

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0332429

שכונת זיכרונה

חיפה

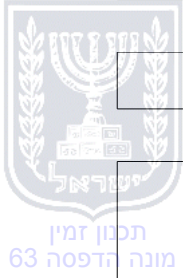
מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם זיכרונה נקבע במסגרת תמ"א 35 ותמ"מ 6 כשטח לפיתוח עירוני במזרח זיכרון יעקב, על בסיס תכנית המתאר ש/11 שאושרה בשנת 1964 לישוב.

תכנית זו מפרטת את תכנון שכונת זיכרונה ומאפשרת הקמתם של כ-1,236 יח"ד במגוון רחב של טיפוסים בנייה, 250 יח"ד לדוור מוגן ושטחים נרחבים למבני ציבור כלל עירוניים ושכונתיים. מורפולוגיית הקרקע בתכנית בנויה משתי כיפות, צפונית (הר זיכרונה) ודרומית ובינן אוכף. מרכז השכונה הממוקם באוכף יכלול חזית מסחרית שתלווה את הפארק הלינארי לכיוון גן ירון ושמורת הנוף. צפיפות המגורים הממוצעת היא כ-9.8 יח"ד/ד' נטו יחסית לכ-10 יח"ד/ד' בשכונת חלומות זיכרון הגובלת מדרום מערב.

תחום התכנית גובל בשטחים בעלי ערכיות נופית וסביבתית גבוהה - פארק אלונה במזרח ובצפון הואדי של נחל זיכרונה. אי לכך במסגרת התכנון הושם דגש על הממשק בין השטחים הפתוחים והבינוי על ידי : יצירת הדרגתיות בגובה הבנייה כלפי הנוף הסובב והתאמת הבינוי לטופוגרפיה הקיימת; יצירת המשכיות לצירים ירוקים ברקמה העירונית הקיימת וחיבורם לואדיות ולשבילים של הפארק הסמוך, לאשכול החינוך הצמוד, לשצ"פים בשכונה ולנקודות תצפית כגון פסגת הר זיכרונה; שימור שטחים פתוחים ערכיים כמו גן ירון והואדיות וכיו"ב.

מבחינה תחבורתית נדרש חיבור נוסף על שני החיבורים הקיימים מכיוון שכונת חלומות זיכרון. על כן מוצעת כניסה נוספת ישירות מכיכר הכניסה לישוב על דרך 652 במקביל להסדר עם מפעל בית אל שלשטחו חפיפה עם תוואי דרך הכניסה.

התכנית כוללת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לאור ריבוי הבעלים בשטחה וטבלת איזון והקצאה נמנית כחלק ממסמכי התכנית.

דברי הסבר לתכנית בשפה הערבית מצורפים במסמכי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת זיכרונה

מספר התכנית 353-0332429

1.2 שטח התכנית 425.941 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	197109
קואורדינאטה Y	719439

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לעיר זכרון יעקב ולשכונת חלומות זיכרון, מדרום לכביש 652 ולמפעל בית אל וממערב ומצפון לשמורת הנוף ויער הר חורשן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11305	מוסדר	חלק		28, 39
11307	מוסדר	חלק	15-17	5-6, 11-14, 19, 24,
11324	מוסדר	חלק		30-33, 65, 100, 104
11710	מוסדר	חלק	1	15, 19
11711	מוסדר	חלק		2-3
12728	מוסדר	חלק		1
				114

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 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
22/10/1998		4690	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 684 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ ש/ 684
09/04/1964	1081	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
27/05/1990	2879	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 420 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 420
19/11/2012	976	6499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 407 / חכ/ 900 / ש/ 1404 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 407 / חכ/ 900 / ש/ 1404
24/04/1999		4745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 618 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ ש/ 618 ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 1016	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1016 ממשיכות לחול.	5480	1215	12/01/2006
ש/ 1130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1130 ממשיכות לחול.	6314	354	03/11/2011
ש/ 1298	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1298 ממשיכות לחול.	5897	1625	08/01/2009
ש/ 1307 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1307 / א ממשיכות לחול.	6491	695	01/11/2012
ש/ 1401	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1401 ממשיכות לחול.	6298	6778	26/09/2011

הערה לטבלה:

עבור תמ"א 1 נדרשת הקלה - גריעת שטח יער טבעי.
עבור תמ"מ 6 נדרשת הקלה להגדלת שטח אזור פיתוח עירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טומס לייטרסדורף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טומס לייטרסדורף		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר לתכנית בשפה הערבית	15: 10 20/11/2019	טומס לייטרסדורף	20/11/2019	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח מס' 1.1 - תכנית בינוי מצב מוצע	11: 36 02/09/2021	טומס לייטרסדורף	02/09/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי מצב מוצע	12: 47 02/09/2021	טומס לייטרסדורף	02/09/2021	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 2.1 - נספח תנועה מנחה	11: 21 03/10/2021	מיכל מסיקה	03/10/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2.1.1 - נספח תח"צ	11: 22 03/10/2021	מיכל מסיקה	03/10/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2.2 - חתכים לאורך	10: 38 02/09/2021	מיכל מסיקה	01/09/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2.3 - בדיקת השפעה תחבורתית	12: 34 01/08/2019	מיכל מסיקה	26/05/2019	92		מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2.4 - נספח תנועה כללי	15: 03 25/11/2020	מיכל מסיקה	24/11/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3.1 - פיתוח נוף	15: 23 25/11/2020	אמיר בלום	24/11/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 3.2 - סקר עצים	15: 25 25/11/2020	אמיר בלום	24/11/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 3.3 - טבלת עצים	10: 58 25/10/2020	אמיר בלום	25/10/2020	1	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4.1 - נספח מים מצב מוצע	15: 29 25/11/2020	נאתה חודורסקי	24/11/2020	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מס' 4.2 - נספח מים	13: 11 25/10/2020	נאתה חודורסקי	25/10/2020	5		מנחה	מים
לא	נספח מס' 5.1 - נספח ביוב מצב מוצע	15: 28 25/11/2020	נאתה חודורסקי	24/11/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 5.2 - נספח ביוב	14: 15 01/08/2019	נאתה חודורסקי	31/05/2019	6		מנחה	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 6.1 - נספח ניקוז מצב מוצע	15: 30 25/11/2020	נאתה חודורסקי	24/11/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 6.2 - נספח ניקוז	08: 56 17/06/2019	נאתה חודורסקי	31/05/2019	17		מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 7 - תכנית חשמל מצב מוצע	15: 32 25/11/2020	אמיר טיקטין	25/11/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מס' 8 - נספח נופי סביבתי	11: 50 01/03/2018	הילה אורן	29/01/2018	100		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 9 - דו"ח סייסמי	11: 52 01/03/2018	עמיר אידלמן	04/01/2018	37		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מס' 10.1 - נספח לטבלת הקצאה ואיזון	16: 47 02/12/2020	שלומי מערבי	02/12/2020	49		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס' 10.2 - טבלת הקצאה ואיזון	16: 36 03/10/2021	שלומי מערבי	02/12/2020	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס' 11 - נספח פרוגרמתי	13: 09 06/06/2019	זאב ברקאי	19/02/2019	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מצב מאושר	09: 07 12/06/2019	ברני גטניו	11/06/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707485		
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב	11	04-6297513		pnina@zy1882.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טומס לייטרסדורף		ט.מ. לייטרסדו רף אדריכלים ומתכננ	תל אביב- יפו	נחום	18	03-5465148		leiters@leiters.co.il
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643	03-7503660	office@ethos-group.co.il
יועץ קרקע וביסוס	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5		02-6727370	amgeolog@gmail.com
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
כלכלן ופרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10		02-5672021	zevbar@012.net.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגאפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מהנדסת תשתיות	יועץ	נאתה חודורסקי	79787	ח.ג.מ. תכנון תשתיות) (1998) בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8509595		nata@telem.co.il
מתכנן חשמל	מתכנן	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
	יועץ תחבורה	מיכל מסיקה	118236	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים 2005 בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615155	03-5617659	landuse@bezegint.net
	שמאי	שלומי מערבי	485		תל אביב- יפו	הירקון	282	03-6993495		maaravis@014.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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
"יחידת דיור קטנה" או "דירה קטנה"	קבוע בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה), תשע"ג-2013 : דירה אשר שטחה, שנועד למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה : או 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר ;

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה במזרח זיכרון יעקב, צמודת דופן לבינוי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משמורת טבע, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה, מתקנים הנדסיים, שטח לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, שטח חקלאי מוגן, יער טבעי לשימור, ודרך - למגורים, מבני ציבור, דיור מיוחד, שטח ציבורי ומונח הדפסה 63 תכנון זמין מונה הדפסה 63
- פתוח, שבילים, שטחים פתוחים ודרכים הכל עפ"י התשריט.
- התווית דרכים חדשות.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים.
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות לממשק עם השטחים הפתוחים בסביבת התוכנית.
- קביעת 20% יח"ד קטנות.

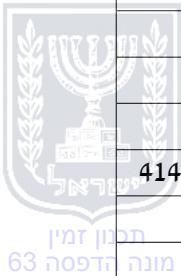
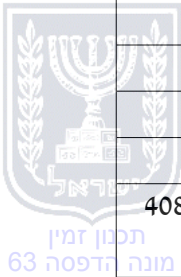
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	19 - 21, 24, 26
מגורים ב'	23, 25, 27, 30 - 33, 39, 48, 93, 98
מגורים ג'	34 - 38, 40 - 47, 90 - 92, 95 - 97, 99
מגורים ד'	89, 94
דיור מיוחד	80
תעשיה	900
מתקנים הנדסיים	700 - 707
מבנים ומוסדות ציבור	100 - 107
שטחים פתוחים	300 - 308
שטח ציבורי פתוח	401 - 406, 411 - 414, 409, 408B, 408A
דרך מאושרת	600 - 607
דרך מוצעת	200 - 215, 217, 218
שביל	500 - 509, 511, 512, 514
חניון	800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	408A
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	408B
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	606
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	203, 204
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	106, 107
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	24, 26
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	25, 27, 30 - 33
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	34, 99
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	700, 701
גבול מגבלות בניה	שביל	501 - 506
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	408A, 408B
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	300 - 305, 307
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	601 - 606
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	203, 217, 218
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	102
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	24
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	23, 25
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	90, 91, 97
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	89
דרך / מסילה לביטול	שביל	500, 503, 505
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401, 404, 413, 414, 411, 408B
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	900
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	305 ,304 ,302
חזית מסחרית	דיור מיוחד	80
חזית מסחרית	דרך מוצעת	207 ,201
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	105
חזית מסחרית	מגורים ב'	23
חזית מסחרית	שביל	507 ,500
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	404
קו חשמל מתח על	מבנים ומוסדות ציבור	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	80
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	607 - 604 ,602 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	214 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	107 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	26 ,24 ,21 - 19
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	98 ,93 ,48 ,39 ,33 - 30 ,27 ,25 ,23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	,97 - 95 ,92 - 90 ,47 - 40 ,38 - 34
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	94 ,89
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	707 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	514 ,512 ,511 ,509 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	408A, 408B, 409, 411, 406 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	412
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	308 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיור מיוחד	80
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	603 ,601 ,600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	218 ,217 ,215 ,214 ,211 ,206 - 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	105 ,102 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	26
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	98 ,33 ,32 ,27
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	95 ,41 ,40 ,36 ,35
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	707
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	507 ,506 ,504
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	414 - 412 ,409 ,406 ,404 ,403 ,401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	303
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	900



3.2 טבלת שטחים

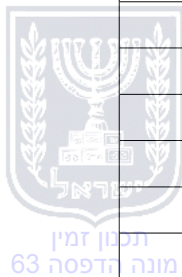
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך /או טיפול נופי	1,814	0.43

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.01	21,341	דרך מאושרת
0.04	185	דרך מוצעת
1.75	7,466	יער טבעי לשימור
49.81	212,149	מגורים ג'
0.56	2,384	מתקנים הנדסיים
0.61	2,604	שטח חקלאי מוגן
23.19	98,788	שטח למוסד
0.79	3,383	שטח ציבורי פתוח
12.91	54,974	שמורת טבע
4.90	20,853	תעשייה
100	425,941	סה"כ

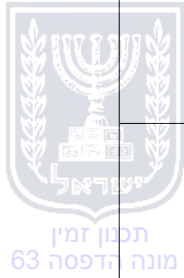
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.79	11,871.81	דיור מיוחד
3	12,754.16	דרך מאושרת
14.73	62,712.66	דרך מוצעת
0.53	2,272.22	חניון
10.85	46,215.48	מבנים ומוסדות ציבור
3.91	16,652.34	מגורים א'
9.12	38,839.24	מגורים ב'
14.28	60,811.48	מגורים ג'
1.99	8,481.41	מגורים ד'
0.13	555.92	מתקנים הנדסיים
3.20	13,612.65	שביל
8.95	38,124.17	שטח ציבורי פתוח
21.55	91,771.17	שטחים פתוחים
4.97	21,144.9	תעשייה
100	425,819.59	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבניה מדורגת. ב. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים. ג. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, שתילה ונטיעות. ד. קווי תשתיות, פילרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 21 ו-26 תותר בנייה של מבנה אחד. בתא שטח מס' 24 תותר בנייה של עד שני מבנים. בתא שטח מס' 19 תותר בנייה של עד שלושה מבנים. בתא שטח מס' 20 תותר בנייה של עד ארבעה מבנים. 2. הבנייה תדורג לכיוון גבול מגרש אחורי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל קומה ובמקטעים בודדים כל 2 קומות עד לרוחב של 6 מ', לשבירת חזית המבנה ולמקסום שילוב הבינוי בתנאים הטופוגרפיים. 3. שיעור יחידות הדיור הקטנות בכל אחד מתאי השטח יהיה קבוע בהערות לטבלה מס' 5. 4. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 5. לאורך גבול מגרש אחורי יתוכנן גובה הקרקע כך שתתאפשר, ככל הניתן, גישה ישירה מתא השטח לשביל אשר לצדו. לאורך חזית זו ינטעו עצים לאורך הגדר עם השביל. 6. חניות יהיו ככל הניתן בתת הקרקע.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבנייה רוויה, בתאי שטח מס' 25 ו-27- מגורים בבניה מדורגת. ב. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים. ג. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, שתילה ונטיעות. ד. קווי תשתיות, פילרים. ה. בתא שטח מס' 23 חזית מסחרית לשימושי מסחר קמעונאי, ממכר אוכל ומשקה, בילוי ובידור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 30-33, 39 ו-48 תותר בנייה של מבנה אחד. בתאי שטח מס' 93 ו-98 תותר בנייה של עד שני מבנים. בתאי שטח מס' 23 ו-25 תותר בנייה של עד שלושה מבנים. בתא שטח מס' 27 תותר בנייה של עד ארבעה מבנים. 2. בתאי שטח מס' 19, 25 ו-27 הבנייה תדורג לכיוון גבול מגרש אחורי בנסיגה של לפחות 2.5 מ', כל קומה ובמקטעים בודדים כל 2 קומות עד לרוחב של 6 מ', לשבירת חזית המבנה ולמקסום שילוב הבינוי בתנאים הטופוגרפיים. 3. שיעור יחידות הדיור הקטנות בכל אחד מתאי השטח יהיה קבוע בהערות לטבלה מס' 5. 4. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 5. בתאי שטח מס' 25 ו-27 לאורך גבול מגרש אחורי יתוכנן גובה הקרקע כך שתתאפשר, ככל הניתן, גישה ישירה מתא השטח לשביל אשר לצדו. לאורך חזית זו ינטעו עצים לאורך הגדר עם</p>



<p>4.2</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>השביל. 6. חניות יהיו ככל הניתן בתת הקרקע.</p>
<p>ב</p>	<p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית בתא שטח מס' 23 החזית המסחרית תהיה בהתאם להוראות הבאות: 1. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח ביעוד שצ"פ מס' 411. 2. תותר הקמת החזית המסחרית עד קו בניין 0. 3. הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהכניסות לדיור המוגן. 4. שימושי המסחר לא יהוו מטרד לדיור המוגן. 5. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרים. 6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 7. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. 8. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. סעיף זה לא יחול אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה מעל האזורים המשמשים למסחר.</p>
<p>4.3</p>	<p>מגורים ג'</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבניה רוויה. ב. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מחסנים, מתקנים טכניים. ג. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, גינון, שתילה ונטיעות, חניה. ד. קווי תשתיות, חדרי שנאים.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 34-38 ו- 40-47 תותר בנייה של מבנה אחד. בתאי שטח מס' 90-92 ו- 95-97 תותר בנייה של עד שני מבנים. בתא שטח מס' 99 תותר בנייה של עד שלושה מבנים. 2. שיעור יחידות הדיור הקטנות בכל אחד מתאי השטח יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5. 3. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 4. חניות יהיו ככל הניתן בתת הקרקע.</p>
<p>4.4</p>	<p>מגורים ד'</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבניה רוויה. ב. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מחסנים, מתקנים טכניים. ג. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, גינון, שתילה ונטיעות, חניה. ד. קווי תשתיות, חדרי שנאים.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>



4.4	מגורים ד'
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בתאי שטח מס' 89 ו-94 תותר בנייה של עד שני מבנים. שיעור יחידות הדיור הקטנות בכל אחד מתאי השטח יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. במבנים בעלי 9 קומות- הקומה האחרונה תהיה בנסיגה, כך ששטח הבינוי בה יהיה 50% משטח הבינוי בקומה שמתחתיה. חניות יהיו ככל הניתן בתת הקרקע.
4.5	דיור מיוחד
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> דיור מוגן ל-250 יח', לובי, בריכה, אולם רב תכליתי, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל ושימושים נלווים נוספים הנדרשים להפעלתו של הדיור המוגן. חזית מסחרית לשימושי מסחר קמעונאי, ממכר אוכל ומשקה, בילוי ובידור. מחסנים, מתקנים טכניים, פריקה וטעינה. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, מצללות, גינות, שתילה ונטיעות, חניה. קווי תשתיות, חדרי שנאים.
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> הקומה במפלס הכניסה הקובעת לכיוון דרך מס' 2 תכלול לובי כניסה לדיור המוגן. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח מס' 404 בייעוד שצ"פ ותא שטח מס' 507 בייעוד שביל. תותר הקמתה לעבר חזיתות אלו עד לקו בניין 0. תותר הקמת גדר בחזית הבינוי הפונה לכביש ולשביל שתהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות עד לגובה של 1.5 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תותר הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. לא תתאפשר חניה ואזור תפעולי כלפי השצ"פ בתא שטח מס' 404.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות להקמת בריכת שחיה בדיור המוגן:</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת אתר בריכת שחיה ובריכות זירמי אוויר ומים עפ"י תקנות התכנון והבניה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>החזית המסחרית תהיה רציפה, למעט כניסות למתחם הדיור המוגן, ובהתאם להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח מס' 404 בייעוד שצ"פ ותא שטח מס' 507 בייעוד שביל. תותר הקמת החזית המסחרית עד קו בניין 0. הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהכניסות לדיור המוגן. שימושי המסחר לא יהוו מטרד לדיור המוגן. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרם. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

<p>4.5</p>	<p>דיוור מיוחד</p> <p>הגבוה ביותר בבניין. 7. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. 8. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. סעיף זה לא יחול אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה מעל האזורים המשמשים למסחר.</p>
<p>4.6</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מבני ציבור. ב. מוסדות חינוך ומתקני משחק וספורט, מתקנים טכניים. ג. מוסדות בריאות, תרבות, דת וקהילה. ד. מוסדות רווחה, שירותי חירום ושירותים מוניציפליים. ה. שימושים ציבוריים לכלל הישוב עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י הוועדה המקומית. ו. קווי תשתית, חדרי שנאים. ז. שימוש משני: קפיטריה/ בית אוכל. ח. בתא שטח מס' 105 תתאפשר חזית מסחרית לשימושי מסחר קמעונאי, ממכר אוכל ומשקה, בילוי ובידור. ט. בתא שטח מס' 104 יתאפשר שימוש של מסוף אוטובוסים, מבנה נהגים וחניון ציבורי.</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח 2. בתחום חצרות תאי השטח יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת העובדים והמשתמשים. 3. בתא שטח מס' 105 לא תתאפשר חניה ואזור תפעולי כלפי השצ"פ בתא שטח מס' 404. 4. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח מס' 404 בייעוד שצ"פ, תא שטח מס' 507 בייעוד שביל ותא שטח מס' 201 בייעוד דרך מוצעת. תותר הקמתה לעבר חזיתות אלו עד לקו בנין 0.</p>
<p>ב</p>	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בתא שטח מס' 105: א. החזית המסחרית תפנה לעבר תא שטח מס' 404 בייעוד שצ"פ, תא שטח מס' 507 בייעוד שביל ותא שטח מס' 201 בייעוד דרך מוצעת. ב. שימושי המסחר לא יהוו מטרד לשימושים הציבוריים בתא השטח. ג. תותר הקמת החזית המסחרית עד קו בנין 0. ד. הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהכניסות למבנה הציבור. ה. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרים. ו. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ז. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. ח. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. סעיף זה לא יחול אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה מעל האזורים המשמשים למסחר.</p>





4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	א. תחנות טרנספורמציה, קווים ומתקני תשתית, נטיעות וגינון.
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות. תותר הקמת מבנים הנדסיים על ותת קרקעיים.</p> <p>ב. יותר ניוז זכויות בנייה על קרקעיים לתת הקרקע לפי הצורך.</p> <p>ג. סביבת המתקן ההנדסי תגונן ו/או ינטעו עצים על פי תכנון אדריכל נוף.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>פעילות פנאי ונופש, שהיה ומעבר ברמת פיתוח אינטנסיבית הכוללים:</p> <p>א. גינון ונטיעות, שבילים, ריהוט רחוב, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש.</p> <p>ב. דרכי שירות.</p> <p>ג. יותר תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.</p> <p>ד. מתקני אחזקה ושירותים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 408A תותר הקמת מבנה מסחר קטן לממכר אוכל (קיוסק) באישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. שטחים לניקוז, להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.</p> <p>ז. בתא שטח מס' 408B תותר הקמת בריכה לאספקת מים וכל המבנים והמתקנים הדרושים להפעלתה.</p> <p>ח. יער מאכל.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שירותים ציבוריים ימוקמו כך שלא יהיו מטריד לתאי שטח סמוכים למגורים.</p> <p>2. בתא שטח מס' 408B:</p> <p>א. יוקמו בריכת אגירה למים ותחנת שאיבה למים. המשאבות ימוקמו בתוך מבנה סגור, שיכיל בנוסף גם את לוח החשמל. במבנה בחדר נפרד יותקן גנרטור דיזל להפעלת המשאבות בזמן הפסקת חשמל.</p> <p>ב. הבריכה והתחנה יתוכננו בהתאם לתקנות משרד הבריאות ותמ"א 1 לבריכות אגירה ותחנות שאיבה למים.</p> <p>ג. סביב הבריכה ישמר שטח פנוי של 5.0 מ' לפחות, לצורך מעבר רכב תפעולי.</p> <p>ד. מבני תחנת השאיבה יהיו בגובה של 4.0 מ'.</p> <p>3. תכנון מפורט של השטחים הפתוחים יאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 408A: יובטח מעבר רכב תפעולי מתא שטח 501 לכיוון בריכת המים בתא שטח מס' 408B.</p> <p>2. בתא שטח 409 יובטח מעבר של רכב שירות/ תפעול מכביש מס' 1 לתא שטח 504.</p>
ג	<p>אקוסטיקה</p> <p>1. בתא שטח מס' 408B: המכון (בוסטר מים) והדיזל גנרטור, לרבות לוחות החשמל והפיקוד יהיו</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>במבנה סגור, מצויד בכל האמצעים הדרושים למניעת רעש.</p>	
<p>מסחר בתא שטח מס' 408A : 1. שימושי המסחר לא יהוו מטרד לשימושים הציבוריים בתא השטח. 2. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרים.</p>	<p>ד</p>
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. שטחים טבעיים. לא יותר פיתוח אינטנסיבי מלבד "גן ירון", בו לא יותר פיתוח למעט שמירה ותחזוקה של הגן הקיים. ב. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור. ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. תשתיות קוויות תת קרקעיות. ה. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות פיתוח 1. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת. 2. יש לשמר ככל הניתן את התכסית הטבעית לרבות צמחייה. נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מירבית לבית הגידול ובתאום עם קק"ל. 3. השטחים הפתוחים בהיקף התוכנית, כולל שטחי ה"יער הטבעי לשימור", יטופלו כחלק מהקמת השכונה, ליצירת אזורי חייץ אש והגנה משריפות. הטיפול יעשה בתיאום עם קק"ל ורטי"ג וע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אזור חייץ אש בתחום התוכנית מוגדר ברוחב כולל של 20 מ'. אזור החייץ כולל 3 רצועות ברוחב משתנה וברמת פיתוח שונה. א. רצועה 1: 3 מ' בין קו בנין אחורי לבין גבול מגרש: יש להימנע מחומרי בניה דליקים במבנים ובחצרות המבנים כדוגמת: גגות, דקים, פרגולות או גדרות עץ. ב. רצועה 2: שביל ברוחב 7 מ' אשר כולל קו מים והידרנטים לכיבוי אש. השביל יעובד כך שיאפשר תנועה של כוחות כיבוי אש והצלה בעת שריפה ובהיבטים של חומרי גמר ושיפועי הדרך. הנטיעות לאורך השביל תבוצענה כך שישמרו מרחקים של 10 מ' בין צמרות העצים. לא תבוצע שתילת שיחים לאורך רצועה זו. ג. רצועה 3: רצועה ברוחב 10 מ' כולל דילול ותחזוקה של צמחיית החורש הקיים: דילול גזעים והרמת נוף, כולל כריתת הענפים הנמוכים עד כשליש מגובה העצים. הוראות מפורטות לביצוע דילול ותחזוקת החורש ברצועה זו יינתנו בסיוע אגרונום מטעם המועצה המקומית. 4. שטחי היער והשטחים הפתוחים אשר מעבר לאזור חייץ האש, יעברו טיפול של דילול עצים וצמחיה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>א</p>
<p>בטחון ובטיחות 1. השטח אשר מסומן בהנחיות מיוחדות בתאי שטח מס' 302, 304, 305 הינו בתחום מגבלות בניה ביטחוניות, בכפוף למגבלות שנקבעו בתכנית ש/1130. בתא שטח מס' 300 נדרש אישור משרד הביטחון. 2. בתא שטח מס' 300 - צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים וכן כל תשתית תת קרקעית עתידית</p>	<p>ב</p>



4.9	שטחים פתוחים
	יקבעו בתיאום ועל פי הנחיות משרד הביטחון.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה.</p> <p>ב. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי, תאורת רחוב.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס.</p> <p>ד. שתילה ונטיעות.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות.</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט.</p> <p>3. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך.</p> <p>4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.</p> <p>6. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך.</p> <p>7. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 652 ללא תאום ואישור חברת נתיבי ישראל, ככל שהדרך נותרת דרך אזורית במסגרת תכנון ארצי.</p>
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה.</p> <p>ב. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי, תאורת רחוב.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס.</p> <p>ד. שתילה ונטיעות.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות.</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט.</p> <p>3. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך.</p> <p>4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.</p> <p>6. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך.</p>
4.12	שביל

4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	מעבר ושהיה ברמת פיתוח אינטנסיבית, הכוללים : מעברים ושבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, גינות ונטיעות תוך שימור ושיקום הצמחייה המקומית הקיימת, מוקדי ישיבה ותצפית אל הנוף.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תכנון מפורט של השטחים הפתוחים יאושר ע"י הועדה המקומית. 2. מעבר של תשתיות תת-קרקעיות - באישור הועדה המקומית. 3. בתא שטח 501 יובטח מעבר רכב תפעולי לכיוון בריכת המים בתא שטח 408.
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	מבנה חניה הכולל : 1. חניית כלי רכב פרטיים. 2. הצללות, בקרת כניסת כלי רכב ומחסומים. 3. שתילה גינות ונטיעות. 4. מדרכות, מדרגות ומעליות. 5. קווי תשתית ומתקנים טכניים.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר הקמת חניון בנוי בתכסית של 100% משטח המגרש.
ב	עיצוב אדריכלי א. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות לחזיתות מבנה החניה אשר ישתלבו במרקם סביבם. גמר החזיתות יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
4.14	תעשיה
4.14.1	שימושים
	1. תא שטח מס' 900 - מיועד להקמת מפעלי תעשייה, מלאכה, מחסנים, מוסכים, בתי עסק ומשרדים הקשורים לבתי המלאכה והתעשייה בלבד, תותר הקמת חדרי אוכל ושירותים לעובדים, חנות מפעל למכירת מוצרי המפעל, אחסנה, מאפייה, בתי קירור, סדנאות להכשרה מקצועית, מבנים ומתקנים נלווים הדרושים לפעילות התקינה של המפעלים ושטחי חניה. מבנה חניה, לכלי רכב פרטיים, והמתקנים הנלווים לו. 2. תא שטח מס' 901 - קרקע משלימה על פי סעיף 70 לחוק התכנון והבניה - שהיה ומעבר ברמת פיתוח אינטנסיבית הכוללים : גינות ונטיעות, שבילים, ריהוט רחוב, פרגולות ומתקני הצללה, דרכי שירות וחניה עילית לכלי רכב פרטיים.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוספת שטחי הבניה בתכנית זו תהיה להקמת מבנה חניה בלבד, בתא שטח מס' 900.
ב	עיצוב אדריכלי

4.14	תעשייה
	<p>א. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות לחזיתות מבנה החניה אשר ישתלבו במרקם סביבם. גמר החזיתות יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



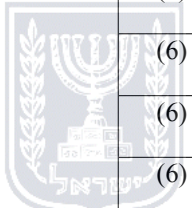
תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 3	(3) 10.5	5.52	(2) 24	50	4240	570	1110	(1) 530	(1) 1740	4355	19		מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 3	(3) 10.5	5.8	(7) 32	50	5520	380	590	(1) 960	(1) 3200	5526	20		מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 3	(3) 10.5	3.62	(8) 8	50	1430	190	360	(1) 180	(1) 600	2218	21		מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 3	(3) 10.5	5.67	(9) 16	50	2750	190	280	(1) 480	(1) 1600	2829	24		מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(13) 3	(12) 3	(11) 10.5	4.62	(10) 8	50	1430	190	360	(1) 180	(1) 600	1734	26		מגורים א'
(6)	(6)	(6)	1	4	15.5	5.04	(2) 24	50	5710			(1) 2840	(1) 2580	4768	23	מגורים	מגורים ב'
(15)	(15)	(15)		1	(14) 5.5			20	900			300	600	4768	23	מסחר	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 3	(3) 10.5	5.71	(2) 24	50	4240	570	1110	(1) 530	(1) 1740	4204	25		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(13) 3	(12) 3	(11) 10.5	5.87	(7) 32	50	5650	760	1470	(1) 710	(1) 2320	5453	27		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	1	5	18.5	7.14	(17) 16	50	3810			) 1890 (16	) 1720 (16	2244	31, 30		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	1	6	21.5	8.44	(9) 20	50	4615			) 2360 (16	) 2015 (16	2817	32		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	1	6	21.5	8.44	(9) 20	50	4690			) 2360 (16	) 2090 (16	2380	48, 33		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	1	7	24.5	7.64	(2) 24	50	5610			) 2840 (16	) 2480 (16	3144	39		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	1	9	30.5	13.02	(18) 50	60	7640			) 1900 (16	) 5140 (16	3846	93		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	1	8	27.5	11.43	(19) 56	60	8681			) 2130 (16	) 5871 (16	4912	98		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	1	6	21.5	9.39	(9) 20	50	4754			) 2360 (16	) 2154 (16	2141	34		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	8	27.5	13.15	(20) 28	50	6585			) 3310 (16	) 2935 (16	2371	35		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	8	27.5	13.15	(20) 28	50	6530			) 3310 (16	) 2880 (16	2269	36		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	8	27.5	13.15	(20) 28	50	6585			) 3310 (16	) 2935 (16	2134	37		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	8	27.5	9.72	(20) 28	50	6585			) 3310 (16	) 2935 (16	2890	38		מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 63



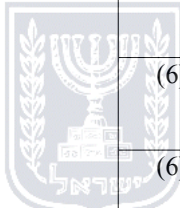
תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(6)	(6)	(6)	1	9	30.5	13.22	(20) 30	50	7206			) 3540 (16)	) 3306 (16)	2272	40		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	9	30.5	13.22	(20) 30	50	7060			) 3540 (16)	) 3160 (16)	2358	41		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	7	24.5	10.89	(2) 22	50	5130			) 2600 (16)	) 2260 (16)	2025	43, 42 46		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	8	27.5	13.53	(20) 28	50	6530			) 3310 (16)	) 2880 (16)	2076	45, 44 47		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	9	30.5	10.46	(18) 50	60	11640			) 5900 (21)	) 5140 (21)	4784	90		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	9	30.5	14.83	(19) 58	60	13530			) 6850 (21)	) 5980 (21)	4248	91		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	9	30.5	12.72	(18) 51	60	11890			) 6020 (21)	) 5250 (21)	4020	92		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	7	24.5	11.27	(22) 48	60	11210			) 5670 (16)	) 4960 (16)	4271	95		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	9	30.5	14.83	(19) 58	60	13379			) 6850 (21)	) 5829 (21)	3917	96		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)		7	24.5	8.68	(24) 44	60	10300			) 5200 (23)	) 4570 (23)	5075	97		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	7	24.5	11.96	(25) 67	60	15902			) 7910 (21)	) 7182 (21)	5604	99		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	1	9	30.5	15.13	(26) 64	60	14930			) 7560 (16)	) 6600 (16)	4235	94, 89		מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	3	6	23.5		250	70	26000	3000		) 5500 (16)	) 14500 (16)	11879	80	דירור מיוחד	דירור מיוחד
(15)	(15)	(15)		1	(27) 5.5			50	6000			4000	2000	11879	80	מסחר	דירור מיוחד
(6)	(6)	(6)	3	4	15.5			50	200%			(28) 50	(28) 150	21419	100		מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	1	4	15.5			50	200%			(28) 50	(28) 150	1260	101		מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(6)	(6)	(6)	1	4	15.5			50	200%			(28) 50	(28) 150	2630	102		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	1	4	15.5			50	200%			(28) 50	(28) 150	2956	103		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	1	4	15.5			50	200%			(28) 50	(28) 150	9490	104		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)		1	4				(29) 50			(29)	(29) 50	9490	104	תחנת תחבורה ציבורית	מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	1	4	15.5			50	200%			(28) 50	(28) 150	3178	105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(15)	(15)	(15)		1	(27) 5.5			22	700			200	500	3178	105	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	1	4	15.5			50	200%			(28) 50	(28) 150	1793	106		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	1	4	15.5			50	200%			(28) 50	(28) 150	3515	107		מבנים ומוסדות ציבור		
1	1	1	1	1	4			50	30				(16) 30	63	- 700 707		מתקנים הנדסיים		
(32) 10	(32) 10	(32) 10		1	6				100			(31) 50	(30) 50		- 401 408, 406 A, 409, 411, 412	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
(33)	(33)	(33)		1	4				10				10	5647	408A	מסחר	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	1	1	7		1000				1000 (34)	3940	408B	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(38)	(38)	(38)	3 (37)			100	7200 (36)		7200 (35)			2274	800		חניון
(38)	(38)	(38)		4	18	45	29050			7550	21500	21145	900		תעשייה



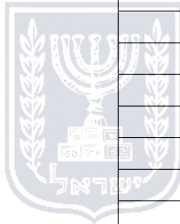
תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
290	קדמי (6)	19		מגורים א'
390	(6)	20		מגורים א'
100	(6)	21		מגורים א'
200	(6)	24		מגורים א'
100	(6)	26		מגורים א'
290	(6)	23	מגורים	מגורים ב'
	(15)	23	מסחר	מגורים ב'
290	(6)	25		מגורים ב'
390	(6)	27		מגורים ב'
200	(6)	31, 30		מגורים ב'
240	(6)	32		מגורים ב'
240	(6)	48, 33		מגורים ב'
290	(6)	39		מגורים ב'
600	(6)	93		מגורים ב'
680	(6)	98		מגורים ב'
240	(6)	34		מגורים ג'
340	(6)	35		מגורים ג'
340	(6)	36		מגורים ג'
340	(6)	37		מגורים ג'
340	(6)	38		מגורים ג'
360	(6)	40		מגורים ג'
360	(6)	41		מגורים ג'
270	(6)	46, 43, 42		מגורים ג'
340	(6)	47, 45, 44		מגורים ג'
600	(6)	90		מגורים ג'
700	(6)	91		מגורים ג'
620	(6)	92		מגורים ג'
580	(6)	95		מגורים ג'
700	(6)	96		מגורים ג'
530	(6)	97		מגורים ג'
810	(6)	99		מגורים ג'
770	(6)	94, 89		מגורים ד'
3000	(6)	80	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
	(15)	80	מסחר	דיוור מיוחד
	(6)	100		מבנים ומוסדות ציבור
	(6)	101		מבנים ומוסדות ציבור



מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(6)	102		מבנים ומוסדות ציבור
	(6)	103		מבנים ומוסדות ציבור
	(6)	104		מבנים ומוסדות ציבור
	(6)	104	תחנת תחבורה ציבורית	מבנים ומוסדות ציבור
	(6)	105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(15)	105	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(6)	106		מבנים ומוסדות ציבור
	(6)	107		מבנים ומוסדות ציבור
	2.5	707 - 700		מתקנים הנדסיים
	(32) 10	408A, 409, 411, 412, 406 - 401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(33)	408A	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	408B	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	(38)	800		חניון
	(38)	900		תעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת זכויות בנייה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (2) מתוכן 5 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (3) במידה ובהיתר הבניה הבניה 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (4) במידה ובהיתר הבניה 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תותר הקמת יותר מ-2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (5) תותר קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. אם התוספה קומה זו לא תותר הקמת יותר מ-2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת..
- (6) על פי תשריט.
- (7) מתוכן 7 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (8) מתוכן 2 יח"ד קטנות לתא שטח..
- (9) מתוכן 4 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (10) מתוכן 2 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (11) במידה ובהיתר הבניה הבניה 3 או 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (12) במידה ובהיתר הבניה 3 או 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תותר הקמת יותר מ-2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (13) תותר קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. במידה ובהיתר הבניה 3 או 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תותר הקמת יותר מ-2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת..
- (14) עבור המסחר מפלס הכניסה הקובעת לעניין זכויות והוראות הבניה בסעיף זה יקבע מכיוון תא שטח מס' 500 ביעוד שביל..
- (15) על פי תשריט למעט קו הבניין לכיוון סימון החזית המסחרית כמסומן בתשריט שיהיה קו בניין 0..



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

- (16) תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (17) מתוכן 4 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (18) מתוכן 11 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (19) מתוכן 12 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (20) מתוכן 6 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (21) תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (22) מתוכן 10 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (23) תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (24) מתוכן 9 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (25) מתוכן 15 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (26) מתוכן 13 יח"ד קטנות לתא שטח.
- (27) עבור המסחר מפלס הכניסה הקובעת לעניין זכויות והוראות הבנייה בסעיף זה יקבע מכיוון תא שטח מס' 404 ביעוד שצ"פ..
- (28) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (29) עבור מבנה נהגים.
- (30) לקירוי מעל אזורי ישיבה ומשחק.
- (31) להקמת מבנה אחזקה ו/או שירותים ציבוריים לשימוש השצ"פ.
- (32) למעט קירוי מעל אזורי ישיבה ומשחק עבורם יהיה קו בניין 0..
- (33) 50 מ' ממיקום הסימבול בתשריט ייעודי הקרקע..
- (34) עבור בריכת מים. תותר העברת זכויות הבניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (35) מלוא זכויות הבניה הינן לשימוש מבנה חניה והמתקנים הנלווים לו..
- (36) מלוא זכויות הבניה הינן לשימוש מבנה חניה והמתקנים הנלווים לו.
- (37) מפלס הכניסה הקובעת לעניין זכויות והוראות הבנייה בסעיף זה יקבע מכיוון תא שטח מס' 200 ביעוד דרך מוצעת והינו מפלס הכניסה העליון למבנה החניה..
- (38) על פי תשריט..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בנייה ראשון בכל תחום התכנית יהיה הכנת תשתיות לכלל שטח השכונה, בתיאום עם הרשות המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה למגורים ודיור מוגן יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח בכללותו כך שתציג מיצוי מלאא זכויות הבנייה, והתאמתה לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול, לעניין סעיף זה, בין השאר:
 - א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים.
 - ב. פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, דרכים ושבילי אופניים, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחניה לרבות פרטי קירווי ומיקום עמודי תאורה.
 - ג. מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, שילוט, מתקני אשפה ופסולת, פילרים ומצללות.
 - ד. פתרון חיבור עקרוני של המגרשים למערכת הביוב והניקוז.
 - ה. תיאום עם חברת חשמל ואיגוד ערים לאיכות סביבה לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
3. תנאי למתן היתר בנייה לחזית מסחרית ביעוד דיור מיוחד: אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
5. היתרי בניה לכל העבודות הנדרשות בתחום קווי חלוקת הגז הטבעי יינתנו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון וביצוע העבודות.
6. תנאי להיתר בניה הינו חבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לאספקת מים, לצריכה ולכיבוי אש, מאושרת על ידי מהנדס המים של התאגיד ורשות הכבאות.
8. תנאי למתן היתר בנייה הינו ביצוע בריכת אגירה ותחנת שאיבה לאספקת מים.
9. בריכת המים: תנאי להיתר בניה- אישור משרד הבריאות.
10. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דוח הידרו גאולוגי מבוסס על קידוחי ניסיון, לאיתור מקומות מתאימים לבורות חלחול והחדרה בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים ירוקים בגבולות התכנית.
11. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע תעלות ומתקני ניקוז, כפתרון קצה לאגן ניקוז דרום-מזרחי, המאושר על ידי רשות הניקוז.
12. מגרשים 19, 20, 21, 23, 24, 25, 38, 39, 42-48, 80, 89-97, 101-105 - היתרי בניה יינתנו לכל המוקדם לאחר סיום בניית הבטונים של תחנת השאיבה פארק היין.
13. תנאי למתן היתר בניה במגרשים השונים בתחום התכנית יהיה תאום עם חברת החשמל לגבי אופן ההזנה ומיקום חדר השנאים ואישור חברת החשמל.
14. תנאי למתן היתר בניה בשצ"פים יהיה אישור תכנון מפורט ע"י הועדה המקומית.
15. תאורה בדופן הפיתוח תתוכנן באופן שימנע זליגה של זיהום אור לשטחים הפתוחים. תנאי להיתר בנייה יהיה מיפוי פוטומטרי שיועבר לתיאום עם אקולוג רט"ג.
16. תנאי להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	
<p>17. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח מס' 102 יהיה העתקה בפועל של קו המתח הגבוה. תנאי לקבלת תיק מידע בתא שטח מס' 102 יהיה פתיחת הזמנה להעתקת קו המתח הגבוה.</p> <p>18. תנאי לחיבור מעגל התנועה החדש לדרך 652 - חיבור מפעל בית אל (תא שטח מס' 900) לדרך מקומית.</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25653/0 "זכרון יעקב (דרום)" י"פ : 4786 עמ" 4853 מיום : 19/07/1999 ; 25654/0 "זכרון יעקב" י"פ : 4786 עמ" 4854 מיום : 19/07/1999 ; 1735/0 "גי'אבר, ח"י" י"פ : 1091 עמ" 1403 מיום : 18/05/1964 ; 25655/0 "זכרון יעקב" י"פ : 4786 עמ" 4854 מיום : 19/07/1999 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	
<p>1. כל החניות יהיו בתחום המגרש החניה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. במגרשי חניה הפונים לזכות דרך ציבורית תבוצע ערוגת שתילה ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' על גבי קרקע טבעית. בערוגה זו ישתלו עצים בגודל 8 לפחות, כל 7 מ'.</p> <p>3. במגרשי חניה שאינם מקורים ושהם קיימים 10 מקומות חניה ברצף לפחות, תוקם במרכזם ערוגה מוגבהת על גבי החניון, בגובה שלא יפחת מ- 1.20 מ' ובנפח בור שתילה שלא יפחת מ- 8 קוב.</p> <p>4. חניות ציבוריות יהיו חניות "מטע" ע"פ הנחיות המועצה המקומית.</p>	
<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p>	
<p>1. תנאי לפיתוח יהיה סקר גיאופיזיים לפי הנחיות רט"ג. ככל הניתן ריכוזי גיאופיזיים ישמרו במקומם, או יועתקו לשצ"פים בתחום התוכנית.</p> <p>2. קירות תמך וטרסות לא יעלו על 3 מ'.</p> <p>3. תאורה :</p> <p>א. סוג גופי תאורה בדרכים מס' 1-3 במקטעים החשופים לכיוון פארק אלונה - יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים</p>	

6.4	בינוי ו/או פיתוח
<p>הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים.</p> <p>ב. סוג נורות- ישנה עדיפות לשימוש בנורות מסוג לד, אשר בשילוב נכון עם גופי תאורה מתאימים, מבטיחות ניצולת אורית טובה וחסכון באנרגיה, בצד מזעור ההשפעה השלילית על הסביבה. בתאי השטח הגובלים בשטחים פתוחים תבוצע התאורה על פי מסמך מדיניות של רט"ג ובתיאום עימם. פיזור אור מוגבל ולא לכיוון השטח הפתוח, בטווח השפעה של עד 50 מטר.</p> <p>ג. שביל ההיקפי לשכונה יעשה שימוש בעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p> <p>4. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות.</p> <p>5. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג.</p> <p>6. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>7. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.</p> <p>8. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.5 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.</p> <p>9. בתכנון מפורט יבחן חיבור הכניסה/יציאה לחניונים פרטיים בין שני מגרשים צמודים.</p>	
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. ביוב:</p> <p>א. מערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות יהיו מנותקות לחלוטין ממערכת הניקוז והתיעול.</p> <p>ב. לא יחוברו לביוב ציבורי מפלסי בנין הנמוכים מרום מכסה תא ביקורת אליו מתחברים.</p> <p>ג. תותר העברת קו ביוב ציבורי בתחום שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ד. תינתן זכות מעבר לקווי הביוב הפרטיים ו/או ציבוריים בכל תא שטח ציבורי ו/או שפ"פ עבור ביבים ציבוריים של תאי שטח שמעליו.</p> <p>ה. לא תינתן תעודת שימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור של מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>ו. המבנים יחוברו למערכות המים והביוב המרכזית על פי תכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לנספחים מצורפים.</p> <p>ז. הנחת קווי ביוב באזור מגן ג' של קידוח מים יבוצע על פי הדרישה בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתייה), התשנ"ה-1995.</p> <p>ח. שפכי המסעדות והמטבחים יופרדו מהשפכים הסניטריים, כך שחיבורם למערכת הביוב יהיה לאחר הטיפול במפריד שומן. פתרון חיבור הביוב הנ"ל יופיע בבקשה להיתר לתאי שטח אלו.</p> <p>2. מים:</p> <p>א. אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ב. כמויות המים שיסופקו וגודל חיבור המים לתאי שטח למגורים יהיו לצורך צריכה ביתית וכיבוי אש.</p> <p>ג. לחץ רשת המים של הישוב תספק מים לתצרוכת רגילה וכיבוי אש ברחובות.</p>	



6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ד. דרישות מיוחדות של שירותי הכבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או ספיקות גבוהות, במידה ולא יסופקו ע"י הרשת הציבורית, יטופלו במסגרת התא השטח על ידי בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב.

ה. פיתוח באזור רדיוס מגן ייעשה בהתאם ל"תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתייה), התשנ"ה -1995".
אישור משרד הבריאות לתכנית מהווה תנאי להיתר ביצוע תשתיות.

3. תברואה :

א. חדרי האשפה במבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך. חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.

ב. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף איכות הסביבה ומחלקת תברואה של המועצה המקומית זכרון יעקב לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.

6.6

ניהול מי נגר

1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור, דיור מיוחד), ולא להזרים למערכות ניקוז עירוניות.

2. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים), ושיפועי המגרש יובילו אליו.

3. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

4. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים עם המגרש על פני כבישים ומשטחי בטון ואספלט.

5. תכנית הניקוז למי נגר עילי תבחן את שיפועי הקרקע, ורק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

6. ינקטו אמצעים להקטנת עודפי מי נגר שיזרמו למערכות ניקוז הכבישים ע"י שימור וניצול מי נגר במגרש, כגון שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי תהום.

7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי מי נגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.

8. בשצ"פים לפחות 80% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי או תת-קרקעי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע, למעט בתא שטח מס' 408B.

9. מערכות הניקוז תופרדנה לחלוטין ממערכות הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי (מכסי) הביוב.

10. במוצא אגן הניקוז ובשולי גבול התכנית יעובדו מתקנים הנדסיים לשם האטת מהירויות זרימה והשהיית מי נגר, ובמטרה לחלחל כמויות מרביות של נגר לתת קרקע ולמנוע הגעת סחף לערוצי הנחלים ולשטחים החקלאיים.

11. המתקנים הנדסיים יעוצבו באופן שישתלבו בפני השטח ובגמר טבעי, כדוגמת "לימנים", טראסות אבן, ריפ-רפ בחיפוי אבן טבעית וכד', כפי שיפורט בתכנית ובפרטי פיתוח ובתיאום עם מתכנן הניקוז ומהנדס המועצה, ובכפוף להנחיות בטיחות הפרשי גובה.

12. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

ניהול מי נגר	6.6																						
	<p>באמצעות אלמנט ניקוז שיוביל את המים לבור החדרה לתת הקרקע או לאזור השהייה.</p> <p>13. מיקום בורות ההחדרה בשטחי הגינון יהיה בנקודה הנמוכה ביותר, בהתאם לסוג הקרקע ועל פי המלצות דו"ח הידרו גאולוגי יעודי לשכונה.</p> <p>14. שצ"פים: מתקני השהייה לקליטת מי נגר מכבישים וממגרשים בשולי שצ"פים, ימוקמו בשטחים בעלי שיפוע מתון תוך שימוש בקירות טראסות בשילוב עיבוד הטופוגרפיה ושיטות מתקדמות לייצוב מדרונות.</p>																						
חשמל	6.7																						
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל- 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/א הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="319 851 1276 1388"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף:</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד:</td> </tr> <tr> <td>6.0 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה:</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ו. כבלי חשמל מתח נמוך:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ז. כבלי חשמל מתח גבוה:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ח. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ט. ארון רשת:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>י. שנאי על עמוד:</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>5. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו</p>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף:	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד:	6.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה:	20.0 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	35.0 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:		ו. כבלי חשמל מתח נמוך:		ז. כבלי חשמל מתח גבוה:		ח. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל		ט. ארון רשת:		י. שנאי על עמוד:
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																						
3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף:																						
2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד:																						
6.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה:																						
20.0 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																						
35.0 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:																						
	ו. כבלי חשמל מתח נמוך:																						
	ז. כבלי חשמל מתח גבוה:																						
	ח. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל																						
	ט. ארון רשת:																						
	י. שנאי על עמוד:																						

<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>גז טבעי- הוראות לחיבור התכנית למערכת הולכת גז בלחץ נמוך מאוד :</p>	
<p>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 במיקום המסומן בתשריט.</p>	
<p>ב. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט.</p>	
<p>ג. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p>	
<p>ד. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, תעשייה.</p>	
<p>ה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p>	
<p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : מגורים, מגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>	
<p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	
<p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
<p>6.10 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלו לא הוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין ; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שיפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>6.11 חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p>	
<p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם, יוקצו ויירשמו על שם העיריה בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p>	
<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p>	
<p>א. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	
<p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל</p>	



תכנון זמין
הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.12

שמירה על עצים בוגרים

בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
 ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

3. הוראות בנוגע לכריתת עצים:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיוחד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית, כמו גם מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד.
 ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

4. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע:

בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.

6.13

פסולת בניין

1. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.
 2 פסולת הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים.
 3. פסולת שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.
 4. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין וגריסתה.

6.13

פסולת בניין

5. טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית ימציא בעל ההיתר לוועדה את המסמכים הבאים:

א. התחייבות לטיפול והטמנת כל עודפי הפסולת החזויה שלא תמוחזר בתחומי התכנית באתרים מורשים ומאושרים.

ב. תחשבי כמויות הפסולת הצפויה להיווצר חתום ע"י מהנדס/אדריכל מגיש התכנית (התחשיב ייערך עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).

ג. הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.

6. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינני.

7. מתן טופס 4 או תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתו בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.

6.14

חומרי חפירה ומילוי

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו, ככל הניתן, כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.

2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.

3. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס המועצה. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.

4. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.

5. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.

6.15

הוראות בזמן בניה

1. עבודות הקמה:

א. מחנה הקבלן ימוקם בשטח התכנית בלבד בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח.

ב. דרכי גישה. הגישה לאתר תהיה ע"ג דרכים מאושרות בלבד. לא תותר הכשרת דרכים ונסיעת כלי רכב הנדסיים בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.

ג. עודפי עפר. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.

ד. כתנאי לתחילת עבודות פיתוח יש לערוך סקר מינים מוגנים ונדירים וסקר גיאופיזיים ואופן הטיפול בהם על פי חוק.

ה. בשטחים הגובלים בשטח הפתוח עבודות הלילה והתאורה יוגבלו ככל הניתן למניעת הפרעה לפעילות בע"ח באזור. במידה ויהיה שימוש בתאורה היא תכוון לאזור העבודות בלבד ולא לשטח הפתוח.

ו. בתכניות הפיתוח של התכנון המפורט יסומנו, בהתאם לקווי דיקור מצומצמים ככל הניתן, השטחים הרגישים הטבעיים הכוללים שטחים פתוחים בתחום התכנית ומחוצה לה, העשויים להיפגע בזמן העבודות. תנאי להיתר בניה יהיה גידור/סימון תחום העבודות באופן שימנע פגיעה בשטחים אלה מתנועת כלי רכב, עבודות עפר וכיו"ב.

2. מטרדי רעש בשלב עבודות הכרייה, החפירה והדיפון:

א. על הציוד לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), התשל"ט-1979.

ב. שעות העבודה יוגבלו ל-00:00-19:00 כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.

ג. יש לעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה שמפלס הרעש לא יחרוג ביותר מ-20 דציבל

6.15	הוראות בזמן בניה
	מהמפלסים המוצגים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 (כפי שימדדו במרחק 1 מ' מחוץ לחזית הבניין).



6.16	הנחיות מיוחדות
	1. בתחום השטחים הפתוחים בתכנית, בתחום המגבלה הביטחונית יתאפשרו שימושים הכוללים פנאי ונופש בחיק הטבע ללא בניה כגון: שבילים, גני שעשועים, מתקני משחק וכד'. ובתנאי שלא יקלטו קהל בריכוז אחד. 2. כל שינוי מהסיכום המפורט לעיל ידרוש אישור הולמ"ב.

6.17	הוצאות הכנת תוכנית
	1. הוצאות התכנית לרבות בדבר הוצאות עריכתה וביצועה בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התו"ב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תשתיות תחבורה : שלב א' בהתניות תחבורתיות - 0%-50% מיחידות הדיור בתכנית. (*הערה : מספור השלב אינו לפי קדימות פיתוח התכנית)	1. בצומת דרך מס' 652 ורח' מעוף הציפור- שדרוג מעגל התנועה לדו נתיבי וביצוע פניה חופשית ימינה. 2. צומת דרך מס' 652 ודרך אהרון- שדרוג מעגל התנועה לדו נתיבי.
2	תשתיות תחבורה : שלב ב' בהתניות תחבורתיות - 51%-100% מיחידות הדיור בתכנית. (*הערה : מספור השלב אינו לפי קדימות פיתוח התכנית)	1. ביצוע כניסה נוספת לשכונת זכרונה בצומת דרך מס' 652 ודרך היקב. הרחבת מעגל התנועה לדו נתיבי /רמזור הצומת. 2. צומת דרך מס' 652 ורחוב קיבוץ גלויות- שדרוג מעגל התנועה לדו נתיבי. 3. הפעלת מערך תחבורה ציבורית.
3	תשתיות קוויות ומבני ציבור : מתחם דרומי להתניות תשתיות לצרכי ציבור, תאי השטח הכלולים במתחם : 19-21, 42-48, 89-94, 102-104, 208-211, 401-403, 405, 508, 509, 511, 512, 514, 601, 602, 607, 704-706. (*הערה : מספור השלב אינו לפי קדימות פיתוח התכנית)	1. ביצוע תחנת שאיבה פארק היין ומערכת הביוב החדשה לאגן ביוב דרומי של זכרון יעקב וחיבורה דרך תחנת השאיבה למט"ש מעיין צבי. 2. הסדרת מערך הניקוז. ביצוע תעלות ומתקני ניקוז, כפתרון קצה לאגן ניקוז דרום-מזרחי, המאושר על ידי רשות הניקוז. 3. ביצוע בריכת בריכת אגירה ותחנת שאיבה לאספקת מים, המתוכננת ברום 160 + וחיבורה. 4. ביצוע תחנות טרנספורמציה בתאי שטח מס' 704-706 בייעוד מתקנים הנדסיים. 5. ביצוע שצ"פים בתאי שטח מס' : 401, 402, 403, 405. 6. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם הדרומי יהיה הגשת חו"ד הרשות המקומית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לעניין צרכי הציבור הנדרשים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים למימוש השטחים הציבוריים.
4	<p>תשתיות קוויות ומבני ציבור : מתחם צפוני להתניות תשתיתיות לצרכי ציבור, תאי השטח הכלולים במתחם : 23-27, 30-41, 80, 95-97, 99, 100, 102, 105-107, 200-204, 206, 207, 212, 213, 215-218, 404, 406, 408, 409, 411-414, 500-507, 509, 600, 601, 603-606, 700-703, 707, 800, 900. (*הערה : מספור השלב אינו לפי קדימות פיתוח התכנית)</p>	<p>1. הסדרת מערך הניקוז. ביצוע תעלות ומתקני ניקוז, כפתרון קצה לאגן ניקוז צפוני, המאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>2. ביצוע בריכת בריכת אגירה ותחנת שאיבה לאספקת מים, המתוכננת ברום 160 + וחבורה.</p> <p>3. ביצוע מכון שאיבה שיספק מים בעומד של 190 + לחלק הצפוני של שכונת זכרונה.</p> <p>4. ביצוע תחנות טרנספורמציה בתאי שטח מס' 700-703 ו- 707 בייעוד מתקנים הנדסיים ותא שטח מס' 80 בייעוד מגורים מיוחד.</p> <p>5. ביצוע שצ"פים בתאי שטח מס' : 404, 406, 408A, 408B, 409, 411 ו- 412.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם הצפוני יהיה הגשת חוו"ד הרשות המקומית לעניין צרכי הציבור הנדרשים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים למימוש השטחים הציבוריים.</p>

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה.





מلاحظات توضيحية للخريطة

تم تحديد موقع زخرونا بموجب الخرائط الهيكلية القطرية 35 والهيكلية اللوائية 6 كمنطقة للتطوير العمراني في شرق زخرون يعقوب ، استنادًا إلى المخطط ش/11 الذي تمت الموافقة عليه في عام 1964 للتسوية. تتضمن هذه الخطة تفاصيل تخطيط حي زخرونا وتسمح ببناء ما يقارب 1,236 وحدة سكنية في مجموعة واسعة من أنواع المباني ، 250 وحدة لدار المسنين ومناطق واسعة للمباني العامة في المدينة والاحياء. تضاريس الارض في الخطة مبني من قبتين ، في الشمال (جبل زخرونا) والجنوب وبينهما الوادي. سيحتوي مركز الحي الواقع في الوادي على واجهة تجارية التي ترافق الحديقة الخفية باتجاه حديقة يارون والمحمية الطبيعية.



يبلغ متوسط الكثافة السكنية حوالي 9.8 وحدة سكنية للدنم ، مقارنة بحوالي 10 وحدات سكنية للدنم في حي حلوموت زخرون المجاورة على الحدود الجنوبية الغربية. يحد نطاق المخطط مناطق ذات المناظر الطبيعية ذو قيمة بيئية عالية - ألونا بارك في الشرق ووادي نهر زخرونا في الشمال. لذلك ، وكجزء من التخطيط ، تم التركيز على نقطة الالتقاء بين المساحات المفتوحة والمبنية من خلال: إنشاء زيادة تدريجية في ارتفاع البناء نحو المناظر الطبيعية المحيطة وتكييف المباني مع التضاريس الحالية ؛ إنشاء استمرارية للمحاور الخضراء في الأنسجة المدنية الحالية وربطها بالاوودية ومسارات الحديقة القريبة ، المرافق التعليمية القريبة، المناطق العامة في الحي ونقاط عالية مثل قمة جبل زخرونا ؛ الحفاظ على المناطق المفتوحة ذات القيمة مثل حديقة يارون والاوودية وغيرها.

من ناحية المواصلات ، يلزم وجود رابط آخر على الوصلتين الموجودتين بسبب وجود حي حلوموت زخرون. لذلك ، يقترح المخطط مدخل إضافي مباشر من دوار مدخل القرية على شارع 652 اخذين بالتوازي الترتيبات الملاءمة مع مصنع بيت إيل ، الذي يتداخل مع الطريق عبر المدخل.



تتضمن الخريطة توحيد وتقسيم بدون موافقة اصحاب الارض في ضوء كثرة المالكين في مسطحها كما تتضمن جدول موازنة وتوزيع كجزء من مستندات الخريطة.

