

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0860742

זכרון יעקב - כניסה מזרחית - מקומית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
יישובי הברון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית המשנה את גודל תאי השטח לפי סעיף 62 א. (א) בתאי שטח 111 ו-112 ומדייקת שטחים לפי מדידה אנליטית כתשתית לטבלאות האיזון.  
יתר ההוראות זהות לתכנית 353-0484899.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית זכרון יעקב - כניסה מזרחית - מקומית

מספר התכנית 353-0860742

1.2 שטח התכנית 72.450 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |              |
|------------------|--------------|
| מרחב תכנון מקומי | יישובי הברון |
| קואורדינאטה X    | 196200       |
| קואורדינאטה Y    | 719800       |

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מגורים חדשה בסמיכות לדרך יצחק רבין שמספרה 652 ממזרח ולדרך ז'בוטינסקי ממערב. ממוקמת דרומית למתחם היקב ובית הבאר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב       | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------------|------|----------|-------|
| זכרון יעקב |      |          |       |

שכונה זכרון יעקב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11304    | מוסדר   | חלק           | 7                   |                   |
| 11307    | מוסדר   | חלק           | 1-4, 26, 35         | 5, 25, 38         |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/09/2010 | 154                     | 6137               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | תמא/ 12 / 1       |
| 14/09/2009 | 5762                    | 5998               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34 / ב/ 5    |
| 18/07/2017 | 7716                    | 7546               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34 / ב/ 6    |
| 21/03/2019 | 8922                    | 8162               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0484899 ממשיכות לחול.             | שינוי   | 353-0484899       |
| 09/04/1964 | 1081                    | 1082               | התכנית משנה תכנית זו  | שינוי   | ש/ 11             |
| 03/09/1981 | 2842                    | 2744               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 213 ממשיכות לחול.                  | שינוי   | ש/ 213            |
| 05/05/2015 | 5304                    | 7032               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1058 ממשיכות לחול.                 | שינוי   | ש/ 1058           |
| 13/10/2009 | 109                     | 6004               |   | כפיפות  | ש/ 1110           |
| 08/01/2004 | 1530                    | 5262               |   | כפיפות  | ש/ 1114           |
| 17/04/2005 | 2409                    | 5391               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 א ממשיכות לחול.               | שינוי   | ש/ 1121 א         |
| 01/11/2012 | 695                     | 6491               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1307 א ממשיכות לחול.               | שינוי   | ש/ 1307 א         |

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך                               | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|--|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | ערן מבל                                  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | ערן מבל                                  |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | טבלאות הקצאה   | 14: 11 06/07/2020 | קונפורטי רביב זיסר<br>קונפורטי רביב זיסר | 06/07/2020  | 1                   |          | מנחה  | טבלאות הקצאה   |
| לא                  | מצב מאושר      | 15: 20 06/07/2020 | ערן מבל                                  | 06/07/2020  | 1                   | 1: 1250  | רקע   | תשריט התכנית   |

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב            | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|------|-------------|---------------|---|-----------------|---------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | פרטי | אלכס חפץ    |               | הימנותא בע"מ                                      | ירושלים         | (1)     |     | 02-6707351 | 02-6707364 | alexhe@kkl.org.il    |
| אדריכל         | פרטי | עליזה שוסטר |               | רסקו חברה<br>להתיישבות<br>חקלאית<br>ועירונית בע"מ | תל אביב-<br>יפו | הר סיני | 3   | 03-7130206 | 03-5606864 | alizash@rassco.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' קק"ל 1 ת"ד 7283 ירושלים 91072.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב            | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|-------------|-------------|---------------|---|-----------------|---------|-----|------------|------------|----------------------|
| יזם בפועל   | אלכס חפץ    | 5100022<br>98 |   | ירושלים         | (1)     |     | 02-6707351 | 02-6707364 | alexhe@kkl.org.il    |
| יזם בפועל   | עליזה שוסטר |               | רסקו חברה<br>להתיישבות<br>חקלאית<br>ועירונית בע"מ | תל אביב-<br>יפו | הר סיני | 3   | 03-7130206 | 03-5606864 | alizash@rassco.co.il |
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה מקומית<br>זכרון יעקב                        | זכרון יעקב      | (2)     |     | 04-6297105 | 04-6391719 |                      |

(1) כתובת: רח' קק"ל 1 ת.ד. 7283 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב הנדיב 11 זכרון יעקב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם                                | מספר רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב        | רחוב    | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|-----------------------------------|------------|--|-------------|---------|-----|-------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       | רשות מקרקעי ישראל<br>מקרקעי ישראל |            | רשות מקרקעי ישראל                        | חיפה        | (1)     |     | 073-2021111 |            |       |
| בעלים        |       | אלכס חפץ                          |            | הימנותא בע"מ                             | ירושלים     | (2)     |     | 02-6707351  | 03-7130206 |       |
| בעלים        |       | עליזה שוסטר                       |            | רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ | תל אביב-יפו | הר סיני | 3   | 03-7130206  | 03-5606864 |       |

(1) כתובת: חיפה.

(2) כתובת: רח' קק"ל 1 ת"ד 7283 ירושלים 91072.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם                                       | מספר רשיון | שם תאגיד                     | ישוב        | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|-------------|-----------|--|------------|------------------------------|-------------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
|             | עורך ראשי | ערן מבל                                  |            | ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים | קרית טבעון  | קרן קיימת | 4   | 04-9835146 |            | eran@mebelarch.co.il    |
| מודד        | מודד      | משה מרין                                 | 640        |                              | רמת ישי     | (1)       |     | 04-9835292 | 04-9931277 |                         |
| שמאי        | שמאי      | קונפורטי רביב זיסר<br>קונפורטי רביב זיסר | 1111       |                              | תל אביב-יפו | שילה      | 2   | 03-6952020 | 03-6952035 | koni@krs-realestate.com |

(1) כתובת: ת.ד. 792 - רמת ישי 30095.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

תכנית בסמכות מקומית למגורים המשנה את גודל תאי השטח לפי סעיף 62 א.א.7.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי בגודל תאי השטח לפי סעיף 62 א.א.7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



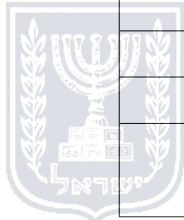
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

| יעוד                              | תאי שטח             |
|-----------------------------------|---------------------|
| מגורים א'                         | 111,101             |
| מגורים ב'                         | 113,112,110,102,100 |
| מתקנים הנדסיים                    | 601,600             |
| מבנים ומוסדות ציבור               | 500                 |
| שטח ציבורי פתוח                   | 807 - 800           |
| ככר עירונית                       | 850                 |
| דרך מאושרת                        | 901,900             |
| דרך משולבת                        | 952 - 950           |
| שביל                              | 982 - 980           |
| חניון                             | 971,970             |
| רצועת תשתיות                      | 651,650             |
| מגורים מסחר ותיירות               | 401,400             |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור         | 540                 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 520                 |

| סימון בתשריט           | יעוד                      | תאי שטח כפופים      |
|------------------------|---------------------------|---------------------|
| אתר/מתחם לשימור        | דרך מאושרת                | 900                 |
| אתר/מתחם לשימור        | שטח ציבורי פתוח           | 806,803,802         |
| הנחיות מיוחדות         | דרך מאושרת                | 901,900             |
| הנחיות מיוחדות         | חניון                     | 970                 |
| הנחיות מיוחדות         | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 540                 |
| הנחיות מיוחדות         | שביל                      | 981,980             |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | דרך מאושרת                | 900                 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים מסחר ותיירות       | 401                 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | שטח ציבורי פתוח           | 802,800             |
| להריסה                 | דרך מאושרת                | 900                 |
| להריסה                 | דרך משולבת                | 952                 |
| להריסה                 | מגורים מסחר ותיירות       | 401,400             |
| להריסה                 | שטח ציבורי פתוח           | 802                 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת                | 901,900             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך משולבת                | 952 - 950           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | חניון                     | 971,970             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | ככר עירונית               | 850                 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור       | 500                 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים א'                 | 111,101             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ב'                 | 113,112,110,102,100 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים מסחר ותיירות       | 401,400             |

| סימון בתשריט           | יעוד                              | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור         | 540            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מתקנים הנדסיים                    | 601, 600       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | רצועת תשתיות                      | 651, 650       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שביל                              | 982 - 980      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח                   | 807 - 800      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 520            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |               |                                   |
|------------|---------------|-----------------------------------|
| אחוזים     | מ"ר           | יעוד                              |
| 18.59      | 13,467        | דרך                               |
| 1.99       | 1,445         | דרך משולבת                        |
| 1.40       | 1,013         | חניון                             |
| 0.59       | 430           | כיכר עירונית                      |
| 0.93       | 670           | מבנים ומוסדות ציבור               |
| 8.43       | 6,108         | מגורים א                          |
| 26.60      | 19,273        | מגורים ב                          |
| 7.37       | 5,339         | מגורים, מסחר ותיירות              |
| 7.31       | 5,298         | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור         |
| 0.28       | 203           | מתקנים הנדסיים                    |
| 0.31       | 226           | רצועת תשתיות                      |
| 1.96       | 1,419         | שביל                              |
| 23.34      | 16,908        | שטח ציבורי פתוח                   |
| 0.90       | 651           | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| <b>100</b> | <b>72,450</b> | <b>סה"כ</b>                       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

| מצב מוצע     |           |                                   |
|--------------|-----------|-----------------------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד                              |
| 18.58        | 13,424.56 | דרך מאושרת                        |
| 2            | 1,442.89  | דרך משולבת                        |
| 1.40         | 1,009.92  | חניון                             |
| 0.60         | 435.65    | ככר עירונית                       |
| 0.92         | 667.68    | מבנים ומוסדות ציבור               |
| 8.40         | 6,069.71  | מגורים א'                         |
| 26.59        | 19,212.44 | מגורים ב'                         |
| 7.37         | 5,321.55  | מגורים מסחר ותיירות               |
| 7.30         | 5,274.93  | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור         |
| 0.28         | 202.79    | מתקנים הנדסיים                    |
| 0.31         | 225.9     | רצועת תשתיות                      |
| 1.95         | 1,407.49  | שביל                              |
| 23.39        | 16,896.87 | שטח ציבורי פתוח                   |
| 0.90         | 649.24    | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

| מצב מוצע     |           |      |
|--------------|-----------|------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100          | 72,241.63 | סה"כ |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | מיועד למבני מגורים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם ולדרכים פנימיות, שטחי גינון וחניות המשרתות אותם.  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>חניה</b>  |
|       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה יענה על הדרישות לפי תקני החניה החלים בזמן הוצאת היתר הבניה.</li> <li>2. מספר הכניסות לחניות במגרש (תא שטח) יהיה מצומצם ככל הניתן.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה יצורף נספח בניה וחניה שיבחן ויציע פתרון מיטבי למיקום החניות תוך צמצום מקסימלי של הכניסות למגרש.</li> </ol> |
| ב     | <b>פיתוח סביבתי</b>  |
|       | <p>בתאי שטח 100-101 - השטח עליו חלות הנחיות נספח הנוף הינו כל שטח החצר סביב המבנה. במפגש מגרש ודרך, תוקצה רצועת גינון ברוחב 1 מ', בתחום המגרש ובגבול עם הדרך.</p> <p>בתא שטח 100 ידרש מיגון אקוסטי כאמור בסעיף 6.4.</p>  |
| 4.2   | מגורים ב'  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | מיועד למבני מגורים בצפיפות של 7 יח"ד לדונם ולדרכים פנימיות, שטחי גינון וחניות המשרתות אותם.  |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>חניה</b>  |
|       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה יענה על הדרישות לפי תקני החניה החלים בזמן הוצאת היתר הבניה.</li> <li>2. מספר הכניסות לחניות במגרש (תא שטח) יהיה מצומצם ככל הניתן.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה יצורף נספח בניה וחניה שיבחן ויציע פתרון מיטבי למיקום החניות תוך צמצום מקסימלי של הכניסות למגרש.</li> </ol> |
| ב     | <b>פיתוח סביבתי</b>  |
|       | <p>בתאי שטח 110-113 - השטח עליו חלות הנחיות נספח הנוף הינו כל שטח החצר סביב המבנה. במפגש מגרש ודרך, תוקצה רצועת גינון ברוחב 1 מ', בתחום המגרש ובגבול עם הדרך.</p>  |



|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.3</b>   | <b>מתקנים הנדסיים</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | שטח למתקנים הנדסיים כגון תחנות מים וביוב ותחנות טרנספורמציה. בתא שטח 601 - עד להקמתו של המתקן ההנדסי יותר במקום שימוש ביניים לשצ"פ.   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.4</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מיועד למבני ציבור שכונתיים לשימוש הקהילה: מבני חינוך, רווחה, תרבות, בריאות ודת.   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>תשריט התכנית</b>   |
|              | על השטח יחולו כל הוראות תכנית ש/ 1114 ותכנית =====  |
| <b>4.5</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מיועד לשטחי גינון, נטיעות ופעילויות פנאי ומשחק, טיול והתרגעות. ניתן לפתח בו שבילים להולכי רגל, מעברים ואזורי מנוחה ומשחק תאסר הקמת מבנים הנדסיים תחנות טרנספורמציה בשצ"פ. תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.   |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>שימור</b>  |
|              | שימור נקבת המים:<br>א. הנקבה המסומנת לשימור בתאי שטח 802, 803, 806 תשמר בהתאם לרוח המקום והאתר כאתרים הסטוריים ייחודיים ובשיטות שנקבעו ע"י בעלי מקצוע בתחום.<br>ב. תנאי לכל היתר במבנה הן לשיפוץ והן לתוספת למבנים קיימים, יהיה הכנת תיק תיעוד ע"י בעל ידע בתחום השימור ובהתייעצות עם הוועדה לשימור אתרים שבמועצה במקומית זכרון יעקב. היתר בניה יהיה לפי תיק תיעוד.<br>ג. תיק התיעוד יכלול המלצות לסוג השימור ולבנייה ואופיה לפרטי השימור, חומרי הגמר, עיצוב בינוי וכו'.<br>שיקום המבנים יעשה ע"י איש מקצוע.<br>ד. הגינון יהיה בהתאם לאופי תקופת בניית המבנים ועל פי מתכנן נוף.<br>ה. השימוש במבנים יהיה על פי התכליות המותרות בתכנית זו.<br>ו. הניקבה המסומנת לשימור תישמר עפ"י הוראות תיק תיעוד ותחשף ככל האפשר לציבור. |
| <b>ב</b>     | <b>מגבלות בניה לגובה</b>  |
|              | בבקשה להיתר בניה למגרש, תצורף תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף. אישורה של תכנית זו לרבות תכנית צמחייה והשקייה, יהווה תנאי למתן היתר בניה. -בתחום השצ"פ שבין גבול רצועת דרך מס' 652 וקו בנין מהדרך, לא יותר בינוי ופיתוח, אלא אדוניה וטיפול נופי אקסטנסיבי. כמו כן, תותר בו בניה שהינה חלק מהגשר להולכי רגל, המאושר מעל דרך רבין, לפארק העירוני המאושר מעברה השני של הדרך. -בתחום שצ"פ בתא שטח 802, שלאורך כביש מס' 4, תובטח זכות מעבר לרכב שירות, לחצר בית הבאר שמצפון ובצמוד לגבול התכנית מצפון.   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

|   |  |
|---|--|
|   | <b>4.5</b>   |
| <p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p align="right"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>ג</p> <p>א. הפיתוח יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי. לתכנית הבינוי יצורף תשריט לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ערוך ע"י אדריכל נוף ובהתחשב בהנחיות שבנספח הנופי. תשריט הפיתוח יתייחס לשטחים הפתוחים שבתוך המתחם וחיבור לשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר כל בנייה למעט מתקני משחק, שבילים, מעברים ופיתוח סביבתי ומערכות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ג. פיתוח השטחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים אליהם.</p> <p>ד. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי כבישים יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.</p> <p>ה. הפיתוח ברצועת שצ"פ שבו עוברת נקבת המים יעשה תוך שמירה על הנקבה הקיימת כפי שייקבע בתכנית בינוי. בשטח הסמוך לנקבה ומעליה לא תותר שתילת צמחים עמוקי שורש.</p> <p>ו. לא יותרו עבודות מילוי בשצ"פ באזור פטיש הסיבוב בקצה הבמה בתא שטח 800 למעט עבודות מינימליות הדרושות לצורך יצירת הסובה בקצה דרך מס' 6.</p> <p>ז. ככל הניתן, לא יהיו עבודות עפר חציבות ומילויים בתא שטח 800 ו- 807 ושביל הולכי הרגל תא שטח 981. ככל הניתן, השטח ישמר במצבו כפי שהוא כיום.</p> <p>ח. שטחים ציבוריים פתוחים בתאי שטח 802,803,806, יפותחו כחלק מפיתוח שלב מס' 1.</p> |  |
|   | <b>4.6</b>   |
|   | <b>ככר עירונית</b>   |
|   | <b>שימושים</b>   |
|   | 4.6.1  |
|   | השטח ישמש לפיתוח נופי, לרחבות מרוצפות פתוחות, לשטחי גינון ולהצבת מתקני רחוב.   |
|   | <b>הוראות</b>  |
|   | 4.6.2  |
|   | <b>4.7</b>   |
|   | <b>דרך מאושרת</b>  |
|   | <b>שימושים</b>   |
|   | 4.7.1  |
|   | שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. ניתן להעביר קוי תשתיות וניקוז מי גשם.  |
|   | <b>הוראות</b>  |
|   | 4.7.2  |
|   | א  |
|   | חניות לאורך כבישים ובמגרשי חניה, ציבוריים ופרטיים, יתוכננו ערוגות גינון לנטיעת עצים וצמחייה. בחניות ניצבות תתוכנן ערוגה כל 7 חניות או פחות, בחניות מקבילות תתוכנן ערוגה כל 5 חניות או פחות. רוחב הערוגה תהיה 1.5 מ' לפחות, ובכל ערוגה יינטע עץ בוגר אחד לפחות. |
|   | ב  |
|   | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|   | בבקשה להיתר בניה למגרש, תצורף תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף. אישורה של תכנית זו לרבות תכנית צמחייה והשקייה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.  |
|   | <b>4.8</b>   |
|   | <b>דרך משולבת</b>  |
|   | <b>שימושים</b>   |
|   | 4.8.1  |
|   | דרך ציבורית המקשרת בין איזורי מגורים לדרכים הראשיות. השטח מיועד לתנועה מוטורית,  |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>4.8 דרך משולבת</b>  | <b>4.8</b>    |
| תנועת הולכי רגל, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. ניתן להעביר קוי תשתיות וניקוז מי גשם.   |               |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.8.2</b>  |
| <b>4.9 שביל</b>  | <b>4.9</b>    |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.9.1</b>  |
| ישמש כדרך להולכי רגל בלבד ולמעבר תשתיות. לא תותר תנועה מוטורית בשבילי הולכי הרגל למעט רכב חירום ותחזוקה.   |               |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.9.2</b>  |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b><br/> <b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום השביל יותר מעבר תשתיות ציבוריות כולל תשתית ביוב וניקוז עירוני כמפורט בסעיף 4.12.</p>  | א             |
| <b>4.10 חניון</b>  | <b>4.10</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.10.1</b> |
| חניון ציבורי, שטח שנועד לחניית כלי רכב, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות. שטח זה יהיה מיועד להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית. החניון יגונן וישתלב בשטח הציבורי הפתוח הסמוך לו   |               |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.10.2</b> |
| <b>4.11 רצועת תשתיות</b>   | <b>4.11</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.11.1</b> |
| מיועד להעברת צנרת ביוב וקווי תשתית נוספים, באם יידרש ולגישה לצרכי טיפול ותחזוקה.   |               |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.11.2</b> |
| <b>4.12 מגורים מסחר ותיירות</b>  | <b>4.12</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.12.1</b> |
| <p>מיועד לפיתוח משולב של מגורים, מסחר ותיירות ויותר בו בנוסף למגורים השימושים הבאים:</p> <p>א. דירות מגורים עם חדרי עבודה לאמנים ולבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ב. סדנאות קטנות לאומנות בתנאי שאינן מהוות מטרד למגורים.</p> <p>ג. חנויות המתאימות לאופי התיירותי של האזור.</p> <p>ד. משרדים.</p> <p>ה. תצוגה של פעילויות חקלאיות וכפריות וגלריות לאומנות.</p> <p>ו. תחנת טרנספורמציה.</p> <p>ז. לא יותרו מסעדות ובתי אוכל למינהם, קיוסקים, בנקים, מועדונים וכל שימוש אחר העלול להוות מטרד לסביבה.</p> <p>ח. יחידות הארוח יתוכננו על פי התקנים הפיזיים שנקבעו ע"י משרד התיירות.</p> <p>ט. מספר מקומות החניה יענה על הדרישות על פי תקני החניה.</p> <p>י. לא יותר שימוש ביחידות הארוח למגורים ו לכל מטרה אחרת שאינה אירוח.</p> <p>יא. תרשם הערת אזהרה בטאבו שלא ניתן למכור את יחידת הארוח בנפרד מבית המגורים או להשכיר אותן למטרות מגורים.</p> <p>יב. מגורים יח"ד קטנות שטחן אינו עולה על 80 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) ועוד 5 מ"ר חדר</p> |               |



| 4.12   | מגורים מסחר ותיירות   |
|--------|---|
|        | <p>מדרגות ועוד 6 מ"ר מחסן. המחסן לא צמוד לדירה ולא בתוך הדירה. לפי תקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב) (הוראת שעה), התשע"ג - 2013 או לפי תקנות התקפות באותה העת, והגבוה מביניהן).</p> <p>יג. סך כל שטח המסחר והתיירות לא יעלה על 50% מכלל זכויות הבניה במגרש. הקמת יח' אירוח תהיה בכפוף להוראות ש/1058.</p>  |
| 4.12.2 | הוראות  |
| א      | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יענה על הדרישות לפי תקני החניה החלים בזמן הוצאת היתר הבניה. מונה הדפסה 7 תכנון זמין</p> <p>2. מספר הכניסות לחניות במגרש (תא שטח) יהיה מצומצם ככל הניתן.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יצורף נספח בניה וחניה שיבחן ויציע פתרון מיטבי למיקום החניות תוך צמצום מקסימלי של הכניסות למגרש.</p>  |
| ב      | <p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>מגבלות בניה ושימוש - הועדה המקומית תתיר שימוש מסחרי וקמעונאי אשר לא יהווה מטרד סביבתי או חזותי והמכירה תתבצע בתוך שטח החנויות.</p> <p>- תאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות ולמעברים.</p> <p>- העיצוב החיצוני של החנויות יהיה חלק בילתי נפרד מהבקשה להיתר ויכלול את חלון הראוה, השילוט, תאורת החוץ, הסוככים, פתרון למיזוג אויר, לסילוק אשפה ולפיתוח החצר.</p>   |
| ג      | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בתאי שטח 400-401- השטח עליו חלות הנחיות נספח הנוף הינו כל שטח החצר סביב המבנה. במפגש מגרש ודרך, תוקצה רצועת גינון ברוחב 1 מ', בתחום המגרש ובגבול עם הדרך. בבקשה להיתר בניה למגרש, תצורף תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף. אישורה של תכנית זו לרבות תכנית צמחייה והשקיה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>  |
| ד      | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>פתרון של פריקה וטעינה לשטחי המסחר יוצג בזמן היתר הבניה ויתקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>  |
| 4.13   | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור   |
| 4.13.1 | שימושים   |
|        | <p>1. מיועד למגורים, מסחר ולחניון ציבורי, ב- 2 קומות מרתף מתחת למבנה שפונה לרחוב ז'בוטינסקי.</p> <p>על החניון הציבורי במבנה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>החניון הציבורי יהיה לטובת כלל הציבור ויכלול כ- 100 חניות ציבוריות. שטח החניון יופקע בהתאם להוראות סעיף 188-189 או במידה והדבר אפשרי ובהסכמת הרשות המקומית, יועבר לניהול ותחזוקה של הרשות המקומית, בכל דרך אחרת ובכפוף להסדר משפטי המבטיח את קיומן של דרישות אלה בכפוף להוראות החוק.</p> <p>2. מגורים יח"ד קטנות שטחן אינו עולה על 80 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) ועוד 5 מ"ר חדר מדרגות ועוד 6 מ"ר מחסן. המחסן לא צמוד לדירה ולא בתוך הדירה. לפי תקנות התכנון והבניה</p> |

## 4.13

## מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

- (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב) (הוראת שעה), התשע"ג - 2013 או לפי תקנות התקפות באותה העת, והגבוה מביניהן).
3. מבני המגורים יורחקו ככל הניתן מאמת המים.
  4. בתא שטח זה ישמר בחלק מהחזית מבט פתוח לנוף מרחוב ז'בוטינסקי לצד מזרח. רק ב- 35% מאורך החזית יותר לבנות קומה אחת מעל מפלס הרחוב (ב- 65% מהחזית יישמר מבט פתוח לנוף). חזית המבנה כלפי דרכים מס' 3 ו-5 תהיה מדורגת. כמו כן, ישמר גג המבנה למעבר ולמצפור לציבור ויחולו עליו הוראות לעיצוב גגות כחזית חמישית, כמפורט בסעיף 6 הוראות נוספות.
  5. תהיה נגישות להולכי רגל ולכלי רכב לקומות החניון הציבורי.
  6. תחנת טרנספורמציה.

## הוראות

## 4.13.2

## בינוי ו/או פיתוח

א

1. בשטח זה ישמר בחלק מהחזית, מבט פתוח לנוף מרח' ז'בוטינסקי לצד מזרח.
2. השטח המבונה שיותר במפלס הרחוב על גג הבניין המסחרי לא יעלה על 35%. יתרת השטח תשאר פתוחה מכל בינוי ותשאיר מבט פתוח לנוף.
3. תכנית המבנה תתבסס על דירוג המבנה לכוון דרך מס' 3 כמסומן בנספח הבינוי המנחה בחדך ז-ז.
4. הבינוי בתא שטח 540 יהיה כך שקצה גג עליון לא יעלה על גובה מפלס רח' ז'בוטינסקי, למעט הבינוי בעורף חלקות 66,67 בגוש 11306 בו גובה קצה גג עליון לא יעלה על קומה אחת מעל מפלס הקרקע הטבעית (קו עוקס קרקע טבעית).

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

ב

השימוש למסחר בייעוד זה הוא לקומה אחת בגובה של 5 מ'.

## גגות

ג

גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית באחת מהאפשרויות הבאות: ביצוע גג ירוק, ריצוף בגוון בהיר, חיפוי בחלוקי נחל או בטוף או שילוב בין האפשרויות.

## פיתוח סביבתי

ד

השטח עליו חלות הנחיות נספח הנוף הינו כל שטח החצר סביב המבנה. במפגש מגרש ודרך, תוקצה רצועת גינון ברוחב 1 מ', בתחום המגרש ובגבול עם הדרך. בבקשה להיתר בניה למגרש, תצורף תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף. אישורה של תכנית זו לרבות תכנית צמחייה והשקייה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.

## קווי בנין

ה

קו הבניין הצפוני כלפי אמת המים יהיה 7 מ' מינימום. לא ניתן יהיה לתת הקלות בקו בניין הצפוני כלפי אמת המים וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

## הנחיות מיוחדות

ו

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

מיועד להעברת צנרת ביוב וקווי תשתית נוספים, באם יידרש ולגישה לצרכי טיפול ותחזוקה.

|               |  |
|---------------|--|
| <b>4.13</b>   | <b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| ז             | <b>תכנית בינוי</b><br>תכנית הבינוי לתא שטח 540 יכלול גם את שצ"פ 806. בנוסף תכנית הבינוי תבחן ותתייחס לממשק ולמיקום המבנים ופיתוח רחבה עירונית בשטחים פתוחים במגרש ביחס לשצ"פ 806 ולאמת המים ההסטורית.              |
| <b>4.14</b>   | <b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.14.1</b> | <b>שימושים</b><br>מיועד למבני ציבור שכונתיים כמוגדר בסעיף 188 לחוק בהתאם לצרכי השכונה המשולבים בשטחים ציבוריים פתוחים.<br>תאסר הקמת מתקנים הנדסיים / תחנות טרנספורמציה. תותר העברת תשתיות קוויות ותת קרקעיות בלבד. |
| <b>4.14.2</b> | <b>הוראות</b>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |         |                      | גודל מגרש<br>(מ"ר) |                       | תאי שטח | שימוש                     | יעוד                               |                      |
|------------------|--------------------------|-------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|---------|----------------------|--------------------|-----------------------|---------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|
|                  | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |         | מעל הכניסה<br>הקובעת |                    | גודל<br>מגרש<br>מזערי |         |                           |                                    | גודל<br>מגרש<br>כללי |
|                  |                          |                         |   |                         |              |                         |                                |                      | שרות                  | עיקרי   | שרות                 | עיקרי              |                       |         |                           |                                    |                      |
| (3) 3            | 1                        | 4                       | 14.5  | 5.4                     | 25           | 50                      | 94                             | (2) 175              | 30                    | 20      | (2) 125              | (1) 665            | 4664                  | 101     |                           | מגורים א'                          |                      |
| (3) 3            | 2                        | (6) 4                   | 14.5  | 4.9                     | 7            | 50                      | 85                             | (5) 175              | 30                    | 20      | (5) 125              | (4) 665            | 1444                  | 111     |                           | מגורים א'                          |                      |
| (3) 3            | 1                        | 4                       | 14.5  | 6.4                     | 48           | 50                      | 112                            | (5) 175              | 30                    | 20      | (5) 125              | (4) 665            | 7555                  | 100     |                           | מגורים ב'                          |                      |
| (7) 3            | 1                        | 4                       | 14.5  | 6.1                     | 9            | 50                      | 107                            | (5) 175              | 30                    | 20      | (5) 125              | 665                | 1478                  | 102     |                           | מגורים ב'                          |                      |
| (3) 3            | 2                        | (6) 4                   | 14.5  | 7.5                     | 30           | 50                      | 132                            | (5) 175              | 30                    | 20      | (5) 125              | (4) 665            | 4003                  | 110     |                           | מגורים ב'                          |                      |
| (6) 3            | 2                        | (6) 4                   | 14.5  | 7                       | 13           | 50                      | 122                            | (5) 175              | 30                    | 20      | (5) 125              | (4) 665            | 1867                  | 112     |                           | מגורים ב'                          |                      |
| (6) 3            | 2                        | (6) 4                   | 14.5  | 7.5                     | 33           | 50                      | 132                            | (5) 175              | 30                    | 20      | (5) 125              | (4) 665            | 4370                  | 113     |                           | מגורים ב'                          |                      |
| (10) 3           | 2                        | 3                       | 11.5  | 5.4                     | 15           | 50                      | 63                             | (5) 116              | (9) 25                | (8) 23  | (5) 68               |                    | 2772                  | 400     | מגורים<br>מסחר<br>ותיירות | מגורים<br>מסחר<br>ותיירות          |                      |
| 3                | 2                        | 3                       | 11.5  |                         | (11) 30      | 50                      | 70                             | 1994                 |                       | 334     | 1610                 |                    | 2772                  | 400     | מסחר<br>ותיירות           | מגורים<br>מסחר<br>ותיירות          |                      |
| (10) 3           | 2                        | 3                       | 11.5  | 3.9                     | 10           | 50                      | 45                             | (5) 116              | (13) 25               | (12) 23 | (5) 68               |                    | 2567                  | 401     | מגורים<br>מסחר<br>ותיירות | מגורים<br>מסחר<br>ותיירות          |                      |
| 3                | 2                        | 3                       | 11.5  |                         | (11) 20      | 50                      | 76                             | 1944                 |                       | 334     | 1610                 |                    | 2567                  | 401     | מסחר<br>ותיירות           | מגורים<br>מסחר<br>ותיירות          |                      |
| 7                | 2                        |                         |   |                         |              |                         | 45                             | 2400                 |                       | 2400    |                      |                    | 5298                  | 540     | חניון                     | מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                      |
| 7                | 2                        | 1                       | (15) 5  |                         |              | 50                      | 67                             | ) 3544<br>(14        | 1600                  | 334     | 1610                 |                    | 5298                  | 540     | מסחר                      | מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                      |
| (17) 7           | 2                        | (16) 5                  | (15) 17   | 2.8                     | 15           | 50                      | 33                             | (2) 116              | (9) 25                | (12) 23 | (5) 68               |                    | 5298                  | 540     | מגורים                    | מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                      |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |       | גודל מגרש<br>(מ"ר)    |                      | תאי שטח | שימוש | יעוד |     |   |
|------------------|------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|----------------------|---------|-------|------|-----|---|
|                  |            |                          |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       | גודל<br>מגרש<br>מזערי | גודל<br>מגרש<br>כללי |         |       |      |     |   |
|                  |            |                          |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                       |                      |         |       |      |     |   |
| 4                | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                           | 3                       | 11.5         |                         |                                | 110                   | 110%  |                      |       |                       | 20%                  | 90%     |       | 670  | 500 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
| 3                |            |                          |   | 1                       | 5            |                         |                                | 63                    | 50    |                      |       |                       |                      | 50      |       | 84   | 600 | מתקנים<br>הנדסיים                             |
| 3                |            |                          |   | 1                       | 5            |                         |                                | 83                    | 100   |                      |       |                       |                      | 100     |       | 119  | 601 | מתקנים<br>הנדסיים                             |
| 5                |            |                          |   | 2                       | 8.5          |                         |                                | 109                   | 710   |                      |       |                       | 127                  | 583     |       | 651  | 520 | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

| קדמי | קו בנין (מטר) |             | תאי שטח | שימוש        | יעוד                              |
|------|---------------|-------------|---------|--------------|-----------------------------------|
|      | אתורי         | צידי- שמאלי |         |              |                                   |
| 5    | 3             | 3 (3)       | 101     |              | מגורים א'                         |
| 5    | 3             | 3 (3)       | 111     |              | מגורים א'                         |
| 5    | 3             | 3 (3)       | 100     |              | מגורים ב'                         |
| 5    | 3             | 3 (7)       | 102     |              | מגורים ב'                         |
| 5    | 3             | 3 (3)       | 110     |              | מגורים ב'                         |
| 5    | 3             | 3 (6)       | 112     |              | מגורים ב'                         |
| 5    | 3             | 3 (6)       | 113     |              | מגורים ב'                         |
| 5    | 3             | 3 (10)      | 400     | מגורים       | מגורים מסחר ותיירות               |
| 5    | 3             | 3           | 400     | מסחר ותיירות | מגורים מסחר ותיירות               |
| 5    | 3             | 3 (10)      | 401     | מגורים       | מגורים מסחר ותיירות               |
| 5    | 3             | 3           | 401     | מסחר ותיירות | מגורים מסחר ותיירות               |
|      |               |             | 540     | חניון        | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור         |
| 5    | 3             | 3           | 540     | מסחר         | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור         |
| 5    | 3             | 3 (17)      | 540     | מגורים       | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור         |
| 5    | 3             | 4           | 500     |              | מבנים ומוסדות ציבור               |
| 3    | 3             | 3           | 600     |              | מתקנים הנדסיים                    |
| 3    | 3             | 3           | 601     |              | מתקנים הנדסיים                    |
| 5    | 4             | 4           | 520     |              | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר לחלק למגרשים קטנים שגודלם לא יפחת מ- 320 מ"א, בתנאי שתהיה חובת בניה בקיר משותף. לכל שני מגרשים צמודים. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת..
- (2) ליחיד..
- (3) קו בניין אפס יותר רק במקרה של בניה דו משפחתיתומעלה ובתנאי של תכנון משותף של שני המגרשים..
- (4) יותר לחלק למגרשים קטנים שגודלם לא יפחת מ- 320 מ"א, בתנאי שתהיה חובת בניה בקיר משותף. לכל שני מגרשים צמודים. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת..
- (5) ליחיד..
- (6) 4 קומות במגרשים יורדים ממפלס הרחוב ולא יותר מ- 2 קומות מעל מפלס המדרס. כמוצג בנספח הבינוי המנחה . 4 קומות במגרשים עולים יהיו באופי ששתי הקומות התחתונות יוגבלו בחזיתן האחורית (הנגדית לכוון המורד) בדופן חפורה ויתרת שתי הקומות יהיו בנסיגה מעל 2 הקומות התחתונות כלפי מעלה המדרון..

- (7) קו בניין אפס יותר רק במקרה של בנייה דו משפחתית ומעלה ובתנאי של תכנון משותף של שני המגרשים.
- (8) 12 מ"ר ממד, 6 מ"ר מחסן, 5 מ"ר חדר מדרגות.
- (9) שטחי חניה אפשריים עבור חניה תת קרקעית ליח"ד. לא ניתן לנייד שטח זה לשימושים אחרים..
- (10) קו בניין אפס יותר רק במקרה של בניית דו משפחתי ומעלה ובתנאי של תכנון משותף של 2 המגרשים..
- (11) יחידות ארוח לפי 2 יח' ארוח לכל יח"ד..
- (12) 12 מ"ר ממ"ד, 6 מ"ר מחסן, 5 מ"ר חדר מדרגות.
- (13) שטחי חנייה אפשריים עבור חניה תת קרקעית ליח"ד. לא ניתן לנייד שטח זה לשימושים אחרים..
- (14) בתא שטח 540 השטח המבונה שיותר במפלס הרחוב על גג הבניין המסחרי יהיה 35%.
- (15) גובה קומת המסחר יהיה 5 מ' גובה מבנה מקסימלי (כולל קומת מסחר) עד קצה הגג יהיה 17 מ' וסה"כ מספר הקומות בבינוי לא יעלה על 5 קומות..
- (16) 2 קומות מגורים מעל קומת מסחר.
- (17) קו בניין אפס יותר רק במקרה של בנייה דו משפחתית ומעלה ובתנאי של תכנון משותף של 2 המגרשים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

|   |              |
|---|--------------|
| 6.1   | אדריכלות     |
| <p>6.1.1 בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.</p> <p>6.1.2 קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>  |              |
| 6.2   | עתיקות       |
| <p>השטח שבנדון הינו אתר עתיקות המוכרז על פי חוק "זכרון יעקב" 3342/0 "ילקוט פרסומים 4786 מיום 19.7.99 עמ' 4854 ולכן יחולו בו הוראות רשות העתיקות כמפורט להלן:</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה / חפירת צלה מדגמית: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו / או המחוזית לפי סמכותה שבדיון, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו / או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p> |              |
| 6.3   | חניה         |
| <p>החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>  |              |
| 6.4   | איכות הסביבה |
| <p>המלצות למיגון אקוסטי:</p> <p>1. טיפול במעטפת מבנה של מבנה מגורים: בתא שטח 100 לשני מבני מגורים הקרובים לכביש 652 בחזיתות הצפון מזרחית והדרום מזרחית, שה"כ 6 יח"ד, נדרש לתכנן מיגון אקוסטי במעטפת המבנה הכולל התקנת מזגנים, חלונות / ויטרינות בעלי כושר בידוד אקוסטי גבוה. מומלץ שהחלונות והדלתות החיצוניות, בחזית הפונה אל הכביש, יהיו בפתחה צרית או דרי קיפ או הזזה מסוג כנף על כנף עם איטום משופר. אין לבצע חלונות נגררים לתוך כיסים. פרטי המיגון האקוסטי, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים ובמרפסות וכי יקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלבים מתקדמים של התכנון.</p> <p>2. אספלט שקט: מומלץ לסלול את כביש 652 עם אספלט שקט. פתרון זה אינו מהווה תחליף למיגון האקוסטי</p>   |              |



|  |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
|--|----------------------------------|----------|------------------------------------|--|-------------------------------------|--|---|--|--|--|-------------------------------|---------|------------------------------|---------|---------------------------|--|-------------------------|--|---|--|---------------|--|-------------------|--|--|
| <p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>  | <p align="center"><b>6.4</b></p> |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| <p>דירתי כמפורט לעיל, אך מומלץ כאמצעי נוסף לשפר את האקלים האקוסטי בשכונה המתוכננת לרבות השצ"פ.</p>   |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| <p align="center"><b>חשמל</b></p>  | <p align="center"><b>6.5</b></p> |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח</p> | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן       | מציר הקו | קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' |  | קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' |  | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' |  | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' |  | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' |  | כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' |  | כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל |  | ארון רשת 1 מ' |  | שנאי על עמוד 3 מ' |  |  |
| מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן   | מציר הקו                         |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'   |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'  |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'   |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו  | 20.0 מ'                          |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו   | 35.0 מ'                          |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| ארון רשת 1 מ'  |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |
| שנאי על עמוד 3 מ'  |                                  |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |  |



|  |  |            |
|--|--|------------|
|  | <b>חשמל</b>  | <b>6.5</b> |
|  | <p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.<br/>                     על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.<br/>                     (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>  |            |
|  | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>  | <b>6.6</b> |
|  | <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מחלקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב.<br/>                     לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב. לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.<br/>                     2. יש לדאוג להחדרת מי נגר עילי ופתרון הניקוז יהיה בכל מגרש בתחומו.<br/>                     תנאי לקבלת היתר בניה, תיאום וקבלת אישור של מח' הניקוז של המועצה המקומית זכרון יעקב.<br/>                     3. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |            |
|  | <b>תקשורת</b>  | <b>6.7</b> |
|  | <p>מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.</p>  |            |
|  | <b>ניהול מי נגר</b>  | <b>6.8</b> |
|  | <p>מגורים:</p>   |            |
|  | <p>באזורים המיועדים לפיתוח: יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.<br/>                     - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. שצ"פ:</p>   |            |
|  | <p>תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים הפתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה.<br/>                     דרכים:<br/>                     תכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, במדרכות מלוות יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>  |            |
|  | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  | <b>6.9</b> |
|  | <p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):<br/>                     א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.<br/>                     ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.<br/>                     קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>   |            |



|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>  | <p align="center"><b>6.9</b></p>  |
| <p>2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>   |                                   |
| <p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>   | <p align="center"><b>6.10</b></p> |
| <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>   |                                   |
| <p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>   | <p align="center"><b>6.11</b></p> |
| <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי,</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון, יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאגור ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> |                                   |
| <p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>  | <p align="center"><b>6.12</b></p> |
| <p>1. הידרנטים, כיבוי אש, בכל שטחי השכונה, בפיתוח הציבורי, תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. הפיתוח יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המנחה, וכמפורט להלן:</p> <p>יצורף תשריט לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, ערוך ע"י אדריכל נוף. תשריט הפיתוח יתייחס לשטחים הפתוחים שבתוך המתחם וחיבורם לשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>א. פיתוח השטחים יבוצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים אליהם.</p> <p>ב. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצדי כבישים, יבוצע בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים גובלים.</p> <p>3. תכנית נוף ופיתוח תערך בקנה מידה 1:100 או 1:250 לפי דרישת הועדה המקומית בשלב</p>  |                                   |



| פיתוח סביבתי | 6.12   |
|--------------|--|
|              | <p>היתרי בניה,<br/>התכנית תכלול:<br/>- תכנית פיתוח כללית,<br/>- פרטי פיתוח (קירות, גדרות, ריצופים, חומרי גמר, ריהוט גן, ארונות תשתיות, פתרונות אשפה, תאורה, אבני שפה וכד'),<br/>- חזיתות מגרשים משטחים ציבוריים (מכביש, משצ"פ וכד'),<br/>- כל תכנית נוספת לפי דרישת הוועדה המקומית (שלד, צמחייה, השקייה, ע.עפר וכד') לפי דרישת הוועדה המקומית.</p> |



| תנאים למתן היתרי בניה | 6.13  |
|-----------------------|---|
|                       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של תגבור קו הביוב המאסף האזורי וחיבור שטח התכנית אליו ועפ"י תכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</li> <li>2. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הכנת תכנית בינוי לכל שטח התכנית. שתציג ותתייחס למיזוי מלוא פוטנציאל הבנייה ויח"ד במגרשים.</li> <li>תכנית הבינוי תערך בקנ"מ 1: 250 ותכלול תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתיות ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, ושטחים מיועדים להשאר כטבעיים והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום</li> <li>3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</li> <li>4. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</li> <li>5. הבטחת ביצוע תשתיות - כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום ואפשרות חיבור לתשתית עירונית. תנאי בהיתר (לטופס 4 או להשלמת בניה) יהיה השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות.</li> <li>6. פתרון של פריקה וטעינה לשטחי המסחר יוצג בזמן היתר הבניה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת נספח אקוסטי במגרשים הגובלים בכביש 652 מפורט באישור המשרד להגנת הסביבה או גורם סביבתי מטעמו. הפתרונות האקוסטיים למבנים יהיו בהתאם למסקנות הנספח האקוסטי הנ"ל ויוטמעו בהיתרי הבניה.</li> <li>8. תנאי להיתר בניה בתא שטח 540, יהיה הבטחת ביצוע ופיתוח השביל.</li> <li>9. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם קיימות ערימות ותשתית של מילוי פסולת עפר יהיה טיפול או פינוי של הפסולת ובהתייעצות עם משרד הג"ס. תינתן עדיפות לטיפול בפסולת.</li> <li>10. תנאי למתן היתר בניה - לא תאושר תכנית בינוי ולא יינתן היתר בניה עד לאישור תכנון מפורט לביצוע דרך מס' 4.</li> <li>11. דרכים מוצעות: תנאי להיתר בניה: למגרש, תצורף תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף. אישורה של תכנית זו לרבות תכנית צמחייה והשקייה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.</li> <li>12. תנאי להיתר בניה, בתכנון מפורט של דרך מס' 3, 4 ומס' 8 יש להתייחס בעת קביעת מפלסי הדרך לממשק עם המבנים לשימור והבטחת שימורם ואופיים.</li> <li>13. תנאי להיתר בניה יצורף נספח בניה וחניה שיבחן ויציע מפתרון מיטבי למיקום החניות תוך צמצום מקסימלי של הכניסות למגרש.</li> </ol> |



| מגבלות בניה לגובה  | 6.14 |
|--|------|
| <p>1. אופן מדידת הגובה יהיה לפי הסעיפים 9.2.2, 9.2.3, 9.2.6, 9.2.8 - בש/ 1121 / א.</p> <p>2. גובה מקסימלי ביחס לקו עוקב קרקע טיבעית יהיה כדלהלן:</p> <p>ביעוד מגורים א ובי - גובה קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 11.5 מ' עד קצה הגג.</p> <p>ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - בחלק המגרש הגובל ברחוב ז'בוטינסקי, גובה קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 14.5 מ' עד קצה הגג.</p> <p>ביעוד מגורים, מסחר ותיירות - גובה קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 11.5 מ' עד קצה הגג.</p> <p>3. תותר גמשיות בקביעת מפלסים - בכל תאי שטח למעט בתא שטח 101 - בתכנית הבינוי הנדרשת, בטרם היתר, תותר גמישות של עד 1 מ' בקביעת המפלס ביחס לקו עוקב קרקע טיבעית, ללא שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות המותר ותוך שמירת העקרון של דירוג מבנים ושמירה על קו בנוי העוקב אחר מאפייני הקרקע ובלבד שגובה מבנה המגורים מעל המדרכה (במגרש יורד) לא יעלה על 8.5 מ'. ובמגרש עולה לא יעלה על 12.5 מ' ביחס למפלס המדרכה בחזית המבנה. מהקומה השלישית תהיה חובה לדרג את המבנים וחובת נסיגה של 2 מ' לפחות.</p> <p>4. בתא שטח 101 המגורים הגובלים באזור המגורים הקיים באזור רח' ז'בוטינסקי לא תותר הגמישות המפורטת לעיל. ואופן מדידת הגובה יהיה על פי תכנית ש/ 1121 א.</p> |      |

| גגות   | 6.15 |
|--|------|
| <p>חובת חיפוי של גגות רעפים בכל סוגי המגורים בשטח שלא יפחת מ- 40% משטח הגג. הגגות יתוכננו ויפותחו כחזית חמישית. לא יותרו מתקנים על הגג ועל קירות המבנים.</p> |      |

| היטל השבחה  | 6.16 |
|---|------|
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> |      |

| הפקעות לצרכי ציבור  | 6.17 |
|---|------|
| <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. החניון הציבורי במגרש 540 - יחולו עליו ההוראות המפורטות בסעיף 4.14.1.</p> |      |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| התנייה  | תאור שלב   | מספר שלב |
|---|--|----------|
|   | לא תאושר תכנית בינוי ולא יינתן היתר בניה עד לאישור תכנון מפורט לביצוע דרך מס' 4. | 0        |
| <p>א. לא ינתן היתר בתאי שטח 100, 113, 400, 401 לפני תחילת ביצוע חלק זה של הדרך, כולל הכיכרות. הוועדה המקומית תקבע את ההתניות לטופס 4 במתחמים באופן שתובטח הנגישות והשלמת הדרך והתשתיות.</p> <p>ב. תאי שטח 802, 803, 806, שטחים אלה יפותחו כחלק מפיתוח שלב מס' 1.</p> <p>ג. התכנית המפורטת לדרכים 3, 4, 8 תתייחס בעת קביעת מפלסי הדרך לממשק עם אמת המים, במטרה להבטיח את שימורה.</p> | ביצוע דרך מס' 4 מהכיכר בצומת עם דרך מס' 2 ועד הכיכר בצומת הדרכים 3, 4, 5, 8.     | 1        |

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה  |
|----------|--|---|
| 2        | ביצוע דרכים פנימיות 5,6,7.                               | לא ינתן היתר בניה בתאי שטח 101, 110, 540, לפני תחילת ביצוע דרכים אלה כולל צמתים וכיכרות.<br>הועדה המקומית תקבע את ההתניות לטופס 4 במתחמים באופן שתובטח הנגישות והשלמת הדרך והתשתיות.  |
| 3        | ביצוע דרך מס' 4 במלואה                                   | במידה והדרך תבוצע במלואה מלכתחילה מתן היתר בנייה וטופס 4 במתחמים יותאם לתנאים שנקבעו בשלבי ביצוע שלעיל.   |
| 4        | פיתוח השצ"פ המרכזי והשביל - תאי שטח 805, 800, 807 ו-981. | לאחר מתן היתר בניה ל- 50% מסך יח"ד, בתאי שטח 111, 112, 110, 113, יידרש להתחיל בפיתוח השצ"פ המרכזי והשביל שבמרכזו עד לחיבורו לגשר מעל כביש 652. במידת הצורך ניתן יהיה להקדים את פיתוח השצ"פ.<br>תנאי לאיכלוס יח"ד הנ"ל יהיה השמשת השצ"פ והשביל הנ"ל. |

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

