

### מרחב תכנון מקומי חדרה

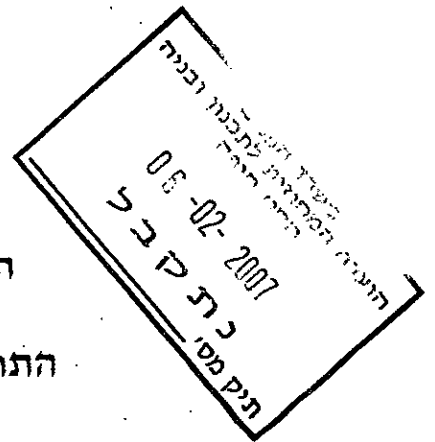
מחוז: חיפה

נפה: חדרה

מקום: חדרה

## ו.ב.ע - מתן חוק

תכנית מפורטת מס' חד/1212



התחדשות עירונית מתחם העירייה המקומית לתכנון ולבניה

### חדרה

תכנית ו.ב.ע. מס' חד/1212

הועדה המקומית בישיבתה מס' 2002005

מיום: החליטה להמליץ על תכנית התכנית הנקובה לעיל.

שונים

בעלי הקרקע:

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

תכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

היוזם ומגיש התכנית:

רחל רמתי

עורכי התכנית:

אדריכלים ומתכנני ערים

בשיתוף

פיננצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פיננצי שמואל רוח עינת פלדי

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1212/30

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 20.6.06 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על חקירת תוכנית מס' 1212/30

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5342

מיום 9.11.04

הודעה על אישור תכנית מס' 1212/31

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5643

מיום 22.3.07

מרחב תכנון מקומי חדרה  
תכנית מס' חד/ 1212  
התחדשות עירונית - מתחם העיריה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/ 1212 - התחדשות עירונית - מתחם העיריה.
2. מקום התכנית: מחוז: חיפה  
נפה: חדרה  
מקום: חדרה, בין הרחובות הרברט סמואל, הלל-יפה, סמילנסקי ורמב"ם.  
גוש: 10036  
חלקות: 99, 100, 101, 103, 104, 110, 113, 114, 116, 199, 200, 219-222, 348, 374, 415, 416, 429, 436, 437, 439, 440.  
חלק מחלקות: 2, 64, 105, 111, 112, 117, 140, 141, 144, 237, 238, 340, 344, 345, 373, 438.
3. בעלי הקרקע: שונים.
4. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה  
ת.ד. 16, חדרה 38100  
טל': 06-6303311, פקס: 06-6342204
5. עורכי התכנית  
ותכנון אדריכלי: רחל רמתי אדריכלים ומתכנני ערים  
בשיתוף  
פינצ'י רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
יהושע פינצ'י שמואל רוה עינת פלדי  
רח' צבי 12, רמת-גן 52504  
טל. 03-7522171, פקס'. 03-7517862  
טלפון נייד: 052-3200778  
דואר אלקטרוני: [finrav@finrav.co.il](mailto:finrav@finrav.co.il)
6. יועצים:  
אדריכל נוף: רחל רמתי אדריכלים ומתכנני ערים  
טלפון: 03-6431315  
טלפון: 1-212-751-9042

פקסי: 1-212-371-7976  
טלפון נייד: 052-2778339  
דואר אלקטרוני: rramati@aol.com

אדרי גלי דולב  
וקסמן גוברין - חברה להנדסה בע"מ  
רח' גוש עציון 7, גבעת שמואל  
טלפון: 03-7371313  
טלפון נייד: 050-6303247  
פקסי: 03-7371314  
דואר אלקטרוני: gali@wxg.co.il

ניהול הפרויקט:

אינג' אלדד דורון  
בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ  
דרך העצמאות 31, חיפה  
טלפון: 04-8603600  
פקסי: 04-8603601  
טלפון נייד: 052-8393623  
דואר אלקטרוני: e-doron@bal-jal-is.co.il

תשתיות:

אינג' קובי וטנברג  
קו - הנדסת תנועה  
רח' בר-אילן 48, רעננה 43701  
טלפון: 09-7450096  
פקסי: 09-7416134  
טלפון נייד: 054-5572472  
דואר אלקטרוני: kav\_eng@netvision.net.il

תנועה:

אינג' יהודה אריה

כבישים:

ד.א.ל.  
רח' יגאל אלון 55, תל-אביב  
טלפון: 03-6366444  
פקס: 03-6366440  
דואר אלקטרוני: vehuda@del.co.il

חשמל ותקשורת:

אינג' רפי כהן

ר. כהן ושות' בע"מ

רח' הבונים 11, רמת גן

טלפון: 04-8536666, 03-6124888

פקסי: 04-8537771, 03-6124999

טלפון נייד: 050-5332177

דואר אלקטרוני: tel-aviv@rcohen.com

שמאי:

גדי דגני ניהול ושמאות מקרקעין

רח' גרניט 13, ת.ד. 3573 פארק תעשיה צפוני קיסריה 38900

טלפון: 04-6277303

פקסי: 04-6277306

טלפון נייד: 050-5608333

דואר אלקטרוני: dar-gar@zahav.net.il

7. שטח התכנית:

95.263 דונם (מבוסס על מדידה ממוחשבת).

8. גבולות התבנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את:

9.1 מסמכים מחייבים

(1) 35 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") מסמך מס' 1.

(2) גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט") מסמך

מס' 2 - הכולל מצב קיים, מצב מוצע ותשריט מבננים.

(3) נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:1000 מחייב (להלן מסמך מס' 3) ביחס

לכניסות למבננים ולתקן החניה. הוראות מחייבות בסעיף 21.

(4) 2- גליונות נספח בינוי בקני"מ 1:500 (להלן: מסמך 4), גליון מס' 4.1 -

תכנית כללית וגליון מס' 4.2 - חתכים וחזיתות (למעט בנושא דירוג

הקומות).

9.2 מסמכים מנחים

- (1) נספח נופי מנחה - (להלן: מסמך מס' 5).  
הוראות מחייבות בנושא זה מפורטות בסעיפים 17, ו-18 במסמך זה.  
יתר ההוראות הינן מנחות.
- (2) נספח תשתיות מנחה - מערכות מים, ביוב וניקוז (להלן: מסמך מס' 6).  
הוראות מחייבות בנושא זה מפורטות בסעיף 22.8 במסמך זה.
- (3) נספח כבישים מנחה (להלן: מסמך מס' 7).
- (4) נספח חשמל ותקשורת מנחה (להלן: מסמך מס' 8).

10. מטרת התכנית

- א. יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים.
- ב. קביעת יעודי קרקע:
  - (1) איזור מע"ר - מסחרי ציבורי (מבן 1, 12)
  - (2) מע"ר מסחרי (מבן 2, חלק מ-5)
  - (3) איזור מע"ר - מגורים ומסחר (מבן 3, 4, 6)
  - לה איזור מע"ר מגורים (חלק ממבן 5, מבננים 7-10).
  - (5) שטח לבניני ציבור
  - (6) שטח ציבורי פתוח
  - (7) שטח פרטי פתוח
  - (8) דרכים
- ג. קביעת הוראות בניה לכל יעוד ומבן.
- ד. קביעת עקרונות בינוי מחייבים והוראות עיצוב ארכיטקטוני לגבי התכנית ככלל ולגבי כל מבן ומבן.

---

- ה. תכנון מערכת הדרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות.
- ו. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח בשלבים.

- ז. קביעת הוראות בדבר הטלת הוצאות הכנת התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה על בעלי הזכויות בתחום התכנית.
- ח. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.
- ט. סימון מבנים להריסה.

11. תיאור מילולי של המקרא

<u>ביאור</u>	<u>סימון בתשריט</u>
(1) גבול התכנית	קו כחול עבה בלתי מקוטע
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
(3) איזור מע"ר - מסחר	אפור מותחם אפור כהה
(4) איזור מע"ר - מסחרי ציבורי	צבע אפור מותחם חום כהה ופסים אנכיים בחום כהה
(5) איזור מע"ר - מגורים ומסחר	צבע אפור
(6) איזור מע"ר - מגורים	צבע כתום עם פסים אנכיים באפור כהה
(7) איזור מרכז אזרחי	כתום עם פסים חומים אנכיים
(8) איזור מגורים ג'	צבע צהוב
(9) שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
(10) שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
(11) שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מותחם ירוק כהה
(12) דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
(13) דרך מוצעת	צבע אדום
(14) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
(15) קו בנין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
(16) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול
(17) גבול חלקה קיימת	קו בצבע ירוק
(18) גבול חלקה קיימת לביטול	קו מקווקוו בצבע ירוק
(19) בנין קיים	קונטור בצבע שחור ונקודות
(20) בנין להריסה	קונטור בצבע צהוב

12. יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותה.  
זכויות והוראות הבניה הינן ממצות ויהיו רק על פיה.
- ב. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מתאר מופקדת מס' חד/ 450 שפורסמה להפקדה ב- 6.9.82 בי.פ. מס' 2846.
- ג. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/ 450 ה' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4706 מיום 1.11.98.
- ד. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/ 947 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4172 מיום 2.10.93.
- ה. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/ 765 שפורסמה בי.פ. מס' 3075 מיום 12.7.84.
- ו. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/ 781 שפורסמה בי.פ. מס' 3449 מיום 11.5.87.
- ז. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/ 1001 שפורסמה בי.פ. מס' 4330 מיום 3.12.95.
- ח. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/ 1001 ג' שפורסמה בי.פ. מס' 4531 מיום 12.6.97.
- ט. תכנית זו מבטלת את תכנית חד/765 אשר פורסמה להפקדה ב-19.8.95 בי.פ. 4560 ואשר הוחלט על ביטול הפקדתה בישיבת ועדה מחוזית מיום 23.7.03.

13. הגדרות

- (1) "מבנן" - מספר מגרשים מתוחמים מסביב בדרכים, שטח ציבורי פתוח או שטח לצרכי ציבור, ואשר מהווים גוש פיתוח רצוף.
- (2) "תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני" - תכנית שתוגש לכל מבנן ובהתאמה למבננים הגובלים ותכלול את הפרטים הבאים:

- (א) אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה ומרווחים, בהתאם לנספח הבינוי המחייב (מסמך מס' 4) ועקרונות הבינוי המחייבים.
- (ב) מפלס הכניסה הקובעת לבנין וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
- (ג) חתכים וחזיתות של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אויר, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון אחיד של המבנה.
- (ד) פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, פרטי הפתחים, חומרי ציפוי, גמר וגוונים.
- (ה) קביעת הגישה לחניה ושיוך החניה בכל מגרש בניה.
- (ו) פרטי פיתוח ותכנון של השטחים הפתוחים, הגינות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונוים.
- (ז) עיצוב קולונדה מסחרית כולל: חתכי העמודים, המרווח ביניהם, חומרי הגמר, השילוט, תאורה וכו', כמפורט בחתך במסמך מס' 5.
- (ח) שילוב פסלים ויצירות אמנות בתחומי מגרשי הבניה ושטחי הציבור.
- (ט) עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזיתות המבנים, מפלס תקרת החניון מחוץ לקו הבנין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בנין וכל האלמנטים, כולל מתקני אשפה, גז, מים, גומחות לארונות סעף, פתחי אוורור וחלוקת דואר.
- (י) התכנית לכל מבנן שתאושר ע"י הועדה המקומית, תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים שבמבנן אחד ותכלול את הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים. התכנית תהיה בקני"מ 1:250 לפחות, עם פרטים בקני"מ מתאימים.

**הערה:** במבננים 8-10 תידרש תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית משותפת טרם מתן היתר בניה.

- (3) "הוצאות עריכת התכנית" - שכר אדריכלים, שכר שמאים, שכר היועצים השונים, הוצאות מדידות, הוצאות תכנון בדיקות קרקע, סקרי תחבורה,



סקרי איכות הסביבה, סקרי השפעה על הסביבה, אמצעי המחשה (לרבות הדמיה ממוחשבת ו/או מודל ו/או פרספקטיבה), הוצאות העתקות, הוצאות הדפסה, הוצאות שירותי תווין, הוצאות העתקות שמש, הוצאות הכרוכות ברישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין לאחר אישורה כאמור בסעיף 29(4) להוראות התכנית וכן כל הוצאה אחרת שתדרש לשם השלמת התכנון והבאת התכנית למתן תוקף.

(4) "תכסית" - השטח הכולל (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע.

(5) "קומה טכנית" - מכלי מים, מכונות מיזוג אויר, מפוחים, חדרי מכונות למעליות בין שהינם על הגג ובין שהינם בקומת ביניים.

#### 14. שלבי התכנון ונוהל הוצאת היתר בניה

14.1 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבנן שלם עפ"י ההנחיות שפורטו בסעיף 13 (2) לעיל ובהתאם לנספח הבינוי המחייב (מסמך מס' 4), ועקרונות התכנון המחייבים. למען הסר ספק, סטייה מהוראת תכנית זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2(10) ו-2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

14.2 בשטחים שאינם לצרכי ציבור תותנה הוצאת ההיתר אף בתנאים נוספים המפורטים בתכנית בנושא פיתוח התשתית העירונית.

#### 15. תכליות ושימושים

15.1 איזור מע"ד מסחרי-ציבורי (אפור מותחם חום כהה ופסים אנכיים בחום כהה בתשריט) מגרש מס' 2001 המהווה מבנן מס' 1, מגרש מס' 2002 במבנן מס' 12.

(1) מסחר ומשרדים.

(2) במגרש 2001 יותרו מגורים ב-6 הקומות העליונות בכל בנין בשטח של

1,200 מ"ר עיקרי בכל בנין.

(3) לא יותר דיור מוגן.

בסעיף זה "דיור מוגן" לרבות מעון לחוסים, הוסטל, דיור ציבורי, מיקבץ דיור וכל סוג דיור-כהגדרתו בתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

(4) במגרש מס' 2001 ימוקם בנין העיריה שיאוחד עם המבנה הסמוך לו ממזרח.

(5) במגרש מס' 2002 ימוקם בית המשפט.

15.2 איזור מע"ר מסחרי (אפור מותחם אפור כהה בתשריט) מגרשים 2101, 2102, 2103, המהווים מבנן מס' 2, מגרש מס' 2104 המהווה חלק ממבנן 5.

(1) משרדים ומסחר.

(2) יותר המשך קיומם של מגורים קיימים במועד אישור התכנית. לא תותר הקמת מגורים חדשים או שימוש חדש למגורים שלא התקיים במועד אישור תכנית זו ובכפוף לאמור בסעיף 15.2 (3). על מהנדס העיר להכין רשימת שימוש חורג למגורים קיימים במבנים קיימים בתחום המבנן מיד לאחר אישור תכנית זו.

(3) במידה ויוכח בדו"ח סביבתי מפורט, בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, כי הבינוי המוצע במגרש 2001 מאפשר שימוש מגורים חדשים במבנן 2 בתנאים סבירים ובכללם עמידה בתקנות התכנון והבניה, ניתן יהיה בתכנית שתוגש לוועדה להסב שטחי משרדים ליחידות מגורים, ובלבד שיישמרו עקרונות התכנית.

15.3 איזור מע"ר, מגורים ומסחר (צבע אפור בתשריט) מגרשים מס' 2201 המהווה מבנן מס' 3, מגרש מס' 2202 המהווה מבנן מס' 4 ומגרש 2204 המהווה מבנן מס' 6.

(1) בקומת הקרקע יותרו מסחר לסוגיו, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים, משרדים.

(2) מעל קומת הקרקע יותרו מגורים בלבד.

15.4 איזור מע"ר מגורים (כתום עם פסים אפורים בתשריט) מגרשים מס' 2301

ו-2302 המהווים מבנן מס' 8, מגרשים מס' 2303 ו-2304 המהווים מבנן מס'

9, מגרש מס' 2305 המהווה מבנן מס' 10, מגרש מס' 2306 המהווה מבנן מס'

7 ומגרש מס' 2307 המהווה חלק ממבנן מס' 5.

(1) באיזור זה יותרו מגורים בלבד.

15.5 שטח לבניני ציבור (צבע חום מותחם כהה בתשריט) מגרש מס' 2401 המהווה חלק ממבנין 13, מגרש מס' 2405 המהווה חלק ממבנין 14 ומגרשים 2404 ו-2405.

(1) **מגרשים 2404-2406**

כל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק.

(2) **מגרש 2405**

יותר בתו קפה ומסעדות, התואמים אופי הפעילות בבנין הציבורי והפועלים עבור קהל המבקרים בו תוך קשר עם הפעילות בככר העירונית הגובלת. שימוש זה הוא נלווה לשימוש העיקרי במגרש ויוגבל ל-5% מהשטח העיקרי.

(3) **במגרש 2401**

יותר גני ילדים, מועדון נוער וטיפת חלב. כל שינוי מהשימושים המצוינים יחייב החלטת ועדה מקומית כהקלה מהוראות התכנית.

15.6 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק בתשריט)

(1) ככרות, גינות, פרגולות, גדרות, פסלים וריהוט רחוב.

לא יותר מבנים סגורים וסככות.

(2) בשטחים ציבוריים למעט לאורך הדרכים, תותר בניית מרתף לחניה, אחסון, מתקנים הנדסיים ותשתיות ובכפוף לסעיף 17.9 (2).

(3) במקרה של בניית מרתף יהיה המילוי שמעליו בגובה 1.0 מ' לפחות כדי לאפשר גינות ונטיעות.

(4) כל אשר יידרש לצורכי חניות רכב והולכי רגל כגון: תמרורים, סככות אוטובוס, עמודי תאורה וכו'.

15.7 שטח פרטי פתוח (צבע ירוק מותחם כהה בתשריט)

(1) פיתוח גנני, שבילים ופינות משחק. תיאסר בו כל בניה.

(2) השטח ייחשב כחלק ממגרש הבניה לצורך חישוב זכויות הבניה.

(3) פיתוח השטח ואחזקתו ע"י וע"ת בעל ההיתר עפ"י תכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבניה.

(4) זיקת הנאה לטובת הדיירים במבן בלבד תירשם בלשכת רישום המקרקעין.

(5) מתחת לקרקע תותר זכות מעבר לתשתיות, לרכב ולהולכי רגל. (6) חניה זמנית לביהמ"ש הקיים כמפורט בסעיף 21 (14).

(6) חניה זמנית לביהמ"ש הקיים כמפורט בסעיף 21 (14).

### 15.8 שטח ציבורי משולב שצ"פ ושב"צ (פסים אלכסוניים בחום וירוק)

(1) חניה.

(2) כל המותר בשצ"פ.

### 15.9 דרכים (צבע חום ואדום בתשריט)

(1) כבישים ומדרכות.

(2) חניה עילית ותת-קרקעית.

(3) תחנות אוטובוסים ומוניות.

(4) דוכני מפעל הפיס.

(5) ריהוט רחוב.

(6) תשתיות.

16. טבלת הוראות הבניה

הוראות	מס' יחיד	קווי בנין מינימליים			שטח בניה מרבי בכל הקומות שטח מרבי			תכנית מרבית % -ב	מספר קומות מרבי	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרשים	מספר מבני	מספר מכוני	האיזור
		אחורי	צידי	קדמי	שטחי שירות ב- % מהשטח העיקרי	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
ר' הוראות א', ב', ג', ד'	-	-	0	5	10	25	-	60	26	6875	2001	1	מער' מסרח ציבורי	
ר' הוראה ה'	-	0	0	5			-		8	3149	2002	12		
ר' הוראה ו'	-	-	4 - לצפון - 0 - למערב - 0	5 ; 10 עמ"י התשריט			-	75	6	1092	2101	2	מער' מסרח	
ר' הוראה ו'	-	4	0	10			-		6	620	2102			
ר' הוראה ו'	-	-	4 לשצ"פ 0 למגרש שכר	4 ; 10 עמ"י התשריט			-		6	550	2103			
ר' הוראות ה', ט"	-	4		5			-		22	2,437	2104	5		

הוראות

- א. (1) כניח בשלבים
- א. ביצוע הקמת המבנה יתאפשר בשני שלבים : מוחרי ומערבי. עם ביצוע השלב הראשון יפותחו השצ"פים הגובלים וכן יותרת המגרש הלא מבונה. ביצוע החניון יותאם לשלבי ביצוע המבנים.
- ב. מרחק בין המבנים לא יפחת מ-25 מ'.
- ב. יותרו מגורים ב-6 הקומות העליונות בשטח של 1200 מ"ר עיקרי בכל בנין. תתאפשר גמישות לניוד 15% בניה בין השימושים השונים.
- ג. מבנה העירייה יאוחד עם המבנה הסמוך לו ממזרח.
- ד. גובה החזית הפונה לכיכר העירונית יותאם לגובה של מרכז התרבות במגרש 2405.
- ה. חזית בית המשפט תיקבע כלפי השטח הציבורי הפתוח.
- ו. גובה סופי לבנין - 50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ז. בנושא החניה ר' סעיף 21 (14) להלן.
- ח. חניה
- ט. תכנון החניונים של מגרשים 2101, 2102 ו-2103 ייעשה במשותף. הכניסות והציאות יהיו משותפות ותירשם לגביהם זכות מעבר בלשכת רישום המקרקעין.
- י. לא תותר בניית מבנה בשלבים במגרש.
- יא. בניית קיר משותף
- יב. במגרשים 2101, 2102 ו-2103 תחויב בניה בקיר משותף בקומות המרחף ובקומות המסרח. הגימור הזמני של הקיר המשותף במקרה של בניית מבנה נפרד יהיה חלק מהיתר הבניה באופן שיהווה חזית הולמת לשביעות רצון מהנדס העיר.
- יג. מעל קומת המסרח יתן לאפשר במבני שני מבנים שהמרחק ביניהם 10 מ', האחד בחלקה 116 והאחר בקיר משותף בין חלקות 221 ו-222.
- יד. במידה ומותירים את הבנין במגרש 2102, קוי הבנין הבנויים ונותרים על פי קונטור המבנה הקיים, ובמידה והמבנה ייהרס - קוי הבנין יהיו על פי הכתוב בטבלה וכמופיע בספח הבניון.

**טבלת הוראות הבניה (המשך)**

הוראות	מס' יחיד	קווי בנין מיוגמלים		שטח שירות ב-10% מהשטח העיקרי		שטח שירות ב-10% מהשטח העיקרי		שטח בניה מרבי בכל הקומות		מספר קומות מרבי	מספר קומות מרבי	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרשים	מספר מבני	מספר האזור
		צידו אחורי	קדמו	שטחי שירות ב-10% מהשטח העיקרי	מחצית הכניסה	מחצית הכניסה	מחצית הכניסה	מחצית הכניסה	מחצית הכניסה						
ר' הוראה י'	172	-	5	10	25	-	-	17,200 למגורים 1,500 למסחר 18,700 סה"כ	3 ק"י 24,138 מ"ר	17	5830	2201	3	מספר מסחר ומגורים	
		-	-	-	-	-	-	25,500 למגורים 3,300 למסחר 28,800 סה"כ	3 ק"י 38,535 מ"ר	17	9462	2202	4		
		-	-	-	-	-	-	7,800 למגורים 900 למסחר 8,700 סה"כ	3 ק"י 7,653 מ"ר	21	2082	2204	6		

**הוראות**

1. שלביות בציוע במבני מס' 5

פיתוח המשרדים והמסחר יחייבו הקמת חניון תת-קרקעי ואת פיתוח השטח המגורש במפלס הקרקע בין השפ"פ במבני 5 לכבר העירונית, אשר רוחבו המינימלי יהיה 12 מ'. במבני 5 יבוצע פינוי וטיפול בקרקע, במבנים ובמתקנים, ללא קשר לחלוקה המוצעת למגרשי הבניה ובייעודי הקרקע המוצעים.

ט. תנאי למתן התרי בניה לתשתיות ולכל עבודה בשטח יהיה טיפול/ פינוי מבנים, מתקנים והקרקע המזוהמת, הכל על פי פגוחות המשרד לאיכות הסביבה. התנחות יכללו בין יתר הנושאים: בדיקת נוספות לויחוי ואיחוס ואפיקון, נוהלי עבודה לפינוי / טיפול במזחמים, נוהלי דיווח.

2. קולונדות

בצמוד לחזיתות המסחריות בקומות הקרקע במגרשים 2201, 2202 ו-2204 תקבע קולונדה (מעבר מקורה) ברוחב של 4 מ' ובמחום קו הבנין ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח הקולונדה יתוכנן בחלק מהבנין המסחרי ויהיה בנוסף לשטחי השירות המותרים בטבלה שבסעיף 16. גובה הקולונדה המוחפה בגרטי או באבן מסותמת, או בחומר עמיד אחר, גובהה, רוחבה ומפלסה יכין פרטי העיצוב - לרבות שילוט, סורגים וגמר - יקבעו בתכנית לעיצוב ופיתוח ארכיטקטוני שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

במקרה והשימוש הסמוכים לקולונדה ימשו למסעדה ואו בית קפה, תהיה הועדה המקומית רשאית לחתוך הצבת שלחנות וכסאות בחלק מהקולונדה הנמצא ממול שלא נעלה על רוחב החזית של המסעדה או בית הקפה, ובלבד שיובטח מעבר לציבור בתחום הקולונדה שלא יקטן מ- 1.5 מ'. לא תותר סגירת הקולונדה ומית ו/או קבועה. להסרת ספק, השטחים שישמשו להצבת השולחנות והכסאות יהיו שטחים עיקריים ונגוסף לשטחים העיקריים המפורטים בסעיף 16.

במגרש 2203 תנאי למתן היתר הרוחב רחי אחד העם.

3. גובה המבנים במבנים 4-13

קומות כמפורט: קומת קרקע מסחרית, מעליה 3 קומות מגורים מזורגות ובנוסף 13 קומות מגורים במגדלים.

4. שלביות בציוע במבנים 4-13

שלב ראשון יהיה הקמת החזית התת-קרקעית, קומת המסחר, שלוש קומות המגורים ופיתוח השפ"פ. ניתן לבנות החניה בשלבים עפ"י השימושים שייבנו. הקמת מגדלי המגורים תתאמשר בשלבים.

5. זיקת הנאה לשפ"פ במבני 4

תחיל חולת רישום זיקת הנאה לשימוש בשפ"פ לדירות המגורים במבנים 6, 8, 9 ו-10 לדיירי המבני בלבד.

6. המרחק המינימלי בין מגדלי המגורים במבנים 4-13 יהיה 15 מ'.

7. גובה המבנה במבני מס' 6 יהיה 21 קומות כמפורט: 1 למסחר ו-20 למגורים.

8. המרווח בין המבנה במבני מס' 6 לבין המבנה במבני מס' 8 יהיה 14 מ'.

**טבלת הוראות הבניה (המשך)**

הוראות	מס' יח"ד	קווי בנין מניימליים		שטח בניה מרבי בכל הקומות		שטח מרבי		תכנית מרבית % ב-3	מספר קומות מתחת מפלס הבנייה ושטח בניה במ"ר	מספר קומות מרבי מעל מפלס הבנייה הקובעת	מספר קומות מרבי מעל מפלס הבנייה הקובעת	שטח מורש במ"ר	מסמרי מגרשים	מספר מבון	האזור
		אחורי	צדדי	שטח שירות ב-3% מתשטח העיקרי	שטח שירות ב-3% מתשטח העיקרי	מתחת הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת								
ר' הוראות ייג, ייז, טיז, טיז	9	5	6 לצפון 0 לדרום	5	25	10	900	40%	2 ק' 1,248	9	624	2301	8	מגורים	
ר' הוראות ייג, ייז, טיז, טיז	22	5	0	5	2200				2 ק' 1,394	9	698	2302			
ר' הוראות ייג, ייז, טיז, טיז	8	5	0	5	800				2 ק' 876	9	438	2303	9		
ר' הוראות ייג, ייז, טיז, טיז	14	5	0 לצפון 4 לדרום	5	1400				2 ק' 2,734	9	699	2304			
ר' הוראות ייג	27	-	5; 10 עפ"י המזרח	5	2700				2 ק' 1,764	9	994	2305	10		
	13	4	4	5	1300				3 ק' 15,462	ג + 6	882	2306	7		
הקמת המגורים הנתיב את פיתוח השפ"פ והקניון הוותיק. קרקעי. במפלס הקרקע יחולק השפ"פ מרחה לשפ"פ בחלקה 437 ברוחב 12 מ' לפחות.	176	3	15 מ' בין המבנים	5	17600				3 ק' 15,462	18	7731	2307	5		

**הוראות**

- א. קו הבנין למסחר 0 לשפ"פ הגובל.
- ב. קו הבנין למגורים 4.25 מ' מהשפ"פ הגובל ובנסגה מתמסחר.
- ג. קו הבנין למסחר 0 לרחי רמבי"ם ולשפ"פ מצפון.
- ד. קו הבנין למגורים 4.25 מ' בנסגה מתמסחר בחזית. 4 למזרח ו-8 לדרום.
- ה. תנאי שטח על הקרקע.
- ו. תנאי שטח לבנין במבנים 2-18.
- ז. הוראות מחייבות לבנין רמבי"ם 5 מ' יהיה מחייב.
- ח. קו בנין קדמי לרחי רמבי"ם פניו במגרש בחיף של 20% משטח המגרש, כמוסמן בתשריט כשטח פרטי פתוח.
- ט. תחוב שמורת שטח מגרש 2302.
- י. בניה בקיר משותף עם מגרש 2301.
- יא. בניה בקיר משותף עם מגרש 2304.
- יב. בניה בקיר משותף עם מגרש 2304.

**טבלת הוראות הבניה (המשך)**

הוראות	מס' יח"ד	קווי בנין מניגמלים			שטח בניה מרבי מכל הקומות			תכנית מרבית ב- %	מספר קומות מותרות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרשים	מספר מבני	האזור
		אחור	צדדי	קדמי	שטח מרבי		שימוש עיקרי במ"ר						
					שטח שירות ב- % מהשטח העיקרי	שטח מרבי							
כתנאי להוצאת היתר בניה, תוכן תכנית בנייה שבה ייקבעו מיקום המבנה, חובב ביצוע ציר הולכי רגל ברוחב 5 מ' מינימום, מיקום החניה לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.	-	4	4	4	10	25	-	1,525	ק"מ <sup>2</sup> 3,344	1505	2401	13	שטח לבנייה ציבורי
התוספות לזכויות בניה תיקבע במסגרת תכנית נפרדת שעקרונותיה ייבחנו על ידי מוסדות התכנון, ובה ייקבעו הפתרונות הנדרשים בנושא הביטחון והפיקוח.	-	0	4	0		3,100			ק"מ <sup>2</sup> 2,408	1711	2404	14	
(1) הבניה בגובה 3 קומות מעל מפלס השצ"פ.	-	-	4	0		9,400			ק"מ <sup>2</sup> 8,506	4282	2405	14	
(2) ר' הוראות ח', ט'.	-	-	3	0		4,000			ק"מ <sup>2</sup> 3,752	1876	2406	14	
(3) ר' הוראה כ"ד.	-	-	3	0									

**הוראות**

- א. בניה בקיר משותף עם מגרש 2303.
- ב. ניתן בהסכמת השכן להתחבר לגרעין בבנין גובל.
- ג. תותר בניית שטחים עיקריים מותרות למפלס הבנייה הקובעת ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים לא יגדל.
- ד. הכל בכפוף לבדיקת נושאי התנועה, החניה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה והוראות הבניה למינהן.
- ה. השפ"פ מוזהר חלק מהמגרש לצורך הישוב השטח, זכויות הבניה והוראות הבניה למינהן.
- ו. שטח עיקרי ממוצע לרח"ד 100 מ"ר. הוראות בנושא התפלגות גודל דירות ראה סעיף 17.10 לחלן.
- ז. מספר הקומות אינו כולל מתקנים על הגג.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה ראו להשפיעות ופיתוח השטח במגרש מס' 2405 יהיה קבלת אישור משרד לאיכות הסביבה כי בשטח זה לא קיים זיהום קרקעי.



17. הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוניות

17.1 העמדת המבנים

העמדת המבנים בקומת הקרקע, קוי הבנין, מרווחים בין בנינים וגובה סופי, כמופיע בתכנית הבינוי, יהיו מחייבים כהוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת מתכנית, כאמור בסעי' 2 (19) בתקנות (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

17.2 עיצוב הככר הראשית

הארקדה וקומת הקרקע יהיו בציפוי אבן. גובה הארקדה יהיה מחייב כמצויין בנספח הנופי כדי ליצור אחידות בין המבנים המקיפים את הככר.

17.3 מבנה העיריה ומבנה המשרדים הסמוך לו

הדירוג המופיע בנספח הבינוי מחייב ומספר הקומות יהיה עפ"י דירוג זה.

17.4 ארקדה לאורך רחוב ששת הימים

תכנית הארקדה כמופיע בנספח הנופי מחייבת. שילוט החנויות לחנויות מתחת לארקדה יהיה בחזית החנויות. לא יותר שילוט על הארקדה.

17.5 עיצוב חזיתות וגגות

החזיתות יהיו בציפויים עמידים תוך הדגשה על אבן, ציפוי מתכת וזכוכית. לא יותרו פסיפס, קרמיקה או טיח אלא בקטעים קטנים ומוגדרים ובגומחות, הכל כפוף לאישור מהנדס העיר.

בניי המגורים וקומת הקרקע של בניי המסחר והמשרדים יצופו באבן. בבנינים המסחריים תותר בקומת הקרקע שילוב חומרים אחרים בשיעור של עד 20%.

עיצוב הגגות יהיה חלק מעיצוב החזיתות. גגות בתי המשרדים יקושטו ויוארו. מתקני מיזוג אויר, אנטנות, מתקני חימום, מכלי מים ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.

לא יותרו צנורות גלויים ומתקנים גלויים מכל סוג שהוא.

הסתרת המתקנים על הגג תהיה מכל הצדדים כולל צידם העליון. לא יותר שילוט פרסומת.  
השילוט על הבנינים יהיה באותיות בודדות ולא יבלוט מעל הקו העליון של המבנה. השילוט יופיע בהיתר הבניה.

**17.6 מרתפים**

במקרה של חניה יותר קו בנין 0.

**17.7 מספר מבנים ובניה בשלבים**

למבנה שייבנה בשלבים או למבנים בקירות משותפים תוגש בבקשה להיתר לשלב הראשון שתיערך ע"י אדריכל אחד, חזית שלמה לרחוב הכוללת את יתרת הבניה במגרש או במגרשים הצמודים לו בקירות משותפים. כל שלב ייראה כבנין שלם ולא כשלב זמני.  
החזית שאושרה בשלב א' מחייבת.

**17.8 גגות**

שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בנינים יוכלו לשמש כמרפסות, ירוצפו, יכוסו חצץ או יגוננו.

**17.9 חניה**

- (1) החניה תהיה תת-קרקעית בלבד למעט בשב"צ במגרשים מס' 2401 ו-2406 בהם תותר חניה עילית.
- (2) 20% מהשטחים הציבוריים הפתוחים בחלקות 437, 439 ו-344 יהיו פנויים מבינוי תת-קרקעי.

**17.10 גודל הדירות והתפלגותן**

ממוצע שטחי הדירות לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי.

מעל ל-70% מיחידות הדיוור בכל בנין ובנין יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס' יחידות-הדיוור בנות 3 חדרים או פחות לא יעלה על 30% ממספר יחידות הדיוור בבנין. שטחה המינימלי של יחידת דיוור לא יפחת מ-70 מ"ר (שטח עיקרי), כאשר שיעורן המרבי יהיה 15% מכל יחידות הדיוור בבנין. שטח יתרת הדירות בנות 3-חדרים לא יפחת מ-80 מ"ר (שטח עיקרי).

ניתן יהיה לאפשר בניה של יחידות דיור בנות 3 חדרים או פחות כאמור לעיל בשיעור של עד 35% ממספר יחידות הדיור בבנין ובלבד ששיעור יחידות הדיור בנות 3 חדרים במבנן לא יעלה על 30% ממספר יחידות הדיור במבנן.

#### 17.11 שימושים אסורים

לא יותרו בתחום התכנית דיור מוגן ואולמי שמחות.

#### 17.12 שיפוץ מבנים קיימים

במקרים חריגים ועפ"י שיקול דעת הועדה המקומית יותר שיפוץ מבנים קיימים להמשך השימוש בהם לתקופה מוגבלת מראש ובלבד שהמבנה שלגביו מבוקש השיפוץ אינו ממוקם בתחום שטח ציבורי המסומן בתכנית זו.

#### 17.13 פיתוח שטח פרטי פתוח

בשטח הפרטי הפתוח אשר בתחומי המבנים 3, 4, 5, 6, 8, 9, ו-10 יחויב גובה אדמה של 1.5 מ' לפחות, על גג המרתף.

#### 18. הוראות פיתוח נוף מחייבות

##### 18.1 ככר העיר

- (1) בבנית הככר ייבחרו רק חומרים בעלי איכות גבוהה, עמידים לאורך זמן ועומדים בשחיקה מרבית.
- (2) יש לתאם שילוב חומרי הגמר של הככר עם הבניינים הגובלים.
- (3) יש לתאם חיבור השדרה והככר.

##### 18.2 שדרה ציר כניסה לככר

- (1) נטיעת שדרות עצים לאורך המדרכה בקוטר 3" לפחות עם פרטי גמר נומות ומגנינים לעצים.
- (2) שילוט, ריהוט רחוב, פרגולות, ספסלים, סלי אשפה, מחסומים, תחנות אוטובוסים וכ"י יעוצבו באופן אחיד לכל אורך השדרה.
- (3) יש לתאם שילוב פיתוח השדרה עם חזיתות וחומרי הגמר של הבניינים הגובלים.

18.3 פיתוח וגינון כבישים ומדרכות פנימיות

- (1) עיצוב הריצוף במדרכות תוך התחשבות בשילוב עמודי התאורה והעצים שיינטעו ברחוב.
- (2) נטיעת עצים ברחובות בקוטר 3" לפחות.
- (3) שילוב ריהוט רחוב לרבות ספסלים, סלי אשפה, פרגולות, שילוט, מעקות בטיחות, תחנות אוטובוס, מחסומי דרכים, הדגשה לפרטי המעבר בין המדרכה לכביש לרבות טיפול בנכים, עוורים וכו'.

18.4 הנחיות לתכנון הפיתוח במגרשים

- (1) באזורי המגורים 20% משטח המגרש יהיו מיועדים לשטח גינון.
- (2) בשטח הפרטי הפתוח, אשר בתחומי המבנים 3, 4, 5, 6, 8, 9 ו-10, יחוייב גובה אדמה של 1.5 מ' לפחות, על גג המרתף.
- (3) הגובה המצויין בנספח הנופי מחייב עד לשינוי בשעור 40 ס"מ. שינוי גדול יותר מ-40 ס"מ יותר באישור מהנדס העיר.  
הגובה המרבי הוא +1.20 מ' מגובה הכביש הנמדד ממרכז המגרש.
- (4) ריהוט גן לסוגיו יהיה עשוי מאחר מהחומרים הבאים: עץ רב שכבתי, קונסטרוקציה מברזל יציקה, בטון לבן מסותת או אבן.
- (5) סוג פנסי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העיריה בתכנית לפיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.
- (6) הגינון יבוצע בהתאם לתכנון אדריכלי וגנני שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- (7) גבולות המגרש יגודרו בקירות בעובי 30 ס"מ, מצופים אבן עם קופינג תואם בחזית הפונה לשטח הציבורי.  
בחזית הפנימית ניתן לצפות באבן תואמת או טיח אקרילי.  
~~בחזית המגרש יבוצע קיר בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומרבי של 80 ס"מ.~~
- לא יורשו חורי ניקוז בקיר. פתרון הניקוז יהיה באישור מהנדס העיר.  
ציפוי הקירות ייעשה בהתאם לדוגמה מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- (8) ריצוף קומות עמודים, חצרות, מדרגות ושביל כניסה יהיה במרצפות אבן, יציקות גרנוליט, כורכרית או בומנייט.

(9) רחבות כיבוי אש יבוצעו באבנים משתלבות או דשא.

(10) פילרים ציבוריים ישולבו בתוך קירות המגרשים.

(11) צוברי גז ימוקמו אך ורק בתחום המגרש.

## 19. תנאים למתן הקלות

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מתן הקלות, כמשמען בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, בהתקיים התנאים למתן הקלה:

(1) אין בהקלה בכדי להשפיע או לחרוג מהתפיסה התכנונית שבבסיס תכנית זו ו/או מהוראותיה הארכיטקטוניות.

(2) הועדה תדון בהקלה רק לאחר שתוצג לה תכנית עיצוב ארכיטקטונית חדשה של תחום המבנן ואשר תכלול את ההקלה המבוקשת ובמקרה ומדובר בהקלה שעשויה להוות תקדים, תכנית כאמור הכוללת את מתן ההקלה בכל תחום המבנן.

(3) במקרה ומדובר בהקלה אשר עשויה להשפיע על מספר התושבים ו/או מספר יח"ד בתחום המבנן הוצגו בפני הועדה תוכניות, על חשבון מבקש ההקלה, פתרונות בדבר הגדלת שטחי הציבור התשתיות במבנן או בסמוך לו, הנותנים מענה להגדלת מספר התושבים ו/או מספר יח"ד.

(4) הועדה תשקול ותגיע למסקנה כי אין באישור הקלה ובאישור הקלות דומות נוספות בכדי לפגוע פגיעה כלשהי בבעלי הזכויות השונים במקרקעין בהם מבוקשת ההקלה ובמקרקעין הסמוכים.

## 20. תנאים למתן היתר ולאכלוס

### 20.1 תנאים למתן היתר

- (1) הכנת תכנית פרטי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 13 (2).
- (2) למבנה שייבנה בשלבים כמפורט בסעיף 17.7.
- (3) עיצוב חזיתות וגגות כמפורט בסעיף 17.5
- (4) הוראות מיוחדות למגרשים 2101, 2102, 2103, כמפורט בסעיף 16 הוראה ו'.
- (5) תשתית עירונית כמפורט בסעיף 22.7.
- (6) ביוב כמפורט בסעיף 22.5.

- (7) תחנות טרנספורמציה כמפורט בסעיף 24.
- (8) הרחבת רח' אחד העם כתנאי להיתר במגרש 2203.
- (9) הריסת כל המבנים בתחום החלקה המקורית ומגרש הבניה.
- (10) הסדרת נושא החניה במגרש 2102 כמפורט בסעיף 21 (12).
- (11) טיפול בפסולת כמפורט בסעיף 23.3 (3).
- (12) אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.
- (13) חו"ד מקצועית של יועץ סביבתי כמפורט בסעיף 23.2 (2).
- (14) הכנת תכנית בינוי למבן 13 כתנאי להוצאת היתר בניה במגרש 2401.
- (15) אישור רשות העתיקות כמפורט בסעיף 26 לגבי עבודות בתחום אתר העתיקות המוכרז.
- (16) פינוי מבנים וטיפול בקרקע במבן 5 כמפורט בהערות ח', ט' בסעיף 16.
- (17) אישור משרד איכות הסביבה לאי קיום זיהום במגרש 2405 כמפורט בהערה כ"ד בסעיף 16.

## 20.2 תנאים לאכלוס

- (1) רישום זכות מעבר בשפ"פ ובחניונים כמפורט בסעיף
- (2) השלמת ביצוע השפ"פ כמפורט בסעיף 17 (13).
- (3) אספקת מים כמפורט בסעיף 22.3.
- (4) המצאת אישור על התקשרות עם חב' אחזקות וניהול.
- (5) הריסת מבנים עפ"י סעיף 28.

## 21. חניה

נספח התנועה והחניה מחייב ביחס לכניסות למבנים ולתקן החניה. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י מס' מקומות החניה בהתאם לתקן המחייב המופיע בנספח התנועה (מסמך מס' 3). יותר להתקין מקומות חניה במספר העולה על הנדרש עפ"י התקן. פרט לכך יחולו על התכנית ההוראות הבאות:

- (1) החניה תהיה בתחום כל מגרש ומגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכניות לבינוי פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- (2) החניה בכל האיזורים תהיה תת-קרקעית, פרט לשב"צ במגרשים 2401 ו-2406 ומגרשי המגורים במבנים 8, 9 ו-10, שבהם תותר גם חניה עילית.

- (3) חניה עילית בשב"צ: החניות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים (בערוגות שקועות או בולטות מעל פני הקרקע) למטרות הסתרה והצללה, ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת, באבן או בגרנוליט כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד. לא יותר ציפוי באספלט. ריצוף החניות לא יהיה אטום ויאפשר החדרת מי גשמים וניקוז לקרקע.
- (4) חניה תת-קרקעית תותר בקומת מרתף עם קווי בנין 0 לכל הכיוונים.
- (5) בפרויקט מעורב למסחר ומגורים תהיה תובת הפרדה בין חניות למגורים ובין חניות למסחר ומשרדים.
- (6) בחניות תת-קרקעיות תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר לכלי רכב, להולכי רגל, למערכות תשתית עירוניות. זיקה זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.
- (7) החניות יהיו ממוספרות בריצוף או בשילוט.
- (8) בחניות תת-קרקעיות יותקנו מערכות איורור מאולץ בשיעור של 6 החלפות לשעה.
- (9) החניות התת-קרקעיות יהיו בגימור נאה, רצפה חלקה, קירות בגימור טיח או צבע או בטון גלוי חלק, תקרות צבועות, תאורה מתאימה, שילוט ומספור.
- (10) יותר חיבור מרתפי החניה מתחת לדרכים ותותר חניה תת-קרקעית בתחום הדרכים וכן בתחום שצ"פ.
- (11) סידור החניה ייקבע בתכניות לעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית. בתכנית זו ניתן יהיה לקבוע כניסות משותפות לחניה אף במגרשים בעלי יעודים שונים וכן חיבור תת-קרקעי לחניונים במגרשים שונים וביעודים שונים.
- (12) במגרש 2102 תותר חניה בתניון ציבורי במבננים 1 ו-14 בין הרחובות אחד העם, הלל יפה, הסלע ורמב"ם במסגרת כופר חניה, זאת רק באם הבנין הקיים במגרש ישומר.
- (13) החניות למגורים יוצמדו לדירות.
- (14) כל עוד מבנה בית המשפט הקיים משמש את בית המשפט, יותרו החניות העיליות הקיימות בתחום השצ"פ. מרגע שבית המשפט יועבר למבנה חדש,

לא תותר חנייה בשטח השצ"פ. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

## 22. תשתית עירונית

### 22.1 הגדרה

"תשתית עירונית" - עבודות לבצוע תשתיות צמודות ותשתיות על כהגדרתם להלן בשטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית ובסביבתם.

"תשתיות צמודות" - תשתיות בתחום התכנית שתכלולנה, בין היתר, עבודות כדלקמן: כבישים ראשיים וכבישים משניים ודרכים משולבות (גמר אספלט עם אבני שפה או עם אבנים משתלבות), מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שבילים, מיגון אקוסטי, מערכות ניקוז מים עיליות כולל צנרת תת-קרקעית, מערכת אספקת מים וחיבורים לרשת העירונית וכן כל עבודות דרושות של תיעול, קווי תאורת רחובות עם צנרת תת-קרקעית, פיתוח סביבתי משלים לרבות גינון והתקנת מערכת השקיה בשטחים ציבוריים ולאורך דרכים, הכל עד השטחים הפרטיים ובשום אופן לא בתוכם, הכל על פי התכנית ועל פי אפיונים וסטנדרטים של העיריה, לפי הענין והמקרה.

"תשתיות עלי" - עבודות עפר כלליות, סלילת דרכים ראשיות, רמזור צמתים, קווים מאספים לביוב ומכוני ביוב, קווים ראשיים לאספקת מים ותיעול עד לכניסה לתחום התכנית, לרבות אך בלי לגרוע, התשתיות הנזכרות בסעיפים 22.4, 22.5, 22.6 להלן.

### 22.2 רשתות חשמל ותקשורת

רשתות החשמל והתקשורת (שאינן בגדר תשתיות עירוניות) בתחום התכנית, יהיו תת-קרקעיות.

### 22.3 אספקת מים

(1) עפ"י המופיע בנספח התשתיות (מסמך מס' 6). תנאי לאיכלוס יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית והפעלת מרכז המים באישור משרד הבריאות.

### (2) מערכת מים מבנים גבוהים

בכל אחד מהמבנים תותקן מערכת לאספקת מים בלחץ שמקורם ברשת העירונית. הלחץ הדרוש לשתיה ולכיבוי אש בתוך המבנה



יסופק ע"י מערכת השאיבה שתותקן בתוך המבנה ותתוחזק ע"י הדיירים. מערכת זו תבטיח אספקת מים בלחץ לכל קומות הבניין, וכן יותקנו מכלי כובד בכדי להבטיח כיבוי בספרינקלרים כמתחייב מדרישות כיבוי אש.

**22.4 ניקוז**

- (1) עפ"י המופיע בנספח התשתיות (מסמך מסי 6).
- (2) בתכנון כביש הכניסה לחניון תת קרקעי חובה להקפיד על מערך גבהים שימנע ממי נגר, הזורמים כנגר עילי ברחוב או בדרך הציבורית, לגלוש אל החניון התת קרקעי ולהציפו. מערכות הניקוז בחניונים, למקרה של הפעלת ספרינקלרים או דליפה מצנרת מים, יחוברו, באמצעות מערכת שאיבה, אל מערכת הניקוז העירונית הסמוכה.

**22.5 ביוב**

- (1) עפ"י המופיע בנספח התשתיות (מסמך מסי 6).
- (2) היתר הבניה יותנה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, להתאמת קיבולת מכון טיהור שפכים חדרה לשפכים שיועברו אליו מתחום התכנית.

**(3) מערכת ביוב**

כל המוצאים של הביוב, הביב הפרטי של המבנים שמקורו מעל פני הכביש יחוברו ישירות לרשת הביוב העירונית. כל השפכים הנמוכים (מתחת לפני הכביש) ירוכזו בכל בניין בנפרד בקומת המרתף ויישאבו באמצעות מערכת שאיבה שתתוחזק ע"י הדיירים למערכת העירונית.

**(4) הצטלבויות בין צינורות**

- (4.1) הצינור שפכים/קולחים ומי ניקוז חייב להיות מתחת לצינור להספקת מים. המרחק המינימלי בין הצינורות, מקודקוד צינור ביוב/ניקוז לתחתית מים יהיה לפחות 50 ס"מ.
- הצינורות יהיו ניצבים בנקודות הצטלבות, ובמקרים חריגים עד זווית של 60 מעלות ביניהם.

(4.2) בכל מקרה בו יהיה מצב חריג אשר לא יאפשר שמירה על הנחיות אלה תונח מעל ומתחת צינור להולכת שפכים/ניקוז פלטת בטון ברצועה ברוחב 1.00 מ' ואורך 4.00 מ' או שרוול, או כל פתרון אחר באישור משרד הבריאות.

(4.3) במקרה חריג במיוחד בו יהיה צורך להניח קווי צינורות להולכת שפכים מעל צינורות להספקת מים, יונח צינור ביוב/ניקוז מפלדה עם ציפוי פנימי ועטיפה חיצונית מעולה (באישור משרד הבריאות). אורך הקטע לא יפחת מ-12 מ'.

(4.4) בהצטלבויות יש להעדיף צינורות פלדה מוגנים, או צינורות פי.וי.סי. עבים, או שווה ערך.

#### (5) צינורות מקבילים

(5.1) המרחק האנכי בין קווי מים שפירים לקו ביוב או ניקוז יהיה לפחות 0.50 מ', כאשר הצינור להולכת שפכים יהיה במפלס נמוך מצינור הספקת המים.

(5.2) המרחק האופקי בין קווי מים שפירים לקווי ביוב או ניקוז:

- מצינור מים עד קוטר "1-4 מטר.
- מצינור מים עד קוטר "8-15 מטר.
- מצינור מים עד קוטר "3-12 מטר.
- מצינורות מים מעל קוטר "12 על פי אישור מיוחד.

#### 22.6 מערכות תשתית עירוניות

(1) תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי בניה, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

(2) מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

#### 22.7 תחילת מימוש התכנית

בשלב הכנת תכנית לביצוע תפעל הועדה המקומית להכנת תכנית תשתיות לרבות תשתיות על כך שניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים עפ"י תכנית התשתיות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות בתחום הקו הכחול ותשתיות העל הנדרשות מביצוע התכנית בהתאם להנחיות.

22.8 סעיפים 3.3 - מבנים תת-קרקעיים, 4.2 - מבנים גבוהים ו-5.3 - עקרונות תכנון הניקוז במגרש פרטי ללא תכנית פנויה להחדרה, בנספח התשתיות - מחייבים.

## 23. הוראות בנושא איכות הסביבה

### 23.1 שימושים מותרים

יותר בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים כמוגדר להלן ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. השימושים והתכליות המותרים כמפורט בסעיף 17 לעיל.

### הגדרת מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

### 23.2 הוראות כלליות

(1) כל היתר בניה ילווה בחו"ד מקצועית של יועץ סביבתי, אשר תציע אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

(2) הועדה המקומית תהיה רשאית, לדרוש, כחלק מהיתר הבניה או בתכנית פיתוח טרם הוצאת ההיתר, חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות מבנין או מכל שימוש אתר תטיל כל תנאי לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

(3) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר או לא לאשר הקמת הבנין או להטיל כל תנאי שייראה לה, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים כאשר לדעתה הפעילות המבוקשת עלולה לגרום מפגעים סביבתיים תאו חזותיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

(1) ניקוז ותיעול

בתכנית הבינוי והפיתוח יוגדרו ויכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי כולל אמצעים להקטנת הנגר העילי, ולהחדרה לתת הקרקע. יינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר מהכביש לקומות התת-קרקעיות והמרתפים.

מערכת הניקוז תופרד לחלוטין ממערכת השפכים תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית.

(2) ביוב

כל המגרשים בשטח התכנית יחוברו למערכת איסוף מרכזית אשר תוליך את השפכים למכון הטיהור האיזורי. כל הקומות התת-קרקעיות יחוברו למערכת הביוב הראשית באמצעות תחנות שאיבה שיותקנו בכל בנין.

(3) פסולת

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שמנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.

ב. מתקני אצירה וטיפול בפסולת יוצבו בתחומי המגרשים או המבננים רק במקומות המסומנים בהיתרי הבניה או בתכנית הבינוי, עפ"י הנחיות אגף התברואה בעיריית חדרה.

ג. מרכיבי פסולת ברי מיחזור (כגון: קרטון ונייר, מתכת וכו') יופרדו במקור ויועברו למפעל מיחזור.

ד. סילוק פסולת מוצקה

"תנאים למתן היתר בניה": לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תניות ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:

- (1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או ההריסה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
- (2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר לסילוק פסולת מוסדר.
- (3) בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

(4) רעש

בכל מקום בו עלולה הפעלת מפעל לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.

על חברת האחזקה יהיה לבצע מדידות רעש תקופתיות בגבולות התכנית בסיוע פיקוח מקצועי של איגוד ערים לאיכ"ס חדרה או המשרד לאיכות הסביבה.

(5) הוראות לעבודות עפר

א. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר יורטבו עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. קודם להתחלת ביצוע עבודות העפר להקמת המפעל יש להקים גדר זמנית קשיחה ואטומה, בגובה של כ-3 מ' סביב למגרש בו

תתבצע העבודה

ג. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר, לרבות טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות להגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט.

- ד. אתרי ההתארגנות והשהייה של ציוד הנדסי, עובדים וחניונים, יגודרו ע"מ להבטיח מפני פגיעה סביבתית. מיקום החניונים יהיה בתהום שטח התכנית בלבד.
- ה. עודפי עפר מפיתוח התכנית יסולקו לאתר מאושר בלבד.

#### 23.4 הערכת השפעות סביבתיות - בדיקה מקדמית

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, מכל מבקש היתר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

הועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה, רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

#### 24. תחנות טרנספורמציה

(1) בשטח התכנית תותר הקמת תחנת טרנספורמציה למעט בדרכים, בשצ"פ או בשפ"פ. יותרו תחנות טרנספורמציה כחלק מהמבנה ובתוך קווי הבנין. על מבקש ההיתר להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, מקום מתאים לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

(2) על מגיש בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבנין או במגרש, לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל

#### 25. חשמל

##### 25.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים

מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, מ- 1.0 מ' לכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

25.2 רשתות חשמל יבוצעו בהתאם לתכנון הכבישים המוצע כאשר רשתות עיליות, בקטע הצמוד להיתר המבוקש, יועברו לרשתות תת-קרקעיות ע"י היזם או המבצע בפועל בתיאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר.

26. עתיקות

(1) השטח המסומן בקו כחול בתשריט הנו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

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

(3) במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה); יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

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

(5) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

(6) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## 27. המשך שימוש בקרקע

תוך 3 חדשים מיום אישור התכנית חייבת הועדה המקומית לערוך רשימת בנינים ושימושים בתחום התכניות שהם בנינים ושימושים חורגים ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על תקופת המקסימום לתריגה כמפורט בסעיף 178 לחוק התכנון והבניה.

## 28. הריסת מבנים

מבנה המסומן להריסה ייחרס ופסולת הבנין תפונה לאתר סילוק פסולת בניה מוכרז, ע"י וע"ח מבקש ההיתר וזאת כתנאי להוצאת היתר בניה במגרש.

## 29. רישום שטחים ציבוריים

(1) בכפוף לסעיף 29 (2) כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית חדרה ללא תמורה עפ"י החוק למעט מגרשים 2404 ו-2406 שישארו רשומים על שם מדינת ישראל.

(2) לגבי מגרש 2002 יפעלו במידת הצורך על פי סעיפים 195 או 196 לחוק התכנון והבניה.

(3) ~~השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית חדרה כפי שנקבע בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ועפ"י החוק.~~

(4) כל הבעלים של השטחים שאינם מיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יכינו על חשבונם והוצאותיהם, מיד לאחר אישורה של תכנית זו ובתוך המועדים הקבועים בחוק, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תכנית



לצרכי רישום לגבי כלל תחום התכנית (להלן: "תצ"ר") ויגישו אותה ליו"ר הועדה המקומית.

לא הכינו כל הבעלים תצ"ר כאמור, יוכן התצ"ר ע"י הועדה המקומית ו/או מי מטעמה והוצאות הכנת התצ"ר, יתווספו להוצאות עריכת התכנית, יוטלו על הבעלים ויחולו עליהן הוראות סעיף 33 לתכנית זו.

**30. חישוב שטחים**

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת.

**31. היטל השבחה**

על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.

**32. ביצוע התכנית**

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

**33. החזר הוצאות עריכת התכנית וביצועה**

א. כל הבעלים ישאו בהוצאות עריכת התכנית וביצועה לפי חלקו היחסי של שטח המגרש שבבעלותם בתחום התכנית ביחס לכלל השטחים בתחום התכנית.

ב. מהנדס העיר יקבע, בסמוך לאחר תחילת תוקפה של התכנית, את הסכום הכולל של ההוצאות ואת אופן חלוקתו בין הבעלים עפ"י סעיף א' הנ"ל. סכום ההוצאות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא ריבית והצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם 1980, עפ"י סעיף א' לעיל.

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
השטח ב-%	השטח בדונם	השטח ב-%	השטח בדונם	
-	-	4.99	4.754	מרכז אזורי
12.67	12.066	-	-	מע"ר מגורים + שפ"פ
4.93	4.699	-	-	מע"ר מסחר + שפ"פ
18.24	17.374	26.98	25.703	מע"ר מגורים ומסחר + שפ"פ
10.52	10.024	-	-	מע"ר מסחרי ציבורי
-	-	0.02	0.023	מגורים
14.81	14.111	3.58	3.405	ציבורי פתוח
9.84	9.374	26.68	25.414	בניני ציבור
-	-	19.69	18.756	מרכז תחבורתי
1.59	1.518	-	-	משולב שבי"צ ושצ"פ
27.4	26.097	18.06	17.208	דרכים וחניה
100.00	95.263	100.00	95.263	סה"כ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

**פינצי רזה אדריכלים**  
**ומתכנני ערים 2001 בע"מ**

חתימת עורך התכנית:

אדרי רחל רמתי בשיתוף

פינצי רזה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
 יהושע פינצי שמואל רזה עינת פלדי

- מהדורה מס' 1 - 27.1.02 - תכנון מוקדם.
- מהדורה מס' 2 - 23.5.02 - תכנון סופי והגשה לועדה המקומית.
- מהדורה מס' 3 - 9.6.02 - לדיון בועדה המקומית - עדכון.
- מהדורה מס' 4 - 11.8.02 - לדיון חוזר בועדה המקומית.
- מהדורה מס' 5 - 29.9.02 - לדיון בועדה המחוזית.
- מהדורה מס' 6 - 21.11.02 - לדיון בועדה המחוזית עדכון.
- מהדורה מס' 7 - 1.4.03 - לדיון בועדה המחוזית עדכון מס' 2.
- מהדורה מס' 8 - 26.10.03 - להפקדה.
- מהדורה מס' 9 - 8.2.04 - להפקדה - עדכון.
- מהדורה מס' 10 - 8.3.04 - להפקדה - עדכון מס' 2.
- מהדורה מס' 11 - 21.7.04 - להפקדה - עדכון מס' 3.
- מהדורה מס' 12 - 9.7.06 - למתן תוקף.