

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0988212

כפר קרע - שכונת עין וורדה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/03/2022

להפקיד את התכנית

04/05/2023

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 ממוקמת בחלקו הצפון-מזרחי של כפר קרע. בצמידות לגבול השיפוט עם מנשה ונחל ברקן. שטח התכנית הינו כ-280 דונם באזור המיועד לפיתוח עירוני על פי תכנית המתאר המחוזית. תחום התכנית כולל את מתחם 10 בתכנית הכוללנית המופקדת של היישוב וכן את מתחם 14A הגובל בנחל ברקן. מרבית תחום התכנית הינו על קרקעות מדינה וכ-20% בתחום קרקעות פרטיות.

התכנית מציעה שכונת מגורים בהיקף של כ-1,000 יח"ד בצמידות דופן לרקמה הקיימת בצפיפות ממוצעת של 8 יח"ד לדונם נטו, ברמת פיתוח ושירותים גבוהה אשר תיתן מענה לצרכי הגידול הטבעי של העיר. התכנית כוללת בשטחה תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים וכלל עירוניים הנדרשים לצרכי אוכלוסיית השכונה וכן מענה לחוסרים הקיימים בעיר הן מהיבט השטחים הפתוחים והן מהיבט מוסדות הציבור.

במסגרת התכנית מתוכננים פיתוח צירים עירוניים הכוללים עירוב שימושים לצד מערך שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים המעודדים הליכות (walkability).

תמהיל הבינוי הינו מגוון וכולל צמודי קרקע, בניה מרקמית, ובנייה רוויה שעיקרה בקרקעות מדינה. הושם דגש מיוחד על פיתוח הצירים העירוניים, הכוללים עירוב שימושים של מסחר מגורים ומשרדים לאורכו של רחוב עירוני. בנוסף, התכנית כוללת מערך מפותח של שטחי ציבור המרוכז לאורך ציר הדיאגונאל אשר מקשר את גרעין היישוב והשכונות הסמוכות לאזור הפארק המתוכנן לאורך נחל ברקן ולציר מוסדות הציבור וקרית החינוך העירונית הממוקמים לאורכו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

כפר קרע - שכונת עין וורדה

שם התכנית

1.1

354-0988212

מספר התכנית

שטח התכנית	1.2
------------	-----

284.249 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

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 עירון, גלילית מחוז חיפה

206050 קואורדינאטה X

713631 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תכנית ממוקמת בחלקו הצפון-מזרחי של כפר קרע. בצמידות לגבול השיפוט עם מנשה ונחל ברקן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קרע - חלק מתחום הרשות: כפר קרע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין וורדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12146	מוסדר	חלק		12
12148	מוסדר	חלק	1-2, 4-5, 13	3, 6, 14, 27

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

גלילית מחוז חיפה, מנשה-אלונה

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
13/02/2017		3496	7448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0202861 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0202861
16/03/2015		4126	7005	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 1286/ ענ/ 732 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 1286 /ענ/ 732
04/09/2008		4601	5846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 731 /א/ מ/ 347 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 731 /א/ מ/ 347
31/08/2005		3993	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 354 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 354
10/09/1989		3556	3696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 135 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 135
06/01/1983		657	2880	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 569 /א ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 569 /א
10/01/1963		607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400	שינוי	ג/ 400

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עקרונות לטבלת הקצאות איחוד וחלוקה	20: 31 23/04/2023	מוטי זייד	20/04/2023	41		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		20: 31 23/04/2023	מוטי זייד	20/04/2023	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	17: 23 28/11/2022	מרדכי אבירם	28/11/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	קומפליציה מצב מאושר	10: 16 23/10/2022	לביב חלבי	20/10/2022	1	1: 1250	רקע	קומפליציה
לא	נספח נוף ופיתוח - מלל	10: 17 23/10/2022	עופר מור	02/10/2022	11		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	10: 19 23/10/2022	עופר מור	21/09/2022	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-חתכים	10: 21 23/10/2022	עופר מור	03/10/2022	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	16: 19 28/11/2022	מחמוד עבד-אלחי	20/11/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תחבורה ציבורית	10: 13 23/10/2022	מחמוד עבד-אלחי	03/10/2022		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מים	10: 03 24/10/2022	מחמוד עבד-אלחי	05/09/2022	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	10: 04 24/10/2022	מחמוד עבד-אלחי	05/09/2022	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	10: 11 24/10/2022	מחמוד עבד-אלחי	05/09/2022	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב - מלל	10: 06 24/10/2022	מחמוד עבד-אלחי	24/10/2022	14		מנחה	תשתיות
לא	נספח איכות סביבה	14: 09 09/11/2022	ערך הלברייך	24/10/2022	62		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח הידרולוגיה	10: 25 23/10/2022	רפי הלוי	28/09/2022	31		מנחה	ניהול מי נגר
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	10: 44 23/10/2022	טובי אלפנדארי	18/10/2022	22		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים	15: 29 01/08/2021	יורם וגשל	29/07/2021	25		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח קרקע - גיאוטכני גיאולוגי סייסמי	12: 53 26/07/2021	עלי מצארווה	11/07/2021	44		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630666	04-8630728	hooda@mo ch.gov.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630666	04-8630728	navak@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049		OFFICE@A VIRAM- ARC.COM
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מחמוד עבד-אלחאי		אינג' תים בע"מ	טירה	דרך יפו	48	09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
יועץ נוף	יועץ נופי	עופר מור		גרינשטיין הר- גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@lands cape.org.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	ערך הלברייך		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	eran@shl.co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל	חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
יועץ מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	מחמוד עבד-אלחי		איג'י תים בע"מ	טירה	דרך יפו	48	09-7935920	09-7932012	office@engteam.co.il
חשמל ותקשורת	יועץ	דורון וינשטיין		אפ. אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940	08-6209475	office@fm-eng.co.il
פרוגרמה	יועץ	טובי אלפנדארי		טובי אלפנדארי - פתרונים תכנון אסטרטגי	רמת ישי	(2)		04-9530236		toviolfandari@gmail.com
הידרולוגיה	יועץ	רפי הלוי		נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(3)		04-9909008		rafi.halevi@gmail.com
שמאות	שמאי	מוטי זייד	513687277	מוטי זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8584545	04-8584466	moty@motyzaid.co.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(4)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
קרקע וביסוס	יועץ	עלי מצארווה		עלי מצארווה- מהנדס יועץ קרקע וביסוס	טייבה	(5)		09-7991521	09-7991521	alimas@bezeqint.net

(1) כתובת: מושב חיבת ציון ד.נ. חפר.

(2) כתובת: רמת ישי ת.ד. 945.

(3) כתובת: יעד, ד.נ. משגב.

(4) כתובת: דלית אל כרמל 2/66.

(5) כתובת: טייבה.

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
מרחב הנחל	תחום אפיק נחל ברקן, רצועת המגן ותחום רצועת ההשפעה. גבול הכרזת רצועת הנחל יהווה גבול רצועת המגן וגבול רצועת ההשפעה של הנחל יהיה הגבול הצפוני של דרך 20.
ציר ירוק	חוצה את השכונה ומקשר את גרעין היישוב והשכונות הסמוכות לאזור הפארק המתוכנן לאורך נחל ברקן. הציר מלווה בפונקציות ציבוריות ומוסדות חינוך, שטחים פתוחים, שביל אופניים, אזורי שהייה וגינון במטרה להגדיל את הקישוריות ולעודד הלכתיות ופעילות מגוונת לאורכו.

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

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

תכנון שכונת מגורים בהיקף כ-1000 יח"ד בחלק הצפוני של כפר קרע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויי ייעוד השטח מחקלאי לשטח למגורים, מגורים ומסחר, מסחר ותעסוקה, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת מגרשים להקמת שכונת מגורים בהיקף של כ- 1000 יח"ד, וכן שטחים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.
- קביעת תכליות והוראות בנייה בשטח התכנית.
- הסדרת בנייה קיימת בחלקה המזרחי של התכנית.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת הוראות לפיתוח פארק נחל ברקן.
- איחוד וחלוקה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	23 - 1
מגורים ב'	105 - 98 , 91 - 86 , 80 - 40 , 38 - 31
מבנים ומוסדות ציבור	205 - 201
שטחים פתוחים	401
שטח ציבורי פתוח	414 , 412 , 410 - 403
יער פארק	411
דרך מאושרת	520
דרך מוצעת	527 - 524 , 522 , 521 , 514 - 501
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	603 - 601
מגורים ומסחר	707 - 703 , 701
מגורים מסחר ותעסוקה	803 - 801 , 709 , 708

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	502 , 501
גבול שטח שיפוט	יער פארק	411
גבול שטח שיפוט	מגורים מסחר ותעסוקה	802 , 801 , 709
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	520
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	508
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	603
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	205
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	74 , 38 , 37
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	526 , 525 , 512 , 507 , 504
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	23 , 22 , 17 - 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	47 , 42 , 41 , 38 - 33 , 31
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	514 , 508 , 507 , 504 , 503 , 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	47 , 43 - 40 , 38
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	707 - 703 , 701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	803 , 802 , 709 , 708
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	403
חזית מסחרית	דרך מוצעת	514 , 504 , 503 , 501
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	707 - 703 , 701
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	803 , 802 , 709 , 708
להריסה	דרך מאושרת	520
להריסה	דרך מוצעת	526 , 502
להריסה	מגורים ב'	36
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	802
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	520
מבנה להריסה 2	יער פארק	411

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים	401
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	501
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	520
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501, 503 - 512, 514 - 521, 522, 524 - 527
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601 - 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער פארק	411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1 - 23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	31 - 38, 40 - 80, 86 - 91, 98 - 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	701, 703 - 707
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	708, 803
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	403 - 410, 412, 414
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,847.01	4.61
מגורים	337.72	0.12
נחל/ תעלה/ מאגר מים	1,017.92	0.37
פארק/ גן עירוני	3,850.38	1.38
שטח חקלאי	260,562.55	93.52
שטח ציבורי פתוח	15.39	0.01
סה"כ	278,630.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,422.69	4.37
דרך מוצעת	58,844.28	20.70
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,090.86	0.38
יער פארק	30,975.21	10.90
מבנים ומוסדות ציבור	24,906.15	8.76
מגורים א'	10,898.42	3.83
מגורים ב'	49,631.91	17.46
מגורים ומסחר	14,050.67	4.94
מגורים מסחר ותעסוקה	32,662.38	11.49
שטח ציבורי פתוח	29,856.36	10.50
שטחים פתוחים	18,910.52	6.65
סה"כ	284,249.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 50 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת הדיור.</p> <p>3. יאפשר שילוב דירות קטנות (ללא תוספת זכויות בניה).</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יותר קו בנין אפס בין שני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים.</p> <p>2. מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>3. יתאפשר פיצול מגרשים בכפוף לתיאום כניסה משותפת לחניה ו/או הסדרת נגישות למגרש עורפי בזיקת הנאה.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח, הכוללת פירוט חומרי גמר, מפלסי פיתוח וניקוז, קירות תומכים, מעקות וגדרות, נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, מיקום ארונות תשתית, והסדרת חניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות המועצה המקומית.</p> <p>2. בקביעת מפלס ה- 0.00 של המגרש, ילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש. ככל הניתן, ינוקז המגרש אל שטח ציבורי סמוך (בעדיפות אל הרחוב), ולא אל מגרש מגורים סמוך.</p> <p>3. לאורך חזית הרחוב ימוקמו לפחות 2 עצים בכל מגרש, במרווח מקסימלי של 10 מ' בין אחד לשני.</p> <p>4. קירות בחזית הרחוב יהיו בשפה אחידה. בגבול המגרש עם רחוב, יבוצעו קירות תומכים, או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 1.5 מ' מעל/מתחת פני המדרכה. מעל הקיר ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות בחזית רחוב.</p> <p>3. מעונות וגני ילדים.</p> <p>4. מסחר שכונתי במפלס הרחוב לאורך כביש מס' 18 וכביש מס' 10 בלבד. לאורך רחובות אלה ניתן להסב שימושי מגורים למסחר ו/או משרדים בקומת הקרקע בהיקף של עד 20% מזכויות הבניה העיקריות, ולא יעלה על 200 מ"ר למגרש.</p> <p>5. יתאפשר שילוב דירות קטנות (ללא תוספת זכויות בניה).</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יותר קו בנין אפס בין שני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית</p>

4.2

מגורים ב'

- ועיצובית בין המגרשים.
2. מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ- 6 מ'.
 3. יתאפשר פיצול מגרשים בכפוף לתיאום כניסה משותפת לחניה ו/או הסדרת נגישות למגרש עורפי בזיקת הנאה.
 4. זיקת הנאה לאורך דרך 10
 - א. בין קו בנין קידמי לגבול מגרש תישמר רצועה זמינה לציבור. בתחום רצועה זו ניתן יהיה לקבוע אזורי ישיבה, מצללות, ארכדות וגגונים, ע"פ הנחיות מרחביות לאזור.
 - ב. החזיתות הפונות לדרך מס' 10 יתוכננו עם מאפייני עיצוב אחידים.
 - ג. בחזית הרחוב ישולבו פונקציות פתוחות לציבור מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים.
 - ד. לא יותרו חניות בתוך המגרש לאורך החזית הקידמית הפונה לדרך מס' 10.
 - ה. טיפול בשילוב המבנה במפלס הרחוב והמפגש עם הקרקע יוצג במסגרת היתר הבניה.

ב

הוראות פיתוח

1. על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח, הכוללת פירוט חומרי גמר, מפלסי פיתוח וניקוז, קירות תומכים, מעקות וגדרות, נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, מיקום ארונות תשתית, והסדרת חניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות המועצה המקומית.
2. בקביעת מפלס ה- 0.00 של המגרש, ילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש. ככל הניתן, ינוקז המגרש אל שטח ציבורי סמוך (בעדיפות אל הרחוב), ולא אל מגרש מגורים סמוך.
3. לאורך חזית הרחוב ימוקמו לפחות 2 עצים בכל מגרש, במרווח מקסימלי של 10 מ' בין אחד לשני.
4. קירות בחזית הרחוב יהיו בשפה אחידה. בגבול המגרש עם רחוב, יבוצעו קירות תומכים, או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 1.5 מ' מעל/מתחת פני המדרכה. מעל הקיר ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'.
5. במגרשים הכוללים שימושי מסחר בקומת הקרקע תשמר רצועה זמינה לציבור, המרווח הקדמי יהיה רצוף, ללא חסימות ויתוכן כחלק מהדרך הגובלת.

4.3

מגורים ומסחר

4.3.1

שימושים

1. מגורים.
2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, בריכת שחייה, מכון כושר ומתקנים נלווים וכד'.
3. מסחר במפלס הרחוב לאורך כביש מס' 12 שירותים עסקיים (בנק/דואר), הסעדה ובתי קפה, מאפייה, מכולת, חנויות ועסקים שכונתיים (גודל חנות מקסימאלי 500 מ"ר)
4. יותרו שימושי משרדים, מרפאות ושירותים עסקיים.
5. גנים ומעונות יום.
6. דיור מוגן.
7. יתאפשר שילוב דירות קטנות (ללא תוספת זכויות בניה).
8. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.
9. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.

מגורים ומסחר	4.3
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי עירוני לאורך כביש מס' 12 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזיתות הפונות לדרך מס' 12 יתוכננו עם מאפייני עיצוב אחידים. 2. לפחות 50% מהחזית במפלס הרחוב תהיה שקופה. 3. בחזית הרחוב ישולבו פונקציות פתוחות לציבור מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים. שילוב פונקציות מסחריות לאורך הרחוב הינה תנאי מחייב לקבלת היתר. 4. כניסות : 4.1. כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לשימושים המסחריים, למשרדים ולמבני ציבור. 4.2. כניסות למסחר ולמשרדים יופנו לדרך מס' 12 5. יותר קו בניין אפס בין שני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים. 6. מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ- 8 מ'. 7. יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות, דרך מס' 12. 8. לא יותרו חניות בתוך המגרש לאורך החזית הקידמית הפונה לדרך מס' 12. 9. חצר משק- תתוכנן במגרשים ותהיה סגורה. לא תופנה לדרך מס' 12 ותהיה בחשיפה מינימאלית לחזיתות ראשיות של המגרש. בפתחה יותקן שער. 10. יחידות דיור קטנות : א. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. ב. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחידות הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. 11. טיפול בשילוב המבנה במפלס הרחוב והמפגש עם הקרקע יוצג במסגרת היתר הבניה. 12. טיפול בחזית חמישית תינתן עדיפות לשילוב גגות ירוקים. 13. תאסר התקנת צנרת חיצונית למעט מרזבים, מערכות התשתית (כגון דודים/מיזוג) ישולבו בעיצוב המבנה ויוסתרו. 14. בין קו בנין קידמי לגבול מגרש תישמר רצועה זמינה לציבור. בתחום רצועה זו ניתן יהיה לקבוע אזורי ישיבה, מצללות, ארכדות וגגונים, ע"פ הנחיות מרחביות לאזור. 15. בתא שטח 703 יובטח שילוב של גנים ומעונות יום. 	<p>א</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. לכל מגרש תהיה כניסה ויציאה אחת לחניה. 3. תותר כניסה משותפת לחניה ו/או חניון תת-קרקעי ואיחוד חניונים בין מגרשים סמוכים. 4. החניות הפתוחות בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת, רצוי אבן מנקזת. כל 7 חניות ניצבות ברצף או 5 חניות מקבילות ברצף, תתוכנן "אוזן גינן" ועץ. 5. אזורי חניה למסחר, משק, מתקני אשפה יופרדו מחנייה לאזור המגורים. 6. לא יותרו חניות בתוך המגרש לאורך חזית המסחר כלפי רחוב ראשי. 	<p>ב</p>
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>עבור השטחים הציבוריים בתא שטח 703 תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף.</p>	<p>ג</p>



<p>4.3 מגורים ומסחר</p> <p>עד לרישום הבית המשותף, תירשם הערה ע"פ ס' 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור.</p>	<p>4.3</p>
<p>4.4 מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מסחר. 3. משרדים, מרפאות, מכון כושר. 4. שימושים בעלי אופי ציבורי. 5. גנים ומעונות יום 6. דיור מוגן 7. חניה, חניון תת קרקעי ומתקנים נלווים . 8. אחסנה 9. מלאכה לא מזהמת, אשר אינה מהווה מטריד למגורים.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הכניסה הקובעת למסחר תופנה לרחוב ראשי. 2. כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לשימושי מסחר ותעסוקה 3. לא יותרו חניות בתוך המגרש לאורך חזית המסחר כלפי רחוב ראשי (כביש מס' 12). 4. מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ- 8 מ'. 5. טיפול בשילוב המבנה במפלס הרחוב והמפגש עם הקרקע יוצג במסגרת היתר הבניה. 6. יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות, דרך מס' 12. 7. בין קו בנין קידמי לגבול מגרש תישמר רצועה זמינה לציבור. בתחום רצועה זו ניתן יהיה לקבוע אזורי ישיבה, מצללות, ארכדות וגגונים, ע"פ הנחיות מרחביות לאזור 8. תותר המרת זכויות בניה ממגורים לשימושי תעסוקה ולהפך לפי מפתח של 120 מ"ר ליחיד.</p>	<p>א</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. במגרשים 802, 801, 709 במסגרת ההיתר יוגש תשריט חלוקה, במסגרת התשריט תוגדר הפרשה אחידה של 35% מכל הבעלים בחלקת מקור 13. במסגרת ההקצאות יסומנו בזיקת הנאה דרכים פנימיות, יוקצה שטח פתוח שלא יפחת מ 1.5 דונם עבור שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים ושטח עבור אשכול גנים 4 כיתות. 2. תנאי להיתר בתחום תא שטח 801 יהיה בחינה סביבתית של השפעות המפעל הקיים וקביעת התניות בהתאם, ובכללן דרישות למניעת מטרדים, וככל הנדרש - העתקת המפעל למיקום אחר.</p>	<p>ב</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש 2. תותר כניסה משותפת לחנייה ו/או חניון תת-קרקעי ויתאפשר איחוד חניונים למגרשים סמוכים. 3. אזורי חניה למסחר, משק, מתקני אשפה יופרדו מחנייה לאזור המגורים.</p>	<p>ג</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.4
<p data-bbox="715 138 1273 172">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p data-bbox="1150 188 1273 219">1. פסולת:</p> <p data-bbox="165 235 1273 315">יוקצו חדרים סגורים בבניין לאצירת הפסולת פתחי חדרי האצירה יופנו לכיוון חצרות המשק. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחים ולזרמי הפסולת השונים.</p> <p data-bbox="1098 376 1273 407">2. חצרות משק</p> <p data-bbox="228 423 1273 504">במגרש יוקצה שטח לחצר משק אשר תהיה סגורה. החצר לא תופנה לדרכים ראשיות ותהיה בחשיפה מינימלית לעבר החזיתות הראשיות של המגרש. החצר תוצנע ובפתחה יותקן שער.</p> <p data-bbox="496 564 1273 595">3. שימושי מסחר ותעסוקה ראה פירוט בפרק 6.10 (מניעת מטרדים)</p>	ד
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p data-bbox="215 817 1273 851">1. מבני ציבור לחינוך, תרבות, שטחי ספורט, מרכזים קהילתיים, בריכות שחייה, שירותי דת, בריאות וכל שימוש ציבורי אחר המוגדר בחוק ובהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור.</p> <p data-bbox="233 911 1273 945">2. שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p data-bbox="839 960 1273 994">3. מתקני וקווי תשתית תת-קרקעיים.</p> <p data-bbox="903 1010 1273 1043">4. מתקני איסוף והפרדת אשפה.</p> <p data-bbox="572 1059 1273 1093">5. חניה ע"פ הנדרש בתקן, לרבות חניה תת-קרקעית ציבורית.</p> <p data-bbox="165 1108 1273 1189">6. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שימושי מסחר (בתי קפה, שירותים עסקיים כגון בנק ודואר, חנות מוזיאון, חנויות ספרים).</p> <p data-bbox="165 1205 1273 1285">7. תאי שטח 201, 202, 203 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, כשימוש משני.</p> <p data-bbox="165 1301 1273 1420">8. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p data-bbox="523 1435 1273 1469">בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים.</p> <p data-bbox="903 1485 1273 1518">8. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</p>	
הוראות	4.5.2
<p data-bbox="1118 1572 1273 1606">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="416 1621 1273 1655">1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח.</p> <p data-bbox="608 1715 1273 1749">2. הוראות לתאי שטח יחודיים (תאי שטח 201, 202, 203):</p> <p data-bbox="165 1765 1273 1845">אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי, ויהוו הרחבה ל"ציר הירוק" (לאורך כביש מס' 10).</p> <p data-bbox="1023 1906 1273 1939">3. הכנת תוכנית בינוי</p> <p data-bbox="165 1955 1273 2036">תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקני"מ 1:500 ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע, כולל הצגת מיצוי של זכויות בניה.</p> <p data-bbox="815 2096 1273 2130">4. התכנית תפרט את הנושאים הבאים:</p>	א



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>4.1. קביעת הוראות ביחס להעמדת בנינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים וגבהים של חלקי המבנים.</p> <p>4.2. עיצוב חזיתות המבנים וחומרי גמר.</p> <p>4.3. קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים לרבות מפלסי פיתוח.</p> <p>4.4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי כולל פתרונות נגישות למוגבלים.</p> <p>4.5. אופן פיתוח השטח כולל מיקום שטחי חניה במגרשים, גינון, נטיעות, ריצופים, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרגות, רמפות, גגות ירוקים לרבות ציון ריהוט ומתקני רחוב כגון ספסלים, תאורה ופרגולות. סימון מערכות מים ופתרונות תיעול וניקוז וכו'.</p> <p>4.6. מיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וסידורי הגישה: כניסות לחניונים, פריקה וטעינה.</p> <p>4.7. תכנית הבינוי תוגש בצירוף דו"ח אקלימי הכולל:</p> <p>א. בדיקות הצללה והצגת מידת החשיפה לשמש של השטחים הפתוחים במתחם ושל השצ"פים הסמוכים לו. יוצג כי בשצ"פים הסמוכים מתקבלת מידת החשיפה לשמש כנדרש בנספח ב' לת"י 5281 (זכויות שמש בתכנון עירוני).</p> <p>ב. ניתוח משטר הרוחות במתחם לפי הנחיות נספח ד' לת"י 5281 (רוחות רצויות ובלתי רצויות). מסקנות הדו"ח האקלימי יוטמעו ככל הניתן בתכנית הבינוי, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>במקרה שתוגש בקשה לשינויים בתכנית בינוי שאושרה, ידרש דו"ח אקלימי מעודכן בהתאם.</p> <p>4.8. מפלסי הפיתוח יותאמו בתכנון כולל לכל שטחי הבינוי והשטחים הפתוחים בתא שטח זה. התכנון יכלול פתרונות לניקוז כלל השטח. יושם דגש על הנגשת השטחים בפיתוח אינטנסיבי לכלל האוכלוסיה, באופן המאפשר נגישות נוחה למשתמשים משטחים ציבוריים ומעברים להולכי רגל ואפניים.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח בחצר מבנה הציבור (גן ילדים) יהיה על פי הנחיות משרד החינוך לפיתוח חצרות גני ילדים.</p> <p>2. במקרה ולא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, יש לתכנן ולפתח את השטח כשטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי כולל נטיעת חורשה של עצים הניתנים להעתקה.</p> <p>3. מגרשי הספורט ושטחי החוף של מוסדות הציבור ישמשו את הציבור לפעילות פנאי ונופש בשעות אחה"צ.</p> <p>השטח הפתוח במגרשים (חצר המגרש או חלקים ממנה) יהיה פתוח (לא נעול) וזמין לשימוש התושבים בכל שעות היום, או בשעות אחה"צ (ניתן יהיה לסגור את השטח בשעות הלילה).</p> <p>4. ביעוד שטח זה מומלץ לתכנן רחבה מרוצפת בחזית לרחוב, אשר תהווה כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה.</p> <p>בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, יינטעו עצי צל בוגרים, בפתחים בריצוף, או בערוגות גינון, במרווחים ממוצעים של מקסימום 6.0 מ', בין עץ לעץ.</p> <p>5. חניות - תכנון ופיתוח החניה יבטיח ביצוע שטחי הציבור שמעליו. תכנית הפיתוח תלווה ע"י אדריכל נוף ועומק האדמה מעל גג החניון יאפשר שתילת עצים, בהתאם לתכנית פיתוח. מתן היתר בניה לחניון באישור מהנדס העיר ומהנדס ועדה מקומית.</p> <p>6. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר:</p> <p>תכניות מקצועיות, לנושא החדרת מי נגר עילי, לחיסכון במים ולשימוש חוזר ב"מים אפורים", יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. יישום תכניות אלו, יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע, ותנאי לקבלת היתר אכלוס.</p>	<p>ב</p>

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>1. שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, גינון, מדשאות, מתקני הצללה, מתקני משחק וספורט, שירותים ציבוריים, תשתיות תת-קרקעיות עירוניות לשימוש הפארק, תעלות ניקוז, מיגון אקוסטי ואלמנטי מים.</p> <p>2. אזורי ישיבה מוצלים ואזורי התכנסות בגדלים שונים, רחבות מרוצפות, מתקני הצללה, מתקני ישיבה ותצפית, טיילות, ריהוט רחוב.</p> <p>3. שטחים להתקהלות המונים לרבות מופעים וירידים.</p> <p>4. דרכי גישה, דרכי ביטחון, גידור ותאורה.</p> <p>5. תחנות הסעה וסככות צל.</p> <p>6. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>7. תותר הקמת קיוסק ושירותים סניטריים בהיקף של עד 2% בשצ"פ עירוני שגודלו מעל 5 דונם ולא יותר מ-100 מ"ר.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגונן ע"ג קרקע מחלחלת.</p> <p>2. הצללה:</p> <p>בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הצללה בגן שעשועים)</p> <p>3. הנחיות לתאי שטח יחודיים:</p> <p>3.1. הכיכר העירונית - חלקו הצפוני של תא שטח מס' 403 (המסומן בתשריט ב"עיצוב מיוחד") ישמש ככיכר עירונית, וישרת את הישוב כולו. השטח יאפשר פעילות מגוונות, כולל התכנסות קהל רחב וקיום ארועים (ארועים חברתיים, ארועי חג, שוקי איכרים וכדומה), ופעילות מסחרית בהיותו גובל בחזית מסחרית מדרום.</p> <p>3.2. השדרה - תאי שטח מס' 403,404,406 מהווים "ציר ירוק" החוצה את השכונה לאורכה ומקשר בין מרכיביה השונים. הציר, המלווה בחלקו את הרחוב ובחלקו חוצה את המתחם הציבורי, מוביל בקצהו אל הכיכר העירונית. בציר ישולבו שביל אופניים, רחבות שהייה, רחבות כניסה למבני ציבור שונים, שדרה כפולה של עצי צל ושטחי גינון. כל זאת בכדי לעודד פעילות אנושית מגוונת לאורכו.</p> <p>3.3. פארק הנחל - שטח לפיתוח אינטנסיבי:</p> <p>לאורך הדרך המאספת לשכונה, הגובלת ברצועת הנחל, ובצמוד לה, יתוכנן פיתוח אינטנסיבי. פיתוח זה יכלול טיילת המלווה את הדרך בצידה הצפוני, אשר תכלול מדרכה רחבה ומוצלת, שביל אופניים, רחבות שהייה ותצפית. רוחב רצועת הטיילת (שאינו כלול בזכות הדרך) לא יעלה על 8 מטר.</p>	



4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>בנוסף לטיילת יפותחו שני מוקדים לפעילות אינטנסיבית: האחד בצידה המערבי של רצועת הנחל, בקרבת גשר הולכי הרגל הקיים (המאפשר כניסה רגלית אל המרחב שמצפון לנחל). גודל מוקד זה לא יעלה על 6 דונם. מוקד שני ימוקם בחלקה המזרחי של רצועת הנחל, מול הכיכר העירונית. גודלו של מוקד זה לא יעלה על 2 דונם.</p> <p>4. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה בד-בבד עם פיתוח הבניה במגרשים וביצוע הכבישים והרחובות הסמוכים, ללא תלות בתכנון ובניית המבנים הציבוריים.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>1. שטח טבעי לשימור, שיקום וטיפוח הנוף והצמחייה הטבעית.</p> <p>2. שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, גינון באופי התואם את הצומח הטבעי, רחבות שהייה, ריהוט חוצות, אלמנטי הצללה.</p> <p>3. מעבר לתשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p> <p>השימושים במרחב הנחל בכפוף להוראות פרק 6</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שטח לטיפוח הנוף הטבעי:</p> <p>1.1. השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה הטבעית למקום, לטיול, ושהייה. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות שהייה, ריהוט חוצות, אלמנטי הצללה לרחבות.</p> <p>1.2. פעולות הפיתוח יתוכננו באופן שישמר ויטפח את בתי הגידול האופייניים למקום.</p> <p>1.3. ביצוע עבודות הפיתוח יעשה תוך פגיעה מינימלית בשטח.</p> <p>1.4. הפיתוח בשטח יעשה תוך התחשבות בשטחי ההצפה של הנחל, ועמידות מרכיבי הפיתוח השונים להצפות הצפויות.</p> <p>1.5. עצי הזיתים הקיימים ישולבו בשיקום הצמחי של המרחב.</p> <p>1.6. יבוצעו עבודות שתילה ונטיעה של צמחים התואמים את הצומח המקומי.</p> <p>1.7. לא תתוכנן תאורה בשטח זה בכדי להימנע מזיהום אור.</p>
4.8	יער פארק
4.8.1	שימושים
4.8.2	ע"פ הגדרתם בתמ"א 1
4.8.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>כל השימושים והפעולות בשטחי היער יעשו בהתאם לתכנית יער וממשק, בהתייעצות עם אקולוג ואדריכל נוף</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים

<p>4.9</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, מיגון אקוסטי, תחנות הסעה.</p>	
<p>4.9.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. 2. במסגרת התכנון המפורט נדרש להציג פתרונות למיתון תנועה על פי העקרונות המוצגים בנספח התנועה. 3. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. 4. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או שב"צ, חתך הדרך יתוכנן כך שתנתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p>	
<p>ב</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ינטעו עצים רבים ככל האפשר (על מנת להבטיח רציפות צל במדרכות), ונגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב. עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 2. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים. העצים יתוכננו במרווחים של 10 מ' מקסימום אחד מהשני. 3. בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של 1.5 מ' נטו לפחות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה ובמדרכות ישולבו כל אלמנטי ההנגשה הנדרשים, ע"פ התקן וע"פ הנחיות הרשות המקומית. 4. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול מהנדס העיר. 5. לאורך כל המדרכות שרוחבן 2.5 מ' ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. במדרכות יש לתכנן תעלת גידול רציפה שתהווה בית גידול לעצים. במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות, תהיה הרשות המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו. במקרים אלה, במידה ויוחלט שלא לבצע תעלת גידול, יש לבצע בית גידול (בור שתילה) לכל עץ, בשטח של 4 מ"ר לפחות ועומק 1.5 מ' לפחות. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. 6. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיונית ותתואם עם שאר המערכות. 7. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים. 8. חניות - בנתיבי החניה לאורך כבישים, יתוכננו "אוזניים" לעצים ושיחים. יעשה מאמץ, כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד.</p>	
<p>4.10</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, מיגון אקוסטי, תחנות הסעה.</p>	
<p>4.10.2</p>	<p>הוראות</p>



4.10	דרך מאושרת
א	דרכים תנועה ו/או חניה ראה הוראות - דרך מוצעת.
ב	הוראות פיתוח ראה הוראות - דרך מוצעת.
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת : 1. תא שטח 601 השימושים ע"פ תכנית מאושרת ענ/135 ו- ענ/731/א/מ/347. 2. תא שטח 602 השימושים ע"פ תכנית מאושרת ענ/731/א/מ/347. 3. תא שטח 603 השימושים ע"פ תכנית מאושרת ג/400.
4.11.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



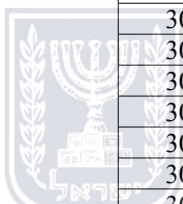
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	435	1	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	474	2	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	473	3	מגורים א'	מגורים א'		
15	4	3	3	3	3	13	1	40	100	64	160	321	4	מגורים א'	מגורים א'		
15	4	3	3	3	3	13	1	40	100	64	160	341	5	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	504	6	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	505	7	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	485	8	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	501	9	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	475	10	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	434	11	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	454	12	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	489	13	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	495	14	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	495	15	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	496	16	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	496	17	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	476	18	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	497	19	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	500	20	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	498	21	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	499	22	מגורים א'	מגורים א'		
30	4	3	3	3	3	13	2	40	200	96	280	554	23	מגורים א'	מגורים א'		
180	4	3	3	3	5	20	14	40	1080	672	1680	1428	31	מגורים ב'	מגורים ב'		
120	4	3	3	3	5	20	8	40	720	384	960	1076	32	מגורים ב'	מגורים ב'		
135	4	3	3	3	5	20	9	40	810	414	1035	1085	33	מגורים ב'	מגורים ב'		
135	4	3	3	3	5	20	9	40	810	414	1035	1085	34	מגורים ב'	מגורים ב'		
135	4	3	3	3	5	20	9	40	810	414	1035	1084	35	מגורים ב'	מגורים ב'		
135	4	3	3	3	5	20	9	40	810	414	1035	1083	36	מגורים ב'	מגורים ב'		
135	4	3	3	3	5	20	9	40	810	414	1035	1083	37	מגורים ב'	מגורים ב'		
435	5	3	3	3	5	20	29	40	2610	1334	3335	3647	38	מגורים ב'	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
135	5	3	3	3	5	22	9	45	900	432	1080	1182	40	מגורים	ב'		
0									225	80	200		40	מסחר	ב'		
135	5	3	3	3	5	22	9	45	900	432	1080	1122	41	מגורים	ב'		
135	5	3	3	3	5	22	9	45	900	432	1080	1060	42	מגורים	ב'		
285	5	3	3	3	5	22	19	45	1937	930	2324	1904	43	מגורים	ב'		
0									225	80	200		43	מסחר	ב'		
150	5	3	3	3	5	22	10	45	1016	488	1220	1129	44	מגורים	ב'		
0									225	80	200		44	מסחר	ב'		
150	5	3	3	3	5	22	10	45	1016	488	1220	1202	45	מגורים	ב'		
150	5	3	3	3	5	22	10	45	1016	488	1220	1203	46	מגורים	ב'		
0									225	80	200		46	מסחר	ב'		
375	5	3	3	3	5	20	27	40	2250	1296	3240	3100	47	מגורים	ב'		
45	4	3	3	3	4	16	3	40	300	144	360	424	48	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	498	49	מגורים	ב'		
30	4	3	3	3	4	16	2	40	200	112	300	309	50	מגורים	ב'		
30	4	3	3	3	4	16	2	40	200	112	300	345	51	מגורים	ב'		
30	4	3	3	3	4	16	2	40	200	112	300	349	52	מגורים	ב'		
30	4	3	3	3	4	16	2	40	200	112	300	309	53	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	483	54	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	514	55	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	595	56	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	601	57	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	599	58	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	594	59	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	564	60	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	461	61	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	592	62	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	543	63	מגורים	ב'		
30	4	3	3	3	4	16	2	40	200	112	300	332	64	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	543	65	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	474	66	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	504	67	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	517	68	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	468	69	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	487	70	מגורים	ב'		

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	184	460	453	71	מגורים	ב'		
45	4	3	3	3	4	16	3	40	270	138	345	347	72	מגורים	ב'		
45	4	3	3	3	4	16	3	40	270	138	345	347	73	מגורים	ב'		
45	4	3	3	3	4	16	3	40	270	138	345	360	74	מגורים	ב'		
45	4	3	3	3	4	16	3	40	270	138	345	360	75	מגורים	ב'		
75	4	3	3	3	4	16	5	40	450	230	575	658	76	מגורים	ב'		
75	4	3	3	3	4	16	5	40	450	230	575	658	77	מגורים	ב'		
75	4	3	3	3	4	16	5	40	450	230	575	629	78	מגורים	ב'		
75	4	3	3	3	4	16	5	40	450	230	575	681	79	מגורים	ב'		
105	4	3	3	3	4	16	7	40	630	322	805	884	80	מגורים	ב'		
120	4	3	3	3	4	16	8	40	800	384	960	1100	86	מגורים	ב'		
120	4	3	3	3	4	16	8	40	800	384	960	1063	87	מגורים	ב'		
120	4	3	3	3	4	16	8	40	800	384	960	991	88	מגורים	ב'		
120	4	3	3	3	4	16	8	40	800	384	960	971	89	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	575	90	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	602	91	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	569	98	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	556	99	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	565	100	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	524	101	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	549	102	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	527	103	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	579	104	מגורים	ב'		
60	4	3	3	3	4	16	4	40	400	192	480	505	105	מגורים	ב'		
1680	5	3	3	3	16	58	112	45	7560	5376	13440	3137	701	מגורים	ומסחר		
	0								1125	400	1000		701	מסחר	מגורים		
2535	5	3	3	3	14	44	169	45	11408	8112	20280	6526	703	מגורים	ומסחר		
	0								1463	720	1800		703	מסחר	מגורים		
	0									332	830		703	מבנים	ומסחר		
														ומוסדות	ומסחר		
														ציבור			

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
225	5	3	3	3	7	27	15	45	1350	720	1800	1061	704	מגורים	מגורים ומסחר		
	0								395	140	350		704	מסחר	מגורים ומסחר		
180	5	3	3	3	7	27	12	45	1080	576	1440	1056	705	מגורים	מגורים ומסחר		
	0								395	140	350		705	מסחר	מגורים ומסחר		
180	5	3	3	3	7	27	12	45	1080	576	1440	1055	706	מגורים	מגורים ומסחר		
	0								395	140	350		706	מסחר	מגורים ומסחר		
225	5	3	3	3	7	27	15	45	1350	720	1800	1216	707	מגורים	מגורים ומסחר		
	0								395	140	350		707	מסחר	מגורים ומסחר		
270	5	3	3	3	7	27	26	45	1620	1248	3120	1767	708	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
	0								395	140	350		708	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
660	5	3	3	3	7	30	44	45	4400	1936	4840	4931	709	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
	0								2774	986	2466		709	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
	0	0	0	0	5	20		40	4800	5375	13439	9333	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
										537.5	1344		201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מ"ר) העיקרי לשטח בנוסף- מ"ר) מפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
	0	0	0	0	5	20		40	3601	4033	10082	7119	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
										403	1008		202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
	0	0	0	0	5	20		40	2682	3004	7510	5261	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
										300	751		203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
	0	0	0	0	4	16		40	620	695	1737	1520	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
										69.5	174		204	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
	0	0	0	0	4	16		40	912	1021	2553	1784	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
										102	255		205	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
420	5	3	3	3	7	30	28	45	2520	1344	3360	3683	801	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									2072	737	1842		801	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
1950	5	3	3	3	7	30	130	45	11700	6240	15600	17193	802	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מ"ר שטח העיקרי בנוסף מ"ר שטח מ"ר שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
									9671	3439	8597		802	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
750	5	3	3	3	7	30	50	45	4500	2400	6000	5087	803	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									2861	1138	2844		803	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
											(1) 100		410	מסחר	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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:

סה"כ בתכנית - 1052 יח"ד.

א. זכויות למערכות פוטו-וולטאיות -

בכל היעודים יותר קירוי מערכות פוטו-וולטאיות בלבד מעבר לזכויות המנויות בטבלה, גם למערכות מוגבהות מפני הקרקע או מפני הגג, וזאת בהיקף הממצה את כלל האפשרות לקירוי, ובכלל זאת

קירוי מעל מערכות אלקטרו-מכניות, מצללות, חניות עיליות, שצי"פים, שבילים, מיסעות ומגרשי ספורט.

ב. במגרשי מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר הקמת שטחי שירות בתת הקרקע באישור הועדה המקומית.

ג. תותר הקמת מצללות לאורך חזית מסחרית (בתחום זיקת ההנאה המסומנת בתשריט).

ד. שטחי שירות בייעודי מגורים ישמשו עבור חנייה תת קרקעית/מבונה, מרחבים מוגנים, לובי וחדרי מדרגות משותפים, אחסנה בהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד.

ה. בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה יתאפשר ניווד זכויות משימושי תעסוקה לשימושי מגורים ולהפך, לפי מפתח של 120 מ"ר עיקרי ליח"ד.

ו. בייעוד מגורים ב', לאורך כביש מס' 18 וכביש מס' 10 בלבד, ניתן להמיר 20% מזכויות הבניה למגורים עבור שימושי מסחר ולא יעלה 200 מ"ר למגרש.

ז. שטחי השירות המצוינים בטבלה מתחת לכניסה הקובעת ישמשו לחנייה תת קרקעית ולאחסנה (8 מ"ר ליח"ד).

ח. מספר הקומות המצוין בטבלה מעל כניסה קובעת וכולל את דירת הגג (פנטהאוז). הגובה אינו כולל מתקנים טכניים, מעקות, חדר מדרגות ויציאה לגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

(1) עבור מוקד מסחרי מקומי, שירותים ואחזקה לפארק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית:

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בשלבים בקנ"מ 1:500 לשטח התכנית למערכת הדרכים, התשתיות והשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית. התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה וע"י הוועדה המקומית ותכלול התייחסות בהתאם לסעיף 6.2 בינוי ו/או פיתוח.

2. הכנת "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי הכולל התייחסות לנושאים הבאים:

א. קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני מחזור ופסולת במרחב הציבורי.

ב. הנחיות לעיצוב השצ"פים ופריסת מוקדי הפעילות בהם, החזיתות הפונות אליה, שמירה והגנה על עצים קיימים ככל הניתן, נטיעות עצים וגינון, מתקנים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

ג. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.

ד. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:

הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה, חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).

ה. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.

ועבור חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטחים ו/או גגות רעפים.

ו. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.

ז. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.

ח. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.

ט. היקף נטיעות מינימלי בחזית.

3. אישור פתרון ניקוז לכל שטח התכנית. יערך בהתאם לעקרונות שבנספח הניקוז ויכלול התייחסות לניהול מי נגר ואיגום.

4. אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום לכל שטח התכנית.

5. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

7. תכנית פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים פתוחים תועבר לאישור משרד הבריאות.

8. תנאים כללים:





תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>א. הצגת אופן מימוש מלוא זכויות הבניה ויחיד במגרש.</p> <p>ב. הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הנדרשים בהתאם לקצב איכלוס</p> <p>ג. אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח למגרשים הבאים:</p> <p>ג.1. מגרשים בייעוד מעורב</p> <p>ג.2. מגרשים הכוללים יותר ממבנה אחד</p> <p>ג.3. מגרשים בהם תותר בניה בקו בנין אפס</p> <p>ג.4. שטחי פארק הנחל</p> <p>ד. הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הנדרשים בהתאם לקצב הפיתוח</p> <p>ה.. הגשת תכנית לשטחי התארגנות ומחנות קבלן.</p> <p>ו. אישור פתרון לעודפי עפר ועירום זמני של עפר.</p> <p>ז. קבלת אישור ממכון בדיקה מורשה על עמידה של הבניינים בתיי 5281 לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה). תנאי לאיכלוס - אישור של מכון בדיקה מורשה שהבניינים נבנו לפי תיי 5281.</p> <p>ח. אישור פקיד היערות לתכנית הנטיעות בהתאם לנספח שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ט. תנאי לכל עבודה בשטח התכנית, הינו ביצוע סקר אתרי פסולת עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו. בהתאם לממצאים, ייקבע אופן ומועד הטיפול בפסולת.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 701, 703 יהיה אישור תכנית בינוי - אשר תבחן את פריסת הבינוי, גובה, צפיפות, וטיפוסי הבינוי באישור מהנדס הרשות המקומית. במסגרת תכנית בינוי זו, יובטח שילוב 2 אשכולות גנים בתא שטח 703.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח הכוללת פרוט חומרי גמר, מפלסי פיתוח וניקוז, קירות תומכים, מעקות וגדרות, נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, מיקום ארונות תשתית והסדרת חניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות המועצה המקומית.</p> <p>כחלק מתכנית בינוי עיצוב ופיתוח שתוגש במסגרת היתר הבניה, יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:250. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש, לחניה ולהולכי רגל. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והמבנים הסמוכים לתאום רצף הרחוב.</p> <p>- תכנית פיתוח תציג, בין היתר:</p> <p>א. רוחב רצועת ההליכה במדרכה הפנויה מכל מכשול (עצים, מתקני תשתית, מיכלי מיחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס וכיו"ב).</p> <p>ב. מיקום ומספר חניות אופניים במרחב הציבורי וקירויין</p> <p>ג. פתרונות פינוי אשפה ומתקני איסוף פסולת למיחזור, בתיאום עם אגף שפ"ע. פתרונות אלה לא יבואו על חשבון מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>ד. תכנית שתילה ונוף מפורטת, לרבות נפחי בתי שורשים לעצים וגודל מוערך לעצי צל (7 שנים מהנטיעה), ורשימת צמחים ועצים על פי שימושים.</p> <p>ה. פתרונות להצללת אזורי משחק/ אזורי ישיבה מרכזיים וכו'.</p> <p>ו. מערך ניקוז וניהול נגר עילי.</p> <p>ז. תשתית למערכות טעינה לכלי רכב חשמליים (כולל מתקני השנאה נדרשים)</p> <p>שילוב מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים.</p> <p>ח. שילוב מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים.</p>	

6.2

בינוי ו/או פיתוח

2. מפלסי פיתוח מגרשים :

- א. מפלסי הבינוי יותאמו ככל הניתן לטופוגרפיה הקיימת .
 ב. בקביעת מפלס הכניסה ילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש.
 ג. גובה $+0.00$ של מבנים (מפלס כניסה ראשית למבנה) יהיה בגובה הקרוב למפלס הרחוב. בכל מקרה, גובה ה- $+0.00$ של כל מבנה, לא יעלה על 0.75 מ' מעל ולא ירד ביותר מ- 0.75 מ' מתחת מפלס פני המדרכה, ברחוב אליו פונה חזית המגרש (בנקודת הכניסה למגרש).

3. מתקני תשתית

- א. מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית
 ב. חצר התשתיות תרכז עגלות אשפה, חשמל, מים ותקשורת וכל תשתית נוספת שתידרש, בכניסה למתחם כחלק מהבינוי ו/או הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למתחם מהרחובות הציבוריים המקיפים.
 ג. מיקום מרכזי המחזור יקבע בשלב הכנת תכניות הבינוי של המגרש.

4. קירות בגבול מגרש

- א. קירות בגבול מגרש עם רחוב בחזית המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, יבוצעו קירות תומכים, או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 1.5 מ' מעל/מתחת פני המדרכה. מעל הקיר ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'. הוראות אלה לא יחולו על מגרשים לאורך כביש מס' 10, לאורכו בגבול מגרש קידמי תותר הקמת קיר בגובה שלא יעלה על 1 מ'. במקרה של חזית מסחרית/ ציבורית לרחוב לא מחוייב קיר בכלל.
 ב. קירות וגדרות בגבול מגרש עם שצ"פ: בחזית המגרש לכיוון השצ"פ, יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע בשצ"פ. מעל הקיר, ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'.

5. כל שטח המגרשים הפנוי ממבנים יהווה את חצרות המגרשים. בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר: גינון, ריצוף וריהוט גן, חניה. לפחות 30% משטח חצר המגרש יהיו מגוננים.

6.3




חניה

1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

2. כלל מקומות החניה בתחום התכנית (כולל חניות רחוב) יכללו תשתית לטעינת כלי רכב חשמליים.

3. חניית אופניים: הקצאת חניות לאופניים במבני תעסוקה תהיה בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, ולפחות ביחס של מקום אחד לכל 50 מ"ר עיקרי לתעסוקה, ומקום אחד לכל 5 תלמידים במוסדות חינוך יסודיים ועל יסודיים. החניה תהיה במקום מוגן מפגעי מזג אוויר. הקצאת חניות לאופניים ביעודי הקרקע השונים בהתאם למדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים - תנועת אופניים" או תקן אחר שיבוא במקומו.

4. מקומות חנייה למבנים/מוסדות ציבור ולפארקים/גנים ציבוריים תהיה בתחום המגרש

	<p>6.3 חניה</p> <p>ויתוכנו כחלק מהבינוי והפיתוח של מבני הציבור.</p> <p>5. תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים. איחוד חניונים בתיאום לעת היתר.</p> <p>6. אזורי חניה למסחר יופרדו מאזורי החנייה של המגורים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>מרחב הנחל - תאי שטח 411, 410, 401</p> <p>גבול הכרזת רצועת הנחל, כמסומן בתשריט, יהווה גבול רצועת המגן של הנחל. גבול רצועת ההשפעה של הנחל יהיה הגבול הצפוני של דרך 20.</p> <p>בתחום אפיק נחל ברקן, בתחום רצועת המגן ובתחום רצועת ההשפעה (להלן: מרחב הנחל) יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. בתחום האפיק יותרו השימושים הבאים בלבד:</p> <p>פעולות לשם שיקום ושימור אקולוגי בהנחיית אקולוג בעל התמחות בבתי גידול אקוויטיים, הקמת מתקני מחקר וניטור, גשרים בבניה קלה למעבר הולכי רגל, ועבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה של הנחל. לא תבוצע הסדרה באמצעים קשיחים או הפוגעים בתפקודו האקולוגי של הנחל, אלא אם אין פתרונות אחרים.</p> <p>2. בתחום רצועת המגן יותרו השימושים המותרים בתחום האפיק, וכן תותר העברת שבילים ודרכי שירות שאינם סלולים, אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, וכן שילוט ועמדות תצפית בבניה קלה.</p> <p>3. בתחום רצועת ההשפעה יותרו השימושים המנויים תחת הייעודים הרלבנטיים.</p> <p>4. בנוסף לאמור לעיל, תותר העברת קווי תשתית במרחב הנחל, בכפוף למגבלות הבאות:</p> <p>א. העברת קווי תשתית תותר רק לאחר בחינת חלופות להרחקתם ככל הניתן מאפיק הנחל ולהצמדתם לתשתית הדרכים, וחלופות לאופן הנחתם, בהעדפה להטמנתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להנחתם. הבחינה תלווה על ידי אדריכל נוף ואקולוג, אשר יקבעו גם את אופן השיקום של אזור העברת התשתית וכל אזור שייפגע כתוצאה מעבודות ההנחה.</p> <p>ב. לא תותר העברת קווי תשתית לאורך האפיק בתחומו ובתחום רצועת המגן.</p> <p>ג. חציית מרחב הנחל בקווי תשתית תותר רק אם אין אפשרות להצמידם לגבול התכנית המזרחי, אם אינה פוגעת במעבר חופשי של בני אדם ובעלי חיים לאורך גדות הנחל משני עבריו, ותוך הבטחת הגנה על האפיק והגדות.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>כל הבניינים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>1. תכנון אתרי ויסות והשהיית נגר עילי יתבצע במסגרת תכנית הפיתוח הנופי בשיתוף יועץ ניקוז ואקולוג.</p> <p>2. באזורי המגורים:</p>	<p>6.6</p>

6.6

ניהול מי נגר

- 2.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 2.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- 2.3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 2.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים :
- 3.1. בתכנון המפורט ייבדק פיתרון לניקוז והשהיית נגר בשצ"פים והשטחים הפתוחים. בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.
- 3.2. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 3.3. הגינון העירוני המתוכנן במסגרת תכנית הפיתוח לאורך הדרכים ובשצ"פים, יהיה, ככל הניתן, מונמך מסביבתו ("גינות גשם"). במסגרת זו תיבחן הקמת ביו-פילטרים כחלק ממערך הגינון.
4. תכנון דרכים וחניות :
- 4.1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.
- 4.2. בתכנון חניות עם ריצוף אטום, יוקפד ככל הניתן, על ניתוק שטחי החניה ממערכת הניקוז בכבישים, הנגר יופנה לרצועות "ירוקות" חדירות בהיקף החניה.
5. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף.
6. במוצאי נקזים אל הנחל יותקנו פילטרים לפסולת ולמזהמים ותחנות שאיבת מי קיץ, למניעת זיהום מנגר עירוני ומגלישות חירום של מי ביוב.

6.7

חשמל

1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לבתים חיבורים לשטחי התעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט וכו' יהיו תת-קרקעיים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
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 :
- קו מתח נמוך -תיל חשוף- 3 מ'



חשמל	6.7
<p>קו מתח נמוך -תיל מבודד- 2 מ' קו מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5 מ' דו מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוריי מבודד (תא"מ)- 2 מ' קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה- 3מ' כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת החשמל ארון רשת- 1 מ' שנאי על עמוד- 3 מ'</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו-או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, ולאחר בחינת עמידה הערכי הסף לקרינה כפי שמומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאישור איגוד ערים.</p> <p>5. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>6. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת- קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל.</p> <p>7. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה.</p> <p>8. מיקום התחנות יהיה עפ"י הנחיות חברת החשמל בתוך מגרשי הבינוי ובתיאום עם תכנון השטחים הציבוריים ומבני מוסדות הציבור במידה ומתוכננים כאלה בקרבה.</p> <p>9. הפיתוח הנופי יבטיח הרחקת בני אדם מאזורי השנאים על ידי גידור או שתילה צפופה בסביבתם. ישמר מרחק של לפחות 1 מטר ללא שתילה לאפשר אוורור התחנות.</p> <p>10. כל ארונות רשת החל"ב ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר חזית הרחוב של המגרשים. ארונות חלוקה אזוריים ימוקמו בתאום עם חח"י והפיתוח להסתרתם ככל האפשר בשצ"פים.</p> <p>11. הקמת קווי ומתקני חשמל בתחום התכנית והקמת מבנים בסמיכות אליהם יבוצעו על פימונה הדפסה 23 מרחקי הבטיחות הנדרשים על ידי חברת החשמל ובכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת, ולהיתרי הקמה והפעלה והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק זה.</p>	
תשתיות	6.8
<p>1. ביוב ומים:</p> <p>1.1 תנאי להיתר בניה מעבר ל-33,000 תושבים, אישור תכנית סטטוטורית הנדסית למט"ש נוסף</p>	

תשתיות	6.8
<p>או הרחבה של מט"ש עירון.</p> <p>1.2 תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית התחלת ביצוע קו מאסף.</p> <p>1.3 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>1.4 קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם מקורות. קו ביוב יחצה קו מים ראשי רק מתחתיו ולא מעליו, במרחקים מתאימים ובמיגון מתאים ובתיאום עם מקורות ועם משרד הבריאות.</p> <p>1.5 לא יאושרו קווי ביוב חדשים בשטח הפתוח במרחק הקטן מ-50 מ' מנחל ברקן.</p> <p>1.6 אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מטר מדופן קו המים.</p> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>2.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2.2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>2.3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>2.4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>3. אנרגיה סולארית :</p> <p>3.1. לפחות 50% משטח כל גג יוקצה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות.</p> <p>3.2. בסמכות הועדה המקומית לקבוע בהנחיות מרחביות דרישות מחמירות יותר.</p> <p>3.3. בסמכות מהנדס העיר לקבוע דרישות מקלות, מנימוקים שיפורסמו לציבור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</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 היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ</p>	



שמיירה על עצים בוגרים	6.9
<p>מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. 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 ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי 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>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</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>7. 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 הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
עתיקות	6.10
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
<p>1. מגבלות שימושי תעסוקה</p> <p>1.1. במבנים בשימוש מעורב הכולל תעסוקה ומגורים, יותרו שימושים שאינם גורמים להיווצרות</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות העסק. לא תותר יצירה ואצירה של פסולת רעילה. לא יותר שימוש ואחסון של חומרים מסוכנים מסוגים ובכמויות המחייבים היתר רעלים. יותרו רק שימושים היוצרים שפכים סניטריים או שפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים.

1.2. לא תאושר חריגה ממגבלות אלו אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת ואת השלכותיה על השימושים הקיימים והמאושרים הסובבים אותה, ואושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. התקבלה חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין החריגה ובאשר לאמצעים לצמצום השפעתה, ככל שנדרשים כאלה.

ג. הותנו התניות בתכנית או בהיתר לפי העניין בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. מניעת מטרדי רעש

2.1. תנאי להיתר בנייה לכל מבנה הכולל שימושי מסחר ו/או תעסוקה, העלולים ליצור מטרדי רעש, הינו הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן, וכן לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה (כגון פאבים ומועדונים), בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרוייקט וביחס למבנים הקיימים בתחומי התכנית ומחוץ לה.

2.2. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים למיגון במקור (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') ויינקטו הגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש לא יעלו על המפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990. המיגון, לרבות מתרסים

אקוסטיים למיגון מפני פעילות חוץ של בתי אוכל, ככל שנדרשים כאלה, יתוכנן במסגרת תכנון המבנה כולו וישולבו בעיצוב האדריכלי.

2.3. בבקשה להיתר יוצגו פתרונות הסתרה ומיגון אקוסטי למעבי מזגנים / מערכות איקלום, בהיקף המאפשר מיזוג כלל החללים במבנה, ובעיצוב המשתלב בתכנון האדריכלי.

3. מניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר

בייעודי 'מגורים ומסחר', ו'מסחר ותעסוקה', תכלול הבקשה להיתר בנייה את האמצעים הטכניים והתפעוליים למניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מבנים בייעודים אלה יכללו פירים לאוורור מאולץ לכל שימוש רלבנטי, ובכללם למטבחים ולחדרי גנרטורים, המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, לשם פליטה 2 מ' מעל לחלקו הגבוה ביותר של המבנה, באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. כלל הפירים וארובות הפליטה יצוינו ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר. שטח חתך הפיר נטו ואופן התקנתו יהיו לפי הנחיות היחידה הסביבתית.

4. הפרדת תשתיות בשימושים מעורבים

תנאי להיתר בניה למבנה בעל שימושים מעורבים הכוללים שימושי מגורים הינו הצגת הפרדה פיזית ו/או תפקודית בין תשתיות המשרתות את המגורים לבין תשתיות המשרתות את השימושים המסחריים, העסקיים והציבוריים (גישה נפרדת, חניה, פריקה וטעינה וטיפול באשפה). לא יגרמו מטרדים (ובפרט מטרדי רעש וזיהום אוויר) לשימושים בתחום התכנית ובסביבתה ע"י השימושים האחרים והמערכות המשרתות אותם. תנאים להיתר בנייה יינתנו ע"י היחידה הסביבתית.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.12**

מניעת מפגעים בעת הקמה :

1. נספח ביצוע

1.1. בקשה להיתר חפירה ו/או בניה תכלול, לפי העניין, נספח ביצוע, המציג עמידה בתנאים למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית, בהוראות המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה, בתקנות הרלבנטיות ובהוראות הנספח הסביבתי לתכנית זו.

1.2. נספח הביצוע יתייחס לנושאים הבאים, לפי העניין :

א. שלבי הביצוע המתוכננים

ב. הכלים שיופעלו בעת העבודות בהתאם לשלבי הביצוע

ג. שעות העבודות באתר

ד. טיפול במים ובשפכים בעת הבניה

ה. הימנעות מפגיעה בשטחים גובלים

ו. אופן ההגנה על עצים בוגרים

ז. אתרי עירום שכבת קרקע עליונה

ח. טיפול בפסולת בניין

ט. פינוי בתום העבודות

י. אמצעים פיזיים ומנהליים לצמצום מטרדי רעש ורעידות ומפגעי אבק וזיהום אוויר ולמניעת זיהום קרקע.

2. רעש

יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש לשכנים מפעילות באתר הבניה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמנית סביב האתר, בחירת דרכי גישה לאתר הבניה המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים, והגבלת שעות הבניה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) ה'תשנ"ג 1992.

סביבה ונוף**6.13**

אקולוגיה :

1. מינים בלתי רצויים

א. פרטים של מינים פולשים קיימים יסומנו ויסולקו טרם תחילת העבודות. שיטת ההדברה תותאם למינים הספציפיים. הצמחים הכרותים יפוננו מהאתר או יוטמנו לאחר ריסוק או שריפת הגזם. במידת הצורך יעשה טיפול כימי באמצעות קוטל צמחים.

ב. במהלך שלוש שנים לפחות לאחר סיום הפיתוח ובתדירות של אחת לשלושה חודשים יתבצע ניטור של מינים פולשים באתר, וינקטו פעולות למניעת התבססות והתפשטות פולשים בתחום התכנית ובסביבתה.

2. שטחים ציבוריים

א. בגינון ונטיעות בשטחים ציבוריים פתוחים יש לתעדף שימוש במיני צומח מקומיים.

ב. בגינון העירוני לא יעשה שימוש בצמחים מרשימת המינים הגרים הבלתי רצויים (פולשים ומתפרצים), לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורטי"ג.

3. שטחים פתוחים - סביבת הנחל והמסדרון האקולוגי

א. יש להימנע מכל עבודת פיתוח ו/או תחזוקה שתפגע בזרימה הטבעית ובתפקודו האקולוגי התקין.

סביבה ונוף	6.13
<p>ב. בתכנון נטיעות יש להתחשב במאפיינים האקולוגיים של השטח הטבעי, בתפקודו כמסדרון אקולוגי ובחשיבות לשימור רציפותו ואיכותו.</p> <p>ג. בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי ובתכנון לביצוע של רצועת הנחל, ישולבו אדריכל נוף ואקולוג. קיימת חשיבות גבוהה לשימור של בתי גידול לחים בשטחים הפתוחים סביב הנחל ושולולית החורף. התכנית תכלול היבטים של שימור ושיקום בית הגידול הטבעי והמגוון הביולוגי האופייניים לאזור זה, טיפוח מגוון המינים, הבטחת חיבוריות האתר עם שטחים פתוחים סובבים והנגשתו לציבור באופן הממזער את הפגיעה בערכי הטבע המאפיינים אותו. התוכנית תכלול הנחיות לניטור ולמניעה של התבססות מינים פולשים בהתאם להנחיות רט"ג התקפות.</p> <p>4. מניעת זיהום אור</p> <p>א. בכלל תחום התוכנית לא ייעשה שימוש בתאורה המכוונת כלפי מעלה, תאורת לייזר, תאורת כספית, תאורת הצפה או תאורה מהבהבת בקביעות.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים והפתוחים בתחום ההשפעה של הנחל יש לעשות שימוש בעמודים נמוכים ובגופי תאורה ללא פליטת אור כלפי מעלה.</p>	
איכות הסביבה	6.14
<p>1. הנחיות בגין פסולת:</p> <p>א. בקשות להיתר יציגו פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית המעודכנות בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה מספקים ונגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>ב. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מסחר ו/או תעסוקה יוצגו גם פתרונות אצירה לאריזות קרטון ולפסולת גושית.</p> <p>ג. במרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה.</p> <p>2. הנחיות בגין חומרים מסוכנים:</p> <p>שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו במדיניות המשרד להגנת הסביבה להפרדה בין מקורות סיכון נייחים לרצפטורים ציבוריים.</p>	
אקוסטיקה	6.15
<p>1. לכלל השימושים בתחום התכנית נדרש מיגון אקוסטי דירתי ברמה מינימלית של 20dB(A) כהגנה מפני רעש שכונתי.</p> <p>2. ככל הניתן יופנו שימושים רגישים לרעש (חדרי שינה, כיתות לימוד וכיו"ב) אל החזיתות שאינן פונות למקורות רעש, דוגמת הדרך ההיקפית, שימושי תעשייה ומטווחי בסיס רגבים.</p> <p>3. בקשה להיתר למוסדות חינוך תכלול נספח אקוסטי, שיתייחס להפניות השימושים השונים ויציג את המיגון הנדרש לכל שימוש, לרבות חצרות.</p>	
פסולת בניין	6.16
<p>1. בקשות להיתר יציגו אזור לאחסון ולהפרדה בעת הבניה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר ושל פסולת אריזות, טרם העברתן לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין.</p> <p>2. היתרי הבניה יחייבו מיחזור של פסולת הבניין (לא כולל עודפי עפר וחול) שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. היחידה הסביבתית רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור מנימוקים מיוחדים שיפורסמו לציבור.</p>	

<p>פסולת בניין</p> <p>3. בסלילת דרכים בתחום התכנית יעשה, ככל הניתן, שימוש באגרנטים ממוחזרים.</p>	<p>6.16</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. חציבה ומילוי</p> <p>1.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>1.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- 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>2. בקשה להיתר תציג שטחים לעירום זמני של עודפי עפר. מיקומי שימושים זמניים אלה ייבחרו בשטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי בלבד, ובמרחק משימושים רגישים קיימים, על מנת למזער את ההשפעות המטרדיות על שימושים אלה. בתפעול השימושים הללו (כולל ההובלה אליהם ומהם) תובטח נקיטת אמצעים למניעת מטרדי זיהום אוויר ורעש. בתנאי היתר ייקבע אופן שיקום האתרים הזמניים והתניות המבטיחות ביצוע השיקום.</p> <p>3. עודפי עפר</p> <p>3.1 לא יותרו שטחי עירום עפר בתאי שטח המיועדים לשטחים פתוחים בתכנית.</p> <p>3.2 מיקום שטחי עירום העפר הזמניים יהיה כך שלא ייגרמו ממנו מפגעים לתאי שטח מפותחים ומאוכלסים.</p> <p>3.3 עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו ככל הניתן כחומר מילוי בשטח התכנית.</p> <p>3.4 אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>3.5 משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע כל אחד משלבי הפרויקט. אין להשאיר בשטח התכנית עודפי עפר לאחר סיום ביצוע שלב א' בתכנית.</p> <p>3.6 בתום שימוש הזמני של שטחים אלה יבוצע בהם שיקום נופי בהתאם למסמכי התכנון המפורט.</p>	<p>6.17</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר תכנית חלוקה פנימית בין הבעלים בתנאי הצגת מיצוי זכויות בניה בהתאם לסעיף 6.1 ובתנאי שגודל המגרש המינימלי יהיה:</p> <p>250 מ"ר עבור מגרשים ביעוד מגורים א' ומגורים ב'.</p> <p>500 מ"ר עבור מגרשים ביעוד מגורים ומסחר ומסחר ותעסוקה.</p>	<p>6.18</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם</p>	<p>6.19</p>



6.19

הפקעות ו/או רישום

לדין.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. סעיף זה אינו חל בתחום מתחמי איחוד וחלוקה.

השטחים המיועדים בתכנית זו לדרך ברשת הדרכים הארצית יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23