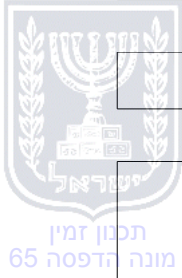


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0415265

מתחם 24 - חדרה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/04/2021

להפקיד את התכנית

02/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר מקומית "מתחם 24 - חדרה", נועדה לפרט את תכנית המתאר העירונית חד/2020 וליצור את הבסיס התכנוני להקמתה של שכונת מגורים מודרנית המאפשרת איכות חיים גבוהה, מתוכננת עפ"י עקרונות תכנון בר קיימא ומתייחסת לצמידות ליער חדרה ולקרבה לצירי תחבורה ראשיים.

התכנית נמצאת במיקום בעל חשיבות גדולה מבחינת היותה החולייה המקשרת בין החלק המערבי לחלק המזרחי של העיר, קרבתה לנתיבי תחבורה ראשיים ולתחנת הרכבת, ובשל הפוטנציאל התכנוני הטמון בסמיכותה ליער חדרה.

התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים התואמת את עקרונות התכנון ברמה הארצית (ניצול מיטבי של הקרקע, בניה צמודת דופן, ערוב שימושים) ואת העקרונות של "שכונה מקיימת", כוללת כ- 4,900 יח"ד, שטחי תעסוקה ומסחר, דיור מיוחד ושטחי ציבור רבים. סה"כ היקף יח"ד קטנות בשטח התכנית יעמוד על 25% ויכלול דיור מכליל ודיור בר השגה.

שיעור הפרשת הקרקע לצרכי ציבור משטח התכנית הינו כ-60%, כולל הקצאת קרקע גדולה לצורכי ציבור ברמה אזורית וכלל עירונית דוגמת פארק, יער נטע אדם ושטחי ציבור מאושרים ופעילים המשמשים את העיר כיום. השכונה מתוכננת באופן המאפשר לה עצמאות תפקודית מבחינת שטחי ציבור בתחום החינוך, הדת, התרבות, הספורט והנופש, ומבחינת שימושי תעסוקה ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם 24 - חדרה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

302-0415265

מספר התכנית

794.197 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	191250
קואורדינאטה Y	704450

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בין כביש מס' 4 במזרח ליער חדרה במערב, רחובות עין גב ובאר אורה בצפון וחלקות 1, 2, 4 בגוש 10047 בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		באר אורה	חדרה
		גן שמואל	חדרה
		יהודי פקיעין	חדרה
		כביש מס' 4	חדרה
		סמולניק	חדרה
		עין גב	חדרה
		פרנק	חדרה
		קלז	חדרה

מתחם 24

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10047	מוסדר	חלק		1-2, 4-6, 8-10, 18, 35
10048	מוסדר	חלק	3-10, 12, 16, 18, 24-33, 36-37, 46	11, 14-15, 17, 19, 23, 38-39, 42, 44
10050	מוסדר	חלק		62
10054	מוסדר	חלק	7-8, 11-12, 20, 156, 234, 236, 239, 241, 243, 245, 247, 249	13, 109-110, 117, 122

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



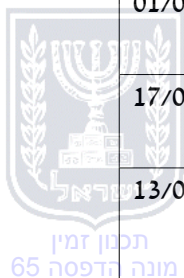
תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
11/09/1941			1130	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חד/1.	החלפה	חד/1
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חד/2020 למעט הוראות שונו בתכנית זו בתחום התכנית.	כפיפות	חד/2020
12/10/1988		75	3585	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חד/809.	החלפה	חד/809
01/03/2001		1852	4967	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חד/965 א.	החלפה	חד/965 א
17/04/1941			1090	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חד/19.	החלפה	חד/19
13/02/1994		3238	4192	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חד/במ/936 א.	החלפה	חד/במ/936 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			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל יונגמן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הערות או שיעבודים	12: 54 09/02/2023	אפרים מרגלית	09/02/2023	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון	12: 50 09/02/2023	אפרים מרגלית	09/02/2023	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך עקרונות - נספח לטבלאות איזון	12: 56 09/02/2023	אפרים מרגלית	09/02/2023	37		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חלקי הבעלים בקבוצת עו"ד יצחקי	13: 00 09/02/2023	אפרים מרגלית	09/02/2023	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח קביעת שווי מגרשי תמורה	12: 57 09/02/2023	אפרים מרגלית	09/02/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	ריכוז מגרשי תמורה לפי קבוצות בעלים - נספח ללוח איזון	12: 52 09/02/2023	אפרים מרגלית	09/02/2023	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	14: 10 28/04/2022	רן זילברשטיין	28/04/2022	51		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ביוב	16: 45 24/04/2023	אירנה זברובסקי	09/05/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	16: 49 24/04/2023	אירנה זברובסקי	09/05/2022	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז	16: 56 24/04/2023	אירנה זברובסקי	09/05/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים על קע תכנון עתידי	10: 43 15/05/2022	דורון לנג	15/05/2022	2	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה - נת"צ	14: 12 03/05/2022	באסל עלימי	03/05/2022	2	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	דו"ח סביבתי לתב"ע	15: 25 03/05/2022	אלדד שרוני	03/05/2022	60		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מנחה - מערכות מים וביוב	17: 02 16/11/2021	אירנה זברובסקי	16/11/2021	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מאושר	18: 15 31/05/2020	רחל יונגמן	31/05/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי והקמת מערכת ניקוז	14: 50 27/10/2021	אירנה זברובסקי	27/10/2021	35		מנחה	ניקוז
לא	נספח השתלבות עירונית	16: 57 04/07/2022	רחל יונגמן	04/07/2022	31		רקע	עקרונות תכנון
לא	תיק תיעוד מקדים לחוות אגודת דורשי ציון - חלקה 809 ולאחרים במתחם 24, חדרה	16: 55 11/04/2022	מאיר אפשטיין	11/04/2022	97		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי ופיתוח	08: 34 31/01/2023	רחל יונגמן	31/01/2023	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	פרישת מבנים ומוסדות ציבור	10: 37 30/06/2022	רחל יונגמן	30/06/2022	1	1: 2500	מנחה	מבנים ומוסדות ציבור
לא	חתכי פיתוח סביבתי	14: 55 27/10/2021	ליאור וולף	27/10/2021	2	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תכנית פיתוח סביבתי	09: 07 16/05/2022	ליאור וולף	16/05/2022	1	1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח פרוגרמטי חברתי כלכלי	17: 45 28/02/2022	רינה דגני	28/02/2022	16	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה	14: 13 03/05/2022	באסל עלימי	03/05/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח הלכתיות ותחבורה ציבורית	14: 14 03/05/2022	באסל עלימי	03/05/2022	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 19 30/06/2022	רחל יונגמן	30/06/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	10: 34 15/05/2022	דורון לנג	15/05/2022	86		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים על רקע המדידה	10: 41 15/05/2022	דורון לנג	15/05/2022	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303727	04-6303726	
	פרטי	פסגות ים בע"מ (1)		פסגות ים בע"מ	משמר השרון					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ משמר השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303727	04-6303726	
פרטי	פסגות ים בע"מ		פסגות ים בע"מ	משמר השרון		(1)			renanas@m-y-s.com

(1) כתובת: קיבוץ משמר השרון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
מנהל פרוייקט	יועץ	אירית גיל	6630	אירית גיל תכנון ערים בע"מ	קרית טבעון	השומרים	2	04-9837751	04-9533841	irit_gil@urbanplanning.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	באסל עלימי	15931373	ד.א.ל. הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	bassel@del.c o.il
מהנדס חשמל ותקשורת	יועץ תשתיות	דוד ברהום	038047	דוד ברהום מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	075-2541234	04-8581233	d_barhom@b arhom.co.il
כלכלה אורבנית, פרוגרמה	יועץ כלכלי	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה מכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222	03-7682223	rina@geokg. com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur- wolf.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תשתיות	אירנה זברובסקי	54331	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	balasha@bj- is.com
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	(1)			04-6369061	lang.doron@ gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אפרים מרגלית	178	אפרים מרגלית	רעננה	זרחין אלכסנדר (2)	8	09-7458001	09-7458002	ram@efmarg alit.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(3)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
מודד	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben- avi.co.il
יועץ שימור	יועץ	מאיר אפשטיין		מאיר אפשטיין	פרדסיה	(4)		052-8805997		meire1@014. net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו א	145	04-8553655	04-8553654	ran@levyshta rk.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 266.

(2) כתובת : ת.ד. 3013.

(3) כתובת : ת.ד. 8776, אזור תעשייה נתניה דרום, 42160.

(4) כתובת : ת.ד. 1503.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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
דיור מכליל	דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 60 מ"ר להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה למקבצים של 100 יחידות לפחות, לשימוש עבור מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור ציבורי, דיור רווחה וכיו"ב.
מבן	קבוצת תאי שטח לייעודי קרקע סחירים (מגורים, תעסוקה, מסחר וכיו"ב) המוקפים ע"י ייעודי דרך, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, שטחים פתוחים ו/או דרך מאושרת או מוצעת.

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**

הכנת תכנון מפורט ל"מתחם 24" עפ"י הוראות תכנית המתאר חד/2020 לצורך הקמת שכונת מגורים בת כ-4,900 יח"ד, וכן דיור מיוחד, שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים, מבנים לשימור ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון מפורט של "מתחם 24" עפ"י הוראות תכנית המתאר חד/2020, הכולל:

- (1) שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי, מגורים א', קריית חינוך וספורט, גן אירועים ודרך מאושרת לאזור מגורים ג', מגורים ד' (בחלקם עם חזית מסחרית), מגורים ומסחר, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, פארק/גן ציבורי, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים, חניון.
- (2) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל שטח התכנית.
- (3) קביעת זכויות בנייה בתחום התכנית מעל ומתחת לקרקע.
- (4) הגדלת מס' יח"ד מ- 2,730 יח"ד (מתאריות) ל- 4,900 יח"ד, מתוכן 250 יחידות של דיור מכליל ולפחות 100 יח"ד בהישג יד.
- (5) הקמת מבני מגורים במגוון סוגי בינוי מבנייה בת כ-10 קומות ועד, מגדלים בני 25 קומות.
- (6) קביעת מבנים לשימור.
- (7) קביעת מערך דרכים פנימיות, שבילי אופניים ומעברים עיליים ותת קרקעים להולכי רגל.
- (8) קביעת זיקות הנאה.
- (9) קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
- (10) קביעת מבנים להריסה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	112 - 101
מגורים ד'	269 - 201
דיור מיוחד	301
מבנים ומוסדות ציבור	415 - 401
שטחים פתוחים	831, 830, 828, 827, 811
שטח ציבורי פתוח	829, 826 - 812, 810 - 805
פארק / גן ציבורי	804 - 801
דרך מאושרת	506 - 501
דרך מוצעת	627 - 601
חניון	628
מגורים ומסחר	1013 - 1001
מגורים מסחר ותעסוקה	902, 901
מסחר ותעסוקה	905 - 903
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	416

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	413
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	809
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	501
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	617, 601
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	803
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	506
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	112, 111, 106 - 104
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	265, 255, 238, 227 - 224
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	905
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	804
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	821 - 819, 815, 807
זיקת הנאה	דיור מיוחד	301
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	902, 901
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	905 - 903
חזית מסחרית	דיור מיוחד	301
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	413, 412, 404, 402
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1013 - 1001
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	902, 901
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	905 - 903
מבנה להריסה	דיור מיוחד	301
מבנה להריסה	דרך מאושרת	506, 505, 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	613, 612, 608, 606, 604 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	412, 405, 403
מבנה להריסה	מגורים ד'	269 - 266, 224, 202
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1011, 1005, 1004
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	902, 901
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	905
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	803
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	823, 822, 816, 807, 805
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	831, 827
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	618
קו בנין עילי	דיור מיוחד	301
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	404, 402
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1013 - 1001
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	506 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	627 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	628
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	415 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	112 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	269 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1013 - 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	902, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	905 - 903
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	804 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	829, 826 - 812, 810 - 805
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	831, 830, 828, 827, 811
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	416

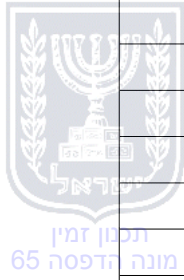
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לקריית חינוך וספורט	48,029	6.05
גן ארועים	7,476	0.94
דרך מאושרת	35,311	4.45
מגורים א'	77,352	9.74
שטח חקלאי	615,281	77.47
שטח למבני ציבור	10,748	1.35
סה"כ	794,197	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	9,314.88	1.17

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.80	30,126.75	דרך מאושרת
15.89	126,130.93	דרך מוצעת
0.48	3,793.78	חניון
17.95	142,512.76	מבנים ומוסדות ציבור
4.05	32,154.99	מגורים ג'
22.12	175,565.81	מגורים ד'
6.87	54,520.75	מגורים ומסחר
3.19	25,338.98	מגורים מסחר ותעסוקה
2.82	22,419.73	מסחר ותעסוקה
5.40	42,877.17	פארק / גן ציבורי
7.77	61,718.85	שטח ציבורי פתוח
5.63	44,660.7	שטחים פתוחים
2.86	22,681.77	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	793,817.86	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מגורים בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת. יותר שילוב של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים.</p> <p>(ב) בקומות מרתף ובקומת הכניסה - מבואה, חניה, מחסנים משותפים ודירתיים ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדרי כושר וכדומה.</p> <p>(ג) קומות טיפוסיות - מגורים, מבואה קומתית, מחסנים דירתיים, שימושים טכניים.</p> <p>(ד) קומת גג: חדרי על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מכוונות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) 21% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח כולל, לרבות שטחו של מרחב מוגן, של עד 80 מ"ר. מיקום יח"ד קטנות ייקבע בעת הוצאת היתרי הבנייה ובלבד, שהיקפן לא יפחת מהקבוע בסעיף זה.</p> <p>(2) בעת בקשה להיתרי בנייה, יתאפשר בהסכמת הבעלים ניווד יח"ד וזכויות בנייה בהתאמה, בין מגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגורים ג' ומגורים ד', בהיקף של עד 20% מהמגרש המקבל ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה ומהתכנית המותרים במגרש המקבל.</p> <p>(3) במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.</p> <p>(4) חומרי הגמר של המבנה יהיו קשיחים, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>(5) במסגרת קומת הקרקע וקומת הגג יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>(6) גג הבניין יתוכנן ויעוצב כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים.</p> <p>(7) שטח של כ- 15% מהמגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי ו/או ריצוף.</p> <p>(8) גובה ה- +0.00 של המבנים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>(9) עומק אדמה גננית יהיה 1.5 מ' לפחות עבור נטיעת עצים במקומות המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף.</p> <p>(10) תותר קומת קרקע גבוהה, גובה הקומות הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(11) תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע במצבים של הפרש טופוגרפי.</p> <p>(12) תותר הקמת שני מבנים בתא שטח 110.</p> <p>(13) לא תתאפשרנה דירות גן כלפי רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) התכנית תאפשר חלחול של מי נגר עיליים באמצעות פתרון מכני, וזאת בכפיפות לתוצאות סקר קרקע.</p> <p>(2) תכנית קומות מרתף עד 85% משטח המגרש.</p> <p>(3) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת וזכויות הבניה בהתאם במסגרת בקשה להיתר בנייה בהיקף של קומת מרתף שמעליה. תוספת זו</p>

4.1	מגורים ג'
	לא תחשב לסטייה מהתוכנית.
ג	<p>חניה</p> <p>(1) תקן החניה יהיה 1:1 עבור יח"ד במגרשים הגובלים ברחוב פקיעין ובמגרשים הנמצאים צפונה לרחוב פקיעין. בשאר מגרשי המגורים לא יעלה התקן על 1:0.7 ליח"ד. תקן החניה עבור יח"ד קטנות ובסביבת תחנת הרכבת וכביש 4 יהיה 0.7 ליח"ד. תקן חניה לדירור בהישג יד יהיה בהתאם למיקום וגודל הדירה, כמפורט בסעיף זה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>(1) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. (2) יותר קו בניין תחתי 0.0 מ' למרתפים.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>(א) מגורים בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת. יותר שילוב של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים.</p> <p>(ב) בקומות מרתף ובקומת הכניסה - מבואות, חניה, מחסנים משותפים ודירתיים, שטחי אחסנה עבור המסחר שאר השימושים שאינם למגורים, שימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדרי כושר וכדומה. בחזית המסחרית לכיוון רח' יהודי פקיעין יותרו בקומת הכניסה ובקומה א': חנויות, בתי אוכל לסוגיו, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים ואישיים, משרדים, תעסוקה וכן תעשייה קלה ו/או נקייה הכוללת ייצור ללא מטרדים סביבתיים, מרפאות, מכוני ספורט ויופי וכן שימושים דומים אחרים באישור הועדה המקומית.</p> <p>במגרשים בהם שימושים אלו מעורבים עם מגורים, תנאי להיתר בניה לשימושים אלו יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. כמו כן, תנאי להיתר בניה לשימושי התעשייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>(ג) בנוסף יוקצו שטחי בניה עבור כיתות גן בקומת קרקע בהתאם לטבלה 5 בצירוף חצרות ששטחן לא יקטן מ-200 מ"ר עבור כל כיתת גן.</p> <p>(ד) קומות טיפוסיות - מגורים, מבואה קומתית, מחסנים דירתיים, שימושים טכניים.</p> <p>(ה) בתא שטח 1004 יותר המשך שימוש זמני לגן אירועים. בכל תקופת הפעלתו של גן האירועים, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפי התכניות המפורטות החלות במקום.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) 21% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח כולל, לרבות שטחו של מרחב מוגן, של עד 80 מ"ר. מיקום יח"ד קטנות ייקבע בעת הוצאת היתרי הבנייה ובלבד, שהיקפן לא יפחת מהקבוע בסעיף זה.</p> <p>(2) בעת בקשה להיתרי בנייה, יתאפשר בהסכמת הבעלים ניווד יח"ד וזכויות בנייה בהתאמה, בין</p>





תכנון זמין
הדפסה 65



תכנון זמין
הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

4.2	מגורים ומסחר
	<p>מגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגורים ג' ומגורים ד', בהיקף של עד 20% מהמגרש המקבל ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה ומהתכנית המותרים במגרש המקבל.</p> <p>(3) במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד.</p> <p>(4) במסגרת קומת הקרקע וקומת הגג יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>(5) גג הבניין יתוכנן ויעוצב כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים.</p> <p>(6) שטח של כ- 15% מהמגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי ו/או ריצוף.</p> <p>(7) בקומת הקרקע בחזית לרח' יהודי פקיעין חובה למקם שימושי מסחר ותעסוקה משרתי קהל.</p> <p>(8) עומק אדמה גננית יהיה 1.5 מ' לפחות עבור נטיעת עצים במקומות המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף.</p> <p>(9) תותר קומת קרקע גבוהה, גובה הקומות הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(10) תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע במצבים של הפרש טופוגרפי.</p> <p>(11) גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>(12) תותר הקמת 2 מבני מגורים בכל אחד מתאי השטח 1003, 1004, 1005, 1006.</p> <p>(13) לא תתאפשרנה דירות גן כלפי רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(14) המבנים צמודי הדופן לפארק יכללו שתי חזיתות, אחת לפארק ואחת לשכונה.</p> <p>(15) תתוכנן כניסה נפרדת למגורים בנפרד מכניסה לשימושי תעסוקה ומסחר.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) התכנית תאפשר חלחול של מי נגר עיליים באמצעות פתרון מכני, וזאת בכפיפות לתוצאות סקר קרקע.</p> <p>(2) תכנית קומות מרתף עד 85% משטח המגרש.</p> <p>(3) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת במסגרת בקשה להיתר בנייה בהיקף של קומת מרתף שמעליה. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(1) תקן החניה יהיה 1:1 עבור יחיד במגרשים הגובלים ברחוב פקיעין ובמגרשים הנמצאים צפונה לרחוב פקיעין. בשאר מגרשי המגורים לא יעלה התקן על 1:1.3 ליחיד. תקן החניה עבור יחיד קטנות ובסביבת תחנת הרכבת וכביש 4 יהיה 0.7 ליחיד. תקן חניה לדיור בהישג יד יהיה בהתאם למיקום וגודל הדירה, כמפורט בסעיף זה.</p> <p>(2) תובטח הפרדה ככל הניתן בין חניות לטובת שימושי המסחר והתעסוקה לחניות שימוש המגורים.</p> <p>(3) תתאפשר פריקה וטעינה עילית למסחר לאורך רח' יהודי פקיעין בתחום המגרשים. בעת הקמת הנת"צ בתחום רחוב יהודי פקיעין, לא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך הרחוב יהודי פקיעין. המיקום החלופי ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ד	<p>קווי בנין</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>(1) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>(2) תותר בניה בקו בניין צדדי 0 של קומות המסד עבור מסחר ותעסוקה בין תאי שטח 1004, 1005 ו-1006, תאי שטח 1007 ו-1008, תאי שטח 1009 ו-1010, תאי שטח 1011, 1012 ו-1013 בהתאמה בחזית לרח' יהודי פקיעין בקומת הכניסה ובקומה שמעליה בהסכמה בין בעלי הקרקע.</p> <p>(3) יותר קו בניין תחתי 0.0 מ' למרתפים.</p>
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>(1) חצרות משק ואזורי תפעול, פריקה וטעינה ייקורו ויורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים.</p> <p>(2) תיאסר אחסנת חומרים מסוכנים מעבר לכמות המחייבת בדיווח.</p> <p>(3) ייצור אנרגיה יהיה מדלקים נקיים בלבד (גפ"מ, סולר, חשמל)</p> <p>(4) הפניית אוויר ממטבחים בתחומי עסקי מזון יחוייבו בארובות מנדפים. פתח הארובה יתוכנן מעל לגג העליון ובכל מקרה לא לכיוון פתחי מגורים. יינקטו כל הצעדים למניעת ריחות ועשן כלפי שימושי מגורים בסביבה, כגון: יחידות טיפול אקולוגיות למניעת ריחות ועשן. תכנון מפורט יאושר ברשויות לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>(5) חדרי פסולת למגורים יופרדו מחדרי פסולת המיועדים למסחר.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מגורים בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת. יותר שילוב של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים.</p> <p>(ב) בקומות מרתף ובקומת הכניסה - מבואה, חניה, מחסנים משותפים ודירתיים ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדרי כושר וכדומה.</p> <p>(ג) בנוסף יוקצו שטחי בנייה עבור כיתות גן בקומת קרקע בהתאם לטבלה 5 בצירוף חצר ששטחה לא יקטן מ-200 מ"ר עבור כל כיתת גן.</p> <p>(ד) קומות טיפוסיות - מגורים, מבואה קומתית, מחסנים דירתיים, שימושים טכניים.</p> <p>(ה) קומת גג: חדרים על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מכונות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) 21% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח כולל, לרבות שטחו של מרחב מוגן, של עד 80 מ"ר. מיקום יח"ד קטנות ייקבע בעת הוצאת היתרי הבנייה ובלבד, שהיקפן לא יפחת מהקבוע בסעיף זה.</p> <p>(2) בעת בקשה להיתרי בנייה, יתאפשר בהסכמת הבעלים ניווד יח"ד וזכויות בנייה בהתאמה, בין מגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגורים ג' ומגורים ד', בהיקף של עד 20% מהמגרש המקבל ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה ומהתכנית המותרים במגרש המקבל.</p> <p>(3) במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.</p> <p>(5) במסגרת קומת הקרקע וקומת הגג יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>(6) גג הבניין יתוכנן ויעוצב כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים.</p> <p>(7) שטח של כ- 15% מהמגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי ו/או ריצוף.</p> <p>(11) עומק אדמה גננית יהיה 1.5 מ' לפחות עבור נטיעת עצים במקומות המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף.</p> <p>(13) תותר קומת קרקע גבוהה, גובה הקומות הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

4.3

מגורים ד'

- (14) תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע במצבים של הפרש טופוגרפי.
 (15) תותר הקמת 2 מבנים בתאי שטח 215, 216, 220, 221, 239, 240, 249, 250, 260.
 (16) לא תתאפשרנה דירות גן כלפי רחובות ושטחים ציבוריים בתכנית.
 (17) המבנים צמודי הדופן לפארק יכללו שתי חזיתות, אחת לפארק ואחת לשכונה.



ב

מרתפים

- (1) התכנית תאפשר חלחול של מי נגר עיליים באמצעות פתרון מכני, וזאת בכפיפות לתוצאות סקר קרקע.
 (2) תכסית קומות מרתף עד 85% משטח המגרש.
 (3) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת במסגרת בקשה להיתר בנייה בהיקף של קומת מרתף שמעליה. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.

ג

חניה

- (1) תקן החניה יהיה 1:1 עבור יח"ד במגרשים הגובלים ברחוב פקיעין ובמגרשים הנמצאים צפונה לרחוב פקיעין. בשאר מגרשי המגורים לא יעלה התקן על 1:1.3 ליח"ד. תקן החניה עבור יח"ד קטנות ובסביבת תחנת הרכבת וכביש 4 יהיה 0.7 ליח"ד. תקן חניה לדיור בהישג יד יהיה בהתאם למיקום וגודל הדיירה, כמפורט בסעיף זה.
 (2) בתא שטח 239 תובטח הפרדה ככל הניתן בין חניות לטובת שימושים ציבוריים לחניות לשימוש המגורים.



ד

קווי בנין

- (1) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
 (2) יותר קו בניין תחתי 0.0 מ' למרתפים.

4.4

דיור מיוחד

4.4.1

שימושים

- (א) דיור מוגן, פונקציות נלוות לדיור מוגן, בבעלות אחודה.
 (ב) מגורי סטודנטים ופונקציות נלוות, בבעלות אחודה.
 (ג) מלונאות בבעלות אחודה.
 (ד) חזית מסחרית הכוללת חנויות, בתי אוכל לסוגיו, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים ואישיים, מכוני ספורט ויופי, שירותים רפואיים, מרפאות, וכן שימושים דומים אחרים באישור הועדה המקומית.
 (ה) בכל הקומות - מחסנים הנדרשים לניקיון ולתחזוקה של אותה קומה.



4.4	דיוור מיוחד
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש.</p> <p>(2) יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>(3) גג הבניין יתוכנן ויעוצב כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים.</p> <p>(4) שטח של כ- 15% מהמגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי ו/או ריצוף.</p> <p>(5) ניתן לחלק את המגרש לשני מגרשים מבלי שהדבר יחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>(6) במידה ויחולק המגרש, יש לאפשר, ככל הניתן, יצירת שטחים פתוחים רציפים בין המגרשים השונים.</p> <p>(7) גובה ה- +0.00 של המבנים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>(8) עומק אדמה גננית יהיה 1.50 מ' לפחות עבור נטיעת עצים במקומות המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף.</p> <p>(9) תותר קומת קרקע גבוהה, גובה הקומות הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(10) תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע במצבים של הפרש טופוגרפי.</p> <p>(11) לא תתאפשרנה דירות גן כלפי רחובות ושטחים ציבוריים בתכנית.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) התכנית תאפשר חלחול של מי נגר עיליים באמצעות פתרון מכני, וזאת בכפיפות לתוצאות סקר קרקע.</p> <p>(2) תכסית קומות מרתף עד 85% משטח המגרש.</p> <p>(3) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת במסגרת בקשה להיתר בנייה בהיקף של קומת מרתף שמעליה. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(1) מספר מקומות החניה יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה בהתאם לשימוש המבוקש ולתקן החניה התקף במועד זה.</p> <p>(2) מיקום הכניסה למגרש לכלי רכב תקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>(3) במידה ויחולק המגרש, תותר הקמת חניונים משותפים ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים.</p> <p>(4) במידה ויחולק המגרש, יתאפשר איחוד כניסות לחניונים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם.</p> <p>(5) במידה ותשולב חזית מסחרית אזי תובטח הפרדה ככל הניתן בין חניות לטובת שימושי המסחר והתעסוקה לחניות שימוש המגורים. הפריקה והטעינה תהיה עילית או תת קרקעית.</p>



4.4	דיוור מיוחד
ד	<p>קווי בנין</p> <p>(1) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. (2) יותר קו בניין תחתי 0.0 מ' למרתפים. (3) חזית מסחרית - תותר בנייה בקו בניין 0.00 לרח' פקיעין בק"ק בלבד</p>
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	<p>(א) חזית מסחרית הכוללת בין השאר: חנויות, בתי אוכל לסוגיו, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים ואישיים, מכוני ספורט ויופי, וכן שימושים דומים אחרים באישור הועדה המקומית. לא יותרו קניונים סגורים בתחום התכנית.</p> <p>(ב) תעסוקה כגון: משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה קלה, שירותים רפואיים שירותים אישיים, וכיו"ב. תעשיה לסוגיה תותר אך ורק אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות במטרה למנוע מטרדים וזיהום למגורים בשאר שטחי התכנית.</p> <p>(ג) אולמות כנסים.</p> <p>(ד) מתקנים הנדסיים - כגון חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, גנרטור ותקשורת.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש. (2) קומת הקרקע הפונה מערבה לשכונת המגורים תפעל כחזית פעילה. (3) יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות. (4) גג הבניין יתוכנן ויעוצב כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים. (5) שטח של כ- 15% מהמגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי ו/או ריצוף. (6) עומק אדמה גננית באזורים המיועדים לפיתוח נופי לא יפחת מ-1.50 מ' נטו. (7) ניתן לחלק את המגרש למספר מגרשים מבלי שהדבר יחשב סטייה ניכרת לתכנית. (8) גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ- 5 מ'. גובה הקומות הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. (9) תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע במצבים של הפרש טופוגרפי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) התכנית תאפשר חלחול של מי נגר עיליים באמצעות פתרון מכני, וזאת בכפיפות לתוצאות סקר קרקע. (2) תכסית קומות מרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש. (3) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת במסגרת בקשה להיתר בנייה בהיקף של קומות מרתף שמעליה. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p>



4.5	מסחר ותעסוקה
ג	<p>חניה</p> <p>(1) מספר מקומות החניה יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה בהתאם לשימושים המבוקשים ולתקן החניה התקף במועד זה.</p> <p>(2) מיקום הכניסה למגרש לכלי רכב, כמופיע בנספח התנועה, יקבע באופן סופי לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>(3) במידה ויחולק המגרש, תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים.</p> <p>(4) במידה ויחולק המגרש, יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם.</p> <p>(5) הפריקה והטעינה תהיה עילית או תת קרקעית.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>(1) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>(2) יותר קו בניין תחתי 0.0 מ' למרתפים.</p> <p>(3) קו בניין אחורי הנו 50 מ' מגבול זכות דרך ארצית מס' 4.</p> <p>(4) במידה והמגרשים יחולקו ניתן לאפשר קו בניין 0.00 מ' בין המבנים.</p>
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>(1) תיאסר אחסנת חומרים מסוכנים מעבר לכמות המחייבת בדיווח.</p> <p>(2) הפניות אוויר ממטבחים בתחומי עסקי מזון יחויבו בארובות מנדפים ויצוידו ביחידות טיפול אקולוגיות. פתח הארובה יתוכנן מעל גג המבנה. התכנון המפוקט יאושר ברשויות לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>(3) ייצור אנרגיה יהיה מדלקים נקיים בלבד (גפ"מ, סולר, חשמל).</p> <p>(4) חצרות משק ואזורי תפעול לא יופנו לכיוון מבני המגורים ממערב.</p> <p>(5) תנאי להיתר בניה לדיוור מכליל במגרשים 901 ו-902 יהיה הגשת דו"ח אקוסטי הבוחן נחיצות למיסוד אקוסטי ומיגונים דירתיים ככל שיידרשו.</p> <p>(6) כל סטיה אשר תקטין את המרחק בין הדיוור המכליל לבין כביש 4 לפי המסומן בנספח הבינוי, תחשב סטיה ניכרת ותידרש לבדיקות סביבתיות בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.6	
מגורים מסחר ותעסוקה	
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>(א) חזית מסחרית הכוללת בין השאר: חנויות, בתי אוכל לסוגיו, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים ואישיים, מכוני ספורט ויופי, וכן שימושים דומים אחרים באישור הועדה המקומית. לא יותרו קניונים סגורים בתחום התכנית.</p> <p>(ב) דיוור מכליל</p> <p>(ג) תעסוקה כגון: משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה קלה, שירותים רפואיים שירותים אישיים, וכיו"ב. תעשיה לסוגיה תותר אך ורק אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות במטרה למנוע מטרדים וזיהום למגורים בשאר שטחי התכנית.</p> <p>(ד) אולמות כנסים.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.6
(ה) מתקנים הנדסיים - כגון חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, גנרטור ותקשורת.	
הוראות	4.6.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש.</p> <p>(2) קומת הקרקע הפונה מערבה לשכונת המגורים תפעל כחזית פעילה.</p> <p>(3) יותרו קומות גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>(4) גג הבניין יתוכנן ויעוצב כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים.</p> <p>(5) שטח של כ- 15% מהמגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי ו/או ריצוף.</p> <p>(6) עומק אדמה גננית באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל מרתפים לא יפחת מ-1.50 מ' נטו.</p> <p>(7) ניתן לחלק את המגרש למספר מגרשים מבלי שהדבר יחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>(8) גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ- 5 מ'. גובה הקומות הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(9) תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע במצבים של הפרש טופוגרפי.</p> <p>(10) שטחי הבניה עבור דיור מכליל ימוקמו רחוק ככל הניתן מדרך ארצית מס' 4 וחלונות הדירות יופנו מערבה לכיוון דרך מס' 5 בתכנית, דו"ח אקוסטי יוגש כתנאי להיתר בניה, בתאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה וישולבו בו הנחיות להיתרי הבניה הכוללים שימוש לדיור מכליל.</p> <p>(11) לא תתאפשרנה דירות גן כלפי רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>(1) התכנית תאפשר חלחול של מי נגר עיליים באמצעות פתרון מכני, וזאת בכפיפות לתוצאות סקר קרקע.</p> <p>(2) תכסית קומות מרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>(3) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת במסגרת בקשה להיתר בנייה בהיקף של קומת מרתף שמעליה. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p>	
<p>ג</p> <p>חניה</p> <p>(1) מספר מקומות החניה יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה בהתאם לשימושים המבוקשים ולתקן החניה התקף במועד זה.</p> <p>(2) מיקום הכניסה למגרש לכלי רכב, כמופיע בנספח התנועה, יקבע באופן סופי לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>(3) במידה ויחולק המגרש, תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים.</p> <p>(4) במידה ויחולק המגרש, יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם.</p> <p>(5) הפריקה והטעינה תהיה עילית או תת קרקעית.</p>	
<p>ד</p> <p>קווי בנין</p> <p>(1) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>(2) יותר קו בניין תחתי 0.0 מ' למרתפים.</p> <p>(3) קו בניין אחורי הנו 50 מ' מגבול זכות דרך ארצית מס' 4.</p>	

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>(4) במידה והמגרשים יחולקו ניתן לאפשר קו בניין 0.00 מ' בין המבנים.</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>(א) על-פי סעיף 188 ב. לחוק על עדכוניו, בדגש על מוסדות חינוך, דת ותרבות. (ב) יתאפשר ערוב שימושים ציבוריים באותו מגרש. (ג) בתאי שטח 412, 413 יתאפשרו שימושים מסחריים נלווים ליצירת חזית מסחרית לכיוון הפארק המרכזי. בתאי שטח 402, 404 יתאפשרו שימושים מסחריים נלווים ליצירת חזית מסחרית לכיוון רח' יהודי פקיעין (ד) בתאי שטח 401, 403, 404, 412, 413, 414, 415 תתאפשר הקמת דיור בהישג יד כחלק מזכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5 ובהיקף שייקבע ע"י הוועדה המקומית. (ה) באתר לשימור הכלול בתא שטח 413 מותרים שימושים כגון גינון קהילתי, פעילות חינוכית, שימושים ציבוריים ומסחר.</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) תאי שטח 401, 403 כוללים מבני חינוך קיימים. הוראות תכנית זו מתייחסים לבנייה חדשה בלבד במגרשים אלה פרט לאלה המסומנים בה להריסה. (2) תותר הקמת מספר מבנים במגרשים. (3) יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות. (4) גג הבניין יתוכנן ויעוצב כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים. גגות מבני הציבור הגדולים יפותחו עם תאים פוטו-וולטאים.. (5) שטח של כ- 15% מהמגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי ו/או ריצוף. (6) עומק אדמה גננית באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל מרתפים לא יפחת מ-1.50 מ' נטו. (7) ניתן לחלק את המגרש למספר מגרשים מבלי שהדבר יחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">מרתפים</p> <p>(1) התכנית תאפשר חלחול של מי נגר עיליים באמצעות פתרון מכני, וזאת בכפיפות לתוצאות סקר קרקע. (2) תכסית קומות מרתף עד 85% משטח המגרש. (3) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת במסגרת בקשה להיתר בנייה בהיקף של קומת מרתף שמעליה. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">חניה</p> <p>(1) מספר מקומות החניה יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה בהתאם לשימושים המבוקשים ולתקן החניה התקף במועד זה.</p>	<p align="center">ג</p>

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>(2) מיקום הכניסה למגרש לכלי רכב, כמופיע בנספח התנועה, יקבע באופן סופי לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>(3) במידה ויחולק המגרש, תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים.</p> <p>(4) במידה ויחולק המגרש, יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 413 מצוי אתר לשימור. ראה סעיף 6.13 להנחיות נוספות.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>(1) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>(2) יותר קו בניין תחתי 0.0 מ' למרתפים.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>(א) שטחים פתוחים מגוננים, טבעיים, עבוד חקלאי.</p> <p>(ב) שבילים, מעברים עיליים/תת קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>(ג) מתקני משחק, ספורט ונופש, פינות ישיבה.</p> <p>(ד) פיתוח סביבתי כגון: ריהוט גן, מצללות, שילוט, תאורה, אלמנטי מים.</p> <p>(ה) מתקני תשתית על ותת-קרקעיים, פתרונות להקטנת מי נגר, קווי תשתית תת קרקעיים, מבני אחזקה ושירותים.</p> <p>(ו) תותר הצבת שולחנות וכסאות בתאי שטח מס' 805, 806, 807, 809, 827 עבור בתי אוכל שחזיתם יפנו לתאי שטח אלה.</p> <p>(ז) מבנים מסחריים.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) מגרשי השצ"פ יפותחו, בין השאר, בדגש על הנושאים הבאים:</p> <p>א. פעילויות ספורטיביות ומתחמי משחק וכושר ברחבי השכונה, בהיררכית משתמשים משתנה.</p> <p>ב. גינון קהילתי ופעילויות חינוכיות במתחמי חקלאות שונים כגון מטעים, שדות וערוגות שדות אקסטנסיביים. תינתן עדיפות למיקומם בסמיכות למבני חינוך וגופים קהילתיים תומכים.</p> <p>ג. קישוריות בין מגרשי השצ"פ לבין מגרשי יעודי הקרקע האחרים הגובלים בהם לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ד. במתחם לשימור הכלול בתא שטח 809 יותאמו השימושים ופיתוח השטח לאיזכור השימוש ההיסטורי כחוה חקלאית.</p> <p>(2) תאי שטח מס' 805, 806, 807 ישמשו כחיץ בין דרך ארצית מס' 4 לבין יעוד התעסוקה. חיץ זה</p>



4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>ישלב בתוכו עצי פארק, שדות חקלאיים קהילתיים, מטעים, עצי שדרה וכדומה.</p> <p>(3) תאי שטח מס' 815, 829, 825 הגובלים ביער חדרה, יפותחו באופן שיבטיח נגישות הולכי רגל ליער ולתחנת רכבת "חדרה מערב" ובחזרה. במצבים של הפרש טופוגרפי בין מגרש השצ"פ ליער יתכנו פתרונות כגון מדרגות/טרסות וכדומה על מנת לשמור על רצף הפיתוח והנגישות.</p> <p>(4) הנחיות בינוי למבני המסחר ומבני התשתית יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(5) פתרונות להגנה מפני שריפות יער יינתנו בתחום השכונה.</p> <p>(6) תכנון הפיתוח יעשה בדגש על שתילת עצים, בעדיפות לעצים בוגרים.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>(1) בתא שטח מס' 809 מצויים מתחם ובו מבנים לשימור. ראה סעיף 6.13 להנחיות נוספות.</p> <p>(2) שימור המבנה המוצע בתכנית ייעשה באופן של שימור מתחמי, שיתייחס גם להיבטי סביבה ונוף במגרש.</p> <p>(3) לעת ביצוע עבודות פיתוח השטח יערכו עבודות לאיתור בריכת האגירה ההיסטורית, וככל שתמצא תשולב בפיתוח המוצע.</p> <p>(4) פיתוח המגרש יעשה בשילוב עם שימוש של המבנה שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>
4.9	פארק / גן ציבורי
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>(א) שטחים פתוחים מגוונים, טבעיים, עבוד חקלאי</p> <p>(ב) שבילים, מעברים עיליים להולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>(ג) מתקני משחק, ספורט ונופש, פינות ישיבה</p> <p>(ד) פיתוח סביבתי כגון: ריהוט גן, מצללות, שילוט, תאורה, אלמנטי מים</p> <p>(ה) מתקני תשתית על ותת-קרקעיים, פתרונות להקטנת מי נגר, קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>(ו) מתקנים הדרושים לתחזוקת הפארק</p> <p>(ז) מבנים מסחריים המשרתים את באי הפארק.</p> <p>(ח) שטחי התכנסות דוגמת אמפיטאטרון.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) כחלק מזיכרון בריכות המים החורפיות (יער וסמר) ותעלות הניקוז הפזורות ביער, תותר הקמת בריכות חורף אקולוגיות/ביו פילטר כחלק ממערך איגום מי הנגר של השכונה.</p> <p>(2) לטובת המשכיות רצף ההליכה ומסלול האופניים בין תאי שטח מס' 801 ו-802, משני עבריו, צורתו ומיקומו כביש מס' 1 (רחוב יהודי פקיעין), תותר הקמת מעבר עילי בין תאי השטח האלה. צורתו ומיקומו המדוייק של המעבר ייקבע בתכנית עיצוב האדריכלי ויאושר ע"י הוועדה המקומית</p> <p>(3) תותר הצבת שולחנות וכסאות במגרש מס' 802 לטובת בתי האוכל בתאי שטח מס' 1008, 1009, 412, 413 אשר חזיתן תפנה אליו.</p> <p>(4) ניתן להקים ביתנים מסחריים במסגרת מגרשי הפארק בשטח של עד 50 מ"ר לביתן.</p> <p>(5) הנחיות בינוי לביתן מסחרי ומבני התשתית יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>



פארק / גן ציבורי	4.9
<p>(6) הוראות להתוויית המעברים העיליים, כולל בין השאר מיקומם המדויק ושטחם, יקבעו במסגרת תוכנית פיתוח הפארק.</p> <p>(7) תכנון הפיתוח יעשה בדגש על שתילת עצים, בעדיפות לעצים בוגרים.</p>	
חניה	ב
<p>(1) החניה לפארק מוקצית לאורכו ברחובות הסובבים אותו.</p>	



דרך מאושרת	4.10
שימושים	
<p>(א) על פי תכניות מאושרות</p> <p>(ב) דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, מעברים עיליים/ תת קרקעיים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, מצללות.</p>	
הוראות	
4.10.1	
שימושים	
<p>(א) על פי תכניות מאושרות</p> <p>(ב) דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, מעברים עיליים/ תת קרקעיים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, מצללות.</p>	
הוראות	
4.10.2	
בינוי ו/או פיתוח	
<p>(1) פיתוח הדרכים יעשה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי תוך הבטחת שילובם של עצים בוגרים במדרכות.</p> <p>(2) מיקומו המדויק של המעבר העילי/תת קרקעי בכביש מס' 1 וסוגו ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>	
תנועה	
<p>(1) לא תתאפשר נגישות למרתפי החניה באמצעות כלי רכב למגרשים מכביש מס' 1 (רחוב יהודי פקיעין).</p> <p>(2) בפיתוח הדרכים תהיה חובת נטיעת עץ בוגר לכל 4 חניות.</p>	



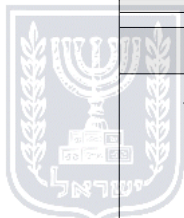
דרך מוצעת	4.11
שימושים	
<p>(א) על פי תכניות מאושרות</p> <p>(ב) דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, מעברים עיליים/ תת קרקעיים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, מצללות.</p> <p>(ג) אזור לפריקה וטעינה</p>	
הוראות	
4.11.1	
שימושים	
<p>(א) על פי תכניות מאושרות</p> <p>(ב) דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, מעברים עיליים/ תת קרקעיים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, מצללות.</p> <p>(ג) אזור לפריקה וטעינה</p>	
הוראות	
4.11.2	
בינוי ו/או פיתוח	
<p>(1) פיתוח הדרכים יעשה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי תוך הבטחת שילובם של עצים בוגרים במדרכות.</p> <p>(2) מיקומו המדויק של המעבר העילי/תת קרקעי בכביש מס' 2 וכן סוגו ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

4.11	דרך מוצעת
ב	<p>תנועה</p> <p>(1) לא תתאפשר נגישות למרתפי החניה באמצעות כלי רכב למגרשים מכביש מס' 1 (רחוב יהודי פקיעין).</p> <p>(2) בפיתוח הדרכים תהיה חובת נטיעת עץ בוגר לכל 4 חניות.</p>
4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	שימושים
	<p>(א) עיבוד חקלאי.</p> <p>(ב) שטח פתוח טבעי.</p> <p>(ג) פיתוח סביבתי, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>(ד) העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p>
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	(1) לא תותר כל בנייה ביעוד זה.
ב	שמירה על עצים בוגרים
	(1) בתחום היעוד קיימים עצים המיועדים לשימור כמופיע בסקר עצים בוגרים.
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	(א) דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, מצללות.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	(1) יובטח שהחניון ירוצף בחומרים איכותיים ויהיה מגונן.
	(2) תהיה חובת נטיעת עץ בוגר לכל 4 חניות.
4.14	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים
	<p>(א) השימושים יהיו על-פי סעיף 188 ב. לחוק על עדכוניו, בדגש על מוסדות חינוך, דת ותרבות.</p> <p>(ב) יתאפשר ערוב שימושים ציבוריים בתא שטח 416.</p> <p>(ג) שטח פתוח טבעי בדגש על שמירת עצים בוגרים קיימים.</p> <p>(ד) מתקני משחק, ספורט ונופש, פינות ישיבה.</p> <p>(ה) פיתוח סביבתי כגון : ריהוט גן, מצללות, שילוט, תאורה.</p> <p>(ו) מתקני תשתית על ותת-קרקעיים, פתרונות להקטנת מי נגר, קווי תשתית תת קרקעיים, חדרי שנאים, חניה עילית בנויה.</p>
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	(1) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח 416. מבני הציבור ימוקמו במזרח תא השטח ויישמר

4.14

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

	<p>מעבר ציבורי רציף בתא השטח לכיוון יער חדרה.</p> <p>(2) חומרי הגמר של המבנים יהיו קשיחים, ובאישור מה"ע.</p> <p>(3) יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>(4) גגות המבנים יתוכננו ויעוצבו כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים.</p> <p>(5) מרבית שטח המגרש יהיה מגוון בדגש על שמירת עצים בוגרים קיימים ויישאר פתוח ללא בינוי ו/או ריצוף. בשלב התכנון ובעת מתן היתר בניה ייעשה מאמץ לשמר עצים בוגרים, ככל הניתן.</p> <p>(6) גובה ה- +0.00 של המבנים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>(7) עומק אדמה גננית מעל מרתפים לא יפחת מ-1.50 מ' נטו.</p> <p>(8) הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. במגרש ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ.</p> <p>(9) מתקני תשתית ישולבו בפיתוח ויוסדרו.</p>	
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) התכנית תאפשר חלחול של מי נגר עיליים באמצעות פתרון מכני, וזאת בכפיפות לתוצאות סקר קרקע.</p> <p>(2) תכסית קומות מרתף עד 30% משטח המגרש במסגרת קווי הבניין העיליים. תתאפשר מעבר תת-קרקעי בין שני חלקי המרתף.</p> <p>(3) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת במסגרת בקשה להיתר בנייה בהיקף של קומת מרתף שמעליה. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p>	
ג	<p>חניה</p> <p>(1) תתאפשר חניה עילית, תוך שמירת העצים הקיימים ככל הניתן ותוך תכנון משמר נגר.</p> <p>(2) מספר מקומות החניה יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה בהתאם לשימושים המבוקשים ולתקן החניה התקף במועד זה.</p> <p>(3) מיקום הכניסה למגרש לכלי רכב, כמופיע בנספח התנועה, יקבע באופן סופי לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>(4) במידה ויחולק המגרש, תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים.</p> <p>(5) במידה ויחולק המגרש, יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם.</p>	
ד	<p>קווי בנין</p> <p>(1) קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>(2) קווי בניין בתת-הקרקע יהיו בהתאם לקווי בניין מעל הקרקע, למעט המעבר בין שני חלקי המרתף כמצויין בסעיף 4.14.2 (ב) 2.</p>	

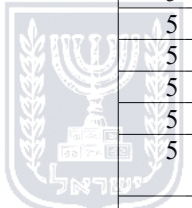
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	2	10	38	13	30	50	346	8249	4049		1200	3000	2382	101		מגורים ג'
5	5	2	10	38	13	30	50	346	8251	4051		1200	3000	2383	102		מגורים ג'
5	5	2	10	38	12	30	50	335	8535	4335		1200	3000	2550	103		מגורים ג'
5	5	2	10	38	13	30	50	358	8383	3983		1200	3200	2343	104		מגורים ג'
5	5	2	10	38	12	30	50	348	8496	4146		1200	3150	2439	105		מגורים ג'
5	5	2	10	38	11	30	50	310	8480	4650		1200	2630	2735	106		מגורים ג'
5	5	2	10	38	13	30	50	333	8064	4114		1200	2750	2420	107		מגורים ג'
5	5	2	10	38	12	30	50	327	8234	4284		1200	2750	2520	108		מגורים ג'
5	5	2	10	38	12	30	50	327	8234	4284		1200	2750	2520	109		מגורים ג'
5	5	2	10	38	10	60	50	352	16936	8186		2400	6350	4815	110		מגורים ג'
5	5	2	10	38	13	30	50	352	8418	4068		1200	3150	2393	111		מגורים ג'
5	5	2	10	38	11	30	50	332	8889	4539		1200	3150	2670	112		מגורים ג'
5	5	2	10	38	13	30	50	356	8035	3835		1200	3000	2256	201		מגורים ד'
5	5	2	10	38	14	30	50	375	7957	3607		1200	3150	2122	202		מגורים ד'
5	5	2	10	38	15	30	50	375	7685	3485		1200	3000	2050	203		מגורים ד'
5	5	2	10	38	14	30	50	363	7896	3696		1200	3000	2174	204		מגורים ד'
5	5	2	10	38	14	30	50	350	7611	3696		1200	2715	2174	205		מגורים ד'
5	5	2	10	38	17	30	50	412	7254	2994		1200	3060	1761	206		מגורים ד'
5	5	2	10	38	16	30	50	398	7432	3172		1200	3060	1866	207		מגורים ד'
5	5	2	10	38	16	30	50	399	7429	3169		1200	3060	1864	208		מגורים ד'
5	5	2	10	38	18	30	50	426	7089	2829		1200	3060	1664	209		מגורים ד'
5	5	2	10	38	16	30	50	396	7465	3205		1200	3060	1885	210		מגורים ד'
5	5	2	10	38	15	30	50	383	7665	3405		1200	3060	2003	211		מגורים ד'
5	5	2	10	38	15	30	50	383	7665	3405		1200	3060	2003	212		מגורים ד'
5	5	2	10	38	17	30	50	406	7325	3065		1200	3060	1803	213		מגורים ד'
5	5	2	10	38	16	30	50	392	7415	3215		1200	3000	1891	214		מגורים ד'
5	5	2	10	38	15	60	50	380	15210	6810		2400	6000	4006	215		מגורים ד'
5	5	2	10	38	15	60	50	389	15570	6810		2400	6360	4006	216		מגורים ד'
5	5	2	10	38	17	30	50	403	7230	3050		1200	2980	1794	217		מגורים ד'
5	5	2	10	38	16	30	50	389	7462	3262		1200	3000	1919	218		מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	2	10	38	16	30	50	400	7731	3281		1200	3250	1931	219		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	60	50	383	15534	6894		2400	6240	4055	220		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	60	50	381	15602	6962		2400	6240	4096	221		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	16	30	50	410	7602	3152		1200	3250	1854	222		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	16	30	50	399	7292	3107		1200	2985	1828	223		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	381	7560	3375		1200	2985	1985	224		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	14	30	50	365	7842	3657		1200	2985	2151	225		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	14	30	50	365	7842	3657		1200	2985	2151	226		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	373	7689	3504		1200	2985	2061	227		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	13	30	50	355	8034	3849		1200	2985	2264	228		מגורים ד'	
(1)	(1)	2	25	91	24	80	60	533	17208	5608		3600	8000	3299	229		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	14	30	50	374	7805	3545		1200	3060	2085	230		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	21	50	50	468	11119	4039		2000	5080	2376	231		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	17	30	50	384	6818	3018		1200	2600	1775	232		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	19	50	50	449	11591	4391		2000	5200	2583	233		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	356	7329	3499		1200	2630	2058	234		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	20	50	50	454	11515	4315		2000	5200	2538	235		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	18	50	50	402	11394	4814		2000	4580	2832	236		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	19	50	50	452	11666	4386		2000	5280	2580	237		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	15	50	50	383	13012	5782		2000	5230	3401	238		מגורים ד'	
5	5	2	25	91	27	158	60	(2) 575	33571	(2) 9921		(2) 6993	16150	5836	239	מגורים	מגורים ד'	
												117	390		239	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	60	50	390	15437	6737		2400	6300	3963	240		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	23	50	50	513	10923	3623		2000	5300	2131	241		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	361	7240	3410		1200	2630	2006	242		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	17	30	50	416	7404	3024		1200	3180	1779	243		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	20	50	50	456	11637	4337		2000	5300	2551	244		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	390	7760	3380		1200	3180	1988	245		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	16	30	50	403	7574	3194		1200	3180	1879	246		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	18	50	50	431	12063	4763		2000	5300	2802	247		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	13	30	50	362	8258	3878		1200	3180	2281	248		מגורים ד'	



משרד תכנון ומונה הדפסה 65



משרד תכנון ומונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	2	10	38	16	60	50	409	15002	6242		2400	6360	3672	249		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	16	60	50	406	14911	6241		2400	6270	3671	250		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	16	30	50	406	7532	3152		1200	3180	1854	251		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	384	7530	3330		1200	3000	1959	252		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	13	50	50	352	13552	6552		2000	5000	3854	253		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	14	30	50	360	7952	3752		1200	3000	2207	254		מגורים ד'	
5	5	2	15	57	17	50	50	411	12369	5119		2000	5250	3011	255		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	13	30	50	364	8155	3805		1200	3150	2238	256		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	13	30	50	359	8265	3915		1200	3150	2303	257		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	13	30	50	360	8235	3885		1200	3150	2285	258		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	16	30	50	397	7690	3290		1200	3200	1935	259		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	60	50	389	15431	6781		2400	6250	3989	260		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	390	7772	3392		1200	3180	1995	261		מגורים ד'	
5	5	2	15	38	15	30	50	393	7726	3346		1200	3180	1968	262		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	393	7715	3335		1200	3180	1962	263		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	15	30	50	396	7671	3291		1200	3180	1936	264		מגורים ד'	
5	5	2	10	38	13	30	50	359	8319	3939		1200	3180	2317	265		מגורים ד'	
5	5	2	25	91	24	80	60	503	16994	5744		3600	7650	3379	266		מגורים ד'	
5	5	2	25	91	17	80	60	411	19199	7949		3600	7650	4676	267		מגורים ד'	
5	5	2	25	91	21	80	60	471	18158	6558		3600	8000	3858	268		מגורים ד'	
5	5	2	25	91	19	80	60	445	18774	7174		3600	8000	4220	269		מגורים ד'	
(1)	(1)	2	25	91		350	80	(2) 631	) 58822	) 15842		) 13600	27000	9319	301		דזור מיוחד
									(2)	(2)			2380		301		דזור מיוחד	
(3)	(3)	2	25	91	19	80	60	(2) 456	) 19482	(2) 7262		(2) 3930	7350	4272	1001	מסחר ומגורים	מסחר ומגורים
													470		1001		מסחר ומגורים	
													470		1001		מסחר ומגורים	
(3)	(3)	2	25	91	16	80	60	(2) 465	) 23343	(2) 8543		(2) 4340	8350	5025	1002	מסחר ומגורים	מסחר ומגורים
													1060		1002		מסחר ומגורים	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
											1050		1002	תעסוקה	מגורים ומסחר		
(3)		2	25	91	26	158	60	(2) 592	) 35904 (2)	) 10317 (2)		(4) 7790	15350	6069	1003	מגורים ומסחר
											970		1003	מסחר	מגורים ומסחר		
											970		1003	תעסוקה	מגורים ומסחר		
												117	390		1003	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)		2	25	91	22	158	60	(2) 533	) 38040 (2)	) 12130 (2)		(2) 7890	15800	7135	1004	מגורים ומסחר
													1120		1004	מסחר	
													1100		1004	תעסוקה	
(3)		2	25	91	26	158	60	(2) 600	) 36158 (2)	) 10248 (2)		(2) 7890	15800	6028	1005	מגורים ומסחר
													1120		1005	מסחר	
													1100		1005	תעסוקה	
(3)		2	25	91	23	158	60	(2) 551	) 37473 (2)	) 11563 (2)		(2) 7890	15800	6802	1006	מגורים ומסחר
													1120		1006	מסחר	
													1100		1006	תעסוקה	
(3)		2	25	91	33	80	60	(2) 687	) 16607 (2)	(2) 4112		(2) 3925	7650	2419	1007	מגורים ומסחר
													460		1007	מסחר	
													460		1007	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	2	25	91	30	80	60	(2) 677	) 18287 (2)	(2) 4592		(2) 4195	7800	2701	1008	מגורים	מגורים ומסחר
													850		1008	מסחר	מגורים ומסחר
													850		1008	תעסוקה	מגורים ומסחר
(3)	(3)	2	25	91	27	80	60	(2) 654	) 19138 (2)	(2) 4973		(2) 4265	8000	2925	1009	מגורים	מגורים ומסחר
													950		1009	מסחר	מגורים ומסחר
													950		1009	תעסוקה	מגורים ומסחר
(3)	(3)	2	25	91	27	80	60	(2) 637	) 18920 (2)	(2) 5052		(2) 4195	8000	2972	1010	מגורים	מגורים ומסחר
													850		1010	מסחר	מגורים ומסחר
													850		1010	תעסוקה	מגורים ומסחר
(3)	(3)	2	25	91	30	80	60	(2) 667	) 17889 (2)	(2) 4559		(2) 4050	8000	2682	1011	מגורים	מגורים ומסחר
													640		1011	מסחר	מגורים ומסחר
													640		1011	תעסוקה	מגורים ומסחר
(3)	(3)	2	25	91	28	80	60	(2) 645	) 18373 (2)	(2) 4843		(2) 4100	8000	2849	1012	מגורים	מגורים ומסחר
													715		1012	מסחר	מגורים ומסחר
													715		1012	תעסוקה	מגורים ומסחר
(3)	(3)	2	25	91	30	80	60	(2) 665	) 17749 (2)	(2) 4539		(2) 4020	8000	2670	1013	מגורים	מגורים ומסחר
													595		1013	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
												595		1013	תעסוקה	מגורים ומסחר		
(1)	(1)	3	12	52			60	(2) 490	) 57600 (2	) 27585 (2	(2) 8715	11950	11767	901	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
												2750		901	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						110						6600		901	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	3	12	52			58	(2) 491	) 66736 (2	) 29076 (2	) 10900 (2	13880	13584	902	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
												4480		902	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						140						8400		902	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	3	12	52			47	(2) 464	) 32579 (2	) 13359 (2	(2) 5420	11800	7023	903	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
												2000		903	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	3	12	52			36	(2) 508	) 22728 (2	(2) 9083	(2) 3845	8300	4472	904	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
												1500		904	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	3	12	52			35	(2) 467	) 51068 (2	) 22518 (2	(2) 8050	17500	10936	905	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
												3000		905	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	3	8	34			60	600	276924	92308	46154	138462	46154	401		מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
נה הדפסה 65

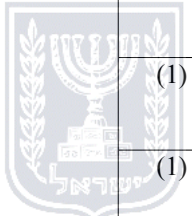


תכנון זמין
נה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1)	(1)	3	8	34		60	(2) 621	11854 (2)	(2) 3818		(2) 2009	5727	1909	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
												300		402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		60	600	57054	19018		9509	28527	9509	403		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		60	(2) 610	) 93838 (2)	) 30746 (2)		) 15773 (2)	46119	15373	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
												1200		404	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		60	600	14262	4754		2377	7131	2377	405		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		60	600	11538	3846		1923	5769	1923	406		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		59	600	11088	3696		1848	5544	1848	407		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		59	600	11478	3826		1913	5739	1913	408		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		55	600	17136	5712		2856	8568	2856	409		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		59	600	10968	3656		1828	5484	1828	410		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

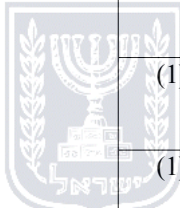


תכנון זמין
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידדי-שמאלי (1)	צידדי-ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 8	34		52	600	9330	3110		1555	4665	1555	411		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		60	(2) 620	) 38530 (2)	) 12430 (2)		(2) 6525	18645	6215	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
											930			412	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		60	(2) 605	) 42055 (2)	) 13902 (2)		(2) 7300	20853	6951	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
											1040			413	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		60	600	155424	51808		25904	77712	25904	414		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	8	34		60	600	97602	32534		16267	48801	16267	415		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	6	26		30	247	56160	20421		10210	25529	22693	416		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
											117		11693	801		פארק / גן ציבורי
											211		21093	802		פארק / גן ציבורי
											78		7757	803		פארק / גן ציבורי
											24		2355	804		פארק / גן ציבורי



תכנון זמין מונה הדפסה 65



תכנון זמין מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								284	14175	805		שטח ציבורי פתוח		
											43	2143	806		שטח ציבורי פתוח		
											111	5543	807		שטח ציבורי פתוח		
											29	1464	808		שטח ציבורי פתוח		
											(5) 310	4444	809		שטח ציבורי פתוח		
											62	3109	810		שטח ציבורי פתוח		
											21	1060	812		שטח ציבורי פתוח		
											77	3860	813		שטח ציבורי פתוח		
											55	2762	814		שטח ציבורי פתוח		
											163	8161	815		שטח ציבורי פתוח		
											62	3105	825		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								58	2888	826		שטח ציבורי פתוח		
											53	2655	829		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



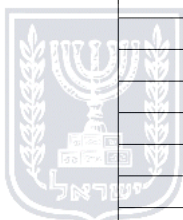
תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
600	5	5	101		מגורים ג'
600	5	5	102		מגורים ג'
600	5	5	103		מגורים ג'
600	5	5	104		מגורים ג'
600	5	5	105		מגורים ג'
600	5	5	106		מגורים ג'
600	5	5	107		מגורים ג'
600	5	5	108		מגורים ג'
600	5	5	109		מגורים ג'
1200	5	5	110		מגורים ג'
600	5	5	111		מגורים ג'
600	5	5	112		מגורים ג'
600	5	5	201		מגורים ד'
600	5	5	202		מגורים ד'
600	5	5	203		מגורים ד'
600	5	5	204		מגורים ד'
600	5	5	205		מגורים ד'
600	5	5	206		מגורים ד'
600	5	5	207		מגורים ד'
600	5	5	208		מגורים ד'
600	5	5	209		מגורים ד'
600	5	5	210		מגורים ד'
600	5	5	211		מגורים ד'
600	5	5	212		מגורים ד'
600	5	5	213		מגורים ד'
600	5	5	214		מגורים ד'
1200	5	5	215		מגורים ד'
1200	5	5	216		מגורים ד'
600	5	5	217		מגורים ד'
600	5	5	218		מגורים ד'
600	5	5	219		מגורים ד'
1200	5	5	220		מגורים ד'
1200	5	5	221		מגורים ד'
600	5	5	222		מגורים ד'
600	5	5	223		מגורים ד'
600	5	5	224		מגורים ד'

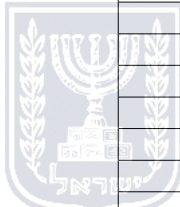


תכנון זמין
מונה הדפסה 65

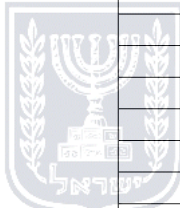


תכנון זמין
מונה הדפסה 65

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
600	5	5	225		מגורים ד'
600	5	5	226		מגורים ד'
600	5	5	227		מגורים ד'
600	5	5	228		מגורים ד'
1600	(1)	(1)	229		מגורים ד'
600	5	5	230		מגורים ד'
1000	5	5	231		מגורים ד'
600	5	5	232		מגורים ד'
1000	5	5	233		מגורים ד'
600	5	5	234		מגורים ד'
1000	5	5	235		מגורים ד'
1000	5	5	236		מגורים ד'
1000	5	5	237		מגורים ד'
1000	5	5	238		מגורים ד'
3160	5	5	239	מגורים	מגורים ד'
			239	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1200	5	5	240		מגורים ד'
1000	5	5	241		מגורים ד'
600	5	5	242		מגורים ד'
600	5	5	243		מגורים ד'
1000	5	5	244		מגורים ד'
600	5	5	245		מגורים ד'
600	5	5	246		מגורים ד'
1000	5	5	247		מגורים ד'
600	5	5	248		מגורים ד'
1200	5	5	249		מגורים ד'
1200	5	5	250		מגורים ד'
600	5	5	251		מגורים ד'
600	5	5	252		מגורים ד'
1000	5	5	253		מגורים ד'
600	5	5	254		מגורים ד'
1000	5	5	255		מגורים ד'
600	5	5	256		מגורים ד'
600	5	5	257		מגורים ד'
600	5	5	258		מגורים ד'
600	5	5	259		מגורים ד'
1200	5	5	260		מגורים ד'
600	5	5	261		מגורים ד'
600	5	5	262		מגורים ד'
600	5	5	263		מגורים ד'
600	5	5	264		מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
600	5	5	265		מגורים ד'
1600	5	5	266		מגורים ד'
1600	5	5	267		מגורים ד'
1600	5	5	268		מגורים ד'
1600	5	5	269		מגורים ד'
4200	(1)	(1)	301	דיור מיוחד	דיור מיוחד
			301	מסחר	דיור מיוחד
1600	(3)	(3)	1001	מגורים	מגורים ומסחר
			1001	מסחר	מגורים ומסחר
			1001	תעסוקה	מגורים ומסחר
1600	(3)	(3)	1002	מגורים	מגורים ומסחר
			1002	מסחר	מגורים ומסחר
			1002	תעסוקה	מגורים ומסחר
3160	(3)	(3)	1003	מגורים	מגורים ומסחר
			1003	מסחר	מגורים ומסחר
			1003	תעסוקה	מגורים ומסחר
			1003	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
3160	(3)	(3)	1004	מגורים	מגורים ומסחר
			1004	מסחר	מגורים ומסחר
			1004	תעסוקה	מגורים ומסחר
3160	(3)	(3)	1005	מגורים	מגורים ומסחר
			1005	מסחר	מגורים ומסחר
			1005	תעסוקה	מגורים ומסחר
3160	(3)	(3)	1006	מגורים	מגורים ומסחר
			1006	מסחר	מגורים ומסחר
			1006	תעסוקה	מגורים ומסחר
1600	(3)	(3)	1007	מגורים	מגורים ומסחר
			1007	מסחר	מגורים ומסחר
			1007	תעסוקה	מגורים ומסחר
1600	(3)	(3)	1008	מגורים	מגורים ומסחר
			1008	מסחר	מגורים ומסחר
			1008	תעסוקה	מגורים ומסחר
1600	(3)	(3)	1009	מגורים	מגורים ומסחר
			1009	מסחר	מגורים ומסחר
			1009	תעסוקה	מגורים ומסחר
1600	(3)	(3)	1010	מגורים	מגורים ומסחר
			1010	מסחר	מגורים ומסחר
			1010	תעסוקה	מגורים ומסחר
1600	(3)	(3)	1011	מגורים	מגורים ומסחר
			1011	מסחר	מגורים ומסחר
			1011	תעסוקה	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

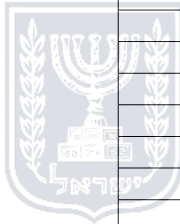


תכנון זמין
מונה הדפסה 65

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1600	(3)	(3)	1012	מגורים	מגורים ומסחר
			1012	מסחר	מגורים ומסחר
			1012	תעסוקה	מגורים ומסחר
1600	(3)	(3)	1013	מגורים	מגורים ומסחר
			1013	מסחר	מגורים ומסחר
			1013	תעסוקה	מגורים ומסחר
400	(1)	(1)	901	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			901	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1320			901	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
400	(1)	(1)	902	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			902	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1680			902	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
350	(1)	(1)	903	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			903	מסחר	מסחר ותעסוקה
300	(1)	(1)	904	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			904	מסחר	מסחר ותעסוקה
450	(1)	(1)	905	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			905	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	401		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	403		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			404	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	405		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	406		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	407		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	408		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	409		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	410		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	411		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			412	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			413	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	414		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	415		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	416		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			801		פארק / גן ציבורי
			802		פארק / גן ציבורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			803		פארק / גן ציבורי
			804		פארק / גן ציבורי
			805		שטח ציבורי פתוח
			806		שטח ציבורי פתוח
			807		שטח ציבורי פתוח
			808		שטח ציבורי פתוח
			809		שטח ציבורי פתוח
			810		שטח ציבורי פתוח
			812		שטח ציבורי פתוח
			813		שטח ציבורי פתוח
			814		שטח ציבורי פתוח
			815		שטח ציבורי פתוח
			825		שטח ציבורי פתוח
			826		שטח ציבורי פתוח
			829		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. זכויות הבנייה למרפסות מחושבות לפי 20 מ"ר ליחיד בממוצע.

ב. ניתן לנייד זכויות בנייה בין שימושי המסחר ותעסוקה, בהיקף של עד 30% מהשטח המוקצה למסחר באותו מגרש, במסגרת כל תאי שטח ביעוד מסחר ותעסוקה.

ג. בתאי שטח 402, 404, 412, 413 יתאפשרו שימושים מסחריים ליצירת חזית מסחרית גם בדופן של מבני הציבור.

ד. במסגרת היתרי בנייה תותר תוספת קומת מרתף בכל היעודים בהם מותרים המרתפים, בהיקף של קומת מרתף שמעליה.

ה. שיעור יחיד הקטנות בתכנית יעמוד על לפחות 25% מסך הדירות המוצעות בה, כולל יחידות דיור מכליל.

ו. ביעודים מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור תתאפשר הקצאת זכויות בניה

עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.5.3.

ז. בתאי שטח 1001, 1002, 1006, 1009 יתוכננו לפחות 25 יחיד דב"י (דיור בהישג יד) כהגדרתן בחוק בכל אחד מתאי שטח אלה. הגודל הממוצע של יחיד אלו יהיה בהתאם ממוצא בכל התכנית.

ח. בתאי שטח 110, 215, 216, 220, 221, 239, 240, 249, 250, 260 תתאפשר בניית 2 מבני המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמופיע בתשריט.

(2) עבור כל השימושים בתא שטח.

(3) כמופיע בתשריט. מותרת בניה בקו בנין 0 בין המבנים בקומות המסחר בחזית לרח' פקיעין..

(4) עבור כל השימושים בתא שטח למעט מבנים ומוסדות ציבור.

(5) שטחי הבניה המוצעים כוללים את שטח המבנים הקיימים בשימור וכן תוספת בהיקף של עד 10% משטח המבנים הקיימים לטובת התאמה לשימושים החדשים ולתקני נגישות ובטיחות ככל הנדרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל מבנן בשטח התוכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאותו מבנן בו נמצא תא שטח נשוא היתר, שגודלו וגבולותיו של המבנן ייקבעו בהתאם להחלטת מהנדס העיר, בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר). הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למבנן יכול שתהיה על ידי אחד מבעלי המגרשים. התוכנית תקבע הוראות בנושאים הבאים:
 - א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: העמדה עקרונית של המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, עיצוב החזית החמישית, חתכים עקרוניים. הוראות הבינוי יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
 - ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול ולהשהיית מי נגר, חמרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר. הפיתוח בתחום התוכנית ייעשה באופן שישמור על איכות הנגר הזורם ליער חדרה בתיאום עם קק"ל. גובה ה-0.00+ של המבנים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. הוראות הפיתוח יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
 - יש לאפשר, ככל הניתן, יצירת שטחים פתוחים רציפים בין המגרשים השונים, וכן במגרשים הגובלים בשצ"פ מעבר הולכי רגל למגרש השצ"פ.
 - ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב למגרשים השונים.
 - ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ותת"ק.
 - ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 1. תמהיל יח"ד ייקבע במסגרת תכנית עיצוב האדריכלי.
 2. התחייבות להריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום הבקשה להיתר.
 3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
 4. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התש"ס 2005.
 5. הצגת מסמך הערכה לכמויות עודפי החפירה ואופן בנייה, כולל בחינת איכות הקרקע, והשלכות על מי תהום. המסמך יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לאור ממצאי סקר הקרקע וממנו יגזרו הוראות להיתר הבניה.
 6. אישור היחידה הסביבתית בעירייה לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה, כפוף לכל דין.
 7. תאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה, כולל הגשת דו"ח בדיקת המערכות המכניות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס לשימושים רגישים סמוכים (מבני מגורים ומבני ציבור). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.
 8. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

9. הגשת בקשות להיתרי בנייה בתחום תאי שטח 1004, 1005, 1006 (גן ארועים) בהתאם להוראות התכניות המאושרות בתחומן וכן הגשת בקשות להיתרי בנייה בתחום תאי שטח בהם ישנם מבנים עם היתרי בנייה מאושרים, תותר בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.11 להלן.
10. הגשת בקשה להיתר בנייה בתחום תאי שטח 1004, 1005, 1006 (גן אירועים) תותר בכפוף להשלמת ביצוע סקר עצים בוגרים בתחום תכנית מאושרת זו ובכפוף לסקר אקוסטי וביצוע מיגון אקוסטי ככל שיידרש.
11. הגשת בקשה להיתר בניה במגרשי השב"צ מצפון לרח' יהודי פקיעין, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח, בהתאמה לתכנית אב לחינוך ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה.



6.2

תנאים בהליך הרישוי

12. תנאי להיתר בניה יהיה הגדלת קיבולת מט"ש חדרה.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
14. תנאים להגשת בקשות להיתרי בניה בתחום התכנית:
- א. כל מוצא ניקוז ליער חדרה יכלול מערכת ניטור רציף להבטחת איכות הנגר ומתן פתרונות לטיפול במים מזוהמים וכן מערכת השקטה בתחום התכנית, תוך תיאום עם קק"ל, רשות הניקוז, מהנדס העיר ולשכת התכנון.
- ב. הסדרת מערך הפניית הנגר המזוהם לאתר חלופי או כל פתרון קצה אחר ללא תעלת חנקין; הקמת המנגנונים לטיפול במי הנגר המוזרמים ל יער חדרה וכל העבודות שיבוצעו ביער חדרה או בגבולותיו יעשו בתיאום עם קק"ל.
15. במידה ובקשות להיתרי בניה עבור מגורים בשורת המגרשים המזרחית ביותר תגענה לפנייה בקשות עבור המבנים בייעוד מסחר ותעסוקה, תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור המגורים יהיה עריכת סקר אקוסטי ופתרון אקוסטי ככל הנדרש.
16. תנאי לבקשה להיתר בניה הכולל שימוש לדיור מכליל הינו עמידה באמור בסעיף 4.6.2 א(10).
17. תנאי להיתר בניה לכל אחד ממגדלי המגורים הכוללים 25 קומות הינו עמידה בהנחיות משרד הביטחון:
- א. נדרש סימון המבנה כסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות 810L - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א, טל. 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
- ב. הגובה של 91 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנה, יש להגיש בקשה נפרדת.
18. הכנה והגשה של תשריט לצרכי רישום והתחייבות להשלמת הרישום על פיה.
19. בתכנון חדרי האשפה יינקטו כל האמצעים למניעת כניסת מי נגר לחדר ויובטחו כל דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
20. תוכניות לחניונים תת קרקעיים יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO.
- פליטת אוויר מחניונים תבוצע בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות אנשים.
21. בתכנון מבנים, באזורים בהם אותרה עפ"י הדו"ח הסביבתי חריגה של רוחות, ישולבו



	<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>אמצעים אדריכליים, נטיעת עצים ומתקנים למיתון רוח. 22. תנאי להיתר בניה במגרשים 1006, 1005, 1004, 1003, 255, 238, הינו ביצוע הדמיית רוחות ממוחשבת (cfד) והצגת אמצעים למיתון רוחות במידה ויידרש. הדו"ח יתואם ויאושר עם היחידה הסביבתית האזורית. 23. יש לשלב בדיקה עם אלמנטים אדריכליים למיתון רוחות (כדוגמת קיר פורוויבי, קולונדות, כנפונים וכל אלמנט קבוע אחר (לא עצים) ולהריץ במודל עם נתוני תחנה סמוכה לאתר, לצורך בחינת עמידה בתנאים הנדרשים. לבדיקה ואישור של יועץ סביבתי טרם הגשת הבקשה להיתר.</p>
	<p>6.3 חניה</p>	<p>1. מותרת חנייה עילית ו/או תת קרקעית. לפחות 70% ממקומות החניה יהיו תת-קרקעיים. 2. מיקום הרמפה, כמופיע בנספח התנועה, הינו מנחה בלבד. מיקומו הסופי יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה. 3. תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, וינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים אשר ירשמו בספרי המקרקעין. 4. יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, וינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם אשר ירשמו בספרי המקרקעין. 5. במגרשי חניה עיליים תהיה חובת נטיעת עץ בוגר לכל 4 חניות. 6. לאורך רח' יהודי פקיעין פתרון חניה תפעולית עבור מסחר יינתן בתחום המגרש. 7. בתאי שטח 239 ו-1003 יוקצו מקומות חניה עיליים לשימושים הציבוריים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p>
	<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>1. תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית התואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים תקפות. החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות איזון והקצאה. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד והחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם, יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה. 3. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרש 251 לטובת מגרש 252 ובמגרש 259 לטובת מגרש 261, במיקום, תנאים ופרטים כפי שייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאותו מבנן בו כלולים המגרשים הרלבנטיים.</p>
	<p>6.5 תשתיות</p>	<p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש, במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבורית בין קו הבניין לגבול מגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 1. טלפון ותקשורת: א. מערכות התשתיות לחשמל, תאורה, לטלפון, לכבלי טלוויזיה ולמחשוב/"עיר חכמה", תהיה תת קרקעית. ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל, בזק וחברות התקשורת ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.</p>



תשתיות	6.5
<p>ג. כל מתקני החשמל לתשתיות הנ"ל ימוקמו בתחום הציבורי, באזורים המיועדים למתקנים הנדסיים, בגבולות מגרשי הבניה - בנישות בקיר חזית הרחוב.</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן :</p> <p>(1) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(2) בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, תעסוקה ומסחר, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור תותר בניית המתקנים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



חשמל	6.6
<p>1. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת חדרי טרנספורמציה ייעודיים ככל שיידרשו ובתיאום עם חברת החשמל, כולל פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. חדרי טרנספורמציה ישולבו בתוך המבנים, מרתפים ובמתקנים תת-קרקעיים באופן שלא תיגרם חשיפת אוכלוסיה ועובדים לערכי קרינה גבוהים. לא תותר הצבת חדרי טרנספורמציה בשטחים פתוחים ובמרחק הקטן מ- 5 מ' ממגרשים למבני ציבור או למבני מגורים.</p> <p>2. תחנות השנאה :</p> <p>2.1 מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, בשטחי הבינוי במגרשים, שטחי מוסדות ציבור ומסחר, בשטחים המיועדים למתקנים טכניים או הנדסיים, אך לא בשטחי בפארקים וגנים ציבוריים.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תייל על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתייל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתייל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהמתקן.</p>	



6.6	חשמל
	<p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>5. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>7. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>8. מיקום התחנות יהיה עפ"י הנחיות חברת החשמל בתוך מגרשים המיועדים לבינוי או למתקנים הנדסיים, בתיאום עם תכנון השטחים הציבוריים, שטחי המגורים, או שטחים המיועדים למבני מוסדות הציבור במידה ומתוכננים כאלה בקרבה.</p> <p>9. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>10. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>11. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים מעלה.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה למבנים בעלי מקורות קרינה הגשת חוות דעת יועץ קרינה הבוחן את ערכי הקרינה החזויים במגרשים ושטחים סמוכים המיועדים לשימוש מגורים, שימוש ציבורי וכל שימוש אחר שיש בו שהות אנשים או עובדים והצגת האמצעים להפחתתם</p>
6.7	ניקוז
	<p>1. מערכת הניקוז המרכזית תבוצע בהתאם להנחיות נספח הניקוז ובאישור העירייה ורשות הניקוז.</p> <p>2. כל מוצא ניקוז לכיוון יער חדרה יכלול מתקן השקטה בתוך תחום התכנית על פי פרט שיאושר על ידי קק"ל ורשות הניקוז.</p> <p>3. ככל שיתגלה זיהום במוצאי הניקוז אל השטח הפתוח, על העירייה לפעול לצורך הפסקתו. לצורך כך תכניות מערכת הניקוז יכללו אפשרות להתקנת מערכת שאיבת מי קיץ.</p> <p>4. יש לקיים אמצעים לשימור נגר בפארק המרכזי בהתאם להנחיות הנספח ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>5. יש לקיים אמצעים לשימור נגר בכל השטחים הפרטיים בהתאם להנחיות נספח הניקוז ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>6. הפיתוח בתכנית ייעשה באופן שישמור על איכות הנגר הזורם ליער חדרה בתיאום עם קק"ל.</p> <p>7. המלצות להגנת שטח גן הארועים הקיים מפני הצפות:</p> <p>א. לבודד את שטח גן הארועים באלמנטים שחוסמים מים משטח יער חדרה ולבנות קיר/ סוללה מסביב לשטח גן הארועים וקמברים בכבישים שמסביבו וכד'. רום ראש קיר תומך/ סוללה יהיה +9.00 מ' מינימום מעל פני הים.</p> <p>ב. כביש/ דרך גישה לגן הארועים יש לתכנן כך שלא תיווצר נקודה נמוכה באזור הגן כדי למנוע הזרמת נגר מהכבישים לכיוון שטח גן הארועים כמסומן בנספח ניקוז.</p> <p>ג. מערכת ניקוז עירונית תת-קרקעית באזור גן הארועים, במיוחד במעלה, תתוכנן כך שתפנה זרימות מי נגר עילי ממעלה שטח מתחם הגן אל מוצאים המרוחקים משטח הגן ותיצור "חוצץ" במערכת ניקוז תת-קרקעי בין נגר המתחם לשטח הגן</p> <p>8. יש להרים את כל השטחים המיועדים לבנייה הגובלים ביער חדרה לרום קרקע מתוכנן של +9.00 מ' מעל פני הים לפחות לצורך מניעת הצפות בשטח התכנית.</p>



<p style="text-align: right;">6.8</p>	<p style="text-align: center;">ביוב</p>
<p>1. ביוב התכנון המפורט של קו הביוב החוצה את התכנית ואת יער חדרה, לרבות בחינת חלופות מיקומו, יהיה בתיאום עם קק"ל ולשכת התכנון.</p>	
<p style="text-align: right;">6.9</p>	<p style="text-align: center;">איחוד וחלוקה</p>
<p>1. שוויון של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות איזון והקצאה בתכנית איחוד וחלוקה המפורטת, ייקבע בהתאם למצב התכנוני ערב אישורה של תכנית המתאר חד/2020.</p>	
<p style="text-align: right;">6.10</p>	<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות יוצאת דופן יפורטו להלן: עצי אלון בפולגון A ו-B ויכללו, לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח, הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה, להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לרישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני עץ סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים:</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגולו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. הרחבות עירוניות פתוחות (חלל עירוני תיבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים):</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים בתחום התוכנית יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>8. מגרשי חניה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל 3 חניות (2 מכל 2 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך ש- 50^א משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>10. תנאי להיתרי ביעוד "גן אירועים" יהיה השלמת סקר עצים בוגרים בתחום יעוד זה.</p>	
הריסות ופינויים	6.11
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בכל תא שטח יהיה התחייבות להריסת המבנים המסומנים בתשריט כמבנים להריסה בתחום אותו תא שטח.</p> <p>2. מבנים קיימים בהיתר בניה יוכלו להמשיך לפעול עד 5 שנים מביצוע התשתיות הנדרשות אל המגרש באופן שהוא זמין לבניה ולהוצאת היתר לפי תכנית זו. במידה והמגרשים סביבם יפותחו יהיה על המבנים הקיימים לדאוג למיגונים נדרשים בנושא רעש, זיהום אוויר, וכד' באישור הועדה המקומית. בכל תקופת הפעלתם יוכלו הבעלים לקבל היתר בניה לפי תכניות מפורטות החלות במקום, או לפי היתר הבניה בתוקף, בכפוף לעריכת חוות דעת סביבתית ושילוב מסקנות הבדיקה בהיתר הבניה.</p> <p>3. מבנים קיימים בתחום יעוד ציבורי דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב, אשר פינויים נדרש לצורך מימוש היעוד הציבורי, יפוגו תוך שנה מיום קבלת דרישת פינוי ממהנדס העיר.</p>	
תנועה	6.12
<p>1. הציבור המוצע לכביש 4 בדרום התכנית ייקבע עם רמזור לפנייה ימינה לכיוון דרום ויתאפשר בו שני נתיבים לכיוון דרום.</p> <p>2. שדרוג הצמתים של כביש 4 שנקבעו כשלביות לתכנית, יהיו בתיאום עם נתיבי ישראל ולשכת התכנון.</p> <p>3. לא תתאפשר כניסות לחניונים מרחוב יהודי פקיעין, למעט למטרות פריקה וטעינה לרכבים תפעוליים.</p> <p>4. לא תתאפשר כניסה לחניונים למגרשים 251,252,259,261 מדרך מס' 2.</p>	

תנועה	6.12
<p>5. רח' יהודי פקיעין יתוכנן עם נת"צ/צ"מ/צ"ש ושביל אופניים.</p> <p>6. לפחות 70% מהחניות המוצעות בייעודי הקרקע השונים תהיינה תת קרקעיות.</p>	

שימור	6.13
<p>בתחום התכנית קיימים מתחם ואתרים לשימור המסומנים בתשריט מצב מוצע בסימבול כאתר לשימור מס' 1 בתא שטח 809 (מתחם לשימור חוות אגודת דורשי ציון ובו שני מבנים חקלאיים לשימור - אתר מס' 6 בתיעוד המקדים), ואתר לשימור מס' 2 בתא שטח 413 (בית אריזה - אתר מס' 5 בתיעוד המקדים). באתר לשימור מס' 2 יותרו שימושים כגון גינון קהילתי ופעילות חינוכית, שימושים ציבוריים ומסחר.</p> <p>1. על מתחם לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. פיתוח השטח במתחם לשימור יבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, בליווי אדריכל נוף ויועץ שימור ובאישור וועדת השימור המקומית.</p> <p>ב. לא יאושרו דרכים וחניות, למעט גישה לרכב חירום ככל שידרש.</p> <p>ג. מתקנים טכניים או הנדסיים יוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. על המבנים לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת אתר לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות באופי סביבתו הקרובה.</p> <p>ב. אופן שימור האתר יאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם לחוות דעת וועדת השימור המקומית עפ"י תכנית שתוכן ע"י אדריכל שימור.</p> <p>ג. תתנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיק תיעוד שיוכן בהתאם להנחיות מינהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת ועפ"י הנחיות מהנדס העיר. תיק התיעוד יאושר ע"י וועדת השימור המקומית ועותק ממנו יופקד בארכיון פתוח ונגיש לציבור.</p> <p>ד. כל פעולה באתר לשימור, לרבות שיקום האתר, הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, תוספות בנייה ו/או שינויים, תעשה בכפוף לקבלת המלצת וועדת השימור המקומית ובכפוף למסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ה. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים במבנים לשימור לרבות פיתוח השטח בסביבתם תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכ השימור, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ו. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר, כולל חישוף, הריסה ו/או חפירה ליסודות, ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>3. תנאי להיתר הריסה של אתרים א' (תא שטח 602), ב' (תא שטח 606), 3 (תא שטח 601), א' (תא שטח 202 ו-613) ו-4' (תא שטח 1011) כמצויין בתיעוד המקדים המצורף לתכנית זו יהיה הכנת תיק תיעוד. היקף המסמך ותכולתו יהיו כמפורט בהנחיית מינהל התכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד (מרץ 2008) ובהתאם להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור. מסמך התיעוד יאושר ע"י ועדת השימור המקומית טרם הריסת המבנים ויופקד בארכיון פתוח ונגיש לציבור.</p> <p>4. בשלב התכנון המפורט ולאור מימצאי תיקי התיעוד תבחן האפשרות לשמירה על אתרים אלה ושילובם בתכנון המוצע.</p>	

זיקת הנאה	6.14
<p>1. השטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל הינם כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.</p>	

6.14 זיקת הנאה	
3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים ובינוי מכל סוג.	

6.15 הוצאות הכנת תוכנית	
1. הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש סך של 60% מכל זכויות הבנייה המוצעים בתכנית.	שדרוג צומת פרנק/שמעוני וצומת כביש 4 /כבישים ביאליק/פקיעין והשלמת פיתוח רחוב פקיעין הכלול בשטח התכנית.
2	מימוש סך של 100% מכל זכויות הבנייה המוצעים בתכנית.	תוספת צומת דרומי למתחם עם כביש 4.
3	תינתן קדימות לבנייתם של מבני הציבור במגרשים שמצפון לרחוב פקיעין שייבנו בד בבד עם בנייתם של מבני המגורים הראשונים ואשר ייתנו מענה גם להתחדשות מרכז העיר.	יש להתאים את היקף יחידות הדיור במסגרת מתן היתרי הבניה ואת המועד החזוי להשלמתן לקיבולת החזויה של השלמת הקמת מוסדות ציבור מתאימים.
4	שלבי הקמת מבני הציבור בכל שטח התכנית ופיתוח הפארק ושאר שטחי הציבור הפתוחים יותאמו לקצב ולמחיקום של בקשות להיתרי בניה למגורים.	באחריות מהנדס העיר לוודא טרם מתן היתרי בניה למגורים כי מבני הציבור ושטחי הציבור הקיימים ו/או המתוכננים לביצוע מיידי הינם בהיקף ובמיקום הנותן מענה ראוי ליחידות הדיור נשוא היתרי הבניה.
5	עסקים פעילים בתחום התכנית אשר עבודות תשתית והקמת מוסדות ציבור לא יאפשרו את המשך פעילותם באופן בו התנהלו עד אותו הזמן, יכללו בשלב הראשון של יישום התוכנית ויקבלו קדימות במתן היתרי בניה.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנה מיום אישור התכנית