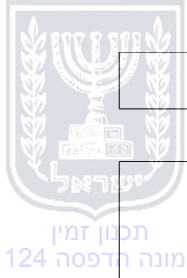


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3002

חדרה בית אליעזר



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חדרה, מנשה-אלונה
תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
24/12/2025
לאשר את התכנית
31/12/2025
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000400859/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו הינה הרחבה צמודת דופן לשכונת בית אליעזר הקיימת. ההרחבה נכללת בתחום המסומן בתמ"א 35 כמרקם עירוני חדרה. היא עוטפת את בית אליעזר מדרום וממזרח. השטח כיום משמש לחקלאות. התכנית גובלת בשטחים חקלאיים ממזרח ובדרום, בפרוזדור חשמל לפי תמ"א 2/ג/10 ופרוזדור קווי מים לפי תכנית ג/1311/חח/1330/מ/ 348 בצפון וכן בשכונת בית אליעזר ממערב. שטח התכנית הינו כ-1,587 דונם. התכנית כוללת תכנון מפורט לכ- 8,135 יח"ד מתוכם 300 יח"ד מיוחד, כ- 67,050 מ"ר מסחר ותעסוקה וכן שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. הצפיפות המוצעת למגורים בשטח התכנית היא כ-20 יח"ד/ד' נטו וכ-23,500 נפש/קמ"ר. הפיתוח שם דגש על המשכיות המרקם העירוני ועל החיבוריות לשכונה הקיימת. החיבוריות נעשית באמצעות רשת הכבישים ורשת שטחים ירוקים הממשיכים את הרשתות הקיימת. רובע המגורים מורכב בעיקרו מבלוקים היוצרים רציפות עירונית ומעודדים הליכה ברגל ורכיבה על אופניים באמצעות שילוב של שימושים מסחריים וציבוריים עם המגורים. התכנית כוללת שדרה מסחרית ראשית עם שימושים מעורבים של מסחר תעסוקה ומגורים לאורך רחוב יפה נוף, המהווה את הממשק הפיזי בין החלק הישן לחדש ותהווה ציר תחבורה ציבורית מרכזי העתיד לכלול נת"צ שיאפשר חיבור למרכז העיר, ולתחנת הרכבת החדשה ולכיוון דרום באמצעות דרך אדם יקותיאל. בלב הרובע בצמוד לרחוב הראשי מתוכנן פארק רובעי אשר מתחבר לשכונת בית אליעזר מצדו המערבי. בהיקף הרובע מתוכננת טיילת, שתשמש גם כחיץ בין הבינוי לשטחים חקלאיים, ותעודד שימושי פנאי ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית	חדרה בית אליעזר
-----	-----------	-----------	-----------------

ומספר התכנית

מספר התכנית	תמל/ 3002
-------------	-----------

1.2	שטח התכנית	1,587.158 דונם
-----	------------	----------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
-----	--------------	------------	--------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
--------------------------------------	-------

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, מנשה-אלונה
	קואורדינאטה X	196282
	קואורדינאטה Y	702838

1.5.2 תיאור מקום: מזרחית ודרומית לשכונת בית אליעזר, חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה
 מנשה - חלק מתחום הרשות: תלמי אלעזר

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7724	מוסדר	חלק		14
7725	מוסדר	חלק		7-8
7726	מוסדר	חלק		2, 284
7727	מוסדר	חלק	154-160	174-175, 247
7728	מוסדר	חלק	32-33, 38-40, 42, 45, 52-53, 75, 87, 92	29-31, 35-37, 41, 51, 67, 71, 74, 78, 88-89, 99
7729	מוסדר	חלק	14, 22	10-11, 15-17, 19
7730	מוסדר	חלק	102-103, 105, 107, 113, 191	104, 190, 193
10030	מוסדר	חלק		12
10058	מוסדר	חלק		74
10059	מוסדר	חלק		85
10060	מוסדר	חלק	51-52	42
10062	מוסדר	חלק		175

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

עמק חפר



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



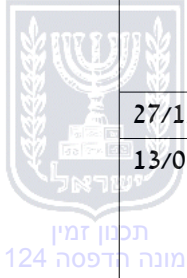
תכנון זמין
מונה הדפסה 124

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	אישור לפי סעיף 7.1	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013		4613	6591	שינוי ייעוד השטח מחקלאי/נוף כפרי פתוח לאזור פיתוח עירוני. כל יתר הוראות תכנית תממ/ 6 ממשיכות לחול	שינוי	תממ/ 6

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

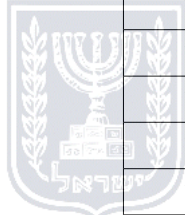


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי יער-קוסט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		טלי יער-קוסט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח סביבה	15: 56 25/12/2025	אסף שגיא	25/12/2025	75		רקע	איכות הסביבה
לא	מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד	15: 59 25/12/2025	יונתן לוי	25/12/2025	47		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרשה טכנית ניקוז - מחייב חלקית לעניין נפח נגר לניהול על פי טבלה 1-3 : כמויות ניהול נגר בעמוד 29	16: 34 25/12/2025	יאיר קורנברג	25/12/2025	37		מחייב חלקית	ניקוז
לא	פרוגרמה	09: 20 14/10/2024	זאב ברקאי	14/10/2024	2		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים - חוברת	14: 06 09/05/2024	יורם וגשל	05/05/2024	27		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרשה טכנית מים וביוב	16: 01 25/12/2025	יאיר קורנברג	25/12/2025	12		רקע	תשתיות
לא	מצב מאושר	16: 02 25/12/2025	טלי יער-קוסט	25/12/2025	1	1: 2500	רקע	אדריכלות
לא	בינוי חלק 1	16: 03 25/12/2025	טלי יער-קוסט	25/12/2025	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	בינוי חלק 2	16: 03 25/12/2025	טלי יער-קוסט	25/12/2025	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	בינוי חלק 3	16: 04 25/12/2025	טלי יער-קוסט	25/12/2025	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	בינוי חלק 4 - אינדקס	16: 04 25/12/2025	טלי יער-קוסט	25/12/2025	1	1: 5000	רקע	בינוי
לא	נספח חשמל	16: 05 25/12/2025	אמיר טיקטין	25/12/2025	1	1: 2500	רקע	חשמל
לא	נספח ניקוז חלק 1	16: 05 25/12/2025	יאיר קורנברג	25/12/2025	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז חלק 2	16: 06 25/12/2025	יאיר קורנברג	25/12/2025	2	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	חתכי אורך	16: 06 25/12/2025	נמרוד אמדו	25/12/2025	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	חתכי רחובות	16: 07 25/12/2025	נמרוד אמדו	25/12/2025	1	1: 100	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי חלק 1	16: 07 25/12/2025	נמרוד אמדו	25/12/2025	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי חלק 2	16: 08 25/12/2025	נמרוד אמדו	25/12/2025	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף

לא	סקר עצים - תשריט	14: 06 09/05/2024	יורם וגשל	05/05/2024	1	1: 2500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה חלק 1 מתוך 3	16: 09 25/12/2025	גל גרונר	25/12/2025	2	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה חלק 2 מתוך 3	16: 09 25/12/2025	גל גרונר	25/12/2025	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה חלק 3 מתוך 3	16: 10 25/12/2025	גל גרונר	25/12/2025	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	תנועה - תחבורה ציבורית	16: 10 25/12/2025	גל גרונר	25/12/2025	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח ביוב חלק 1	16: 10 25/12/2025	יאיר קורנברג	25/12/2025	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח ביוב חלק 2	16: 11 25/12/2025	יאיר קורנברג	25/12/2025	2	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח מים חלק 1	16: 12 25/12/2025	יאיר קורנברג	25/12/2025	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח מים חלק 2	16: 12 25/12/2025	יאיר קורנברג	25/12/2025	2	1: 2500	רקע	תשתיות

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 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

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	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	חיפה			04-8630860	nirs@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב פל-ים 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630860	nirs@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב פל-ים 15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טלי יער-קוסט	39352	יער- קורין ניהול ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	tal@yaar.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782	נמרוד אמדו אדריכלות נוף	הבונים	(1)		077-2018275	office@amado-la.co.il
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	(2)		02-5903443	zevbar@012.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גל גרונר		גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(3)		04-8559111	eti@grdel.co.il
אגרונים	אגרונים	יורם וגשל		יורם וגשל - אגרונים	חיבת ציון	(4)		04-6366037	yoram.vagshal@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 124



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 124

amir@tiktin.com	08-9310500		(5)	רחובות	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	39943	אמיר טיקטין	יועץ	יועץ חשמל
h0545223728@gmail.com	077-3370336	2	הצפירה	פתח תקוה	לוי אברהם ויונתן	4115091	יונתן לוי	שמאי	שמאי
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580355	3	יוזמה	טירת כרמל	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	1004	אלדב נטוביץ'	מודד	מודד
farber.efi@gmail.com		16	אלומות	רמת אפעל	מיס-קרקע- סביבה - שירותי יעוץ		אפרת פרבר	יועץ	הידרוגיאולוגית
yair@sbk-eng.co.il	03-9239003		(6)	פתח תקוה		35422	יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	יועץ תשתיות
	03-7503636		(7)	פתח תקוה	אתוס - אדריכלות ותכנון סביבה בע"מ		אסף שגיא	יועץ סביבתי	
hanashap@netvision.net.il	03-7410915		(8)	רמת השרון	שפירא הלרמן מתכננים - יעוץ ותכנון חברתי, כלכלי-או		חנה שפירא	יועץ	יועצת חברתית

(1) כתובת: מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: ארלוזורוב 10 - דירה 23.

(3) כתובת: רחוב היוזמה 2.

(4) כתובת: ד.ג. חפר.

(5) כתובת: 4033 נס ציונה.

(6) כתובת: רחוב אימבר 14.

(7) כתובת: רחוב אלכסנדר ינאי 3, פתח תקווה 4927703.

(8) כתובת: רמת השרון 47117.ת.ד. 1822.

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 (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארחת כגון ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הכולל הוא 56 עד 80 מ"ר, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי (ככל שקיים כממ"ד) וללא המרפסת.
שביל רב קיבולת	דרך עבור תנועות של הולכי רגל ומיקרו-מוביליטי המותאם לכמות תנועה משמעותית, המסומן בתשריט כשביל רב קיבולת.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בסמוך לשכונת בית אליעזר בחדרה הכוללת כ-7,850 יחידות דיור למגורים וכן 300 יח"ד מוגן, וכן שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-67,050 מ"ר שטח כולל, מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעוד קרקע חקלאית לייעודים מגורים, מגורים, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרך מוצעת, מרכז תחבורה ומתקנים הנדסיים.

2. קביעת הוראות הבניה.

3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

4. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, חניון תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.

5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

6. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

7. קביעת שטחי הבניה המותרים.

8. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי לביצוע 500:1 ותנאים בהליך הרישוי.

9. קביעת הוראות לתיעוד ושימור עבור אתרים שנקבעו לשימור.

10. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולטיפול עצים וערכי טבע.

11. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה והפקעה.

12. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	170 - 167, 165, 158 - 145, 143 - 101
מתקנים הנדסיים	703, 702
מבנים ומוסדות ציבור	957, 956, 411 - 407, 405 - 401
קרקע חקלאית	203
שטח ציבורי פתוח	958, 947, 934, 925 - 923, 921, 920, 907, 904, 903, 901
פארק / גן ציבורי	202
טיילת	916
מרכז תחבורה	704
דרך מאושרת	997, 842, 814
דרך מוצעת	899, 898, 852, 850, 849, 839 - 837, 835, 833 - 831, 829 - 827, 824 - 822, 812, 802
שביל	998
שביל רב קיבולת	948, 944 - 941, 933, 932, 930 - 928, 926, 922, 918, 914 - 912, 908, 906, 905, 902
מגורים ומסחר	955, 953 - 951, 949
מגורים מסחר ותעסוקה	950, 946, 945, 917, 911 - 909, 851
	160
	514 - 501, 161

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	997
הנחיות מיוחדות	טיילת	916
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	203
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	814
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	852, 837, 833, 832
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ד'	146, 139
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותעסוקה	507 - 505, 502
זכות מעבר	דרך מאושרת	842, 814
זכות מעבר	דרך מוצעת	833 - 831, 829 - 827, 812, 802
		898, 852, 850, 849, 839, 837, 835
		899
זכות מעבר	טיילת	916
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	956, 411, 407, 405, 404, 402, 401
		957
זכות מעבר	מגורים ד'	140 - 132, 130 - 121, 119 - 101
		170, 167, 165, 158, 146, 145
זכות מעבר	מגורים ומסחר	160
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	514 - 501, 161
זכות מעבר	שביל	955, 951, 948, 944 - 941, 905, 902
זכות מעבר	שביל רב קיבולת	945, 917

947,925,920,907,901	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר
842	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר רגלי
405,404	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
902	שביל	זכות מעבר למעבר רגלי
814	דרך מאושרת	חזית מסחרית
852,835,831	דרך מוצעת	חזית מסחרית
957,956	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
109,107,105,104,102,119,117	מגורים ד'	חזית מסחרית
147,131		
160	מגורים ומסחר	חזית מסחרית
514 - 501,161	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
916	טיילת	להריסה
704	מרכז תחבורה	להריסה
702	מתקנים הנדסיים	להריסה
203	קרקע חקלאית	להריסה
916	טיילת	מבנה להריסה
126	מגורים ד'	מבנה להריסה
997,842,814	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
831,829 - 827,824 - 822,812,802	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
850,849,839 - 837,835,833 - 998,899,898,852		
916	טיילת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
957,956,411 - 407,405 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
167,165,158 - 145,143 - 101	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
170		
160	מגורים ומסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
514 - 501,161	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
704	מרכז תחבורה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
703,702	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
202	פארק / גן ציבורי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
918,914 - 912,908,906,905,902	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
941,933,932,930 - 928,926,922		
955,953 - 951,949,948,944 -		
950,946,945,917,911 - 909,851	שביל רב קיבולת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
923,921,920,907,904,903,901	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
958,947,934,925		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	117,028.51	7.37
דרכים חקלאיות ומעברים	2,847	0.18
מבני משק	8,488	0.54
מבנים ומוסדות ציבור	7,091	0.45

16.71	265,213	מגורים
2.17	34,443.46	פרטי פתוח
72.54	1,151,363.97	קרקע חקלאית
0.04	683	שטח ציבורי פתוח
100	1,587,157.94	סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	51,620.88	3.25
דרך מוצעת	138,338.83	8.72
טיילת	33,874.81	2.13
מבנים ומוסדות ציבור	113,950.78	7.18
מגורים ד'	342,788.55	21.60
מגורים ומסחר	17,887.93	1.13
מגורים מסחר ותעסוקה	42,968.62	2.71
מרכז תחבורה	4,547.56	0.29
מתקנים הנדסיים	14,192.78	0.89
פארק / גן ציבורי	53,175.06	3.35
קרקע חקלאית	642,999.73	40.51
שביל	29,992.48	1.89
שביל רב קיבולת	22,720.38	1.43
שטח ציבורי פתוח	78,099.55	4.92
סה"כ	1,587,157.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



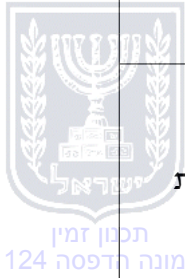
תכנון זמין
מונה הדפסה 124

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים 3. מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 4. שימושים מעין ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מרפאה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים. 5. שימושים ציבוריים למעונות יום וגני ילדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת. 2. בניה מרקמית - על מנת ליצור מרקם של רחובות עירוניים, העמדת המבנים תעשה כך שחזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי. 3. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרשים לרחובות, שבילים ושצ"פים. 4. במגרשים הפונים לשביל רב הקיבולת תקבע כניסה ראשית נוספת מתחום השביל, תתאפשר חזית פעילה הכוללת שימושים ציבוריים, לא יותרו גדרות והבניינים יוצמדו לקו המגרש. 5. תותר הקמת דיוריות כמפורט בסעיף 6.2. 6. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות ישמש למעבר כהשלמה לרשת הרחובות. במידת האפשר תתוכנן חצר משותפת לטובת הדיירים במרכז כל מגרש. 7. בתאי שטח 104, 105, 112, 116, 123 יוקצו זכויות בניה לשימוש ציבורי בקומת הקרקע והם יכללו חצר צמודה עבור שימושים אלו. החצרות עבור מוסדות לחינוך (מעונות יום וגני ילדים) ימוקמו ככל הניתן בעורף קומת הקרקע. 8. במגרש 126 יתאפשר המשך השימוש הקיים בעת אישור התכנית, בכפוף לכל דין, זאת עד להגשת בקשה להיתר בתא שטח זה, מתוקף התכנית.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר נטיעות בתחום מגרשי המגורים וניהול מי נגר במגרשים. 2. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים במרתפים בלבד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. 2. תותר חניה תת-קרקעית משותפת בין המגרשים. 3. חניה, פריקה וטעינה של רכב תפעולי ומשאיות יהיה בתחום המגרש.</p>



ד	<p>מסחר</p> <p>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית לרחוב ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן, בעניין חזית מסחרית והפרדה בין שימושים מעורבים. בחזית המסחרית יתאפשרו שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובעלות פרטית.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תאי שטח 139,146 המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' ישמשו לדיור בהישג יד בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.</p>

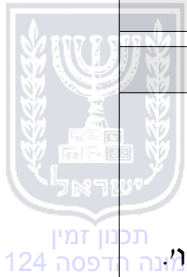


4.2	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 3. מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה. 4. שימושים בעלי אופי ציבורי ובעלות פרטית כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מרפאה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים. 5. שימושים ציבוריים למעונות יום וגני ילדים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. בניה מרקמית -, על מנת ליצור מרקם של רחובות עירוניים, העמדת המבנים תעשה כך שחזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי. 2. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרשים לרחובות, שבילים ושצ"פים. 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת. 4. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ויחולו עליו הוראות חזית מסחרית בהתאם לסעיף 6.2. 5. שתי הקומות מעל לקומה המסחרית יהיו בשימוש תעסוקה. 6. תותר הקמת דיוריות כמפורט בסעיף 6.2. 7. בתאי שטח 506, 507, 511 יוקצו זכויות בניה לשימוש ציבורי בקומת הקרקע והם יכללו חצר צמודה עבור שימושים אלו. החצרות עבור מוסדות לחינוך (מעונות יום וגני ילדים) ימוקמו ככל הניתן בעורף קומת הקרקע. 8. תתאפשר הקמת קולונדה לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב מס' 1: א. תותר הקמת סטיו לאורך החזית המסחרית, בחזית הרחוב בקו בניין 0. ב. השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות. ג. בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. ד. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. ה. לסטיו יותר קו בנין צידי 0 מ', לצורך רציפות והמשכיות המסחר.</p>
ב	<p>מרתפים</p>





<p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר נטיעות בתחום מגרשי המגורים וניהול מי נגר במגרשים. 2. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים במרתפים בלבד. 3. חניה, פריקה וטעינה של רכב תפעולי ומשאיות יהיה בתחום המגרש.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. 2. תותר חניה תת-קרקעית משותפת בין המגרשים. 3. חניה, פריקה וטעינה של רכב תפעולי ומשאיות יהיה בתחום המגרש.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תאי שטח 507, 506, 505, 502 המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' ישמשו לדיור בהישג יד בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.</p>	ד



מגורים ומסחר	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. דיור מיוחד. 2. מעונות סטודנטים. 3. דיור לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים. 4. שימושים לצרכי הדיור המוגן כגון: מרפאה, חדר אוכל, בריכת שחייה, מחלקה סיעודית וכו'. 5. שימושים בעלי אופי ציבורי בבעלות פרטית כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מרפאה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים. 6. שימושים ציבוריים למעונות יום וגני ילדים. 7. בקומת הקרקע - מסחר לרבות מרפאות, מוסדות פיננסיים ושירותים עסקיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, מזנונים/קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות, משרדים.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי</p> <p>1. שטחה של יח"ד לדיור מוגן לא יעלה על 100 מ"ר ממוצע לשימושים כוללים (כולל השטחים המשותפים). 2. סה"כ יחידות הדיור במגרש יהיה 300 יח"ד עבוד דיור מוגן, תתאפשר הרחבה עד ל-430 יח"ד בסך הכל, עבור שימוש למעונות סטודנטים. במקרה זה גודל יחידת דיור ממוצעת לא יעלה על 70 מ"ר סה"כ. 3. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים, תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. 4. בקומת הקרקע תתוכנן חזית פעילה כפי שמסומן בתשריט ויחולו עליה הוראות סעיף 6.2. 5. יותרו שימושים מעין ציבוריים כחלק מהחזית הפעילה או בקומה הראשונה שמעל קומת המסחר לשירותי בריאות המשפחה, רווחה, גני ילדים, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים בהתאם לזכויות שהוקצו בטבלת זכויות הבניה. מיקום סופי של שטחי הציבור והחצרות במבני המגורים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.</p>	א



<p>6. הבינוי ייצמד לפחות ל- 70% מקווי הבנין הפונים לרחוב ולפארק הרובעי ליצירת חזית רציפה. 7. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל דרך המבנה המסחרי בין דרך מס. 1 לבין דרך מס. 2, ברוב של לפחות 10 מ'. 8. בשטח זיקת הנאה תותר הצבת שולחנות בתנאי שלא ייחסם המעבר ושהשטח שייותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי. 9. הדיור המוגן יהיה בבעלות אחודה.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. 2. חניה, פריקה וטעינה של רכב תפעולי ומשאיות יהיה בתחום המגרש.</p>	<p>ב</p>



<p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>1. מגרשים 401, 402, 404, 405 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לשימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה ומבנים לצרכי ספורט כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, שימושים מעורבים כגון גן ילדים ובית כנסת, מעון יום וכיוב'. 3. מסחר נלווה. 4. מגדל מים המיועד לשימור. 5. בית מחסה לחתולים ומתקנים לטיפול בהם.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 3. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב כך שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. המבנה יוצמד לקו הבניין בהיקף שלא יפחת מ 60%. 4. יותרו שימושי מסחר נלווים בהיקף של עד 15% מזכויות הבניה המותרות במגרש. 5. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב וימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו. על החזית המסחרית יחולו הוראות בעניין חזית מסחרית בסעיף 6.2 להלן. 6. מתקני ספורט, מרכזי תרבות וקהילה ומתקנים אחרים במוסדות הציבור יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים. 7. תא שטח 410 כולל עצי אקליפטוסים לשימור אשר ישולבו בחצר המבנה. 8. בתא שטח 407, הצמוד למתחם השרקרקים, לא יתאפשרו שימושים המייצרים מטרדי רעש.</p>	<p>א</p>

ב	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 404 קיים מגדל מים המיועד לשימור. מגדל זה ישמר במתכונתו ללא שינוי עקב חשיבותו ההיסטורית והויזואלית. לא תותר כל בניה במרחק 10 מטר מהמגדל, כפי שמופיע בנספח הבינוי. כל שינוי ובכלל זה, שימורו, העתקתו או הריסתו של המבנה מחייב הכנת תיק תיעוד ואישורה של תכנית מפורטת בסמכות מקומית לקביעת הוראות השימור המדויקות.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי 3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב. 4. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק. 5. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. 6. מצללות (פרגולות). 7. קיוסק, מסעדה, בית קפה, מסחר לצורכי פנאי. 8. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 9. מתקנים לאיסוף גזם ופסולת גושית. 10. קווי תשתית במגרשים 923 ו-924.
4.5.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנופי. 2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 3. על מצללות בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 4. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים, תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים המאפשר צמיחת עצים בוגרים. 5. מתקנים הנדסיים, חדרים שנאים וארונות חשמל, תאורה ותקשורת ישולבו בפיתוח הגני וימוקמו כך שלא תופרע רציפות והמעבר בשטח. 6. בתא שטח 901, אשר ישמש כפארק, תותר הקמת מזנון, בית קפה או מסעדה עפ"י הזכויות בטבלה 5, השימושים המסחריים ימוקמו צמוד לתשתית קיימת, ללא גידור. 7. במגרש 934 בו ממוקמת חורשת האקליפטוסים העצים יהיו לשימור עצים והשטח יפותח בצורה אקסטנסיבית.
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק. 2. שטחים פתוחים טבעיים. 3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.



4. העברת קווי תשתיות תת קרקעיים.	
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר העברת תשתיות עפ"י תכנית מפורטת ולאחר שיוגש מסמך סביבתי כפי שיידרש ממוסד התכנון.</p> <p>2. פיתוח השטח החקלאי ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה והשהייה, וויסות של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח חקלאי וכשטח פתוח המשמש בפועל כמסדרון אקולוגי.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	1. ייעוד זה הינו שטח פתוח מיוחד עפ"י הוראות תמ"א 35.
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	<p>1. בריכת איגום ומתקנים נלווים.</p> <p>2. תחנת שאיבה לביוב ומתקנים נלווים.</p> <p>3. כל שימוש נוסף למתקן הנדסי שלא פוגע במימוש השימוש הראשי בתא השטח.</p> <p>4. גינון ונטיעות.</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. בתא שטח 702 תותר לבריכת איגום ומתקנים נלווים.</p> <p>2. בתא שטח 703 תותר תחנת שאיבה לביוב ומתקנים נלווים; ותנאי למתן היתר בניה לשימוש של תחנת שאיבה לביוב במגרש זה יהיה היוועצות וקבלת הנחיות ממשרד הבריאות בקשר לכך.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך.</p> <p>2. קווי תשתית.</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.2.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. דרך.</p> <p>2. קווי תשתית.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.2.
ב	דרכים



<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן כמצויין בתשריט. 2. ברחוב מס 1 רוחב מדרכה מינימאלי בצידו המזרחי יהיה 5 מטר נטו. 3. ברחובות 2, 4 ו- 8 רוחב מדרכה מינימאלי יהיה 3.5 מטר נטו. ביתר הרחובות רוחב מדרכה המינימאלי יהיה 3 מ', ניתן לצמצם רוחב זה לכדי 2.75 מ' במקרים שבהם המדרכה צמודה לרצועת גינון או לשביל אופניים.</p>	
פארק / גן ציבורי	4.10
שימושים	4.10.1
<p>1. שטח פתוח אקסטנסיבי 2. טבע עירוני</p>	
הוראות	4.10.2
<p>פיתוח ונוף א 1. לא תותר תאורה בשטח הפתוח למעט מטרת בטיחות בלבד וככל שתוקם תהיה ממוקדת לקרקע ונקודתית. 2. תא שטח 202 הוא אזור קינון לשרקרקים ומיועד לשמש כאתר טבע עירוני בפיתוח אקסטנסיבי בלבד. פיתוח הפארק וביצוע הפיתוח יהיו בליווי אקולוג.</p>	
טיילת	4.11
שימושים	4.11.1
<p>1. טיילת עירונית לא בנויה בצד הנוף הפתוח - שבילים להולכי רגל ואופניים, גינון ונטיעות. 2. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב. 4. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק. 5. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. 6. מצללות (פרגולות). 7. קווי תשתית.</p>	
הוראות	4.11.2
<p>פיתוח ונוף א 1. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 2. על מצללות בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 3. פיתוח נופי של המגרש יכול לנטיעת עצים, תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים המאפשר צמיחת עצים בוגרים.</p>	
מרכז תחבורה	4.12
שימושים	4.12.1
<p>1. מסוף קצה לאוטובוסים. 2. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים 3. סככות צל</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

4. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן, לרבות חדר שנאים ועמדות טעינת אוטובוסים
5. מתקני חניה
6. פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח
7. מפרצי חניה לאוטובוסים
8. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפילות במתקן
9. אמצעים הנדרשים לשם הבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה
10. תשתיות.

4.12.2

הוראות

תנאים בהליך הרישוי

א

1. המסוף יירשם על שם המדינה.

4.13

שביל

4.13.1

שימושים

1. גינות שכונתיות, רחבות עירוניות, שדירות, שבילים ודרכי גישה, טיילת וכיו"ב.
2. קיוסק, מסעדה, בית קפה.
3. מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים, מתקנים לאיסוף גזם ופסולת גושית.
4. מעבר תשתיות על/תת-קרקעיות והמתקנים הנלווים להם.
5. שירותים ציבוריים.

4.13.2

הוראות

פיתוח ונוף

א

1. השביל יאפשר מעבר רציף של הולכי רגל ורוכבי אופניים בצורה המשכית וללא גידור.
2. החתך יכלול שביל אופניים ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ורצועת הליכה מופרדת ברוחב מינימלי של 2.5 מ' וכן מדרכות בצמוד למגרשי המגורים הפונים לכיוון השביל.
3. יפותחו נטיעות עצים נותני צל וגינון ואפשרות למתקני משחק ופעילות.

4.14

שביל רב קיבולת

4.14.1

שימושים

1. גינות שכונתיות, רחבות עירוניות, שדירות, שבילים ודרכי גישה, טיילת וכיו"ב.
2. קיוסק, מסעדה, בית קפה.
3. מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים, מתקנים לאיסוף גזם ופסולת גושית.
4. מעבר תשתיות על/תת-קרקעיות והמתקנים הנלווים להם.
5. שירותים ציבוריים.

4.14.2

הוראות

פיתוח ונוף

א

1. שביל רב הקיבולת ישמש כרחוב ללא תנועת כלי רכב ויאפשר מעבר רציף של הולכי רגל ורוכבי אופניים בצורה המשכית וללא גידור.
2. החתך יכלול שביל אופניים ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ורצועת הליכה מופרדת ברוחב מינימלי של 2.5 מ' וכן מדרכות בצמוד למגרשי המגורים הפונים לכיוון השביל.
3. יפותחו נטיעות עצים נותני צל וגינון ואפשרות למתקני משחק ופעילות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



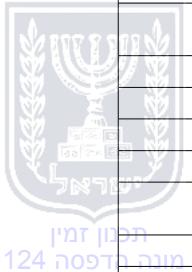
תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	7		50		4600		16300	5428	401		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		24400		86000	28665	402		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		5300		18730	6241	403		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		22600		79880	26619	404		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		14000		49740	16576	405		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		5350		18870	6285	407		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		4300		15250	5083	408		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		3700		14170	4359	409		מבנים ומוסדות ציבור
1	6		50		7000		24870	8287	410		מבנים ומוסדות ציבור
1	6		50		3800		13520	4502	411		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		900		3180	1060	956		מבנים ומוסדות ציבור
1	7		50		680		2400	805	957		מבנים ומוסדות ציבור
2	9	178	50		9790		20767	7995	101		מגורים ד'
2	16	178	50		9790		20826	8100	102	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	8100	102	מסחר	מגורים ד'
2	9	239	50		13145		28243	8592	103		מגורים ד'
1	1						610	9455	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2	8	194	50		10670		22603	9455	104	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	9455	104	מסחר	מגורים ד'
1	1						610	7817	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2	15	162	50		8910		18954	7817	105	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	7817	105	מסחר	מגורים ד'
2	8	168	50		9240		19656	7445	106		מגורים ד'
2	8	194	50		10670		22925	8867	107	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	8867	107	מסחר	מגורים ד'
2	6	168	50		9240		19438	8646	108		מגורים ד'
2	14	138	50		7590		16146	6829	109	מגורים	מגורים ד'

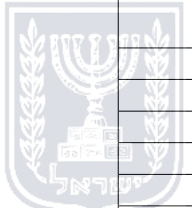


תכנית מס': תמל/ 3002 - שם התכנית: חדרה בית אליעזר

	1				200		720	6829	109	מסחר	מגורים ד'
2	14	158	50		8690		18486	7041	110	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	7041	110	מסחר	מגורים ד'
2	6	138	50		5790		16146	7255	111	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	7255	111	מסחר	מגורים ד'
1	1						610	7799	112	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2	7	151	50		8305		17667	7799	112	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	7799	112	מסחר	מגורים ד'
2	14	117	50		6435		13689	6067	113	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	6067	113	מסחר	מגורים ד'
2	14	117	50		6435		13689	5773	114	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	5773	114	מסחר	מגורים ד'
2	7	127	50		6985		14859	6734	115	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	6734	115	מסחר	מגורים ד'
1	1						610	7366	116	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2	7	144	50		7920		16848	7366	116	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	7366	116	מסחר	מגורים ד'
2	7	117	50		6435		13689	5439	117	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	5439	117	מסחר	מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6786	4192	118		מגורים ד'
2	7	137	50		7535		16029	6960	119	מגורים	מגורים ד'
	1				200		720	6960	119	מסחר	מגורים ד'
2	7	60	50		3300		6240	2719	120		מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6786	4642	121		מגורים ד'
2	6	45	50		2475		4680	3282	122		מגורים ד'
1	1						610	9653	123	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2	13	162	50		8910		18954	9653	123	מגורים	מגורים ד'
2	6	67	50		3685		7839	5147	124		מגורים ד'
2	6	68	50		3740		7072	4515	125		מגורים ד'
2	13	197	50		10835		23049	9325	126		מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6032	4432	127		מגורים ד'
2	16	142	50		7810		16614	8256	128		מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6032	3885	129		מגורים ד'
2	16	158	50		8690		18486	6732	130		מגורים ד'
2	9	80	50		4400		8320	2333	131		מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6032	3437	132		מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6032	3502	133		מגורים ד'
2	16	152	50		8360		17784	6856	134		מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6032	4004	135		מגורים ד'
2	16	132	50		7975		15444	7811	136		מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6032	4067	137		מגורים ד'
2	16	136	50		7840		15912	5735	138		מגורים ד'
2	6	78	50		4290		8112	4323	139		מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

תכנית מס': תמל/ 3002 - שם התכנית: חדרה בית אליעזר

2	16	150	50		8250		17550	6466	140		מגורים ד'
2	10	135	50		7425		15795	4022	141		מגורים ד'
2	9	120	50		6600		14040	3521	142		מגורים ד'
2	10	225	50		12375		26359	5372	143		מגורים ד'
2	6	58	50		3190		6032	3933	145		מגורים ד'
2	16	122	50		6710		12688	6433	146		מגורים ד'
2	10	90	50		4950		9360	2326	147		מגורים ד'
2	6	50	50		2750		5200	2095	148		מגורים ד'
2	7	60	50		3300		6240	2648	149		מגורים ד'
2	7	120	50		6600		12480	5146	150		מגורים ד'
2	6	50	50		2750		5200	2661	151		מגורים ד'
2	8	54	50		2970		6283	3061	152		מגורים ד'
2	8	105	50		5775		12351	4026	153		מגורים ד'
2	8	140	50		7700		16374	4542	154		מגורים ד'
2	7	90	50		4950		10530	4119	155		מגורים ד'
2	6	100	50		5500		11664	5343	156		מגורים ד'
2	6	50	50		2750		5200	2643	157		מגורים ד'
2	6	150	50		8250		17550	7142	158		מגורים ד'
2	13	187	50		10285		21879	10131	165		מגורים ד'
2	7	118	50		6490		13806	5759	167		מגורים ד'
2	7	90	50		4950		10530	3521	168		מגורים ד'
2	7	90	50		4950		10530	3697	169		מגורים ד'
2	6	13	50		715		1352	1013	170		מגורים ד'
1	8	300	70		15000		(1) 30000	17883	160	דזור מיוחד	מגורים ומסחר
	1						1220	17883	160	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
	1				400		14000	17883	160	מסחר	מגורים ומסחר
3	7	74	50		4070		7696	5794	161	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1677		1719	5794	161	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				2846		4011	5794	161	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	8	46	50		2530		4784	3290	501	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1027		1062	3290	501	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1796		2478	3290	501	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	9	56	50		3080		5824	2833	502	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				770		720	2833	502	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1430		1680	2833	502	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	9	56	50		3080		5824	2817	503	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				892		864	2817	503	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

תכנית מס': תמל/ 3002 - שם התכנית: חדרה בית אליעזר

1	1				1480		2016	2817	503	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	9	56	50		3080		5824	2898	504	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				892		864	2898	504	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1480		2016	2898	504	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	9	56	50		3080		5824	2540	505	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				892		864	2540	505	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1480		2016	2540	505	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1						305	2486	506	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
3	8	46	50		2530		4784	2486	506	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				725		720	2486	506	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1323		1680	2486	506	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	1						305	2874	507	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
3	7	36	50		1980		3744	2874	507	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				725		720	2874	507	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1323		1680	2874	507	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	8	23	50		1265		2392	1653	508	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				650		657	1653	508	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1150		1533	1653	508	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	8	46	50		2530		4784	2939	509	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				892		864	2939	509	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1480		2016	2939	509	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	8	23	50		1265		2392	1916	510	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				892		864	1916	510	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1480		2016	1916	510	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1						305	2671	511	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
3	8	46	50		2530		4784	2671	511	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				725		720	2671	511	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה בדפסה 124



תכנון זמין
מונה בדפסה 124

1	1				1323		1680	2671	511	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	8	46	50		2530		4784	3105	512	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				650		657	3105	512	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1150		1533	3105	512	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	9	56	50		3080		5824	2804	513	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				892		864	2804	513	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1480		2016	2804	513	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	7	36	50		1980		3744	2339	514	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				650		657	2339	514	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1				1150		1533	2339	514	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	1						450	4546	704		מרכז תחבורה
1	1				1000		4000	11200	702		מתקנים הנדסיים
	1						450	2989	703		מתקנים הנדסיים
	1						250	22695	901	מסחר	שטח ציבורי פתוח



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבנייה 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. תמהיל יח"ד: לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.

ב. בנוסף לשטחים הכוללים המצוינים בסעיף 5 בייעודים מגורים ומגורים מסחר ותעסוקה (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח כולל בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

ג. בייעוד מגורים ומסחר המיועד לדיור מיוחד - בנוסף לשטחים הכוללים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח כולל בסך של 8 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

ד. בייעוד מגורים ומסחר - תתאפשר הרחבה עד ל-430 יח"ד בסך הכול עבור שימוש למעונות סטודנטים (בהתאם לקבוע בסעיף 4.3).

ה. מתוך סך יחידות הדיור שהן מקרקעי ישראל בעת אישור תכנית זו, 30% יהיו יחידות דיור בהשכרה לטווח ארוך, מחציתן יחידות דיור בהשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כהגדרתן בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014.

ו יחידות הדיור בתאי שטח 139, 146, 502, 505, 506, 507 ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך ויחולו עליה הוראות התוספת השישית לחוק. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

ז. בתאי שטח המיועדים לדיור להשכרה, תתאפשר הוספת 10 מ"ר ליח"ד עבור שימושים משותפים של כלל הדיירים כגון מועדון, חדר כביסה, חלל עבודה משותף וכו'.

ח. במידה ולעת התכנון לביצוע הבנייה תמומש כדיור בהישג יד/ שימושי ההשכרה הקיימים בתכנית (לרבות מעונות סטודנטים), תתאפשר לכל בניין תוספת שטח כולל בהיקף של 100 מ"ר לשטחים משותפים וכן שטחי מחסנים והנהלה.

ט. יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך או יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, יחול האמור בסעיף 4(ב)5 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014.





תכנון זמין
מונה הדפסה 124

י. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
 יא. קו בניין תת קרקעי צדי בין מגרשים במבנין אחד יהיה 0 עבור מרתף חניה משותף.
 יב. השטחים כוללים שטחים כוללים בהיקף של 50 מ"ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון מועדון דיירים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
 יג. בייעודי הקרקע בהם תותר הקמת חדר שנאים - תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף (עפ"י סעיף 6.11).
 יד. בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות 6.11 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
 טו. מספר הדיוריות (כהגדרתן בסעיף 1.9 לעיל) המקסימלי בתכנית הינו 410 יח.

טז. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר שימוש לטובת מסחר עד 15% מזכויות הבנייה.
 יז. בכל ייעודי המגורים, בנוסף לשטחים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת לכל מבנה של שטחים משותפים נלווים למגורים, לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף, עד 270 מ"ר למבנה (או תכסית כל קומת הקרקע במקרים שבהם אין מגורים בקומת הקרקע או הפרשה מבונה או חזית פעילה).
 יח. במגרשים הכוללים בניה של רבי קומות, יתווספו שטחי בנייה בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר יח"ד שיבנו במבנה רב קומות. שטחים אלה ניתן יהיה לנצלם רק במבנים רבי קומות ואך ורק לטובת שטחים משותפים.

יט. סך הקומות המירבי בתא שטח לו מספר שורות של זכויות, מצוין בשימוש המגורים (קומות המסחר, תעסוקה ומבני ציבור כלולים).
 כ. במגרשים להם חזית לרחובות 2 ו-5 הנמצאים בצמתים עם רחובות הנמשכים מהשכונה הוותיקה, תתאפשר המרת זכויות של עד 15% מהשטחים הכוללים שנקבעו למטרות מגורים, לטובת חזית מסחרית, זאת ללא צמצום היקף יח"ד. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ויחולו עליו הוראות חזית מסחרית בהתאם לסעיף 6.2.
 כא. השטחים המצויינים בטבלה בעמודות "שטחי בניה- עיקרי" הינם שטחי בניה כוללים (שטח עיקרי ושטח שירות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחים כוללים אל מתחת לקרקע לשימושים כגון אודיטוריום, חדרי חוגים, או בריכת שחיה וכדומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח". בתנאי זה לא יכללו שטחי המתקנים ההנדסיים וחניון האוטובוסים.
- א. תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. בהתאם למפורט בסעיפים 6.2, 6.3.
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. בהתאם למפורט בסעיפים 6.2, 6.3.
 4. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית ובנטיעות ברחוב.
 5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים; הנחיות לעיצוב השצ"פים; החזיתות הפונות אליהם, עצים, הצללת רחובות וכד'.
 6. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר ופתרונות לניהול מי נגר ע"פ סעיף 6.8. תכנון שטח האיגום הצפוני בתא שטח 203 יהיה בהיוועצות עם רט"ג.
 7. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי ושהמבנה יהיה בקו הבניין כך שישמש כגידור למגרש.
 8. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 9. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת או על פי נספח התנועה של תכנית זו, המאפשר רשת מלאה לנסיעת אופניים בכל הרחובות בשביל ייעודי או ברחובות ממותני תנועה במשולב עם המסעה.
 10. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.3 להלן, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.
 11. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 12. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
 13. הוראות לסקר לאיתור וסילוק מינים פולשים.
 14. שמירה על גישה לקווי תשתית של חברת מקורות.
 15. מיקום ומידות סופיים לזכויות המעבר למעבר הציבור המסומנות בתשריט, ובלבד שרוחבן לא יפחת מ- 6 מ'.
- ב. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים תוך קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 1. הוראות לעיצוב חזיתות, שערים, קירות תמך וכניסות לחנייה.
 2. חומרי גמר למבנים ולחיפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

3. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות לחזיתות.
4. חזית חמישית: מרכיבים, חומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
5. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
6. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
7. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
8. היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.

ג. יש לבצע היועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית משרד התחבורה לעת עריכת תכנית תכנון לביצוע 500:1.

ד. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.

ה. תנאי בהליך הרישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים הינו תכנון עקרוני של החניון כולו.

ו. במגרשים הכוללים שטחים מבונים, תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 כמפורט בסעיף 6.9.

ז. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 202, 404 ו-512 יהיה, עריכת סקר אקולוגי לאיתור ערכי טבע והעתקתם במידת הצורך.

ח. אקוסטיקה: תנאי בהליך הרישוי לתא שטח 702 המיועד לבריכות מים יהיה עריכת דו"ח אקוסטי למניעת מטרדי רעש לשכונה.

ט. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב להיקף יח"ד הנדרשות בהיתר.

י. תנאי להיתר ולהרשאה לעבודה מעל ובקרבת קווי מקורות יהיה תיאום מול מקורות לעניין מיגון והעתקת קווי המים.

בניוי

6.2

1. דופן הרחוב:

א. הצמדות לקו בניין - הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה ברחובות 1, 2, 3 ו-5 לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור רשות הרישוי במקרה של אילוצים הנדסיים. גובה הבנייה הצמודה לקו הבניין כאמור לא תפחת מ-6 קומות. סעיף זה לא חל על תאי השטח 113, 114, 123, 126 ו-165.

ב. הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למבנן תתוכנן ליצירת מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים יופנו לרחובות הראשיים ולחזית המסחרית לצורך יצירת דופן הרחוב והמרחב הציבורי.

ג. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי המקומית ומטעמים הנדסיים בלבד.

ד. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.

2. המרחק בין שני המבנים - מעל למפלס הכניסה הקובעת - יהיה לפחות:

א. בין שני מבנים בני עד 10 קומות - 8 מטר.

ב. בין מבנה עד 10 קומות ומבנה גבוה ממנו - 10 מטר.

ג. בין שני מבנים למעלה מ-10 קומות - 15 מטר.


3. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:

בכל תא שטח יוקצה שטח לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח, למעט במגרשים עם קו בניין 0, לפי ההנחיות הבאות:

- א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ - 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ - 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.
- ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית הגידול יבטיח גדילת עצים בוגרים.
- ג. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים) - התכסית התת קרקעית תתוכנן באופן שיוקצה שטח משמעותי שתחתיו לא יהיה בניה בתת-קרקע לטובת שתילת עצים. נטיעה מעל שימוש תת-קרקעי יבוצע בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
4. הפרדה בין שימושים מעורבים:
- במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.
- ב. רעש
- ג. מיקום אזורים מושכי קהל
- ד. מפגעי תאורה
- ה. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים
- ו. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים / לשב"צ
- ז. הפרדת חדרי פסולת בין המגורים/שימושי הציבור לשימושים אחרים
- ח. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ט. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.
5. הוראות לבניית חזית מסחרית:
- א. בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט חובה להקימה.
- ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
- ג. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
- ד. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).
- ה. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.
- ו. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.
- ז. תתאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.
6. מפלס הכניסה לבניין:
- א. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבנן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור רשות הרישון המקומית.
7. דיוריות:
- א. ניתן לאשר הקמת דיוריות (כהגדרתה בסעיף 1.9) לכל היותר ב- 25% מיחיד הגדולות בתכנית, ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח כולל ליחיד כולל ממ"ד).
- ב. ביחידת דיור כאמור תתאפשר דיורית אחת בלבד. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.



פיתוח ונוף	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 124</p>	<p>1. חזיתות הבניין והפיתוח ייצרו בניה מרקמית לאורך הרחובות במטרה ליצור מרחב ציבורי עירוני מוגן וידידותי.</p> <p>2. גינות קדמיות לאורך הרחוב (קו בניין קדמי) יהיו גינות משותפות של בניין המגורים, והיו במידת האפשר קרוב למפלס הרחוב.</p> <p>3. קירות בנויים וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הבניינים הסמוכים.</p> <p>4. רוחב המדרכה ברחוב מספר 1 לא יפחת מ-4 מ' וביתר הרחובות רוחב המדרכות לא יפחת מ-2.75 מטר, כולל נטיעות של עצים. בית גידול לעצים במדרכה לא יפחת מ-10 מ"ק. מומלץ להשתמש בריצוף מחלחל לבתי הגידול או שווה ערך.</p> <p>5. נטיעות וגינות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים ולאורך רחובות מרכזיים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>ד. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים - מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 10 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינות.</p> <p>ה. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים: בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>6. קירות תמך:</p> <p>א. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.</p> <p>ב. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור הועדה המקומית. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 0.6 מ'.</p> <p>7. מחויב פיתוח שבילי האופניים בתכנית.</p> <p>8. מעל קווי מקורות לא ניתן יהיה לבצע בינוי, ביסוס עמוק ונטיעת עצים מעמיקי שורש, אלא באישור גורם התשתית הרלוונטי.</p>

חניה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 124</p>	<p>1. לא תתאפשר חניה על קרקעית בתחום המגרשים למעט בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים ותירשם זיקת הנאה. ביצוע הכניסה לחנייה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח. בתאי שטח 170 ו-122 תתוכנן רמפה משותפת וחניון משותף.</p> <p>לתא שטח 170 יתאפשר להקים באופן זמני רמפה במחצית הרוחב, עד שתא שטח 122 ישלים את הרמפה והחניון בתחומו.</p> <p>3. החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>4. במקרים בהם פריקה וטעינה תעשה בתוך תא השטח, היא תהייה ממוקמת בעורף המגרש או בתת קרקע ולא בחזית הרחוב הראשי.</p> <p>5. במגרשים בהם קיים עירוב שימושים תתאפשר כניסה נפרדת לחניון עבור מסחר או תעסוקה ומסחר בנפרד מחניון המגורים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

<p>6. החניה תכלול הכנה מתאימה לטעינה חשמלית לכלל החניות בחניונים התת-קרקעיים. 7. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר מהחניונים ייקבע באופן שלא יהווה מטרד והרחק משטחי מגורים, שטחים ציבוריים ומעבר הולכי רגל. 8. מקומות חניה לאופניים - יש להציב מתקני חנייה לאופניים בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל או בתת הקרקע. 9. בחניה תת"ק יש לבצע הכנות לטעינת רכב חשמלי בהיקף של עד 100%.</p>	
<p>6.5 זכות מעבר</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות מעבר" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם "זכות מעבר" בספרי המקרקעין. 2. מיקום זכות המעבר יקבע כך שיעשיר ויחזק את רשת שבילי הולכי הרגל באופן שיבטיח רציפות מפלסית וללא הפרעות ככל הניתן לציבור. 3. זכות המעבר תתוכנן כהמשך של המדרכה ללא גידור, הפרעות ומחסומים או כהמשך ישיר למרחב הציבורי. 4. מיקום ומידות סופיים לזכויות המעבר למעבר הציבור המסומנות בתשריט, יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח 1:500 ובלבד שרוחבן לא יפחת מ- 6 מ'.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הבינוי ובתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 5. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 6. במקרה של עץ לשימור בתחום מגרש לבנייה: א. סימון טווח השימור הנדרש לעץ לשימור ייקבע בייעוץ עם אגרונום. ב. התחשבות בעץ בעת תכנון מפורט של המגרש כך שהעץ יהיה חלק משטחי החוץ לדיירים. ג. עקירה/העתקה של העץ תתאפשר במקרה שבו מצבו הבריאותי דורש זאת. 7. עצי מטע והדר המצויים בייעודי קרקע שצ"פ, שביל, שביל רב קיבולת ומבנים ומוסדות ציבור המסומנים לכריתה - בשלב ההיתר יש לבחון את שילובם בתכנון.</p>	
<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. אקולוגיה: א. בשטחים טבעיים המיועדים לפיתוח ייעשה שימוש בשכבת הקרקע העליונה לחיפוי שטחים המיועדים לשיקום נופי ואקולוגי. ב. בגינון הטיילת ההיקפית יעשה שימוש במינים מקומיים. ג. מערך האשפה בשכונה יהיה מערך פסולת חסין נבירה. ד. תנאי להיתר בנייה ראשון בתאי שטח 404, 512, 202, יהיה עריכת סקר אקולוגי לאיתור מינים פולשים וערכי טבע מוגנים. על פי הנחיית רט"ג, הבינוי בתאי השטח הללו יותאם לממצאי</p>	



	<p>הסקר.</p> <p>ה. באתר הטבע העירוני, בתא שטח 202, הפיתוח יהיה אקסטנסיבי, התכנון יתייחס בין היתר לניקוז השטח, שימור ערכי הטבע והממשק עם השטחים הפתוחים הסובבים.</p> <p>2. תכנון התאורה ימנע זליגת אור כלפי השטחים הפתוחים על פי הנחיות רטי"ג. בתאי שטח המשיקים עם שטח פתוח יש להשתמש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off).</p> <p>3. גידור אזורים רגישים ייקבע בעת מתן היתר בניה על פי הנחיית אקולוג.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים לעת ביצוע, בהתאם לדרישות הרשות המקומית.</p> <p>5. תא שטח 203 יכלול השהיית מי נגר מהתכנית טרם הזרמתם לביצת זיתא, לצורך מניעת הסעת זיהום מהתכנית כלפי הביצה.</p> <p>6. תאי שטח 702, 704 - יוכן מסמך אקוסטי כחלק מתנאי ההיתר.</p>
--	---



6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. ניהול מי נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה.</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשטחי ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם להיקפים שהוגדרו בנספח הניקוז וניהול מי הנגר. ניהול הנגר בשטחים אלה יבוצע ככל הניתן באמצעות חלחול.</p> <p>3. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>5. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמך ממפלס הכביש וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. נידרש לאפשר את שטחי החלחול והאיגום הזמני בתוכנית בשטחים הציבוריים והפרטיים בהתאם ל"טבלה 3-1: כמויות ניהול נגר" בעמוד 29 בנספח הניקוז</p>



6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188 עד 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חדרה או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי עיריית חדרה עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש עיריית חדרה. עד למועד האמור תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר השימוש הציבורי בהם.</p>

6.10	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת מתחמי איחוד וחלוקה עליהם תחול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>

6.11	חשמל
-------------	-------------

1. תחנות השנאה - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:
 - א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.
 - ב. בשטחים ציבוריים פתוחים.
2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

תשתיות

6.12

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
3. מעל קווי תשתית מקורות לא ניתן יהיה לבצע בינוי, ביסוס עמוק ונטיעת עצים מעמיקי שורש, אלא באישור גורם התשתית הרלוונטי.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.13

1. גובה הבניה המרבי הוא 83 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע ומעלה הינו תיאום עם רת"א לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
3. לאחר תחילת הפעילות המבצעית בשדה לתעופה כללית במזרח חדרה, תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ועמידה בדרישות לסימון יום ולילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה.
4. ככל ובוצעה פנייה ל-רת"א כנדרש על פי הסעיפים לעיל, טרם הפעלת שדה התעופה, והיא לא השיבה לפנייה בתוך 45 יום, יראו בכך משום קבלת האישור הנדרש בענייננו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

פעילות חקלאית

6.14

1. ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בכל שטח התכנית עד תחילת עבודות פיתוח בתא שטח בו מתקיים העיבוד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות תשתיות תחבורה, מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124