 506
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	52
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער פארק	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	101 - 107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1, 11 - 19, 2, 20 - 24, 3 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	51
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	701, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	151
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201 - 221
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	301 - 306
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	150

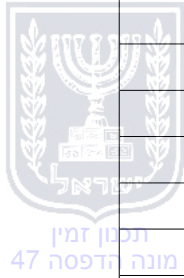
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אדמה שמורה באופן טבעי	9,810	0.91
דרכים	130,020	12.11
חקלאי	816,954	76.08
מעון מיוחד	41,154	3.83
נחל	20,565	1.92
שטח לבניני ציבור	1,334	0.12
שטח לתכנון בעתיד	8,963	0.84
שפ"פ	30,773	2.87
שצ"פ	14,244	1.33
סה"כ	1,073,817	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	4,763.04	0.44
דרך מאושרת	56,568.69	5.27
דרך מוצעת	99,502.36	9.26
דרך משולבת	5,431.59	0.51
חניון	1,718.21	0.16
יער פארק	66,256.48	6.17
מבנים ומוסדות ציבור	38,681.92	3.60

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,726.53	0.35
מגורים ד'	139,318.7	12.97
מסחר ותעסוקה	5,205.45	0.48
מתקנים הנדסיים	252	0.02
נחל/תעלת נחל	13,620.9	1.27
פארק / גן ציבורי	16,739.02	1.56
שטח ציבורי פתוח	63,166.12	5.88
שטחים פתוחים	555,947.13	51.76
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	3,242.43	0.30
סה"כ	1,074,140.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מגורים לסטודנטים. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור. ד. תעסוקה בקומת קרקע ובקומה ראשונה, כגון: שירותים עסקיים ואישיים מכל הסוגים, משרדים לרבות מרפאות וקליניקות פרטיות - מוסדות ציבור פרטיים, לדוגמא, לצרכי חינוך, קהילה, דת ובריאות. ה. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים וכו'. ו. חניה עילית ותת קרקעית. ז. גינון ופיתוח. ח. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים, מתקני טיפול במים וכד'. ט. מתקנים פוטו וולטאיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי הוראות הבינוי ויתר ההוראות לפי סעיף 4.2.2.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מגורים לסטודנטים. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור. ד. תעסוקה ומוסדות ציבור פרטיים, לדוגמא, לצרכי חינוך, קהילה, דת ובריאות בקומת קרקע ובקומה ראשונה. ה. יותר מסחר בקומת הקרקע. ו. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים וכו'. ז. חניה עילית ותת קרקעית. ח. גינון ופיתוח. ט. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים, מתקני טיפול במים וכד'. י. מתקנים פוטו וולטאיים. יא. שימושים מותרים בחזית מסחרית: מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים. משרדים, לרבות מרפאות וקליניקות פרטיות. מסעדות ובתי קפה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. עקרונות להעמדת המבנים בתא השטח: א. חזית הבניין העיקרית והארוכה תופנה ככל הניתן לדרום ולצפון. ב. יצירת חזית המשכית לכיוון הרחוב. ג. נגישות ישירה להולכי רגל מהמרחב הציבורי. 2. גובה המבנים:

4.2

מגורים ד'

בתאי שטח 50, 8-1, 11, 12, 14, 20-16, ישולבו מבנים בגבהים שונים בהתאם לעקרונות המוצעים בנספח הבינוי ובנספח הגובה. מספר הקומות לכל בניין יקבע בתכנית בינוי ופיתוח (סעיף 6.1) ובכפוף למספר קומות המצוין בסעיף 5.

3. מפלס דירות קרקע בחזית הפונה לרחוב יוגבה ביחס למפלס הרחוב ליצירת פרטיות.

4. הנחיות לפיתוח המרווח שבין הבניין למרחב הציבורי בתחום המגרש:

המרווח יגונן בגינות משותף של הבניין ולא יוצמד לדירות.

המרווח יישמש בעיקרו כרצועת נטיעות לעצי צל ולניהול מי נגר.

בתחום רצועת הנטיעות לא תותר בניה בתת הקרקע.

הפיתוח יהיה לפי הנחיות תכנית בינוי ופיתוח שתוכן עפ"י סעיף 6.1.

במרווח הקדמי הגובל בחזית המסחרית, לא נדרשת רצועת נטיעות.

בגבול מגרש אשר יש לו חזית לרחוב, ייבנו קירות תומכים, או קירות גדר נמוכים לשמירה על פתיחות חזותית.

חזית מסחרית תוצמד, ככל הניתן לקו בניין קדמי ליצירת דופן לרחוב.

המרווח הקדמי בכניסות למבואות הבניינים, בחזית מסחרית ובשטחים בהם מוגדרת זיקת הנאה לציבור, יהיה המשכי למדרכה הציבורית במפלס ובסוג, ליצירת מרחב אחד.

בכניסות לבניינים יותר שילוב מדרגות ורמפות להתגבר על הפרשי הגובה.

5. גינות פרטיות: תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות הקרקע, למעט לכוון המרחב הציבורי.

6. בנייה במרווח קדמי - תותר בניית מרפסות, גגונים ומצלילות עד לגבול המגרש בכל החזיתות הפונות לרחוב כולל בתחום זיקת הנאה.

7. כניסות ומבואות:

לטובת יצירת רחוב פעיל, הכניסות והמבואות לבניינים תהיינה ככל האפשר מהרחוב.

חזיתות אטומות לא יופנו, ככל האפשר, לכיוון הרחוב.

8. תותר הצללה/קירוי לכניסה הראשית עד קו בנין 0 מ' מגבול מגרש קדמי.

9. תמהיל דירות:

20% לפחות מסך יח"ד בתא שטח יהיו דירות קטנות שגודלן יהיה בהתאם לסעיף 63 ב' לחוק התכנון והבנייה ולא פחות מ 10% מסך יח"ד בכל בניין.

בדירות גדולות ששטחן העיקרי מעל 110 מ"ר (לא כולל מרפסת) ניתן לשלב "דירות".

10. הוראות נוספות - ראה סעיף 6.2.

ב

קווי בנין

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. בנספח הבינוי מסומנים 2 סוגי קווי בנין:
1. קו בנין 3 מ' למרחב הציבורי-לבניין או אגפי בניין בגובה עד 6 קומות.
2. קו בנין 5.5 מ' למרחב הציבורי-לבניין או אגפי בנין בגובה 7 קומות ומעלה.
- ג. 80% לפחות מאורך חזית כל בניין הפונה לרחוב תהיה בקו של 3 מ' מגבול מגרש, בגובה 4 קומות ראשונות לפחות.
- ד. תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0 למעט מתחת לרצועת הנטיעות.

ג

חניה

במגרשים בהם מחויב מעבר ציבורי, תתוכנן החניה העילית באופן שלא תחצה את מעבר הולכי הרגל, והמעבר יהיה רציף. לא תותר כניסה לחניונים מכבישים הראשיים מס' 1, 7, 9 ו-11. פרט לתאי שטח 8 ו-12, בהם תותר כניסה מכביש מס' 9 בלבד.

4.2

מגורים ד'

חניה למסחר במגרשי מגורים עם חזית מסחרית, כולל חניה תפעולית תינתן ברחוב ולא בתחום מגרש המגורים. פרט לתא שטח 23 בו, חניה תפעולית+חניה למסחר תהיה בתחום המגרש.

ד

הוראות פיתוח

ציר הולכי רגל המסומן בתשריט בתאי שטח 1,2,3,13, יהיה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. תאי שטח 1,2,3, ייחצו במעבר אחד להולכי רגל. מיקומו של המעבר יהיה קרוב ככל הניתן למרכז תא השטח. בתא שטח 13 ישולבו 2 מעברים להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור. תכנון ועיצוב יעשה באופן שיאפשר את הרציפות של מעבר הולכי הרגל. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ 5 מ'. לאורך המעבר ישולבו גינות, ריהוט רחוב ותאורה. המעבר יהיה חלק מהרכוש המשותף של דיירי המגרש ויתוחזק על ידם. שטח מעבר הולכי הרגל יירשם כתחום בזיקת הנאה לציבור. מיקום סופי של זיקת ההנאה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כחלק מהבקשה להיתר.

4.3

דיוור מיוחד ומסחר

4.3.1

שימושים

- א. מסחר, כגון:
מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים.
משרדים, לרבות מרפאות וקליניקות פרטיות.
מסעדות ובתי קפה, תעסוקה, חדרי כושר, חדרי חוגים וכד'.
- ב. דיוור מוגן.
- ג. מגורים להשכרה לטווח ארוך כהגדרתה בתוספת השישית לחוק התו"ב.
- ד. שטחים נלווים לרווחת הדיירים.
- ה. חניה מקורה ותת קרקעית.
- ו. גינות ופיתוח.
- ז. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים/מיתוג וכד'.

4.3.2

הוראות

א

בינוי

החזית המסחרית תופנה ככל הניתן, כלפי הרחוב (ראה סעיף 1.9 הגדרות) בקומת הקרקע. החזית המסחרית והבינוי מעליה יוצמדו ככל הניתן לקו הבניין הקדמי ליצירת דופן לרחוב. הכניסה הראשית להולכי רגל לדיוור המיוחד תהיה מתא שטח 202.

ב

גגות

עיקר גג מבנה המסד יפותח כשטח פתוח לשימוש דיירי/משתמשי הבניין וייבנה כגג ירוק. מתקנים טכניים על גג מבנה המסד כולל מתקנים לתפעול שימוש בגג הירוק יוצבו ככל האפשר בשולי הגג ויוסדרו באלמנטים דקורטיביים לכיוון הרחוב ולכיוון הגג הירוק. שטח הגג המוקצה למתקנים טכניים יהיה קטן ככל האפשר.

ג

חניה

4.3

דיוור מיוחד ומסחר

תותר כניסה מרח' מס' 7 בלבד. כל החניה תהיה תת קרקעית. פרט לחניה תפעולית/פריקה וטעינה שתותר במפלס הקרקע. החניה התפעולית/פריקה וטעינה תהיה מקורה ותתוכנן כחלק מהבניין.
חניה למסחר (לא כולל חניה תפעולית) תותר ברחוב.

ד

הוראות פיתוח

לטובת חלחול תותר הפניית מי נגר לשצ"פ הסמוך (תא שטח 201). לא נדרש ביעוד זה לשמור על 15% קרקע פנויה לחלחול.
תכנון ועיצוב המבנה יתייחס לחזית המזרחית הפונה לשצ"פ (תא שטח 201) כחזית משמעותית, יישמר קשר ויזואלי בין חללי הבניין לשצ"פ. תותר נגישות ישירה להולכי רגל מהבניין ישירות לשצ"פ.

4.4

מסחר ותעסוקה

4.4.1

שימושים

- מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים.
- משרדים ושירותים אישיים לרבות סניפי בנק, דואר, מרפאות וכד'.
- מסחר, מרכולים, חנויות לסוגיהן, בתי קפה, מסעדות, וכד'.
- חניה עילית ותת קרקעית.
- חדרי השנאה/ מיתוג, מתקנים טכניים.
- מוסדות ציבור פרטיים, לדוגמא, לצרכי חינוך, קהילה, דת ובריאות.
- גינון ופיתוח.

4.4.2

הוראות

א

בינוי

חזית מסחרית
תרשם זיקת הנאה לציבור לאורך החזיתות המסחריות ולפי הוראות סעיף 6.20 "זיקת הנאה".
החזית המסחרית תהיה המשכית ככל האפשר ותבנה ברובה בצמוד לקו בניין קדמי ליצירת דופן לרחוב.
הכניסות לבנייני המשרדים יהיה מהרחוב ושולבו בחזית המסחרית.

ב

גגות

גג מבנה המסחר יפותח כשטח פתוח משותף לשימוש דיירי/משתמשי הבניין. הגג ייבנה כגג ירוק הכולל כיסוי אדמה/ מצע גינון במבנה ובעומק מתאים לשתילת צמחיה. פיתוח הגג יכלול רחבות מרוצפות, שטחי גינון, ריהוט רחוב ומצלילות.
לא תותר הצבת מתקנים על גג המסחר למעט מתקנים לתפעול ושימוש בגג הירוק ומתקנים לפי סעיף 6.2 "הוראות בינוי" ס'ק' 1א'.

ג

חניה

תכסית החניה על פני הקרקע כולל מסעות, לא תעלה על 30% משטח המגרש והיתר לטובת פיתוח וגינון לרווחת הדיירים.
תותר כניסה ויציאה אחת לחניה בפינה הצפונית מזרחית של תא השטח, מכביש מס' 14.

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

4.5.1

שימושים

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

מיועד לצרכי ציבור עפ"י סעי' 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, לרבות השימושים הבאים:

- בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- מועדונים.
- מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.
- גני ילדים ומעונות יום.
- מוסדות דת.
- מוסדות סעד ורווחה.
- מוסדות בריאות, טיפת חלב ומרפאות.
- מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים ומרכזי חלוקת דואר.
- בתי קפה ומזנונים וחנויות לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין.
- שנאים/מיתוג.
- חניה תת קרקעית.
- משרדים לשימוש ארגונים והתאגדויות ציבוריות על פי חוק.
- מרכז מחזור שכונתי.
- מתקנים פוטו וולטאיים.

הוראות

4.5.2

בינוי

א

א. תתאפשר הקמת מבנים רב תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים.

ב. תותר הקמת מספר בניינים בכל תא שטח בתנאי שישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים. בחזית המגרש לכיוון הרחוב תישמר רצועת נטיעות. הרצועה תשמש בעיקרה לנטיעות עצי צל ולניהול מי נגר. הנחיות לנטיעת עצים ראה סעיף 6.3 "הוראות פיתוח". הרצועה תירשם כתחום זיקת הנאה לציבור לפי הנחיות בסעיף 6.20 "זיקת הנאה".

לא תותר הקמת גדר בחזית הרצועה לכיוון הרחוב.

ג. חזיתות המבנים:

עיקר חזית הבניין הפונה לרחוב תוצמד לקו הבניין הקדמי/לשטח המיועד לזיקת הנאה.

עיקר החזית הפונה לשצ"פ תהיה בקו בנין 0.

לאורך גבול תא השטח הגובל עם שצ"פ, בכל מקטע בו אין בניין, תהיה רצועת נטיעות על קרקע טבעית.

בין בניינים או אגפי בניין שאינם צמודים לקו בנין לבין גדר התוחמת את תא השטח ישמר מרחק שיאפשר פעילות בממדים נוחים ובגישה נוחה.

עיצוב החזיתות יצור חזית פעילה. יש להימנע מחזיתות אטומות ככל הניתן.

ד. כניסות:

כניסה למבני הציבור תהיה ככל האפשר ממערך השבילים להולכי רגל בשצ"פים הסמוכים.

כניסה להולכי רגל למבנים בתא שטח 106, ו- 107 תהיה מהשצ"פים מצפון(תאי שטח 213 ו-214).

כניסה לתא שטח 101 (ביה"ס ומרכז קהילתי) תהיה משדרת הולכי הרגל מצפון מתא שטח 202.

תותר כניסה נוספת להולכי רגל מכביש מס' 9. כניסה לתא שטח 103 תהיה משדרת הולכי הרגל מצפון-תא שטח 207.

כניסה לתא שטח 102 תהיה משדרת הולכי הרגל מצפון תא שטח 219. תותר כניסה נוספת מכביש מס' 9.

ה. בתאי שטח בהם ישולבו יותר ממוסד אחד, כחלק מהבקשה להיתר, תוכן תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח כולו.

מרתפים

ב

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

תקרת המרתף לא תבלוט מעל פני קרקע סופיים ובהתאם למפלסי הפיתוח כפי שיקבעו בתכנית בינוי ופיתוח סעיף 6.1.

ג

חניה

במוסדות חינוך תתוכנן חניה "נשק וסע" להורדה/איסוף ילדים. הורדת הנוסעים תתוכנן בתחום הדרך, בחזית מבנה החינוך.

ד

הוראות פיתוח

שימוש זמני במגרש: במקרה שבמגרש המסומן, ביעוד שטח זה, לא תתבצע בנייה, יש לתכנן ולפתח את השטח (בשלב ביניים, עד מימוש הבנייה), כשטח פתוח לשימוש הציבור.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

שימושים

- א. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.
- ב. מתקני משחק, ספורט וכושר.
- ג. פינות ישיבה.
- ד. מתקני תאורה, שילוט וריהוט רחוב.
- ה. שבילים ורחבות להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- ו. טיילות.
- ז. עצי צל ומצלילות.
- ח. רחבות וכיכרות עירוניות.
- ט. מצפורים לנוף.
- י. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
- יא. מתקני מחזור ומתקני אצירת אשפה בשצ"פ שגודלו מעל 8 דונם בלבד, תוך שמירה על המשך תפקוד השצ"פ.
- יב. כניסה לרכב חרום לתא שטח 204 בלבד.
- יג. גשר למעבר הולכי רגל ואופניים בתא שטח 209.

4.6.2

הוראות

א

בינוי

אזורי מתקני המשחק יהיו מקורים ע"י אלמנט הצללה תוך עדיפות לצל טבעי.

ב

הוראות פיתוח

1. כמות וסוג העצים שיינטעו בשצ"פים יבטיחו הצללה.
מועד ביצוע פיתוח השצ"פים יתבצע ברצף ובצמידות להתקדמות הביצוע במגרשים לבניה הסמוכים.

2. תא שטח 201(חורשת אקליפטוסים):

חורשה קיימת. יש לשמר את העצים במסגרת השצ"פ. יש לתכנן את השצ"פ תוך התחשבות מלאה בעצים הקיימים בהתאם להערות פקיד היערות.
גובה הדרכים והמגרשים יקבעו באופן כזה שמשטר זרימת הנגר העילי לכיוון העצים ישמר ולא יפגע.

3. תא שטח 204- תותר כניסה לרכב חירום.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4. תאי שטח 206, 208 ו-221 -המחברים בין שכונת חפציבה הקיימת לשכונת הפרפרים, ישמשו לפעילות שקטה כגון: שדרת הולכי רגל ורוכבי אופניים, מקום מנוחה, בילוי ומשחק. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר בניה, למעט ריהוט חוצות, תאורה, הצללה ומערכות תת קרקעיות.

5. תאי שטח 205 ו-211(רצועה עוטפת בינוי ודרכים) מיועדים לאזור חיץ בין השטחים הפתוחים לשימור לאזורי הפיתוח. באזור זה יותרו שבילי אופניים וטיול מונגשים, מעבר רכב הצלה ותחזוקה ומערכות תשתית תת-קרקעיות. הפיתוח ייעשה באופן מינורי שיקשר בין הבינוי והשטחים בתחום הפיתוח ובין השטח הטבעי לשימור, באופן שלא יפגע בערכי הטבע ובמקבצי הפרפרים. הפיתוח עפ"י הוראות סעיף 6.10.

בתא שטח 205 בחלק המזרחי יינטעו 3 שורות של עצים לחסימה והגנה על הבינוי מפני רוחות מזרחיות. ניתן יהיה לנטוע 2 שורות בלבד, בתנאי ששורה שלישית תמוקם בתחום רצועת הדרך הצמודה.

6. בתואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מס', 302-0884056 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.

4.7

שטחים פתוחים

4.7.1

שימושים

- שטחים פתוחים טבעיים המיועדים לשימור ולשיקום.
- שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים כולל ריהוט רחוב והצללה.
- מעבר תשתיות בתחום טיפול נופי בלבד.
- שילוט וגידור.
- מצפורים.
- שתילה ונטיעה כחלק מפעולות ממשק לחיזוק המערכת האקולוגית ולשמירתה.
- חוזה חקלאית ונופש פעיל (בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 302 בלבד) - חניה, מתחם לפיקניקים, נופש פעיל וחווה חקלאית, שירותים ציבוריים, קיוסק ומבני שירות, הצללות ואחסון המיועדים לתחזוקת השטחים הפתוחים, מחסנים, מבני שרות לחווה החקלאית וכד'.
- מיגון אקוסטי בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 303, בצמוד לכביש 4.
- שיקום נופי לאורך הדרכים בתחום "הנחיות מיוחדות ב".
- חניה בתחום תא שטח 302 בלבד.
- בורות חלחול ומאגר עונתי.
- בתחום הממשק עם תת"ל 43 יותרו, קווי תשתיות ודרכים מקומיות.

4.7.2

הוראות

א

בינוי

- תנאי לביצוע כל עבודת בניה, פיתוח שיקום או שימור הינו תכנון בהתאם לסעיף 6.10 העוסק בממשק לשטחים הפתוחים המיועדים לשימור. תכנית הממשק מצורפת כנספח רקע לתכנית. התכנית תבטיח שמירה וטיפול של המערכת האקולוגית הייחודית של כחליל הגליל והמאפיינים הטבעיים של האזור.
- מבנה קיים בתא שטח 302- המבנה הקיים מסומן להריסה, ויתאפשר בו שימוש חורג למגורים.

שטחים פתוחים

4.7

התקופה המירבית לשימוש חורג תעמוד על 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, או ממועד מימוש של בעלי המקרקעין בתכנית זו, המוקדם מבין השניים. לענין זה, מימוש הינו מתן תעודת גמר במקרקעין המוקצים לבעלי המבנה או מכירתם.

תרשם הערת אזהרה על חלק הבעלים בחלקה המקורית ובמגרשי ההקצאה. ההערה תירשם בלשכת רישום המקרקעין לאחר ובסמוך לאישור תכנית



ב

הוראות פיתוח

1. כללי:

השבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יתוכננו כחלק ממערך השטחים הירוקים ויכללו בתכנית הנופית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.1.

עבודות הפיתוח של הפארק לרבות סימון ותכנון השבילים ייעשו בליווי אקולוגי.

2. מתחם רצועת הנחל:

כל פיתוח ו/או שימוש במרחב זה ייעשה בראש ובראשונה תוך התייחסות לתפקודו כבית גידול לח ומסדרון אקולוגי.

שטח הצמוד לתוואי הנחל, במרחק המותר מציר הנחל עפ"י תמ"א 1. ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח אפיק הנחל וסביבתו המיידית באופי כמו "טבעי", לשהייה ולטיול. לא תותר כל בניה, למעט שבילי טיול ואופניים, גשרוני הולכי רגל ואופניים, רחבות שהייה ותצפית, ריהוט חוצות והצללות ודרכי שירות בצידי הנחל. ברצועות הנחל תותר עבודת התאמת שיפועי הקרקע, ועבודות שתילה ונטיעה, על מנת לשחזר את אופי גדות הנחל והצמחייה הטבעיים. כל העבודה תבוצע בתיאום עם רשות הניקוז ולפי תכנית האב לנחל חדרה ותכנית המתאר העירונית.

3. תאי שטח 302,303,304 - מתחם ריכוז הפרפרים:

בשטח זה לא תותר נסיעה ברכב ממונע למעט נסיעה של רכב למטרת ביצוע פעולות הנחוצות לממשק השטחים הפתוחים.

לא תותר כל בנייה ועבודות פיתוח שטח ועבודות עפר למעט שבילי טיול מונגשים להולכי רגל ו/או אופניים מחומרים טבעיים מקומיים למעט בתחום טיפול נופי (ראה סעיף 6.7). מערכות תשתית תת-קרקעיות יותרו בצמוד לדרכים (בתחום טיפול נופי כמסומן בתשריט).

שבילי הליכה בתוך אזור המחיה של הפרפרים, יפותחו באופן המבטיח צמצום הפגיעה בסביבה הטבעית, ויחד עם זאת יאפשרו נגישות נוחה לתושבים ולמטיילים באזור. פיתוח שבילים להולכי רגל יהיה באופן המעודד את המבקרים להישאר על השביל, כגון באמצעות חבלים ו/או עידוד צמחיה טבעית מצדי השביל.

4. תאורה, ככל שתידרש, תמוקם בתחום הכבישים והטיילות/שצ"פים הגובלים בשטחים

הפתוחים תוך צמצום זיהום אור לעברם וכלפי מעלה, תוך שימוש בעמודי תאורה נמוכים (עד 6 מ') ובגופי תאורה עם אלומות ממוקדות בספקטרום "חם".

5. אין למקם פחי אשפה במתחמי הפרפרים. במידת הצורך, פחי אשפה ימוקמו לאורך הדרכים הסלולות בגבול השטח הפתוח, ויהיו בלתי נגישים לבעלי-חיים, זאת כדי למנוע התרבות מינים פולשים ומתפרצים.



4.7

שטחים פתוחים

6. תותר השהיית מי נגר ו/או איגום מי נגר על פי איתור של שטחים לחלחול על ידי גיאולוג/יועץ ניקוז.

הוראות למאגר עונתי:

האזור ישמש להשהיית מי שטפונות והחדרת מי תהום ויתוכנן על פי עקרונות הבאים:

- תשמר אפשרות לאיגום ולהחדרת מים לתת הקרקע.

- לא תותר בניה.

- יותר שימוש בחומרים מחלחלים.

- לא תתאפשר החדרת מי קולחין שלא טופלו למי תהום.

- פיתוח נופי וצמחייה יתאימו לשימוש הנעשה בבריכה/מאגר.

- השטח יתוכנן כך שמרבית שטחו יהיה נמוך מכבישים הסמוכים.

- עיצוב ופיתוח הבריכה/מאגר יתואם עם אקולוג לנושא הפרפרים.

7. תא שטח 303:

הנחיות מיוחדות - מיגון אקוסטי מכביש 4 כמפורט בסעיף 6.9 "מיגון אקוסטי".

8. תא שטח 305 - מתחם רכס הכורכר:

רכס הכורכר מיועד לשימור. לא תותר כל פגיעה ברכס, למעט שני מעברי דרכים ממערב לכביש 2 למזרח. המעברים יהיו מתחת או מעל לכביש מס' 2, מיקומם המדויק של המעברים ייקבע בשלב התכנון מפורט.

תכנון וביצוע מעברים (כולל פיתוח ואקוסטיקה) מתחת לכביש 2 יהיה בתאום עם נת"י. ככל

ויידרש מיגון אקוסטי עבור המעברים, הוא יהיה באחריות יזם התכנית

המעברים יבוצעו תוך צמצום של הפגיעה ברכס וכן יבטיח מעבר המשכי של הולכי רגל, מטיילים וחיות בר לאורך הרכס ועד לפארק נחל חדרה. במקרה של מעבר פתוח ייבנה גשר הולכי רגל ובעלי חיים שיבטיח את מעברם לאורך הרכס.

בתא שטח זה כלול אזור מגבלות בניה מדרג 2 בהתאם להוראות תת"ל 31.

השימושים המותרים באזור מגבלות הבניה הם, שטחים לעירום זמני ושטחי התארגנות, שטחי

התארגנות ומחנות קבלן, העתקת קוי חשמל ותשתיות, עבודות עפר, כמוגדר בתת"ל 31 בסעיף

4.3.1 ובתנאי שלא יפגע רכס הכורכר.

9. תאי שטח 302, 303, 304, 305 - טיפול נופי:

יותר עבודות התאמת קרקע וקירות תמך לצרכי שיקום וממשק עם הדרכים וכן שתילה, זריעה

ונטיעה של צמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית להשלמת הקיים, לצד ביעור של

מיני צמחים פולשים. רוחב השיקום הנופי יהיה המינימלי הנדרש ולא יותר מ-10 מ' רוחב כפי

שמסומן בתשריט. בתא שטח 302 רוחב השיקום הנופי יהיה לא יותר מ-5 מ'.

בתחום זה יותר מערכות, תת קרקעיות בצמוד לדרכים.

10. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מס',

302-0884056 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה

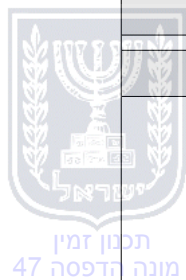
4.8

פארק / גן ציבורי

4.8.1

שימושים

א. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.



פארק / גן ציבורי	4.8
ב. מתקני משחק, ספורט וכושר. ג. פינות ישיבה. ד. מתקני תאורה, שילוט וריהוט רחוב. ה. שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ו. טיילות. ז. עצי צל ומצלילות. ח. רחבות וכיכרות עירוניות. ט. מצפורים לנוף. י. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות. יא. מתקני מחזור ומתקני אצירת אשפה. יב. באזור מגן ב' (המסומן בקו עזר 2 בתשריט) מקידוח מים לא תותר הקמה של מתקני מחזור אשפה וחדרי שנאים/מיתוג.	
הוראות	4.8.2
חניה תותר חניה וגישה למגורים הסמוכים בתחום שכונת "חפציבה" וגישה לבית הספר הקיים.	א
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.9
שימושים	4.9.1
א. גינון. ב. מתקני משחק וכושר. ג. פינות ישיבה. ד. שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ה. טיילות. ו. עצי צל ופרגולות. ז. מתקנים הנדסיים כגון תחנות שנאים, תקשורת, מתקן קצה למערכת איסוף פסולת פניאומטית, מתקן גז טבעי ועוד. ח. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות. ט. מתקני מחזור ומתקני אצירת אשפה. י. חניה. יא. בתא שטח 150 יותרו מתקנים לאגירת אנרגיה.	
הוראות	4.9.2
חניה תותר חניה תפעולית וחניה פרטית למפעילי המתקנים בלבד. החניה תהיה חניה עילית בלבד.	א
הוראות פיתוח	ב
הוראות פיתוח ובינוי א. מבני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן. ב. תנאי להקמת מבנים הנדסיים הינו אישור מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולשילובו המיטבי בפיתוח הסביבה. ג. היקף הייצור ואגירת האנרגיה בתא שטח זה עד 5 מגה וואט. ד. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מס', 302-0884056 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.	

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		4.9
דרך מוצעת		4.10
שימושים		4.10.1
א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - 1965 למעט מסילות ברזל. ב. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מתקני איסוף פסולת למחזור, מיגון אקוסטי, מעברים עיליים/תחתיים ומעבר לתשתיות עירוניות כולל מעבר תשתיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, תאורה, כבלים, טלפון, צנרת ומתקני תשתית לשינוע פניאומטי של פסולת וכיו"ב. תותר הרחבת המנהרות באופן נקודתי לאפשר גישה ותחזוקה. ג. בתחום הממשק עם תת"ל 43 יותרו, קווי תשתיות ודרכים מקומיות.		
הוראות		4.10.2
הוראות פיתוח א בכל נתיבי החניה, אחרי רצף של עד 5 חניות במקביל, ואחרי רצף של עד 7 חניות בניצב, תבוצע "אוזן", בה יינטע עץ בוגר. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מס', -302-0884056 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.		א
הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות ב: השטח המסומן ברוחב 7 מ' בתחום רצועת דרך 1 יהיה לטובת הרחבת הכביש עבור נת"צ לשלב ב' כמוגדר בנספח התנועה.		ב
דרך משולבת		4.11
שימושים		4.11.1
בתכנון המפורט תינתן עדיפות לתנועה ושהייה של הולכי רגל. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מעבר לתשתיות עירוניות לרבות הקמת מצלילות, תאורה וריהוט רחוב.		
הוראות		4.11.2
הוראות פיתוח לאורך הדרך המשולבת יינטעו עצים בוגרים וגינון עם מערכת השקיה ככל הניתן, מבלי לפגוע בתפקוד הרחוב.		א
דרך מאושרת		4.12
שימושים		4.12.1
א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - 1965 למעט מסילות ברזל. ב. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מתקני איסוף פסולת למחזור, מיגון אקוסטי, מעברים עיליים/תחתיים ומעבר לתשתיות עירוניות כולל מעבר תשתיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, תאורה, כבלים, טלפון, צנרת ומתקני תשתית לשינוע פניאומטי של פסולת וכיו"ב. תותר הרחבת המנהרות באופן נקודתי לאפשר גישה ותחזוקה.		
הוראות		4.12.2
הוראות פיתוח		א

4.12

דרך מאושרת

בכל נתיבי החניה, אחרי רצף של עד 5 חניות במקביל, ואחרי רצף של עד 7 חניות בניצב, תבוצע "אוזן", בה יינטע עץ בוגר.

בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מס' 302-0884056 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.

הנחיות מיוחדות ב:

תא שטח 402 - השטח המסומן ברוחב 7 מ' בתחום רצועת דרך 1 יהיה לטובת הרחבת הכביש עבור נתיב לשלב ב' כמוגדר בנספח התנועה.

4.13

חניון

4.13.1

שימושים

חניון ציבורי, גינון, גידור, תשתיות עירוניות עיליות/תת קרקעיות, תאורה.

4.13.2

הוראות

א

חניה

תותר גישה מדרך 14 בחלק המזרחי של החניון.

4.14

נחל/תעלת נחל

4.14.1

שימושים

בהתאם לתמ"א 1 "פרק נחלים",
עבודות הסדרה ותחזוקה.
אמצעי עגינה ומזחים.
מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור.
קווי תשתיות ודרכים.
שבילים ודרכים לא סלולות.
שילוט ועמדות תצפית.

4.14.2

הוראות

4.15

מתקנים הנדסיים

4.15.1

שימושים

א. תחנות השנאה (טרנספורמציה).
ב. תקשורת.

4.15.2

הוראות

4.16

יער פארק

4.16.1

שימושים

על פי הוראות תמ"א 1, פרק מוגנים.

4.16.2

הוראות

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים	1	12004	26085	14100	16124	157	56309	45	278	23.2	63	18 (1)	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	1		650	157			807				(3)					
מגורים ד'	מגורים	2	12323	27430	14300	16356		58086	45	282	22.9	76	22 (1)	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	מסחר	2		2080	910			2990				(4)					
מגורים ד'	תעסוקה	2		350	75			425				(3)					
מגורים ד'	מגורים	3	12889	28705	14925	17052		60682	45	294	22.8	76	22 (1)	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	מסחר	3		2288	1001			3289				(4)					
מגורים ד'	תעסוקה	3		500	112			612				(3)					
מגורים ד'	מגורים	4	6378	13135	7050	8062		28247	45	139	21.8	63	18 (1)	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	4		375	78			453				(3)					
מגורים ד'	מגורים	5	7221	12101	6400	7250		25751	50	125	17.3	35	10 (5)	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	5		550	123			673				(3)					
מגורים ד'	מגורים	6	7320	9355	5000	5626		19981	45	97	13.3	34	10 (5)	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	מסחר	6		2103	924			3027				(4)					
מגורים ד'	תעסוקה	6		600	131			731				(3)					
מגורים ד'	מגורים	7	4698	8232	4300	4872		17404	50	84	17.9	34	10 (6)	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	מסחר	7		1384	630			2014				(4)					
מגורים ד'	תעסוקה	7		260	55			315				(3)					
מגורים ד'	מגורים	8	6123	8771	4725	5336		18832	50	92	15	34	10	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	מסחר	8		2461	1120			3581				(4)					
מגורים ד'	תעסוקה	8		62	12			74				(3)					
מגורים ד'	מגורים	9	2476	5976	3275	3770		13021	45	65	26.3	63	18	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	9		100	21			121				(3)					
מגורים ג'	מגורים	10	3725	4583	2475	2784		9842	45	48	12.9	21	6	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ג'	תעסוקה	10		328	66			394				(7)					
מגורים ד'	מגורים	11	3702	9268	5000	5742		20010	45	99	26.7	63	18	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	11		240	50			290				(3)					
מגורים ד'	מגורים	12	2545	4642	2525	2842		10009	50	49	19.3	35	10 (8)	2	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	12		100	25			125				(3)					
מגורים ד'	מגורים	13	9211	16182	8650	9860		34692	35	170	18.5	35	10 (9)	2	(2)	(2)	(2)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	תעסוקה	13			650	149	799	45	116	17.9	35	(3)		(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	מגורים	14	6477	11849	5900	6728	24477					10 (10)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	14		600	125		725					(3)					
מגורים ד'	מגורים	15	4310	6188	3450	3400	13038	35	68	15.8	35	10 (11)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	15		250	60		310					(3)					
מגורים ד'	מגורים	16	5143	14561	7825	7750	30136	40	155	30.1	77	22 (12)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	16		168	34		202					(3)					
מגורים ד'	מגורים	17	3338	9426	5000	4950	19376	35	99	29.7	77	22 (13)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	17		240	50		290					(3)					
מגורים ד'	מגורים	18	6566	11753	6275	6200	24228	35	124	18.9	56	16	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	18		414	83		497					(3)					
מגורים ד'	מגורים	19	4764	12661	6725	6650	26036	45	133	27.9	77	22 (14)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	19		180	40		220					(3)					
מגורים ד'	מגורים	20	4088	11070	6100	6050	23220	50	121	29.6	77	22 (14)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	20		201	44		245					(3)					
מגורים ד'	מגורים	21	4796	9727	5175	5100	20002	45	102	21.3	35	10	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	21		432	89		521					(3)					
מגורים ד'	מגורים	22	3815	6267	3450	3400	13117	45	68	17.9	35	10	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	22		288	60		348					(3)					
מגורים ד'	מגורים	23	4069	9329	4850	4800	18979	50	96	23.6	65	19	3	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	מסחר	23		1600	749		2349					(15)	2				
מגורים ד'	מגורים	24	5025	8279	4275	4200	16754	45	84	16.7	28	8 (16)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	תעסוקה	24		250	55		305					(3)					
מבנים ומוסדות ציבור		101	13385	16061	5354	10038	31453	50			18	4	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		102	2375	2850	950	1781	5581	50			14	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		103	2700	3240	1080	2025	6345	50			14	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור		104	5082	6098	2033	3812	11943	50			14	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		105	2103	2524	841	1577	4942	50			14	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		106	4266	5119	1706	3200	10025	50			14	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		107	8759	10511	3504	6569	20584	50			18	4	1	(2)	(2)	(2)	(2)
דיוור מיוחד ומסחר	דיוור מיוחד	50	4762	15000	12275	12275	39550	85 (17)	250 (18)		66	19 (19)	3	(2)	(2)	(2)	(2)
דיוור מיוחד ומסחר	מסחר	50		1466	960		2426					1 (15)					
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	51	5204	10983	4850	13275	29108) 20	50			66 (21)	16	3	(2)	(2)	(2)	(2)
מסחר ותעסוקה	מסחר	51		2850	800		3650) 20	50				2 (15)	3	(2)	(2)	(2)	(2)
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		150	3242	600	300	300						(22)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
שטחים פתוחים		302		300 (23)	(23)							1					
מתקנים הנדסיים		701	112	50 (23)	(23)		50					1		1	1	1	1
מתקנים הנדסיים		702	140	50 (23)	(23)		50					1		1	3	1	1

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	5977
מגורים ד'	תעסוקה	1	
מגורים ד'	מגורים	2	6063
מגורים ד'	מסחר	2	
מגורים ד'	תעסוקה	2	
מגורים ד'	מגורים	3	6321
מגורים ד'	מסחר	3	
מגורים ד'	תעסוקה	3	
מגורים ד'	מגורים	4	2989
מגורים ד'	תעסוקה	4	
מגורים ד'	מגורים	5	2688
מגורים ד'	תעסוקה	5	
מגורים ד'	מגורים	6	2086
מגורים ד'	מסחר	6	
מגורים ד'	תעסוקה	6	
מגורים ד'	מגורים	7	1806
מגורים ד'	מסחר	7	
מגורים ד'	תעסוקה	7	
מגורים ד'	מגורים	8	1978
מגורים ד'	מסחר	8	
מגורים ד'	תעסוקה	8	
מגורים ד'	מגורים	9	1398
מגורים ד'	תעסוקה	9	
מגורים ג'	מגורים	10	1032
מגורים ג'	תעסוקה	10	
מגורים ד'	מגורים	11	2129
מגורים ד'	תעסוקה	11	
מגורים ד'	מגורים	12	1054
מגורים ד'	תעסוקה	12	
מגורים ד'	מגורים	13	3655
מגורים ד'	תעסוקה	13	
מגורים ד'	מגורים	14	2494
מגורים ד'	תעסוקה	14	
מגורים ד'	מגורים	15	1462
מגורים ד'	תעסוקה	15	
מגורים ד'	מגורים	16	3333

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	תעסוקה	16	
מגורים ד'	מגורים	17	2129
מגורים ד'	תעסוקה	17	
מגורים ד'	מגורים	18	2666
מגורים ד'	תעסוקה	18	
מגורים ד'	מגורים	19	2860
מגורים ד'	תעסוקה	19	
מגורים ד'	מגורים	20	2602
מגורים ד'	תעסוקה	20	
מגורים ד'	מגורים	21	2193
מגורים ד'	תעסוקה	21	
מגורים ד'	מגורים	22	1462
מגורים ד'	תעסוקה	22	
מגורים ד'	מגורים	23	2064
מגורים ד'	מסחר	23	
מגורים ד'	מגורים	24	1806
מגורים ד'	תעסוקה	24	
מבנים ומוסדות ציבור		101	
מבנים ומוסדות ציבור		102	
מבנים ומוסדות ציבור		103	
מבנים ומוסדות ציבור		104	
מבנים ומוסדות ציבור		105	
מבנים ומוסדות ציבור		106	
מבנים ומוסדות ציבור		107	
דיור מיוחד ומסחר	דיור מיוחד	50	2000
דיור מיוחד ומסחר	מסחר	50	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	51	
מסחר ותעסוקה	מסחר	51	
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		150	
שטחים פתוחים		302	
מתקנים הנדסיים		701	
מתקנים הנדסיים		702	

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

הוראות טבלה 5:

א, שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת - תותר העברת זכויות בניה בין שטחים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך ככל שנדרש, באישור מהנדס העיר.

א, 2, תותר הקמת שרותים מיוחדים לרווחת הדיירים כמו: חדר התכנסות, מועדון כושר וכו', שטחים אלה הם כחלק משטח העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מסך כל השטחים העיקריים במגרשי המגורים יוקצה לפחות 1.5 מ"ר ליח"ד לשרותים לרווחת הדיירים.

א 3, שטחי תעסוקה במגורים - תותר העברת זכויות בניה ממגורים לתעסוקה.

תותר העברת זכויות בניה משטחי תעסוקה לשטחים לרווחת הדיירים.

א 4, מספר קומות - מספר הקומות כולל את כל הקומות למעט מתקנים טכניים על הגגות.

א 5, גובה קומת מסחר יהיה כ-6 מ' ותחשב 2 קומות למניין הקומות.

א 6, גובה בניה לא כולל קומות תת"ק, מעקות גג, פיר מעלית, דודים ומתקני מים ומתקנים טכניים פרט לתאי שטח מס' 17, 24-13 (ראה סעיף 6.23 "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה") בהם הגובה המקסימאלי כולל את כל הבניה על הגג.

כל חריגה מהגובה המותר בתאי שטח אלו תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

א 7, קירוי חצר בייעוד מבני ציבור - בנוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל יותר שטח לקירוי החצר בשיעור של עד 30% משטח החצר.

א 8, בייעוד מגורים - קווי בניין לחניה פתוחה 3 מ' לרחוב ו-1 מ' לשצ"פ.

א 9, בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" - תתאפשר הקצאה של 20% מתוך זכויות הבניה עבור מסחר מקומי כמפורט בשימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בפאה הדרומית לאורך דרך מס' 7, גובה הבינוי יהיה 10-6 קומות. ובפאה הצפונית גובה בינוי יהיה 18-8 קומות ועד 22 קומות במפגש דרכים 4/1.

(2) עפ"י המסומן בתכנית הבינוי ועפ"י סעיף 4.2.2 ב'.

(3) מיקום תעסוקה בבניינים ראה סעיף 4.2.1.

(4) מיקום מסחר בבניינים ראה סעיף 4.2.1.

(5) הבינוי בחלק הדרומי לכיוון שכונת חפציבה, יהיה עד 4 קומות.

(6) הבינוי בחלק הדרומי לכיוון תא שטח 103, יהיה עד 6 קומות.

(7) מיקום תעסוקה בבניינים ראה סעיף 4.1.1.

(8) גובה בינוי לכיוון דרך מס' 4, לא יעלה על 6 קומות.

(9) הגובה המקסימאלי בכל נקודה בתא שטח יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול מגרש מערבי יהיה +149 מטר מעל פני הים, ובגבול מגרש מזרחי יהיה +165 מטר מעל פני הים. המישור החוסם כולל את גובה הבניין המקסימלי ואת מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים (עגורנים וכו').

(10) הגובה המקסימאלי בכל נקודה בתא השטח יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול מגרש מערבי יהיה 39 מטר (מעל פני הים), ובגבול מגרש מזרחי יהיה 63 (מעל פני הים). המישור החוסם כולל את גובה הבניין המקסימלי ואת מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים (עגורנים וכו').

(11) הגובה המקסימאלי בכל נקודה בתא השטח יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול מגרש מערבי יהיה +97 מטר מעל פני הים, ובגבול מגרש מזרחי יהיה +110 מטר מעל פני הים. המישור החוסם כולל את גובה הבניין המקסימלי ואת מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים (עגורנים וכו').

(12) ישולבו בניינים בגבהים של 22-6 קומות. והבניינים הגבוהים בני 22 קומות ימוקמו לכיוון מפגש דרכים מס' 11/13. הגובה המקסימאלי בכל נקודה בתא השטח יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול מגרש מערבי יהיה +110 מטר מעל פני הים, ובגבול מגרש מזרחי יהיה +128 מטר מעל פני הים. המישור החוסם כולל את גובה הבניין המקסימלי ואת מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים (עגורנים וכו').

(13) ישולבו בניינים בגבהים של 22-6 קומות. והבניינים הגבוהים בני 22 קומות ימוקמו לכיוון מפגש דרכים מס' 11/13. הגובה המקסימאלי בכל נקודה בתא השטח יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול מגרש מערבי יהיה +140 מטר מעל פני הים, ובגבול מגרש מזרחי יהיה +150 מטר מעל פני הים. המישור החוסם כולל את גובה הבניין המקסימלי ואת מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים (עגורנים וכו').

(14) ישולבו בניינים בגבהים של 22-6 קומות. והבניינים הגבוהים בני 22 קומות ימוקמו לכיוון מפגש דרכים מס' 11/13.

(15) גובה קומת מסחר יהיה כ-6 מ' (שוו"ע ל-2 קומות רגילות).

(16) הגובה המקסימאלי בכל נקודה בתא השטח יוגדר ע"י מישור חוסם, שגובהו בגבול מגרש מערבי יהיה 42.5 מטר (מעל פני הים), ובגבול מגרש מזרחי יהיה 60.5 (מעל פני הים). המישור החוסם כולל את

גובה הבניין המקסימלי ואת מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים (עגורנים וכו').

(17) מקומה 8 ומעלה תקטן התכסית ל-60% מקסימום.

(18) יח' דיור מיוחד.

(19) גובה מבנה בפינה דרום מזרחית של המגרש, יהיה עד 19 קומות. וביתר המגרש גובה מבנה יהיה עד 7 קומות.

(20) יותר ניוד של שטח משימוש מסחר לתעסוקה והפוך בשיעור של עד 2,000 מ"ר.

(21) כולל קומות המסחר.

(22) גובה מתקן הנדסי לא יעלה על 12 מ' מפני קרקע סופית. גובה ארובה לא יעלה על 15 מ'.

(23) יותרו ניוד שטחים עיקריים לטובת שטחי שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

תכנית בינוי ופיתוח-

תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח, ע"י הוועדה המקומית, לכל תחום התכנית או למתחם פיתוח אחד-האונה הצפונית ו/או הדרומית.

תחום מתחם לפיתוח יהיה באישור מהנדס העיר.

התכנית תהיה בקני"מ מתאים ותכלול הוראות והנחיות כמפורט להלן:

א. העמדה עקרונית של המבנים בתאי השטח כולל גובה מבנים, מפלסי פיתוח עקרוניים ומפלסי 00 של המבנים מותאמים למפלסי הפיתוח הגובלים.

ב. תכנון עקרוני של תשתיות ציבוריות- חשמל, תאורה, מים ביוב, ניקוז וגז.

ג. תכנון של מערכת פינוי האשפה כולל אפשרות למערכת פנאומטית בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

ד. קביעת עקרונות ופרטים לביצוע התשתיות בכל התחומים כולל תאום מערכות עקרוני לבדיקת היתכנות הביצוע של התשתיות הציבוריות והזנה של תשתיות לתאי השטח המיועדים לבניה.

ה. הכנת נספח אקוסטי ותכנון עקרוני של המיגון האקוסטי הנדרש בשטחים הציבוריים. קביעת הנחיות עיצוב לביצוע המיגון.

הנספח האקוסטי יועבר להתייחסות איגוד ערים.

ו. תכנית נוף הכוללת תכנון עקרוני של המתחם כולל השטחים הפתוחים, מערך שבילים, מצפורים טיילות, שצ"פים, שיקום נופי לאורך הדרכים וכו'. תכנית הנוף תקבע מפלסי פיתוח עקרוניים, פרטי ביצוע, חומרי גמר, מיקום, גודל ופרטים מנחים למתקנים למחזור ואצירת אשפה, הנחיות לפיתוח נופי של המרווח בין הבניינים לבין המרחב הציבורי.

ז. כחלק מתכנית בינוי ופיתוח יצורף נספח תנועה לתכנון הרחובות והדרכים, כניסות לחניה בתחומי המגרשים לבניה, חניה בשטחים ציבוריים המיועדים לכך.

ח. בניה ירוקה- קביעת רמת ההסמכה הנדרשת לבניינים בתחום התכנית (מספר כוכבים) בהתאם לתקן ישראלי 5281.

ט. מיקרו-אקלים-תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתר בניה תלווה בבחינה של מיקרו אקלים:

1. אקלים הרוחות החזוי צמצום מטרדי רוח.

2. בדיקת הצללה לשמירה על זכויות שמש למבנים.

3. אוורור טבעי לכל הדירות.

4. יצירת מיקרו אקלים מוצל ונוח ברחוב.

בהתאם לממצאי הבחינה ייערכו שינויים והתאמות לצורך יצירת מיקרו אקלים מיטבי למבנים ולמרחב הציבורי. לצורך כך תתאפשר גמישות במיקום המבנים רבי הקומות וכן גמישות של 2 קומות (7 מ') לכל הפחות בגובה הבנייה המרבי במבנים אלו.

י. תקבע שלביות לביצוע התכנית באופן שיבטיח ביצוע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין.

6.2

בינוי

1. גגות- על פי הנחיות מרחביות ובנוסף:

א. גגות מבנים/אגפים הנמוכים יפותחו כשטחים פתוחים משותפים לשימוש הדיירים ו/או יוצמדו לדירות כשטח פרטי. פיתוח הגג יכלול רחבות מרוצפות, שטחי גינון, ריהוט רחוב ומצלילות.

ב. לא יותרו גגות משופעים.

6.2

בינוי

ג. כחלק מבקשה להיתר תוגש תכנית גגות הכוללת מיקום כל המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות וכן אלמנטי הסתרה אשר ישולבו כחלק מעיצוב הבניין.

2. שילוט ותאורה:

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

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

3. פרגודים (סגירת חורף) בחזית מסחרית:

יותר בתחום זיקת הנאה ובהתאם להנחיות המרחביות.

בתאי שטח 23 ו-51 יותר קירוי מרווח הקדמי גם במפלס קומה ראשונה.

6.3

הוראות פיתוח

1. גינון ופיתוח בתאי שטח המיועדים לבניה:

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

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

ב. רצועת עצים בחזית המגרש למרחב הציבורי - לכל אורך חזית המגרש הפונה לשטחים למרחב הציבורי (פרט לאזור חזיתות מסחריות) תינטע רצועת עצים על קרקע טבעית באופן שיבטיח הצללה לאורך הרחוב.

2. גינון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ):

לשטחים ציבוריים פתוחים יוכנו תכניות עיצוב נוף.

תכנית עיצוב הנוף תכלול:

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

האפיון העיצובי ישמור על זיקה לאופיו של המרחב הציבורי הפתוח.

3. קישוריות:

רשת המעברים הציבוריים תתוכנן באופן שיקל על ניידות של הולכי-הרגל ועגלות. תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות.

4. נטיעות וגינון לאורך דרכים:

לאורך כבישי גישה והרחובות יינטעו עצי רחוב במדרכות, תתוכנן רצועת גינון הכוללת שיחים ועצים אשר יינטעו בתעלת גידול רציפה, שתהווה בית גידול לעצים, בהתאם לחתכי הרחוב. מערכת עצי הרחוב תלקח בחשבון בעת הכנת תכנית תיאום מערכות ובעת ביצוע התשתיות ברחובות. מערכת העצים ברחובות תבוצע בד-בבד עם ביצוע המסעות הסמוכות.

ברחובות שכיוונם מזרח-מערב תהיה התייחסות בשלב התכנון המפורט להבדל בצפיפות נטיעות העצים ובמינים (נשירים/ירוקי עד) בהתאם לניתוח האקלימי, למפנה הרחוב ולצל המבנים.

5. תנועת אופניים:

במסגרת פיתוח הדרכים, השבילים, השצ"פים והפארקים, תפותח מערכת שבילי אופניים שתאפשר קשר בין אזורי המגורים לשטחים הפתוחים למסחר ולמבני הציבור עפ"י נספח התנועה והנוף. יישמר רצף והמשכיות צירי התנועה כולל הסדרת מעבר בטוח בחציית כבישים.

השבילים יהיו מרוצפים או סלולים וישולבו בהם גינון ועצים ליצירת צל. לאורך התוואי תתוכנן מערכת תאורה.

6. פיתוח כבישים:

6.3 הוראות פיתוח	6.3
בעת ביצוע הכבישים ניתן יהיה לעשות שימוש בחומר מילוי שיחצב/ייחפר מתוך מגרשי המגורים המיועדים לפיתוח. 7. לא תותר נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.	
6.4 תנאים בהליך הרישוי	6.4
א. במקרה של בקשה לשימוש הסעדה, בית קפה, מזון מהיר וכד' כתנאי להיתר, אישור איגוד ערים לאיכות סביבה על נקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים. ב. אישור נספח סניטרי ע"י הרשות המקומית/תאגיד המים. ג. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות. ד. העתקת תשתיות קיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות. ה. מתקן גז טבעי: תנאי להיתר בניה למתקן גז טבעי יהיה, ככל שיתקיים ויתאפשר, 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. ו. בשלב התכנון המפורט בתחום מערכת הולכת הגז הטבעי יתואם מול חברת נתיבי הגז הטבעי, רשות הגז הטבעי ועם בעל רישיון החלוקה. תנאי לתחילת עבודות בתחום מערכת הולכת הגז הטבעי יהיה קבלת היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע. ז. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי לפי תמא/37 ד ורשת חלוקת הגז הטבעי לפי תכנית עבודה מס', 302-0884056 יהיה תיאום עם בעלי רישיון הולכת וחלוקת לגז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ח. חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל. ט. כתנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לבניינים בהם צפויה חריגה מקריטריונים כפי שיקבע בנספח האקוסטי לתוכנית בינוי ופיתוח. י. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה - תחילת בניית הרחבת מט"ש חדרה לקיבולת של 60,000 מק"י. יא. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה השלמת החיבור למערכת הניקוז העירונית. יב. תנאי למתן היתר בנייה למתקן הנדסי בחלק הדרומי (איסוף ומחזור פסולת/נק' קצה לפסולת פנאומטית), יהיה הגשת מסמך סביבתי. יג. תנאי להיתר בניה בתאי שטח, 13-17, 24, יהיה אישור משרד הביטחון. יד. תנאי להיתר בניה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.	
6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
רישום או התחייבות רישום של זיקות ההנאה במגרשים.	
6.6 איכות הסביבה	6.6
א. שלב עבודות ההקמה של תשתיות השכונה והשטחים הציבוריים הכולל: חישוף, פריצת דרכים, עבודות עפר והנחת תשתיות יהיו בפיקוח רט"ג. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה: כתנאי להיתר בנייה יוגש נספח התארגנות אתר. מחנה הקבלן לצורך הקמת השכונה ימוקם בשטח מופר או עתיד להיות מופר כתוצאה	

מהתכנית, רחוק ככל הניתן מבית הגידול של כחליל הגליל ומחורשות העצים. יש להעדיף שטחים מופרים בהם יש כבר תשתיות מים וחשמל וגישות מהכביש, בצמוד לבנייה הקיימת. באזור שהוגדר כמעבר בעלי חיים בין האונה הדרומית והצפונית של התכנית ובין האונה הצפונית לכביש 4, יישמר במהלך העבודות מסדרון פתוח למעבר בעלי חיים בהתאם להנחיית ממונה הסביבה. אזור זה יצוין במסגרת תכניות העבודה של הקבלן.

תנועה אל מחנות הקבלן ומהם תהיה על גבי צירים קיימים. פריצת צירים חדשים תיעשה רק לאחר אישור בכתב, על בסיס תשריט/תצלום אורתופוטו, ממה"ע. במידה שנפרצו צירים חדשים, תוכן תכנית לשיקום נופי של דרכי הגישה לאחר הביצוע.

כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר.

מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יבנו באופן שימנע דליפת דלקים אל הקרקע. מתקני התדלוק והביוב לא יהיו בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתייה. ייעשה שימוש בשירותים זמניים שימנעו זרימת ביוב לקרקע/נחלים ערוצי ניקוז.

ג. גידור אזורי לשימור:

שטחים רגישים וערכי טבע מוגנים עצים בתחום אתר העבודה ובגבול שטח העבודה יגודרו לצורך הגנתם בהתאם להנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים (פקיד היערות, 2015). הגידור יהיה בגדר זמנית.

ד. בקרה סביבתית:

לעת פיתוח השטח ובמהלך הקמת השכונה, ימונה על ידי היזם הראשי בעל מקצוע מתחום הסביבה. הבקר הסביבתי יפעל וישמש רכז לנושא, יבקר ויפקח על פעולות ההקמה מהיבטים סביבתיים בעיקר בנושאי-אקולוגיה, נוף, רעש, פסולת ואיכות אוויר.

ה. מניעת אבק וזיהום אוויר:

ככל שתהיה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור של חומר מייצב מתאים המורשה לשימוש. תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.

משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.

מגרסות ומתקני מיון פסולת בניין ימוקמו במקום בו השפעתן תהיה מועטה ובהתאם לתנאי הרישוי שיוגדרו להם.

עבודות העפר יתוזמנו בעונה המתאימה ביותר לצמצום הנזקים סביבתיים כתוצאה מאבק, ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ו. מניעת רעש:

באזורים הגובלים בשטחים הפתוחים אסורה עבודת לילה אלא בכפוף לאילוצי ביצוע ובאישור הרשות המקומית.

ז. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי:

גבולות המתחם הפונים לשטחים פתוחים רגישים, יגודרו בזמן העבודות ועד לסיומן, זאת כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

קרקע שנחפרת תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים. לפני הבאת הקרקע וביצוע החיפוי השטח יהיה נקי מכל פסולת ואו עשביה.

בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור.

במידה ונחוצים מצעים וחומרים מיובאים יש לוודא שהם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים. לאחר ההקמה כחלק מממשק השטחים הפתוחים וטיפול הנוף יש לבצע ניטור

6.6

איכות הסביבה

וסילוק צמחייה פולשנית.
ח. מניעת שרפות:
הדלקת אש בתחום רצועת העבודה או בקרבתה אסורה בהחלט.
ט. איכות אוויר:
תכנית ניטור רב שנתית בנושא אבק פחם תבוצע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
י. אצירת אשפה:
בתכניות המוגשות להיתר ימוקמו מתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור, עפ"י הנחיות מחלקת התברואה של העיריה.
יא. פינוי פסולת במערכת פניאומטית:
תותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת במערכת פניאומטית לשינוע פניאומטי של פסולת בצנרת בתת הקרקע כולל מתקן הנדסי מרכז עבור איסוף וריכוז הפסולת.

6.7

איכות הסביבה

יב. שטחי התארגנות ועבודות פיתוח בשטחים הפתוחים:
תחום ריכוזי הפרפרים תאי שטח 304, 302 ו-303 הינם שטח פתוח מוגן - תחום זה אותר ע"י האקולוג כתחום ריכוזי הפרפרים והינו בעל רגישות סביבתית ואקולוגית גבוהה. בזמן העבודות יוגדר שטח זה כשטח לשימור ויחולו עליו ההנחיות הבאות:
1. שטחי ההתארגנות ועבודות הפיתוח יגודרו בגדר זמנית, בקו המגע בינם לבין השטחים לשימור עד תום הביצוע.
2. תימנע כל כניסה ברכב לשטח זה במהלך הביצוע.
3. בתום הביצוע יוסר הגידור הזמני לאחר קבלת הנחיה מפורשת מהמפקח.
4. לא ימוקם בתוך השטח כל אתר התארגנות / סילוק פסולת / עירום / חישוף ולא תותר פגיעה בו מכל סוג שהוא.
5. אין לקחת אדמה משטח זה לצורך השיקום הנופי של אזורים סמוכים ואין לבצע בו חישוף אדמה וצמחייה.
6. כל פעולת פיתוח קבועה או זמנית בשטח זה תעשה בתיאום עם אקולוג.
כל בניה בשטחים הפונים לשטחים הפתוחים מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום בגבול המגרש, לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחייה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל השטח הפתוח. הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.
יג. הדרכים העוברות בשטחים הפתוחים ובין האונה הדרומית לצפונית יפותחו באופן שהדרך תשתלב בסביבתה, ותאפשר מעבר של בעלי חיים מעל הדרך ומתחת לדרך.

6.8

פסולת בניין

א. חומרי מילוי ועודפי עפר:
בבניית השכונה ייעשה שימוש בעודפי עפר ובפסולת בניין במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי השכונה.
ב. עודפים של חומרי גלם:
ככל וימצא שיש חול איכותי בתחום התכנית המתאים למשק הבניה, יעשה מאמץ לנייד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע בהתאם לסעיף א 1 להוראות טבלה 5 לטובת ניצול חומרים הנדרשים למשק הבניה.
ג. פסולת בניין:
כל פסולת בניין שתיווצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל ככל

6.8

פסולת בניין

האפשר בשטח התכנית ע"י גריסה ומיחזור. יתאפשר אחסון זמני בתחום התכנית בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב.

6.9

מיגון אקוסטי

א. מיגון אקוסטי מדרכים ארציות (2,4) :

כחלק מתכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.1 יוכן נספח אקוסטי לבדיקת הרעש הצפוי מדרכים מס' 2 ו-4.

דרך מס' 2- יוכן דוח אקוסטי מפורט שיבחן את מפלסי הרעש החזויים בתאי שטח מס' 4 ו-5 ויקבע באילו דירות, קומות וחזיתות יידרש מיגון דירתי ואת סוג המיגון הדירתי הנדרש.

הדו"ח יוגש כתנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח ויועבר לאישור איגוד ערים.

המיגון האקוסטי ימוקם ברצועת דרך מס' 2.

דרך מס' 4- לאורך כביש מס' 4 יוקם מתרס אקוסטי.

גובה, אורך וסוג המתרס (קיר, סוללה, או שילוב) ייקבע במסגרת הדוח האקוסטי שיוגש בשלב התכנון המפורט של השכונה. בנוסף, במסגרת דוח זה יש לבחון את מפלסי הרעש החזויים בתאי שטח מס' 18, 21, 22 ולקבוע באילו דירות, קומות וחזיתות יידרש מיגון דירתי משלים ואת סוג המיגון הדירתי הנדרש.

ב. הנספח האקוסטי המפורט שיוכן כחלק מתכנית בינוי ופיתוח עבור השכונה במלואה יועבר להתייחסות איגוד ערים.

6.10

סביבה ונוף

תכנית ממשק אקולוגי

תכנית המימשק האקולוגי מצורפת כנספח רקע לתכנית זו.

תכנית המימשק דירגה את השטחים עפ"י רגישותם כדלקמן :

א. שטחים לשימור אקטיבי, שטחים לשימור ושטחי חייץ. התכנית קובעת את אופן הטיפול הנדרש בכל אזור, ואת אפשרויות הפיתוח והשימוש בו.

עם השלמת תוואי הכביש החדש המוביל לשכונה יש לפרק את כביש הגישה הישן מכביש 4

לשכונה הקיימת ולפנות את שרידי האספלט והמצעים עד לחשיפת שכבת החול.

יש להסדיר 2 מעברים תחתיים בכביש הגישה החדש לשכונה הצפונית מכיוון כביש 4 המיועדים לבעלי חיים קטנים (מכרסמים, זוחלים, דו-חיים, חסרי חוליות וכו'). המעברים יהיו, במרחק של 100-200 מ' ביניהם. המעברים יתוכננו בליווי אקולוג ומנהלס כבישים לפי פרט שיאושר ע"י מתכנני הכביש.

ב. ניהול השטחים הפתוחים :

ניהול השטח הפתוח יתבצע על-ידי צוות מקצועי שיוקם ע"י עיריית חדרה ויכלול נציגים מגופים שונים עפ"י החלטת העירייה, כמו : רשות הטבע והגנים, החברה להגנת הטבע, אגודת חובבי הפרפרים, תושבי השכונות הגובלות בשטח הפתוח, חברת החשמל לישראל, קרן קיימת לישראל וגורמים נוספים לפי הצורך והעניין. הצוות המקצועי יגדיר בין היתר את תכנית הניטור הנדרשת : היקף ותקופות ביצוע נדרשות עפ"י הממצאים ועפ"י הנדרש.

לא תותר תאורה לכיוון השטח הפתוח. תאורה בשטחים הצמודים לשטחים פתוחים תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים על מנת למזער את הפגיעה בבעלי החיים.

ג. שטחי השצ"פ המשמשים כמפרדה בין שטחי הפיתוח לשטחים הפתוחים האקסטנסיביים יפותחו באופן המבטיח הגדרה ברורה של גבול הפיתוח וצמצום זליגת זיהום אור לכיוון השטחים הפתוחים.

6.10

סביבה ונוף

תכנית הממשק תאושר על ידי גוף ציבורי בראשות עיריית חדרה, שיכלול לפחות את בעלי העניין הבאים: נציג רשות הטבע והגנים, בוטנאי ו/או זואולוג ו/או אקולוג בעל התמחות בבתי הגידול הנ"ל, נציג ארגון ציבורי שמטרתו שמירה על הטבע.

6.11

עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

ג. במידה ויידרש על ידי 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.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. 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.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

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.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח (גבול תחום הסקר), המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

ג. נספח העצים הבוגרים לא כולל את תאי שטח 301-305 (ביעוד שטחים פתוחים), במלואם, שכן כאמור, מאחר ובתאי שטח אלו לא מתוכנן פיתוח במסגרת התכנית כלל ואין כוונה לפגוע בעצים הקיימים שם או לשנות את הסטטוס שלהם.

סקר עצים בוגרים בתאי שטח הנ"ל ייעשה במסגרת בקשה לפיתוח ככל שיהיה ולפי הצורך בתחום השטח נשוא ההיתר.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת

6.12

שמירה על עצים בוגרים

הגשת בקשה להיתר בנייה(ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.13

תנועה

1.אזור ממותן תנועה :

הרחובות המפורטים להלן יתוכננו ככל האפשר כאזורי מיתון תנועה על פי הנחיות למיתון תנועה של משרד התחבורה :

במערב , מע' רחובות 5,6,7,8 המתחברים לכביש 1 ו-4.

במזרח , מע' רחובות 2,3,7,9 המתחברים לכביש 1 ו-4.

בדרום מע' הרחובות 11,14 המתחברים לכבישים 13 ו-4.

2.חיבור דרך מקומית מס' 1 עם דרך ארצית מס' 4 :

א.בשלב ראשון, בטרם הפעלת מערכת הסעת המונים על דרך ארצית 4 ו/או מחלף נחל חדרה, יותר חיבור הדרך המקומית והסדרי תנועה בהתאם לקיים בפועל וכמסומן בתכנית זו (שלב 1 בנספח התנועה המנחה). הסדרי התנועה יאושרו על ידי רשות תמרור המקומית (חברת נתיבי ישראל) ורשות התמרור המרכזית (משרד התחבורה).

ב.בשלב שני, עם הפעלת מערכת הסעת המונים על דרך ארצית 4 ו/או מחלף נחל חדרה, יותר שינויים בהסדרי התנועה בחיבור לדרך ארצית מס' 4. הסדרי התנועה בשלב השני יאפשרו תנועות ממערב לדרום ומדרום למערב. הסדרי התנועה יאושרו על ידי רשות תמרור המקומית (חברת נתיבי ישראל) ורשות התמרור המרכזית (משרד התחבורה).

ג.במסגרת תכנית סטטוטורית עתידית שתכלול התייחסות לנושא זה, יתאפשר שינוי מיקום החיבור של הדרך המקומית לדרך ארצית מס' 4 ו/או החלפת החיבור בפתרון תחבורתי אחר כגון מעבר מפלסי מעל דרך ארצית 4. התכנית תתואם עם משרד התחבורה ונת"י. על כל פתרון תחבורתי עתידי לאפשר קשר בין מתחם 2 לפי חד/ 2020, שטחי תכנית זו, אזור התעסוקה

תנועה	6.13
הצפוני שממזרח לדרך ארצית 4 ומרכז העיר.	
חניה	6.14
א. לא תותר חניה בתחום המגרשים בחזית לכיוון הרחוב. ב. מס' מקומות חניה למגורים יהיה כדלקמן: באונה הצפונית (תא שטח 1-13), תקן של 1: 1.2, ובאונה הדרומית (תאי שטח 14-24) 1: 1. ליחיד קטנות בכל רחבי התכנית ייקבע תקן של 1: 1. ליחיד דיור מוגן יהיה תקן של 1: 7. וליתר השימושים והייעודים על פי תקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. תותר חניה על פני הקרקע בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש כולל מסעות פרט ליעוד מסחר ותעסוקה ויתר החניה בתת הקרקע. ד. יותרו 2 כניסות / יציאות לכל תא שטח, אלא אם צוין אחרת, ובתנאי שהרוחב הכולל של כל המסעות במפגש עם המדרכה לא יעלה על 10% מאורך המדרכה הגובלת בתא השטח. יש להעדיף ככל הניתן להקים מרתף חניה משותף לתא שטח שלם או למספר תאי שטח סמוכים. ה. חניה לאופניים: בתחום המגרש, יותקנו מתקני חניה לאופניים עבור מבקרים.	
תשתיות	6.15
1. כללי העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש, במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תאורה תקשורת לסוגיה (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. במידה ויונחו קווי ביוב חדשים, העבודות יתבצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ג. הורדת התשתיות העיליות הקיימות לתוואי תת קרקעי בשטח הציבורי תבוצע על ידי הרשות המקומית, בהתאם לשלבויות אשר תיקבע על ידה. 2. אספקת מים א. קידוח מים (חפציבה) על פי הנחיות משרד הבריאות רדיוסי המגן ומשמעותם לקידוח הם: - רדיוס מגן א, 10 מ' - אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח. - הרדיוס מגן ב, 90 מ' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את מקור המים כגון: מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. - רדיוס מגן ג, 181 מ' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות, העלולה לגרום לזיהום חמור, במקור המים, כגון: מתקן ביוב, קווי ביו ראשיים, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים. ניתן לבדוק מעת לעת רדיוסים אלו ולשנותם בהסכמת משרד הבריאות ורשות המים. 3. אספקת גז תתאפשר אספקת גז בתחום התכנית באמצעות צוברי גז תת קרקעיים או באמצעות צנרת תת קרקעית להובלת גז טבעי. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: - בתא שטח 150 המיועד לשטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים במבנה עצמאי.	



תשתיות	6.15
- בשטחים ציבוריים פתוחים/פארק גן ציבורי. - בתחום מגרש יעוד תעסוקה ומסחר, בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, דיור מיוחד, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 4. מתקני ייצור אנרגיה: א. תותר הקמתן של מערכות אנרגיה מתחדשת מכל סוג בהתאם לכל דין. ב. המערכת תכלול מרכז ניהול אנרגיה ותחובר לרשת חח"י. ג. "ככל שיעלה הצורך בעתיד להקמת מתקני קו-גנרציה מבוססי גז טבעי בשכונה, תערך תכנית צריכה ותכנון אנרגיה לכל הצרכנים, ובה ינומק הצורך במתקנים מסוג זה. פריסת המתקנים והרשאתם תבוקר על ידי היחידה הסביבתית האזורית. ד. המרכזים ימוקמו בעדיפות בתת-הקרקע, בכפוף לבדיקה סביבתית. בזמן הבנייה ניתן יהיה לספק אנרגיה ממקור אחר הנמצא בשימוש בסביבה. 5. רצועת גז - חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור של מערכת הגז הטבעי.	
ניקוז	6.16
1. כללי: א. בשטחי התכנית יוצעו פתרונות לניקוז נגר עילי על מנת לצמצם את מי הנגר העיליים. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2. בורות חלחול ומאגר עונתי: א. בשטחים הפתוחים שבתחום התוכנית יוקמו בורות חלחול ומאגר עונתי. מיקומם המדויק ייקבע בעת תכנון בינוי ופיתוח. תיאסר כל בניה או פיתוח בתחומי הבריכות למעט במפורט בסעיף 4.7.2 ב' (6). ב. מערכת הניקוז תוביל ככל האפשר את הנגר העילי אל בורות החלחול והמאגר העונתי ואת עודפי מים מבורות החלחול יופנו למערכת הניקוז העירונית. ג. איגום, אגירה והחדרה: תוכנית לאתר החדרה ומאגר שאינו מקורה יותנו בהבטחת אמצעים למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה בשל מעוף ציפורים, בשלבי הקמת המאגר ותפעולו, ויפרטו את האמצעים הנדרשים לכך, וזאת לאחר התייעצות עם נציג משרד הבטחון וכן עם רשות התעופה האזרחית. התכנית תערך בהתייעצות עם רשות הניקוז ותוודא שמירה על בסיס הנחלים המושפעים מהמאגר. התכנית תכלול ככל הנדרש מתקנים להטיית המים ולשאיבתם. 3. בניה משמרת מים: א. במגרשים המבונים יישמר שטח הפנוי מכל בינוי למטרות חלחול לתת הקרקע בהתאם לתמ"א 1, פרט לתא שטח 50 בו תותר הפניית מי הנגר לשצ"פ הסמוך תא שטח 201. ב. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הגינון יהיה על קרקע טבעית בשטח של 30% משטח המגרש לפחות. השטח לא ירוצף ולא ייבנו או יונחו עליו אלמנטים בנויים. ג. התכנון המפורט, במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. ד. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים/פארקים ושבילים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה	

6.16

ניקוז

והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.
ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
ו. בתכנון הרחובות בתחום המדרכות ישולבו קידוחי החדרת מים לקבלת עודפי מים מהמגרשים המבונים.

6.17

חשמל

א. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ב. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך בשטחים בנויים בבנייה רוויה, בבנייה ציבורית או בבנייה למסחר ויעוד מתקנים הנדסיים.
המרחק האופקי המזערי בין החלק הבולט של מבנה שנועד לאכלוס לבין מבנה התחנה:
5 מ' עבור תחנות עד שני שנאים, צמודות/משולבות בבניין מגורים.
6 מ' עבור תחנות במבנה נפרד עם עד 3 שנאים.
3 מ' עבור תחנת מיתוג זעירה או תחנת השנאה זעירה.
3 מ' עבור תחנת טרנספורמציה פנימית שקועה.
2.5 מ' עבור תחנת מיתוג.
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ד. 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 2 מ' מציר הקו 2.25 מ'.
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 1.5 מ' מציר הקו 1.75 מ'.
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 5 מ' מציר הקו 6.5 מ'.
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני 5 מ' מציר הקו 8.5 מ'.
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 9.5 מ' מציר הקו 13 מ'.
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח פתוח
(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מציר הקו 20 מ'.
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35 מ'.
ו. כבלי חשמל מתח נמוך מהכבל 0.5 מ'
ז. כבלי חשמל מתח גבוה מהכבל 3 מ'
ח. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל
ט. ארון רשת מהארון 1 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור ליל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין

6.17

חשמל

לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

בשכונה חדשה בה קיימות תשתיות שאינן עומדות בדרישות המרחקים הנ"ל, תבוצע הטמנה והרחקה של הרשת או הכבילה מהמבנים, במסגרת הכנת תשתיות החדשות.

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.

6.18

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 השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.19

איחוד וחלוקה

א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו וירשמו תכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.
ב. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
ג. דיורית -הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.
בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעי (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

6.20

זיקת הנאה

בתחום השטח במרווח הבניה הקדמי, בין גבול מגרש לחזית המסחרית תהיה זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט.
זיקת ההנאה תפותח במפלס המדרכה ותתאפשר בה מעבר חופשי לציבור ללא גידור.
מיקום זיקת ההנאה והגאומטריה המדוייקת שלה תיקבע בתכנית בקשה להיתר בניה. במידת הצורך יתוקן התצ"ר בהתאם.
במידה ולא אושר תצ"ר עד ליום הוצאת היתר הבניה, הרי שכתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, תרשם הערת אזהרה לנושא זכות מעבר לציבור.

6.21

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי הציבור והכלולים בתחום איחוד וחלוקה מחדש בתכנית יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, ומשחררים מכל שיעבוד וחלוקה.

6.22

הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעי' 69/12 לחוק התכנון והבניה

6.22

הוצאות הכנת תוכנית

לרבות הוצאות בגין מדידה ורישומה כחוק בספרי רשם המקרקעין.

6.23

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות הבניה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במנחת המסוקים בבית החולים "הלל יפה" המיושמות ע"י רת"א.
- ב. תנאי להיתר בניה לגובה המבוקש בתאי שטח 13-17, 24, הינו עמידה בדרישות רת"א לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
- ג. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) להקמת המבנים לגובה המבוקש בתאי שטח 13-17, 24, הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ולמיקומם ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
- ד. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הינו העברת תרשים עדות (As Made) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי.
- ה. תרשים העדות יועבר אל רת"א לא פחות מעשרה (10) ימי עבודה טרם אכלוס המבנים.
- ו. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים.
- ז. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנים.
- ח. חריגה או שינוי מגובה המבנים בתכנית זו כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות ודרכים בשכונת הפרפרים	לאחר השלמת התנאים המופיעים בהוראות התכנית לשלב זה.
2	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון עבור מבני מגורים, ציבור, מסחר ותעסוקה.	יהיה מימוש בפועל ליישום אמצעי להפחתת הסעת אבק פחם כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית. שינוי בהוראה זו יהווה סטיה ניכרת מתכנית.

7.2 מימוש התכנית

ל"ר