

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חד/1200/ב

שם תוכנית: שכונת הפארק (קטע צפוני)

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 13.05.2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

ו.צ.ע - מתן תוקף

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: חדרה  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה</p> <p>הפקדת תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית</p> <p>בישיבתה מס' 2009.006 ביום 12.11.09</p> <p>יו"ר הועדה</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292</p> <p>ביום 12.9.11</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. 2009/20</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 3.1.12 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p>

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית שעיקרה ניווד שטחי בניה ויח"ד בין מגרשים, איחוד וחלוקת חלק מהמגרשים, ושינוי בבינוי והוראות הבניה במגרשי מגורים. ללא תוספת למספר הכולל של יח"ד ושטחי הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שכונת הפארק (קטע צפוני)	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית חד/1200/ב	
1.2	שטח התוכנית	295.190 דונם	
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 8	
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 29.2.2012	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• לפי סעיף בחוק</li> </ul>	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.</li> </ul>	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה
    - קואורדינטה X 703900
    - קואורדינטה Y 193600
  - 1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח חדרה.
  - 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה
    - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
    - נפה חדרה
    - יישוב חדרה
    - שכונה שכונת הפארק
    - רחוב רחוב משמר הגבול (המשך של ביאליק), חטיבת הנח"ל, גלעד, האפרסמון, שדי אלכסנדר (הלברשטיין) - המשך של רחוב פינברג, ואחרים.
  - 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חדרה
    - שכונה רחוב
- מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10038	• מוסדר	• חלק מהגוש	35,61,76	56
10402	• מוסדר	• חלק מהגוש	41	4,5,42,44,288
10403	• מוסדר	• חלק מהגוש		18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
10038,10402,10403	10038,10402,10403

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1053-1107, 1021-1051 4014-4019 2100-2103, 2070, 2010-2023 3010-3016 61B, 5010, 5011, 5004, 5003, 5001 35 (9000)56 (900) 61A 904, 903, 902 6122-, 6118, 6116, 6106-6108, 6100-6104, 6005, 6004, 5002, 6200-6203, 6131, 6128, 6125 דרכים ודרכים משולבות.	1200/חד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9.11.04	5342		• שינוי	חד/1200

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדם איל, דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ דן איל	29/02/2012		35		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדם איל, דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ דן איל	29/02/2012	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדם איל, דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ דן איל	29/02/2012	1		1:1250	• מנחה (ראה הערה).	בינוי התוכנית
		גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ	29/02/2012	3		1:1000/1:500	• מנחה	נספח נופי
		תדס - הנדסה אורחית בע"מ חנה שק	29/02/2012	1		1:1000	• מנחה	נספח תנועה
		הלפרין שמאות בע"מ בעז הלפרין	29/02/2012		4	ל.ר	ל.ר	נספח טבלאות הקצאה ואיזון

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.**

הערה: הבינוי מנחה. מחייבים רק העקרונות הנוגעים לאיכות הבינוי, פריסת הבניינים ומספרם במגרש ושכילי הולכי הרגל (והמבטים לאורכם). שינויים שלא פוגעים בעקרונות אלה יותרו בהליך הבקשה להיתר, על פי חוק התכנון והבניה.

29/02/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 35

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avishayk@Hadera.muni.il	04-6303751		04-6303241	ת.ד. 16 חדרה 38100		רשות מקומית			הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה	

1.8.2 יוזם התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avishayk@Hadera.muni.il	04-6303751		04-6303241	ת.ד. 16 חדרה 38100		רשות מקומית			הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
yosi@hadarin.co.il	04-6379047	052-2544688	04-6273102	חטיבת גבעתי 14 חדרה		רשות מקומית	30138606	יוסי הרגיל, הדסה בקר ואחרים		

29/02/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 35

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
<a href="mailto:mail@eyal.biz">mail@eyal.biz</a>	03-5224043	052-4312433	03-5226524	רח' סירקין 34, תל אביב 63562	ח.פ. 513750 752	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים ובע"מ	37322	056091895	דני איל	אדריכל	• עורך ראשי
<a href="mailto:g_sarig@netvision.net.il">g_sarig@netvision.net.il</a>	03-6488787	052-6545776	03-6488585	רח' הברול 24, תל אביב	ח.פ. 513305 045	גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ	15165	9006560	גדעון שריג	אדריכל נוף	• אדריכל נוף
<a href="mailto:admin@tedem.co.il">admin@tedem.co.il</a>	04-8577567		04-8577566	רח' אתגר 2 טירת הכרמל	ח.פ. 510718 570	תדס- הנוסה אורחות בע"מ	27552	51755445	חנה שק	מהנדס כבישים ותנועה	• תנועה
<a href="mailto:medva@medva.co.il">medva@medva.co.il</a>	03-6487272		03-6485999	הברזל 3 תל אביב	ח.פ. 512708 116	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	005981295	אריה פיטמן	מודד מוסמך	• מודד
<a href="mailto:boazhalperin@hotmail.com">boazhalperin@hotmail.com</a>	153-9-7727914	054-2424375		שבזי 31 רעננה 43325	ח.פ. 514060 060	שמואל בע"מ	753	28561488	בועז הלפרין	שמאי	• שמאי



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. התכנית מאחדת ומחלקת חלק מהמגרשים (ראה תחום לאיחוד וחלוקה).
- ב. התכנית כוללת הוראות בדבר שינוי בנוי ועיצוב למגרשים לרבות שינוי מס' הבניינים, מספר הקומות, העמדתם במגרשים, קוי בנין וחניה.
- ג. ניווד שטחי בניה ויח"ד בין מגרשים ושינוי הוראות התכנית בהתאם לבינוי.
- ד. אין שינוי בהוראות הבניה והזכויות למגרשי הבניה צמודת הקרקע איזור א, ב.
- ה. הוראות תכנית חד/1200 בלבד יחולו בתחומם.
- ו. כל הוראות תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, על נספחיהן חלות בתחום התכנית למעט הוראות ששונו בתכנית זו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בחלק מהתכנית, ללא שינוי בשטח הכולל.
- ב. הזזת דרך 17.
- ג. שינוי קוי בנין מ-3 עד 7 מ', ל-3 עד 5 מ' (עם הוראה נקודתית לביניינים בכיכר).
- ד. שינוי הוראות, בינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים לבניה רוויה, לרבות:
  - 1ד. שינוי מס' הבניינים מ-56 ל-33, העמדתם במגרשים וחניה.
  - 2ד. שינוי במספר הקומות וגובה המבנים:
    - שינוי מ: 4 קומות+ח.ג.ג עד ק+17 קומות+קומה טכנית,
    - ל: ק+7 קומות+ח.ג.ג וקומה טכנית עד ק+17 וקומה טכנית.
    - 3ד. שינוי גובה מבנים לעד 67 מ'.
- ה. כל זאת על פי המפורט בטבלת הוראות הבניה.
- ו. שינוי חלוקת שטחי בניה בתחום התוכנית ללא שינוי בשטח הכולל.
- ז. ניווד יח"ד בתחום התכנית ללא שינוי במספרן הכולל.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית 295.190 דונם

הערות (*)	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		29,280 שטח עיקרי במ"ר	0	29,280 שטח עיקרי במ"ר	מ"ר	מגורים א
		183	0	183	מס' יח"ד	
		2,532 שטח עיקרי במ"ר	0	2,532 שטח עיקרי במ"ר	מ"ר	מגורים ב
יח"ד שנתנו בהקלה (*): מגרש 4017: תוספת 3 יח"ד.		18	0	18	מס' יח"ד	
		114,510 שטח עיקרי במ"ר	0	114,510 שטח עיקרי במ"ר	מ"ר	מגורים ג
יח"ד שנתנו בהקלה (*): מגרש 2016: תוספת 4 יח"ד. מגרש 2023: תוספת 6 יח"ד.		1041	0	1041	מס' יח"ד	
		41,817 שטח עיקרי במ"ר	0	41,817 שטח עיקרי במ"ר	מ"ר	מבני ציבור
		966 שטח עיקרי במ"ר	0	966 שטח עיקרי במ"ר	מ"ר	מתקנים הנדסיים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.  
(\*)-יח"ד שנתנו בהקלה- קימת החלטת ועדה להוסיף יח"ד כהקלה במסגרת בקשות להיתר.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1053-1107, 1021-1051	מגורים א (קוטג'ים)
	4014-4019	מגורים ב (גן ג)
	,2010-2013,2016,2020-2023,2070,2073,2100,2101 ,3012-3013,3018	מגורים ג (רוויה)
	,5044, 5011, 5010, 5004, 5003, 5001	בניני ציבור
	לפי תשריט	דרכים משולכות
	לפי תשריט	דרכים
	900, 902-904	מתקנים הנדסיים
	7000	בית קברות (קיים)
	6106-6108, 6100-6104, 6005, 6004, 5002, 6116, 6118, 6122, 6124-1, 6124-2, 6128, 6131 , 6200-6203	שצ"פ
	9000	חניה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

29/02/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 35

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		←	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
16.6	49,958	16.6	49,958	
1.2	3,451	1.2	3,451	
32.9	97,192	25.9	76,561	
15.7	46,468	7.0	20,648	
0.7	2,060	15.7	46,468	
1.0	3,017	0.7	2,060	
24.0	70,958	1.0	3,017	
4.7	13,892	24.0	70,941	
2.8	8,079	4.7	13,892	
0.4	1,115	2.8	8,079	
100	295,190	0.4	1,115	
		100	295,190	

29/02/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 35

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א,ב
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית.
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, על נספחיהן חלות בתחום התכנית.
ב.	תותר באזורי המגורים הקמת פילרים לרשת ציבורית, חשמל, בזק, תל"כ בתחום חצרות ובחצר בגבול רחובות.
ג.	לא יתאפשר מתן הקלות לתוספת יחידות דיור בתכנית מעבר לקבוע במסמך המדיניות של הועדה המקומית לענין תוספת יח"ד בהקלה (18%).

4.2	שם ייעוד: מגורים ג
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, למעט שימושים ששונו בתכנית זו.
4.2.2	הוראות
א.	כל הוראות תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, על נספחיהן חלות בתחום התכנית למעט הוראות ששונו בתכנית זו.
ב.	הוראות בניה:
	1. מספר יח"ד - על פי טבלת הזכויות והוראות הבניה טבלאות 5,5 א.
	2. מספר קומות וגובה - על פי טבלת הזכויות והוראות הבניה (טבלה 5).
	3. בניינים במגרשים הגובלים באזור מגורים א, תבוצע נסיגה חלקית בקומה העליונה בחלק הגובל עם הקוטגים.
	4. דרוג לחזית הכניסה ולכיוון הפארק על פי הוראות סעיף 15.3 (4) בחד/1200.
	5. יותר ניווד שטחי בניה ויח"ד בין קומות ובניינים באותו מגרש, ובתנאי שלא תהיה חריגה ממכלול הוראות התכנית למגרש לענין קומות מותרות, תכסית, סך כל שטחי הבניה, קוי בנין וכדומה.
	6. מרוח בין מגדלים רבי קומות בגובה כולל של ק+17 קומות (מגרשים 3012, 3013, 2070, 3018) לא יקטן מ-28 מטר.
	7. שטח דירות גן בהיקף של עד 70% משטח תכסית הבנין.
	8. מספר יח"ד הקטנות שגודלן אינו עולה על 100 מ"ר ברוטו לא יפחת מ-20% מיחידות הדיור באזור מגורים ג בתחום התכנית. היתרי בניה שהוחלט לאשרם לא ישונו וישארו בעינם (עליהן לא תחול הוראה זו).
	הוראה זו לא אינה מבטלת את ההוראות בסעיף 15.3 (9) בחד/1200 לענין גודל דירות במבנה.
	9. לא יתאפשר מתן הקלות לתוספת יחידות דיור בתכנית מעבר לקבוע במסמך המדיניות של הועדה המקומית לענין תוספת יח"ד בהקלה (18%).
ג.	הוראות עיצוב לבניה:
	1. לבניינים באזור ג יהיה לובי כניסה בגובה קומה שלא ייפחת בחלקו מ-3.4 מטר ברוטו.
	2. הבניינים יחופו בגמר עמיד קשיח כדוגמת אבן או גמר עמיד אחר באישור הועדה המקומית, למעט אלמנטים אדריכליים בתאום עם הועדה המקומית.
	3. הבניינים יהיו מדורגים, במקומות המפורטים בנספח הבינוי, או לכיוונים אחרים בתאום עם הועדה המקומית. חובת דרוג לא תחול על הבניינים הפונים לכיכרות, ועל רבי קומות.
	4. עיצוב הבניינים בכיכרות - יש לשמור על עיצוב משותף לזוגות בניינים.
	5. הבינוי יעשה על פי נספח הבינוי המנחה. שינויים יותרו בהליך הבקשה להיתר, על פי חוק התכנון והבניה, ובלבד שישמרו עקרונות הבינוי ואיכותו, פריסת טיפוס המבנים ושבילי הולכי הרגל (והמבטים לאורכם).
ד.	הוראות לפיתוח שטח:
	1. פיתוח מגרשי מגורים יתוכנן במגמה ליצור מרחב חיים ירוק, נגיש, בטוח ומעודד אינטראקציה חברתית.

2.	פיתוח מגרשים יעשה בהתאם לתקנות נגישות ובטיחות.
3.	בגבול מגרשי מגורים לאורך מדרכות תתוכנן רצועת גינון ברוחב כ- 1-1.5 מטר. ברצועת הגינון יישתלו צמחי כיסוי/שיחים ויינטעו עצי צל מסוג המתאים לאזור ובתיאום עם העירייה.
4.	יעשה שימוש מרבי בצמחי כיסוי ושיחים חסכוניים במים ושימוש מצומצם בדשאים.
5.	בשטח המגרשים והחניה יינטעו עצים רחבי עלים ליצירת מרחבים מוצלים ושיפור מיקרואקלים.
6.	במידת האפשר ישולבו בפיתוח עצי הדר בוגרים ממטעים שיפנו את מקומם לטובת השכונה.
7.	קירות פיתוח בגבול מגרשי מגורים לאורך מדרכות יהיו מאחורי רצועת הגינון המתוכננת או משולבים בה. קירות פיתוח במגרשי המגורים יהיו קירות בטון עם חיפוי אבן טבעית/מלאכותית מנוסרת. גובה קירות הבנויים לא יעלה על 1.5 מטר. מעל גובה זה תותר מעקה/גדר קל (משרבייה, מתכת ועוד).
8.	בתכנון ניקוז מי נגר עלי במגרשים ישולבו פתרונות השהית מי נגר בגבולות המגרש בהתאם לדו"ח קרקע והידרולוגיה.
9.	יעשה שימוש בקרקע מקומית כאדמת גן במידת האפשר.
10.	כל החומרים ופרטים יעמדו בתקנים הרלוונטיים.
11.	כל הפתרונות ופרטי פיתוח יהיו מתואמים עם מהנדס העיר.
12.	בכניסה לבנייני מגורים או בסמוך לה יש לתכנן רחבות כניסה אשר ישמשו כמקום מפגש, שהיה, משחק ואינטראקציה חברתית.
13.	במגרשים הכוללים מספר בניינים יתוכננו במידת האפשר שטחים ייחודיים עם פרגולות וספסלים ומרכיבים אחרים שיהיו משותפים לכל הדיירים במגרש. שטחים אלה יתנו ערך מוסף לסביבת המגורים.
14.	יתוכננו חניות יעילות וקומפקטיות על מנת לצמצם שטחים מרוצפים. במגרשים 3012, 3013, 2070, 3018, 60% ממקומות החניה הנדרשים בתכנית יהיו בחניה תת קרקעית.
15.	גישה מחנית דיירים ללובי הבניינים תהיה נוחה, נגישה ובטיחותית.
16.	שינוי מההנחיות המפורטות מותנה בתיאום עם מהנדס העיר.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח למבני ציבור, שצ"פ, שטח למתקנים הנדסיים, בית קברות, דרכים, דרכים משולבות, חניה.</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל הוראות תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, על נספחיהן חלות בתחום התכנית.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות צדדית (יחיד לזונם)	מספר יחידים (2)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש מזערי (מ"ר) (4)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	שורות	עיקרי			
5	3	3	1	2 לא כולל מרתף	8.5 מפני מדרכה (10.5) מי לקו רכס גג רעפים	120 מ"ר ליחיד	4 יחידים לזונם	183 יחידים סה"כ ליעוד	90% + מרפסות	34,770 (מעל כ.ק.) 9150+ (מתחת כ.ק.) 2196+ למרפסות	50 ליחיד + חניה מתחת כ.ק. ל-2 מכונות	30 ליחיד	12 + 160 ליחיד למרפסת	1021-1051 1053-1107	מגורים א' (קוטג'ים) (8)	
6	3 0 (לחניה)	3 0 (לחניה)	1	4 לא כולל מרתף	15 מפני מדרכה לקו רכס גג רעפים	240 מ"ר למגרש	6 יחידים לזונם	3 למגרש סה"כ 9	120% + מרפסות	1,536 (מעל כ.ק.) 450+ (מתחת כ.ק.) 108 + למרפסות	150 למגרש + חניה מתחת כ.ק. ל-2 מכונות ליחיד	90 למגרש	36 + 422 למגרש למרפסות (6)	4014-4016 (3 מגרשים)	מגורים ב' (גן ג) (8)	
6	3 0 (לחניה)	3 0 (לחניה)	1	4 לא כולל מרתף	15 מפני מדרכה לקו רכס גג רעפים	720 מ"ר למגרש	6 יחידים לזונם	9 יחידים	111% + מרפסות	1,536 (מעל כ.ק.) 450+ (מתחת כ.ק.) 108 + למרפסות	450 + חניה מתחת כ.ק. ל-2 מכונות ליחיד	270 למגרש	108 למרפסות + 1,266 (6)	4017	מגורים ב' (גן ג) (8)	

29/02/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 35

אחורי	קווי בנין (מטר) (1)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד (2)	אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש מזערי (מ"ר) (4)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	הקובעת	עיקרי (7)	שירותי (5)			
5	3	3	5	1	39 מ' מי	40%	9-כ יח"ד לדונם	89	202%+	12,460 (מעל כ.ק.) 7924+ (מתחת כ.ק.) 1,068+ למרפסות	7924	2670	1068 למרפסות + 9790	תשריט עפ"י תשריט	2010	מגורים ג' (בניה רוויה)	
5	3	3	5	1	39 מ' מי	40%	12-כ יח"ד לדונם	85	241%+	11,900 (מעל כ.ק.) 5,721+ (מתחת כ.ק.) 1020+ למרפסות	5721	2550	1020 למרפסות + 9350	תשריט עפ"י תשריט	2011	מגורים ג' (בניה רוויה)	
5	3	3	5	1	39 מ' מי	40%	10-כ יח"ד לדונם	27	209%+	3,780 (מעל כ.ק.) 2,260+ (מתחת כ.ק.) 324+ למרפסות	2260	810	324 למרפסות + 2970	תשריט עפ"י תשריט	2012	מגורים ג' (בניה רוויה)	
5	3	3	5	1	39 מ' מי	40%	12-כ יח"ד לדונם	116	235%+	16,240 (מעל כ.ק.) 8,119+ (מתחת כ.ק.) 1392+ למרפסות	8119	3480	1392 למרפסות + 12760	תשריט עפ"י תשריט	2013	מגורים ג' (בניה רוויה)	
5	3	3	5	1	39 מ' מי	40%	9-כ יח"ד לדונם	26	203%+	3,640 (מעל כ.ק.) 2,284+ (מתחת כ.ק.) 312+ למרפסות	2284	780	312 למרפסות + 2860	תשריט עפ"י תשריט	2016	מגורים ג' (בניה רוויה)	

29/02/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 16 מתוך 35



5	3	3	3	5	1	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	39 מ'	40%	11 יח"ד לדונם	50	232% +מרפסות	7,000 (מעל כ.ק.) 3,565+ (מתחת כ.ק.) 600+ למרפסות	3565	-	1500	+ 5500 למרפסות	עפ"י תשריט	2020	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	1	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	39 מ'	40%	10-כ יח"ד לדונם	50	208% +מרפסות	7,000 (מעל כ.ק.) 4,229+ (מתחת כ.ק.) 600+ למרפסות	4229	-	1500	+ 5500 למרפסות	עפ"י תשריט	2021	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	1	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	39 מ'	40%	12-כ יח"ד לדונם	77	237% +מרפסות	10,780 (מעל כ.ק.) 5,330+ (מתחת כ.ק.) 924+ למרפסות	5330	-	2310	+ 8470 למרפסות	עפ"י תשריט	2022	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	1	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	39 מ'	40%	7 יח"ד לדונם	42	176% +מרפסות	5,880 (מעל כ.ק.) 4,733+ (מתחת כ.ק.) 504+ למרפסות	4733	-	1260	+ 4620 למרפסות	עפ"י תשריט	2023	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	1	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	39 מ'	40%	11-כ יח"ד לדונם	31	229% +מרפסות	4,340 (מעל כ.ק.) 2,256+ (מתחת כ.ק.) 372+ למרפסות	2256	-	930	+ 3410 למרפסות	עפ"י תשריט	2073	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	1	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	39 מ'	40%	10-כ יח"ד לדונם	77	217% +מרפסות	10,780 (מעל כ.ק.) 6,074+ (מתחת כ.ק.) 924+ למרפסות	6074	-	2310	+ 8470 למרפסות	עפ"י תשריט	2100	מגורים ג' (בניה רוויה)

29/02/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 35

5	3	3	3	5	0) שנאים מתחת (כ.ק.)	1	ק+9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	39 מ'י	40%	כ-10 יח"ד לדונם	54	+מרפסות 210%	7,560 (מעל כ.ק.) 4,515+ (מתחת כ.ק.) 648+ למרפסות	4515	-	1620	+5940 למרפסות 648	עפ"י תשריט	2101	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	ק+17 טכנית+ קומות מרתף	67 מ'י	קומות מרתף	67 מ'י	בניינים שגובהם מעל 15 קומות תכנית 30%	כ-17 יח"ד לדונם	62	+מרפסות 309%	8,680 (מעל כ.ק.) 3,037+ (מתחת כ.ק.) 744+ למרפסות	3037 בכל שטח המגרש מלבד בתחום של 5 מ'י לפארק	-	1860	+6820 למרפסות 744	עפ"י תשריט	2070	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	ק+17 טכנית+ קומות מרתף	67 מ'י	קומות מרתף	67 מ'י	בניינים שגובהם מעל 15 קומות תכנית 30%	כ-12 יח"ד לדונם	96	+מרפסות 236%	13,440 (מעל כ.ק.) 6,904+ (מתחת כ.ק.) 1,152+ למרפסות	6904 בכל שטח המגרש מלבד בתחום של 5 מ'י לפארק	-	2880	+10560 למרפסות 1152	עפ"י תשריט	3012	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	ק+17 טכנית+ קומות מרתף	67 מ'י	קומות מרתף	67 מ'י	בניינים שגובהם מעל 15 קומות תכנית 30%	כ-12 יח"ד לדונם	96	+מרפסות 237%	13,440 (מעל כ.ק.) 6,868+ (מתחת כ.ק.) 1,152+ למרפסות	6868 בכל שטח המגרש מלבד בתחום של 5 מ'י לפארק	-	2880	+10560 למרפסות 1152	עפ"י תשריט	3013	מגורים ג' (בניה רוויה)
5	3	3	3	5	ק+17 טכנית+ קומות מרתף	67 מ'י	קומות מרתף	67 מ'י	בניינים שגובהם מעל 15 קומות תכנית 30%	כ-19 יח"ד לדונם	63	+מרפסות 337%	8,820 (מעל כ.ק.) 2,748+ (מתחת כ.ק.) 756+ למרפסות	2748 בכל שטח המגרש מלבד בתחום של 5 מ'י לפארק	-	1890	+6930 למרפסות 756	עפ"י תשריט	3018	מגורים ג' (בניה רוויה)
											1242		183,582 (מעל כ.ק.) + 86,616+ (מתחת כ.ק.) 14,904+ למרפסות							מגורים סה"כ

29/02/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 35

הערות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	אחורי	צידי	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת					מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי (5) שדות	עיקרי שטחי בניה				שטח 45%	שטח 90%	שטח 45% מהשטח העיקרי בכל הקומות	שטח 90% משטח המגרש
1) קו בנין של מגרשי הספורט לשצי"פ יהיה 0 מ'.																			
2) מגרשי הספורט ימוקמו במרחק מינימלי של 80 מ' מבנייני המגורים. הקטנת המרחק תתאפשר ע"י דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י הועדה המקומית.	5	3	5	1	3	14	40%	-	90%	שטח כל תכסית המבנה	שטח 45% מהשטח העיקרי בכל הקומות	90% משטח המגרש	עפ"י תשריט	5001,5003, 5044, 5004, 5010, 5011	בנייני ציבור				
					1	4		-	-	לא תותר כל בניה למעט עבודות גיטון ופיתוח ומבנה שירותים בשטח כולל של 50 מ"ר.	שטח 50 מ"ר	לא תותר כל בניה למעט עבודות גיטון ופיתוח ומבנה שירותים בשטח כולל של 50 מ"ר.	עפ"י תשריט	7000	בית קברות (קיים)				
	0	0	0		1	4	70%	-	-	שטח 66 מ"ר	שטח 22 מ"ר	עפ"י תשריט	902,903,904	מתקנים הנדסיים					
	0	0	0		1	4	40%	-	-	שטח 900 מ"ר	שטח 900 מ"ר	עפ"י תשריט	900	מתקנים הנדסיים					

29/02/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 19 מתוך 35

**הערות:**

- (1) קו בנין לשבילים ולשצי"פ יהיה כמו קו בנין צידי, למעט הפארק המרכזי שבתחום חד'1200, שקו הבנין אלו 5 מ'. קו בנין תת קרקעי למרתפי תניה ושרות-0.
- (2) קו בנין לבניינים בכיכרות (בניינים בצידי שצי"פ 6203-6200): קו בנין אחורי 4.00-3.00 מ' ובכלד שהמרחק בין זוג בניינים מצדי השצי"פ לא יקטן מ-8.00 מ'. תותר בליטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי עד 40% או 2.00 מ' (הקטן מביניהם).
- (3) מס' יחיד לכל מגרש – ראה פירוט בטבלה 5א'.
- (4) שטח המרפסות הינן בהתאם לתקנות התכנון והבניה בנושא גזזטראות.
- (5) שטח מגרש מינימלי כמפורט בטבלה.
- (6) תכולת שטחי שרות על פי הפרוט ב-חד'1200, ועידכוני החוק ודרישות רשויות מוסמכות מאז אישורה. יותר נירד שטחי שרות מעל הקרקע בין שימושים ויחיד ללא שינוי שטח כולל.
- (7) פירוט חלוקת השטח העיקרי באזור ב בהתאם לתכנית חד'1200.
- (8) שטח שרות מתחת לכניסה באזור ג, חושב לפי כ-80% משטח המגרש.
- (9) זכויות והוראות לגבי אזורים א,ב, הן לפי תוכנית חד'1200 ללא שינוי.

29/02/2012

**תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009**

עמוד 20 מתוך 35

**5א. טבלת מגרשים ויח"ד מצב מאושר ומוצע**

**מגורים א- קוטג'ים**

מספר מגרש מאושר	שטח מגרש מאושר בדונם	מספר מגרש מוצע	מספר יח"ד מאושר	שטח מגרש מוצע בדונם	מספר יח"ד מוצע
1021	0.561	1021	2	0.561	2
1022	0.515	1022	2	0.515	2
1023	0.537	1023	2	0.537	2
1024	0.553	1024	2	0.553	2
1025	0.538	1025	2	0.538	2
1026	0.565	1026	2	0.565	2
1027	0.571	1027	2	0.571	2
1028	0.660	1028	2	0.660	2
1029	0.777	1029	3	0.777	3
1030	0.640	1030	2	0.640	2
1031	0.525	1031	2	0.525	2
1032	0.526	1032	2	0.526	2
1033	0.533	1033	2	0.533	2
1034	0.500	1034	2	0.500	2
1035	0.580	1035	2	0.580	2
1036	0.510	1036	2	0.510	2
1037	0.500	1037	2	0.500	2
1038	0.500	1038	2	0.500	2
1039	0.501	1039	2	0.501	2
1040	0.503	1040	2	0.503	2
1041	0.704	1041	2	0.704	2
1042	0.509	1042	2	0.509	2
1043	0.512	1043	2	0.512	2
1044	0.504	1044	2	0.504	2
1045	0.504	1045	2	0.504	2
1046	0.503	1046	2	0.503	2
1047	0.504	1047	2	0.504	2
1048	0.504	1048	2	0.504	2
1049	0.504	1049	2	0.504	2
1050	0.865	1050	3	0.865	3
1051	0.760	1051	3	0.760	3
1053	0.614	1053	2	0.614	2
1054	0.571	1054	2	0.571	2
1055	0.500	1055	2	0.500	2
1056	0.500	1056	2	0.500	2
1057	0.536	1057	2	0.536	2
1058	0.500	1058	2	0.500	2
1059	0.605	1059	2	0.605	2
1060	0.586	1060	2	0.586	2
1061	0.520	1061	2	0.520	2
1062	0.543	1062	2	0.543	2
1063	0.566	1063	2	0.566	2
1064	0.505	1064	2	0.505	2
1065	0.502	1065	2	0.502	2
1066	0.510	1066	2	0.510	2

2	0.501	1067	2	0.501	1067
2	0.543	1068	2	0.543	1068
2	0.515	1069	2	0.515	1069
2	0.530	1070	2	0.530	1070
2	0.530	1071	2	0.530	1071
2	0.546	1072	2	0.546	1072
2	0.511	1073	2	0.511	1073
2	0.617	1074	2	0.617	1074
2	0.604	1075	2	0.604	1075
2	0.500	1076	2	0.500	1076
2	0.550	1077	2	0.550	1077
4	1.031	1078	4	1.031	1078
2	0.510	1079	2	0.510	1079
2	0.549	1080	2	0.549	1080
2	0.516	1081	2	0.516	1081
2	0.517	1082	2	0.517	1082
2	0.624	1083	2	0.624	1083
2	0.592	1084	2	0.592	1084
2	0.571	1085	2	0.571	1085
2	0.579	1086	2	0.579	1086
2	0.525	1087	2	0.525	1087
2	0.508	1088	2	0.508	1088
2	0.500	1089	2	0.500	1089
2	0.500	1090	2	0.500	1090
2	0.575	1091	2	0.575	1091
2	0.585	1092	2	0.585	1092
2	0.500	1093	2	0.500	1093
2	0.500	1094	2	0.500	1094
2	0.507	1095	2	0.507	1095
4	0.971	1096	4	0.971	1096
2	0.522	1097	2	0.522	1097
2	0.554	1098	2	0.554	1098
3	0.735	1099	3	0.735	1099
2	0.492	1100	2	0.492	1100
2	0.513	1101	2	0.513	1101
4	0.979	1102	4	0.979	1102
2	0.599	1103	2	0.599	1103
2	0.589	1104	2	0.589	1104
2	0.589	1105	2	0.589	1105
2	0.594	1106	2	0.594	1106
3	0.659	1107	3	0.659	1107
<b>183</b>	<b>48.958</b>	<b>סה"כ</b>	<b>183</b>	<b>48.958</b>	<b>סה"כ</b>

**מגורים ב- גן גג**

מספר מגרש מאושר	שטח מגרש מאושר בדונם	מספר מגרש מאושר	מספר יח"ד מאושר	שטח מגרש מוצע בדונם	מספר מגרש מוצע
4014	0.634	3	3	0.634	3
4015	0.526	3	3	0.526	3
4016	0.500	3	3	0.500	3
4017	1.791	4017 (איחוד מגרשים)	3	0.500	9
4018			3	0.500	
4019			3	0.791	
סה"כ	3.451	סה"כ	18	3.451	18

**מגורים ג- בנייה רוויה**

מספר יח"ד מוצע	שטח מגרש מוצע בדונם	מספר מגרש מוצע	מספר יח"ד מאושר	שטח מגרש מאושר בדונם	מספר מגרש מאושר
89	10.112	2010 (איחוד מגרשים)	36	4.558	2010
			30	3.473	2019
			16	2.603	2102 (2074 בתב"ע)
85	7.3	2011 (איחוד מגרשים)	20	2.689	2011
			26	2.773	2017
			16	1.838	2018
27	2.884	2012	20	2.884	2012
116	10.359	2013 (איחוד מגרשים)	36	4.003	2013
			40	4.301	2014
			14	2.055	2015
26	2.914	2016	26	2.914	2016
50	4.549	2020	31	4.549	2020
50	5.397	2021	49	5.397	2021
77	6.801	2022	49	6.801	2022
42	6.039	2023	42	6.039	2023
62	3.796	2070 (איחוד מגרשים)	31	3.292	2070
31	2.879	2073	36	2.879	2103
77	7.751	2100	48	7.751	2100
54	5.762	2101	41	5.762	2101
96	8.63	3012 (איחוד וחלוקת מגרשים)	62	3.066	3010
			62	3.123	3011
			62	2.442	3012
96	8.584	3013 (איחוד וחלוקת מגרשים)	62	2.657	3013
			62	2.905	3014
			62	3.02	3015
63	3.435	3018	62	3.435	3016
<b>1041</b>	<b>97.192</b>		<b>1041</b>	<b>97.209</b>	<b>סה"כ</b>

מספר יח"ד מוצע	שטח מגרש מוצע בדונם		מספר יח"ד מאושר	שטח מגרש מאושר בדונם	
<b>1242</b>	<b>149.601</b>		<b>1242</b>	<b>149.618</b>	<b>סה"כ בתכנית</b>



**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.2. תכנית איחוד, חלוקה חדשה ורישום החלוקה**

א. עם אישור התכנית תוגש ע"י בעלי הקרקע תכנית לצרכי רישום איחוד וחלוקה של המגרשים לרישום בלשכת רישום המקרקעין. תנאי להיתר לעניין זה על פי חד/1200.

ב. תכנית האיחוד והחלוקה שלא בהסכמה תערך ותרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז', סעיף 125, של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**6.3. תכנית בינוי**

א. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבן שלם על פי הוראות חד/1200. הגדרת מבן על פי תכנית חד/1200.

**6.4. חניה**

א. החניה תהיה על פי הוראות חד/1200, אך על פי עקרונות חניה וכניסות למגרש בנספח התנועה המנחה לתכנית. גינון בחניות מעל חניון תת-קרקעי יעשה בערוגות מוגבהות.  
ב. במגרשים 3012, 3013, 2070, 3018, 60% ממקומות החניה הנדרשים בתכנית יהיו בחניה תת קרקעית.

**6.5. תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4****תנאים להיתר:**

א. תכנית בינוי כמפורט לעיל.

ב. עמידה בתקנות התכנון והבניה בכל הנוגע לשמירה על עצים בוגרים על פי תיקון 89 לחוק:

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה", "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  
לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.

2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

3. תנאי להיתר בניה יהיה בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות, בהתאם לחו"ד פקיד היערות מיום

20.6.11

ג. תנאים להיתר על פי חד/1200, למעט נושאים ששוננו בתכנית זו.

ד. תנאים הנוגעים לתשתיות, מטלות, ביצוע התכנית, היטל השבחה, הוצאות עריכת התכנית וביצועה, על פי חד/1200, למעט נושאים ששוננו בתכנית זו.

**תנאים לטופס 4:**

א. תנאים על פי חד/1200, למעט נושאים ששוננו בתכנית זו.

ב. תנאים הנוגעים לתשתיות, מטלות, ביצוע התכנית, היטל השבחה, הוצאות עריכת התכנית וביצועה, על פי חד/1200, למעט נושאים ששוננו בתכנית זו.

**6.6. סעיף הוראות לניקוז משמר נגר**

- א. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, או חניון תת קרקעי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  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.
  3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
  5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הבויב.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. 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.
- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.7. סעיף סילוק פסולת עפר ובניה**

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
  - ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
  - ג. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון בין חפירה ומילוי.
    - בהיעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
    - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר בניינים.
    - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג להגנת הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לפי הוראות תוכנית חד/1200	

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: </p>	<p>שם: חתימה:</p>	<p>יוזם התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>הועדה המקומית לתיכנון ובניה, חדרה</p>
<p>תאריך:</p>	<p>שם: חתימה:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>הועדה המקומית לתיכנון ובניה, חדרה</p>
<p>תאריך: 21/4/12 מספר תאגיד: 513750752</p>	<p>שם: דן איל חתימה: </p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד: 512708116</p>	<p>שם: אריה פישמן תאגיד: מדבא מדידות</p>	<p>מועד</p>
<p>תאריך: מספר ת.ז.: 30138606</p>	<p>שם: יוסי הר גיל, הדסה בקר ואחרים תאגיד: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 16.4.12</p>	<p>שם: גדעון שריג תאגיד: גדעון שריג אדריכלות</p>	<p>אדריכל נוף</p>
<p>מספר תאגיד: 513305045</p>	<p>שם: חוה שק תאגיד: תדס-הנדסה אזרחית בע"מ</p>	<p>תנועה</p>
<p>תאריך: 17.4.12</p>	<p>שם: בועז הלפרין תאגיד: הלפרין שמאות בע"מ</p>	<p>שמאי</p>
<p>מספר תאגיד: 510718570</p>	<p>שם: חתימה:</p>	<p>שם: חתימה:</p>
<p>תאריך: 18/04/2012</p>	<p>שם: חתימה:</p>	<p>שם: חתימה:</p>
<p>מספר תאגיד: 514060060</p>	<p>שם: חתימה:</p>	<p>שם: חתימה:</p>

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להחיות לסעיף 1.5.5 בהלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
	✓	• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
ל.ר		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
ל.ר		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טכסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> עפ"י חקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) החש"ג-2003, או עפ"י ההלטה/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה דני איל (שם), מספר זהות 056091895, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/1200/ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני) (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 37322.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ**  
דני איל אדריכל תשריט תוכנית בינוי ותקנון
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**אדם איל-דני איל**  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המצהיר

*דני איל*

תאריך

<b>תצהיר מודד</b>
-------------------

אני החתום מטה אריה פישמן ממדבא מדידות והנדסה בע"מ, מס' תעודת זהות -

\_\_\_\_\_ ,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' חד/1200/ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני). (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום מדידות ויש בידי תעודה מטעם המרכז למיפוי ישראל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 368.
3. אני ערכתי את נושא המדידה בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. המדידה נערכה בהתאם לתיקון 89 לחוק.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ  
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)  
הברזל 3 ת"א, יפ"ט 6485999-0

חתימת המצהיר

תאריך

14/2/12

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית
-------------------------------------

אני החתום מטה גדעון שריג (שם), מס' תעודת זהות 9006560,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' חד/1200 ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני). (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 15165.
3. אני ערכתי את נושא אדריכלות נוף בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

03-6488787 : מס' תעודת זהות  
24 : מס' תעודת זהות  
משרד המבחן לתכנון ולקבלת תכניות  
ת.ד. 10000 ירושלים

חתימת המצהיר

16.4.12

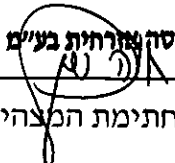
תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית</b>
--

אני החתום מטה חנה שק (שם), מס' תעודת זהות 51755445, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' חד/1200 ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני). (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשות הארבעים והגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 27552.
3. אני ערכתי את נושא התנועה בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תד"ס הנדסה אזרחית בע"מ  
  
 חתימת המצהיר

17.4.12  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית</b>
--

אני החתום מטה בועז הלפרין מהלפרין שמאות בע"מ, מס' תעודת זהות 28561488, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' חד/ 1200 ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני). (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות ויש בידי תעודה מטעם אגודת האדריכלים והגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 753.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שמאות בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

18/04/2012

תאריך

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות - לר.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תכנון תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		