

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0817353

שכונת האירוסים, גבעת אולגה חדרה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/06/2023

לאשר את התוכנית

01/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. הקמת שכונת מגורים חדשה ע"י ציפוף מגורים במקום שכונת וילות מאושרת והוספת מבני ציבור, שטחים פתוחים ומסחר.
2. יצירת המשכיות וקישוריות לשכונות מגורים קיימות.
3. הסדרת הגבול עם שמורת טבע חוף גדור וגן לאומי פארק השרון.
צמצום שטח בנייה מאושר לטובת הגדלת שמורת טבע, ביטול דרכים מאושרות בגבול השמורה הקיימת ויצירת אזור חייץ בין המגורים לשמורה.
4. חיבור דרך ראשית רח' רחבעם זאבי מצפון לדרום/מזרח.
5. קביעת הוראות בניה והוראות פיתוח השטח כולל תשתיות והתחברות לקיים.
6. קביעת הוראות קיימות ובנייה ירוקה לפיתוח סביבת מגורים מקיימת.
7. קביעת הוראות בתחום איכות הסביבה ואקולוגיה לצמצום הפגיעה בבניה בסמיכות לשמורת טבע, גן לאומי וחוף הים.
8. שכונה עם בינוי מרקמי, התייחסות להולך רגל, מרחקי הליכה קצרים למבני ציבור ושטחים פתוחים, ערוב שימושים, שכונה 360.
9. הגבלת גובה המבנים והוראות תאורה למניעת זיהום אור לשמורה ולאתר הטלה ארצי לצבי ים.
10. ניהול מי נגר ושימור מצוקי הכורכר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת האירוסים, גבעת אולגה חדרה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

302-0817353

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

114.694 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	188884
קואורדינאטה Y	704224

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת מערבית לשכונת חופים, דרומית לרח' אדני פז ולתכנית אלי כהן, מזרחית לשמורת טבע חוף גדור וצפונית לגן לאומי פארק השרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חופים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10573	מוסדר	חלק	5	4, 26, 129, 153
10581	מוסדר	חלק	12, 16	9-11, 13-15
12794	מוסדר	חלק		13, 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
761 / חד	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 761 ממשיכות לחול.	3248	3358		15/09/1985
1061 / חד	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1061 ממשיכות לחול.	4635	3124		05/04/1998
2020 / חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	6798	5358		11/05/2014
1 / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
1 / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	פסולת	12/02/2020
6 / תממ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
302-0583542	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0583542 ממשיכות לחול.	8452	15065		25/09/2019
938 / במ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 938 ממשיכות לחול.	4211	3178		30/04/1994

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה דגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה דגן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 04 01/01/2023	אריה פישמן	28/12/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי- תכנית בינוי וחותכים. מפלסי הכניסה וגובה המבנים מחייב	14: 34 28/06/2023	טליה דגן	28/06/2023		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- תמהיל וטיפוסי בינוי	13: 34 26/07/2022	טליה דגן	25/07/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	15: 57 29/06/2023	רם איזנברג	29/06/2023		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח נופי	20: 14 30/01/2023	רם איזנברג	24/01/2023		1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה לקומת קרקע וקומת מרתף	12: 37 09/02/2023	זאהר זידאן	08/02/2023		1: 500	מנחה	תנועה
לא	חתכים טיפוסיים	15: 17 03/07/2023	זאהר זידאן	03/07/2023		1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכי אורך- כביש לכה דודי ורחבעם זאבי	09: 38 08/06/2020	זאהר זידאן	27/05/2020		1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכי אורך- כביש מס' 1,2,3 ואדני פז	09: 39 08/06/2020	זאהר זידאן	27/05/2020		1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	08: 25 26/10/2022	נאשף סאיד	25/10/2022		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	14: 01 26/07/2022	נאשף סאיד	19/07/2022			מנחה	תשתיות
לא	נספח נופי סביבתי	14: 52 28/06/2023	יוסי סוקר	28/06/2023			מנחה	איכות הסביבה
לא	תכנון ופיתוח סביבת מגורים מקיימת	15: 20 03/07/2023	רן קליק	03/07/2023			מנחה	בניה ירוקה
לא	נספח ניהול נגר	13: 00 02/02/2023	רן מולכו	02/02/2023			מנחה	ניקוז
לא	תשריט תכנית ניקוז	13: 04 02/02/2023	רן מולכו	07/07/2022	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	14: 51 29/06/2023	רוית ריכטר	29/06/2023			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גאולוגיה הנדסית וסיכוני רעידות אדמה	12: 44 14/06/2020	אורי דור	01/06/2020			מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח עצים בוגרים	16: 10 26/07/2022	יורם וגשל	03/07/2022		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	12: 04 25/05/2020	יורם וגשל	25/05/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630684	04-8630728	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630684	04-8630728	navak@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טליה דגן	39836	טלי דגן אדריכלות ובינוי ערים	רמת השרון	שבטי ישראל	26 א	054-4782864	1533-5497447	talydagan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
מעצב סביבה ואדריכל נוף	יועץ נופי	רם איזנברג		רם איזנברג עיצוב סביבה	חיפה	סירקין	21	04-8679193	04-8679194	office@reed.co.il
מהנדס תשתיות	מהנדס	נאשף סאיד	111485	אלנאשף הנדסה בע"מ	טייבה	(1)		072-2370366	072-2370367	Nashif_eng@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	מהנדס	איתן בסיס	70300	א. בסיס הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	19	074-7021015	077-5131015	eitan@ebasis. co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	ד"ר יוסי סוקר		תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ירושלים	יפו	210	02-5002255	02-5379220	Yossisoker1 @topcons.co. il
פרוגרמה	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylin k.co.il
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	זאהר זידאן		ז.ה.ב. הנדסה	ריינה	(2)		074-7019055	04-6082667	Zahir@zhv- eng.net
סביבה ובניה ירוקה	יועץ	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozm ot-sviva.com
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אורי דור) (PhD גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(3)		04-9982205		ory@orydor. com
יעוץ הידרולוגי	יועץ	רן מולכו	9955549	ליגמ פרויקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(4)		04-8688917		hadasr@lygm .co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(5)			073-7253549	Yoram.vagsh al@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד. 7623.

(2) כתובת : בית הידידות כפר ריינה.

(3) כתובת : בית קשת 1524700.

(4) כתובת : קיבוץ הרדוף ד.נ. המוביל 1793000.

(5) כתובת : ד.נ. חפר.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
מתחם מגורים	תא שטח או מספר תאי שטח סמוכים, כמצוין בנספח בינוי, שיתוכנן בתוכנית בינוי ופיתוח אחת.

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

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

מסגרת תכנונית לשכונת מגורים חדשה והרחבת שמורת טבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- קביעת מגרשים למגורים, סה"כ 670 יח"ד
- הוספת יעוד למבני ציבור, מסחר, שצ"פ, שמורת טבע, מתקנים הנדסיים וקביעת התכליות המותרות לכל יעודי הקרקע
- קביעת הוראות בניה ועיצוב נופי
- התווית דרכים וחיבור לדרכים הקיימות
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות, קביעת הוראות לקיימות ואיכות הסביבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101 - 106, 109 - 112, 114 - 119, 200, 201
מתקנים הנדסיים	950
מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
שטח ציבורי פתוח	403 - 400
שמורת טבע	800
דרך מאושרת	706 - 700
דרך מוצעת	614 - 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	606
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	118
בלוק עץ/עצים לשימור	שמורת טבע	800
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	706, 705, 703, 700
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	605
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	103 - 106, 109 - 111, 118, 200, 201
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	950
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	403, 400
דרך /מסילה לביטול	שמורת טבע	800
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	614
חזית מסחרית	מגורים ג'	103 - 106, 109 - 111, 200, 201
ציר מיוחד	דרך מאושרת	703
ציר מיוחד	דרך מוצעת	614, 610, 603
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	403, 401, 400
ציר מיוחד	שמורת טבע	800
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	700
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	603
תחום הסביבה החופית	מגורים ג'	200
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	403, 400
תחום הסביבה החופית	שמורת טבע	800

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	361	0.32
דרך מאושרת	47,589	41.49
דרך משולבת	551	0.48
מגורים א'	59,485	51.86

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.33	2,670	קרית חינוך וספורט
3.52	4,038	שטח ציבורי פתוח
100	114,694	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.24	16,336.05	דרך מאושרת
12.86	14,746.97	דרך מוצעת
5.76	6,601.64	מבנים ומוסדות ציבור
30.22	34,658.67	מגורים ג'
0.04	42.71	מתקנים הנדסיים
9.98	11,450.13	שטח ציבורי פתוח
26.90	30,857.83	שמורת טבע
100	114,694.01	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. מסחר במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית.</p> <p>ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים בבניין.</p> <p>ד. בתאי שטח 200 / 201 תותר בקומת הקרקע חזית למסחר ומבני ציבור. קומה זו תהייה במפלס הכניסה הפונה למערב ולשצ"פ 400 ויותר בה מסחר קמעונאי, חללי תצוגה, סניפי בנקים, בתי קפה, מסעדות, מרפאות, דואר, מכוני כושר וספורט, מרכזי יום לקשיש, מרכז לנוער, חוגים, משרדים.</p> <p>ה. בתאי שטח 103-106, 109-111 יותר בקומת הכניסה לבנין הקמת משרדים וחנויות שכונתיות.</p> <p>ו. בכל תא שטח למגורים יותר מתקנים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, מועדון ילדים, חדר כביסה, חדר כושר וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>מפלסי הכניסה וגובה המבנים המופיע בנספח הבינוי מחייב, למניעת זיהום אור מהמבנים כלפי השמורה ואתר להטלת צבי ים. תינתן אפשרות סטיה של עד חצי מטר למפלס הכניסה הקובעת. חריגה ממספר הקומות המצוין בטבלה שבפרק 5 להוראות התכנית, תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בשטח מבני הציבור תהייה העדפה לערוב שימושי ציבור ואפשרות לגמישות בהתאים לצרכים המשתנים. התכנון המפורט יעודד קהילתיות, קישוריות ונגישות למרחב האורבני. יש לתכנן תוך ניצול יעיל של הקרקע ותאפשר מגוון שימושים.</p> <p>2. תותר בנייה בשלבים. היתר הבנייה החלקי יוגש לאחר אישור תכנית בינוי לכל המגרש.</p> <p>3. תאי השטח שירשמו על שם הרשות הקומית יהיו: 300 / 301 במלואם. בתאי שטח 200 / 201 ירשם השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתחום המגרש על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת זכויות הבניה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. שטחים מגוונים המיועדים לנוי, נופש, מעברים ציבוריים, שבילים, רחבות מרוצפות, ריהוט ותאורת רחוב. מעבר מים, נטיעות הפרדה.</p> <p>ב. כיכר עירונית ומדרכה רחבה בחזית המסחרית כחלק מתא שטח 400 - כיכר מרוצפת המיועדת להתכנסות, מקום להקמת דוכנים, ירידים, הוצאת ריהוט לבתי קפה וכד'.</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>ג. שטחים לטיפול אינטנסיבי- תאי שטח 401, 400 ד. שטח לפיתוח טיילת ורצועת התאמה- תא שטח 403 ה. מעבר תשתיות ו. מרכזי מחזור</p>	<p>4.3</p>
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תוכן תכנית כללית לשטח השצ"פ בקני"מ 1: 250 לפחות ע"י אדריכל נוף כתנאי למתן היתר. תכניות הפיתוח יוכנו בהתאם לנספח הנוף ויכללו תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי. 2. לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ למעט קירות תמך להסדרת הטופוגרפיה, ריצוף, מתקנים, ריהוט רחוב, סככות צל. 3. בשצ"פ 400 תותר הקמת מבנים הדרושים לתפעול המקום באישור מוקדם של מהנדס העיר ובשטח עד 2% משטח השצ"פ. המבנים ישתלבו בתכנון הנופי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.</p>	<p>4.3.2</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ב</p> <p>1. השטחים הפתוחים נחלקים למספר קבוצות: שטחים לטיפול אינטנסיבי, שטחים לטיפול אקסטנסיבי, מעברים ציבוריים, שטחי גינון לאורך הכבישים, שטחים טבעיים לשימור. שטחים לטיפול אינטנסיבי בשטחים אלו ניתן לשלב אלמנטים בנויים כגון: קירות, מסלעות, שבילים ורחבות מרוצפות, רחבות משחק, מתקני משחק, וכן גינון אשר יטופל ויתוחזק ע"י העירייה. קירות תמך יהיו עד לגובה 1.0 מ'. גדרות ומעקות יהיו ממתכת, בצורה שקופה ככל האפשר. לא יותרו מעקות בנויים. גינון ונטיעות על פני הקרקע המופרים יגוננו.</p> <p>2. היתר לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים : תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז. 3. שצ"פ 400 : בתא שטח 400 תותר הוצאת שולחנות וכסאות לשטח המדרכה הצמודה לקומת המסחר וברחבה המרוצפת ובלבד שיוותר מעבר פנוי ברוחב 3 מטר. בשצ"פ זה תשולב מערכת השהייה וחלחול, מבוססת צמחיה ואו/ אמצעים טכנולוגיים. העברת עודפים למערכת ניקוז עירונית. 4. תינתן גישה לרכב חירום ולרכב שירות לשצ"פ. לא תותר כניסת רכבים פרטים לתחום השצ"פ.</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרך מאושרת</p> <p>4.4</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל. ב. זכות הדרך תשמש למעבר תשתיות, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ושתילת עצים, ריהוט רחוב וכד'. ג. מעבר תשתיות בתת הקרקע בלבד.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p>	<p>4.4.2</p>
<p>דרך מוצעת</p> <p>4.5</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p>	<p>4.5.1</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4.5	דרך מוצעת
	<p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>ב. זכות הדרך תשמש למעבר תשתיות, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ושתילת עצים, ריהוט רחוב וכד'.</p> <p>ג. מעבר תשתיות בתת הקרקע בלבד.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	תחנות טרנספורמציה
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. חדרי הטרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו, לרבות טיפול בגג כחזית חמישית.</p> <p>2. תותר גמישות בהזזת תא שטח זה למרחק 20 מ' לכל כיוון, לצורך שילובו בתכנית הפיתוח.</p> <p>3. חדר הטרפו יתוכנן באופן שלא יהווה מטרד או חסם מבחינה ויזואלית ותנועתית.</p>
4.7	שמורת טבע
4.7.1	שימושים
	שמורת טבע לפי תמ"א 1
4.7.2	הוראות
א	שימור
	<p>1. שמירת השטח בטבעו, המגוון הביולוגי, ושירותי המערכת האקולוגית הטבעית.</p> <p>2. שטח זה כולל מצוק כורכר לשימור, מקבץ אקליפטוסים, שטח רגיש אקולוגית, שבילי הליכה וגישה לים.</p> <p>3. עבודות הפיתוח של השכונה יכללו שיקום של תא השטח לשימור, אשר יכלול פינוי זהיר של פסולת ושפכי עפר, התאמת גבהי קרקע לאורך הממשק עם הפיתוח ושיקום צמחיה- הכול בתיאום עם רט"ג.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	(2) 7	5	4	1	10	(1) 33	50	50	8800	1800		2000	5000	2400	B	101		מגורים ג'
3	(2) 7	4	5	1	10	(1) 33	50	50	8800	1800		2000	5000	2400	B	102		מגורים ג'
3	(2) 7	4	5	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1198	A	103		מגורים ג'
									65			15	50		A	103	מסחר	מגורים ג'
3	(2) 7	5	5	1	8	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1198	A	104		מגורים ג'
									65			15	50		A	104	מסחר	מגורים ג'
3	(2) 7	5	5	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1198	A	105		מגורים ג'
									65			15	50		A	105	מסחר	מגורים ג'
3	(2) 7	5	4	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1198	A	106		מגורים ג'
									65			15	50		A	106	מסחר	מגורים ג'
3	(2) 7	5	5	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1214	A	109		מגורים ג'
									65			15	50		A	109	מסחר	מגורים ג'
3	(2) 7	5	5	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1214	A	110		מגורים ג'
									65			15	50		A	110	מסחר	מגורים ג'
3	(2) 7	4	5	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1214	A	111		מגורים ג'
									65			15	50		A	111	מסחר	מגורים ג'
3	6	2	(2) 8	1	10	(1) 33	50	50	8800	1800		2000	5000	2395	B	112		מגורים ג'
3	(2) 7	5	5	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1214	A	114		מגורים ג'
3	(2) 7	5	5	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1214	A	115		מגורים ג'
3	(2) 7	5	4	1	9	(1) 30	23	50	4120	900		920	2300	1214	A	116		מגורים ג'
3	6	(2) 8		1	10	(1) 33	50	50	8800	1800		2000	5000	2370	B	117		מגורים ג'
(3) 5	7		4	1	7	(1) 24	62	50	11280	2600		2480	6200	4330	E	118		מגורים ג'
3	5	4	5	1	8	(1) 27	40	50	7000	1400		1600	4000	1720	E	119		מגורים ג'
(8) 0	(7) 5	4	3		(6) 9	(5) 30	86	50	13740			(4) 5140	8600	4190	D	200	מגורים	מגורים ג'
									450			(10) 100	(9) 350		D	200	מסחר	מגורים ג'
									450			(11) 100	(9) 350		D	200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
0	(7) 6	3	3		8	28	52	50	8280) 3080 (12	5200	2720	D1	201	מגורים	מגורים ג'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
						350					100 (13)	250 (9)		D1	201	מסחר	ג' מגורים
						350					100 (11)	250 (9)		D1	201	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
0	5	0	7	1	4	15		60	2600	600	400	1600	1000		300		מבנים ומוסדות ציבור
3	8		0	1	4	16		60	14600	3360	2240	9000	5589		301		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		1	4		100	40		40		40		950		מתקנים הנדסיים
0	0	0	0						100		100		5100		400		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'		101	B	750
מגורים ג'		102	B	750
מגורים ג'		103	A	345
מגורים ג'	מסחר	103	A	
מגורים ג'		104	A	345
מגורים ג'	מסחר	104	A	
מגורים ג'		105	A	345
מגורים ג'	מסחר	105	A	
מגורים ג'		106	A	345
מגורים ג'	מסחר	106	A	
מגורים ג'		109	A	345
מגורים ג'	מסחר	109	A	
מגורים ג'		110	A	345
מגורים ג'	מסחר	110	A	
מגורים ג'		111	A	345
מגורים ג'	מסחר	111	A	
מגורים ג'		112	B	750
מגורים ג'		114	A	345
מגורים ג'		115	A	345
מגורים ג'		116	A	345
מגורים ג'		117	B	750
מגורים ג'		118	E	930
מגורים ג'		119	E	600
מגורים ג'	מגורים	200	D	1290
מגורים ג'	מסחר	200	D	
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	200	D	
מגורים ג'	מגורים	201	D1	780
מגורים ג'	מסחר	201	D1	
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	201	D1	
מבנים ומוסדות ציבור		300		
מבנים ומוסדות ציבור		301		
מתקנים הנדסיים		950		
שטח ציבורי פתוח		400		

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

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

הוראות טבלה 5:

- א. 25% לפחות מיחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות קטנות. דירה קטנה תהיה בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד ולא כולל מרפסת.
- ב. בכל תא שטח למגורים יוקצה שטח עיקרי בקומת הכניסה למתקנים לרווחת הדיירים, בשטח של עד 50 מ"ר למגרש. לא יותר שימוש בזכויות אלו לשימושים אחרים.
- ג. טבלת הזכויות מקצה 15 מ"ר עיקרי למרפסות בממוצע לכל יחידת דיור בתכנית. לא יותר ניוד זכויות עיקריות למרפסות לשטחים עיקריים בתוך דירות המגורים.
- ד. במגרשים ביעודים מעורבים בהם מופיעים מספר שימושים באותו המגרש שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו את כל השירותים.
- ה. בבנייני מגורים הקומה העליונה תהייה בנסיגה של 2 מ' לפחות.
- ו. קו בנין קדמי לקומת מרתף יהיה כמו קו בנין קדמי בקומת קרקע.
- ז. תותר הבלטת מרפסות עד ל-2 מ' מעבר לקו בנין, אך לא מעבר ל 2 מ' מקו המגרש.
- ח. בכל מגרש שיוקצו cu מתקן נלווה לחלוקת גז טבעי יתווספו 5 מ"ר לצורך זה בלבד. לא יותר שימוש בזכויות אלו לשימושים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה לובי הכניסה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
- (2) 4 לקומת מרתף.
- (3) קו בנין 5 כלפי דרך 5 רחבעם זאבי, קו בנין 3 כלפי דרך מספר 3.
- (4) כולל 1700 מ"ר לחניה מקורה בקומת מסחר. לא יותר שימוש בשטחים אלה לשימושים אחרים..
- (5) 28 מ' לבניינים הפונים לרח' 5 רחבעם זאבי.
- (6) 8 קומות לבניינים הפונים לרח' 5 רחבעם זאבי, 9 קומות לבניינים הפונים לרחוב 4 אדני פז.
- (7) 3 לקומת מרתף.
- (8) 0 לכיוון רח' 5 רחבעם זאבי ושצ"פ 400, 3 לכיוון רחוב 4 אדני פז.
- (9) כולל בקומת גלריה.
- (10) בנוסף יותר שטח של 400 מ"ר לקולונדה לקומת מסחר ומוסדות ציבור. לא יותר שימוש בזכויות אלה לשימושים אחרים..
- (11) שטח לקולונדה לקומת מסחר ומוסדות ציבור מופיע בזכויות המסחר במגרש זה..
- (12) כולל 1000 מ"ר לחניה מקורה בקומת מסחר. לא יותר שימוש בשטחים אלה לשימושים אחרים..
- (13) בנוסף יאושר שטח של 350 מ"ר לקולונדה לקומת מסחר ומוסדות ציבור. לא יותר שימוש בזכויות אלה לשימושים אחרים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

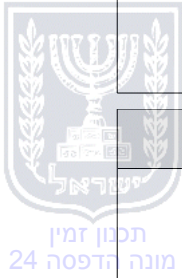


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>1. העמדת המבנים תהייה כך שלפחות 75% מאורך החזית יוצמד לקו הבניין בחזית הרחוב. 2. יש להשאיר רצועת שתילה רציפה לאורך חזית הרחוב ברוחב 2 מ' לפחות ובעומק 1.5 מ' לצורך שתילת עצים/ צמחיה. למעט במקומות בהן קו הבניין 0. 3. גדרות- לא תותרנה גדרות כלפי הרחוב בתאי שטח 103-106 / 109-111 / 201. לא יבנו גדרות באזור המסחרי ותתאפשר המשכיות של המדרכה לאזור המסחרי במגרש. 4. דירות גן- לא תותר הפניית חצרות לדירות בקומת קרקע לרחוב הראשי. 5. בכל מגרש מגורים, מלבד 200/201 תוקצה בקומת הכניסה חצר רציפה בשטח של לפחות 20% משטח המגרש לשימוש דיירי הבניין. 6. התכנית מציעה חלוקה למתחמי מגורים בהתאם לנספח הבינוי. תכנית הבינוי והפיתוח לכל מתחם מגורים תתוכנן כמקשה אחת ככל הניתן ותשמור על רצף בשטחים הפתוחים. 7. מרתפים- מותרים מרתפים כשטחי שרות לאחסנה, חניה, מתקנים טכניים לדיירי הבניין, חדרי שרות משותפים לדיירי הבניין וכד'. פתחי האוויר למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. מערכות טכניות של מרתפים לא יופנו אל השטחים הציבוריים. תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר ויישאר עומק לבית גידול לנטיעות במפלס הקרקע בעומק בתאום הוועדה המקומית או אגף התשתיות של הרשות המקומית, באזורים המיועדים לפיתוח נופי ונטיעות עצים. יותר חיבור בין המרתפים של המגרשים השונים בתחום התכנית, בתנאי שיוגש היתר בניה אחד לכל המגרשים. תתאפשר זיקת הנאה הדדית בין מרתפי חניה של מגרשים סמוכים. 8. בתאי שטח 201 / 200 בתחום גובה קומת המסחר יותרו גלריות לשימוש המסחר/ מבני ציבור ואחסנה. תינתן גישה לציבור לקומת המסחר ולקומת הגלריה מעליה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאותו תא שטח, ע"י הוועדה המקומית. 2. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח: א. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים, עבודות תשתית, ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש. ב. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ומוסדות הציבור לפי העניין. ג. רישום החלקה כחוק. 3. חלוקת ואספקת גז: תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 דרכים וחניות</p> <p>1. החנייה תהיה בתחומי המגרש. 2. תקן החניה יהיה 1 חניה לכל דירה מעל 80 מ"ר (כולל ממ"ד), 0.5 חניה לכל דירה קטנה. 3. לכל דירה מעל 80 מ"ר (כולל ממ"ד) יוצמד מקום חניה אחד בתחום המגרש אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממכירת הדירה. 4. בתאי שטח 201 / 200 החניה עבור המסחר ומבני הציבור תהייה נפרדת מהחניה למגורים. 5. לפחות 70% מהחניות המוצעות בתכנית תהיינה בתת הקרקע.</p>	<p>6.4</p>

6.4	דרכים וחניות
	<p>6. רוחב המדרכה בצידה המזרחי של דרך רחבעם זאבי (דרך מס' 5) יהיה 2 מ' לפחות. תתאפשר נטיעת עצי צל במדרכה זו.</p> <p>7. ברחוב רחבעם זאבי, רוחב הנתיבים יהיה כזה שיאפשר שנתיב אחד ישמש כנתיב תח"צ והנתיב השני ישמש את הרכבים הפרטיים.</p>



6.5	הוראות פיתוח
	<p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ובהתאם לנספח הנופי.</p> <p>2. הנחיות לביצוע התכנית:</p> <p>א. הכניסה לחניות תהיה מרכזית כך שתישאר רצועת גינון בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול לפחות 8 עצים למגרש, בתוספת עץ לכל 4 חניות מעל לקרקע.</p> <p>ג. בתי גידול לעצים בשטח התכנית יהיו בנפח של לא פחות מ- 18 מ"ק לפחות, זאת על מנת לייצר תנאי מחיה אופטימליים ליצירת מופע משמעותי לאורך שנים.</p> <p>ד. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש.</p> <p>3. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי:</p> <p>א. תנאי לפיתוח השטח יהיה בבדיקה מקדמית עם רט"ג - ככל שימצאו ערכי טבע מוגנים בחוק (בע"ח וצומח) הטיפול בהם ייעשה לפי הנחיות רט"ג.</p> <p>ב. גבולות המתחם הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות ועד לסיומן במתחם הגובל בשטחים פתוחים, וזאת כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית וכן בשטחים המוגנים הכלולים בשטח התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.</p> <p>ג. פעולות קבלנים לפיתוח במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה - למעט שימוש בדרכי גישה קיימות ואתר התארגנות. יש להימנע מפגיעה בשטחים בלתי מופרים בסביבת התכנית, ובפרט בתא שטח 800 - שאינם מתוכננים לפיתוח.</p> <p>ד. במידה ונחוצים מצעים וחומרים מיובאים יש לוודא שהנם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים. לאחר ההקמה כחלק ממשק היער וטיפול הנוף יש לבצע ניטור וסילוק צמחייה פולשנית.</p> <p>4. יש להקפיד כי התאורה בכלל האזורים לא תזלוג לשטחים הפתוחים הטבעיים זאת באמצעות שימוש בגופי תאורה בעלי גוון חם, ידידותי לסביבה ובעלי פיזור מוגבל. גופי תאורה לאורך הדופן הגובלת בתא שטח 800 יופנו הרחק ממנו לכיוון מזרח וצפון. תכנית התאורה תהייה בתאום עם רט"ג.</p>



6.6	הוראות פיתוח
	<p>5. תא שטח 614 לאורך רח' 1:</p> <p>רחוב מקשר מרכזי בשכונה מוטה הולכי רגל ושימושים מסחריים קטנים. ראה פרוט לאזור המסומן כ"הנחיות מיוחדות" בסעיף 6.7 הוראות פיתוח - ציר מיוחד</p> <p>6. רחוב רחבעם זאבי:</p> <p>רחוב רחבעם זאבי מהווה חוצץ בין השכונה לשטח רגיש אקולוגי ונופית ממערב, תא שטח 800. הרחוב מאפשר מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים. ברחוב זה יש לטעת שדרת עצים משמעותית אשר תלווה את הולכי הרגל ורוכבי האופניים. הרחוב כולל פיתוח טיילת ובה שביל אופניים, שביל הולכי רגל, ורצועות גינון, לאורך כל הגבול עם תא שטח 800. פיתוח הדרך יעשה תוך שימור מצוק הכורכר. כל עבודת חציבה תיעשה בכפוף להוראות רט"ג.</p>

6.6

הוראות פיתוח

7. תא שטח 800- שמורת טבע
- תא שטח 800 הינו שטח לשיקום אקולוגי. במידת הצורך יסולקו מהשטח ערימות פסולת ועבודות עפר טרם שיקומו, הכל בתיאום ועל פי הנחיות רט"ג.
- טרם ביצוע העבודות יבוצע סקר נופי ואקולוגי בתא השטח, והפיתוח ייעשה בהתאם לערכים שבמקום.
- א. תיאסר הכנסת כלים כלשהם לתא שטח זה, למעט לשם ביצוע עבודות השיקום. טרם תחילת העבודות חובה על היזם לגדר את השטח.
- ב. יש לתאם מול רט"ג במסגרת תכנון מפורט נקודות למעבר הולכי רגל בתחום שטח 800 על זונה הדפסה 24 תכנון זמין מונה הדפסה 24
- מנת לקשור לשבילי טיילות במרחב.
- ג. כל עבודות השיקום הנופיים והצמחי בשטח, יעשו בהתאם להנחיות רט"ג.
8. תא שטח 403- שצ"פ:
- לאורך רחוב רחבעם זאבי תפותח טיילת הולכי רגל שתהווה דופן הממשק עם המרחב הפתוח של שמורת גזור ואשר תסדיר את הכניסות לשמורה דרכה.
- א. הטיילת תאפשר ציר הליכה רציף להולכי רגל ברוחב 3 מ' לפחות ללא חסימות או תשתיות.
- ב. לאורך הטיילת תינטע שדרת עצי צל גדולים במרחק מקסימלי של 8 מ', העצים יהיו ממין מתאים מקומי או תרבותי בהתאם לקרבתם לקו החוף והאקלים המקומי.
- ג. יוקצו עד 5 מ' להתאמת גבהים ועבודות עפר עדינות במטרה לחבר בין הטיילת לבין השטח הטבעי. עבודות העפר ייעשו רק במידת הצורך ובאישור רט"ג. השטח המופר ישוקם שיקום אקולוגי בצמחיה מקומית בלבד.
- ד. מניעת מעבר כלי רכב לתא שטח 800: פיתוח הטיילת המערבית בממשק עם השטח הרגיש תיעשה באופן שימנע מעבר כלי רכב באמצעים נופיים כגון הפרשי גובה (עד 1 מ'), אלמנטים נופיים קבועים, רצועות גינון וכד'.
- ה. יש לאפשר מעבר הולכי רגל רציף משצ"פ 400 לתא שטח 800 באמצעות מעבר חצייה ונקודות כניסה לשמורה בהמשך הציר המיוחד.

6.7

הוראות פיתוח

סימון בתשריט: ציר מיוחד

- א. הציר המיוחד בתשריט מסמן רצף שטחים פתוחים ושדרות המחבר בין חלקה המזרחי של גבעת אולגה אל שמורת גזור דרך שטח התכנית. הציר המיוחד כולל את רצף תאי השטח: 401, 614, 400 ו-603.
- ב. יש להבטיח את רציפות תנועת הולכי הרגל לכל אורך הציר וכן את התאמתו לתקני הנגישות. שביל זה יהיה נקי ממכשולים כדוגמת גדרות, חצרות אנגליות, מתקנים טכניים, רמפות, מדרגות, ירידות לחניות, ערוגות מוגבהות וכיו"ב.
- ג. הציר יקושר בצורה נגישה אל המדרכות ומעברי הולכי הרגל החוצים אותו. יוסדרו מעברי חצייה בנקודות המפגש שלו עם כבישים בכדי לאפשר תנועת הולכי רגל רציפה ומיטבית.
- תא שטח 614 שדרה מרכזית- מסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות"
- א. בתחום השדרה המרכזית תתוכנן רצועת הליכה רחבה מרוצפת, שישמר בה רוחב מעבר מינימלי של 3 מ' לתנועת הולכי הרגל.
- ב. יש לטעת שדרת עצים משמעותית שתלווה את הולכי הרגל לאורך הרחוב משצ"פ 400 ועד 401. רוחב הרצועה יהיה 7 מ' לפחות. שדרת עצי רחוב כפולה תינטע משני צדדי רצועת ההליכה ברצועת נטיעות.
- ג. רצועת הנטיעות תהיה נקיה מתשתיות תת"ק אורכיות בעומק של 150 ס"מ על מנת להבטיח

6.7

הוראות פיתוח סימון בתשריט : ציר מיוחד

בית גידול מיטבי לשורשי העצים הבוגרים והמתוכננים. רצועת הנטיעות תהיה מגוננת ורציפה ככל הניתן בכדי לאפשר בית גידול מקסימלי.

ד. השדרה תאפשר מרחבים לפעילות ציבורית כגון אזורי שהייה ומנוחה.

ה. מי הנגר ברחוב ינוהלו באמצעות מערכות ניקוז עירוניות בשילוב מערכות להשהיית מי נגר ברצועות הגינון והחניה.

שצ"פ 400

יש לדאוג לציר נגיש המקושר אל כל מרחבי הפעילות והמתקנים בשצ"פ ואל הרחבות המרוצפות לאורך החזית המסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.8

חשמל

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.

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.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן
3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
5.00 מ'	תיל חשוף או מצופה
2.00 מ'	כבל אורני מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
	ז. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'
	ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל
	י. ארון רשת 1.00 מ'
	יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'

* הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.8	חשמל
	<p>5. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.9	<p>ניקוז</p> <p>כללי:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון- הבטחת ניקוז וניהול הנגר בכל השטח בתחום התכנית במסגרת תכנית הניקוז וניהול הנגר שתובא לאישור הוועדה המקומית ורשות הניקוז שרון ותועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה לגבי ההשפעות האפשריות במידה ויהיה נגר לכיוון מערב. בתכנית יבואו לידי ביטוי ההנחיות בסעיף זה.</p> <p>2. מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.</p> <p>3. תכנון פיתוח השכונה על כל מרכיביה יעשה כך שיתאפשר שיהיו, איגום והחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע במגרשים.</p> <p>4. הוראה בדבר טיפול בנגר העילי תהייה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א 1. בתכנית יטופלו 4000 מ"ק לכל הפחות.</p> <p>במגרש 400 ישולבו אמצעים נופיים והנדסיים (במידת הצורך) לעידוד השהיית נגר ולהגברת החלחול הטבעי לתת הקרקע.</p> <p>נוסף על כך לעת התכנון המפורט, ייבחנו וישולבו בתכנית אמצעים נוספים משלימים אשר יגדילו את היקף הנגר המטופל ככל הניתן. בין האמצעים:</p> <p>א. עיצוב טופוגרפי בשצ"פים - יצירת שקעים טופוגרפים לקליטת נגר (גינות גשם), מסלעות ערוגות וכו' תוך שימוש באמצעים שונים, טכנולוגיים, צמחייה, ובהתחשב גם בפונקציונאליות של השצ"פ.</p> <p>ב. שימוש בשולי הדרכים, איי התנועה וככרות מחלחלות</p> <p>ג. ריצוף מחלחל, אבן דשא, ליישום בחניות (שלא מעל מרתף) ומדרכות</p> <p>ד. קידוחי החדרה בשטחי ציבור בהתחשב בתנאי השטח, ביסוס מבנים סמוכים ככל וקיימים וכו'</p> <p>ה. גג ירוק/ כחול במבני ציבור (בכפוף לשיקול הרשות, בהתחשב בעלויות, אופני אחזקה וכד')</p> <p>5. יקבעו הנחיות למניעת הזרמת תשטיפים מאתרי העבודה (בשלב ההקמה והפיתוח) אל הסביבה, ולהבטחת איסוף וסילוק מבוקר, אל עבר אתרי סילוק מאושרים.</p> <p>פיתוח המגרשים (בכפוף לדו"ח ביסוס הקרקע):</p> <p>1. בשטחי המגורים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, וזאת בכדי לאפשר קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש והחדרתם במידת האפשר לקרקע. מרזבי המבנים</p>

6.9	ניקוז
	<p>יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים.</p> <p>2. מגרשים הגובלים בשצ"פ ינוקזו אל השצ"פ במידת האפשר ולא יחוברו אל מערכת הניקוז בכבישים. אין לנקז מגרש למגרש אחר.</p> <p>3. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, ככל הניתן, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>4. בניית מרתפים וחניונים תת קרקעיים ידרשו ביצוע של סקר הידרו-גיאולוגי מקיף שרק לאחריו ניתן יהיה לקבוע האם יש צורך לנקוט באמצעים כגון השפלת מי תהום ואטימה של המבנים התת קרקעיים.</p> <p>5. מומלץ להעדיף חומרי ריצוף מעודדי חלחול כגון: אספלט נקבובי, אבנים משתלבות וכד'. 6. מומלץ להותיר מעברים/ תעלות לאורך שבילים ומגרשים בשטח התכנית שיכוסו באדמה/ מצעי טוף/ חצץ/ צנרת שרשורית/ אחר, מעודדי איגום/ השהייה/ החדרה- מתחת לפני הקרקע הגנתית, במפלסים נמוכים ביחס למעברים/ שבילים/ דרכים.</p> <p>פיתוח מדרכות ומשטחים:</p> <p>1. חניות מרכזיות ומשטחים אטימים אחרים יבוצעו ככל הניתן מחומרים חדירים. במקרים בהם לא ניתן לרצף את כלל המשטח באמצעים כאלה, יתוכננו אזורים נמוכים חדירים, אשר יאפשרו אגירה והשהייה ככל הניתן של הנגר העילי.</p> <p>2. השבילים והרחובות יתוכננו עם שיפוע אורכי קטן ככל שניתן, שיפוע צידי לכיוון שטחי הגינון, והימנעות מיצירת שקעים מקומיים בלתי מתנקזים.</p> <p>3. מומלץ כי פתרונות הניקוז למי נגר מערכת הכבישים בתכנית יכללו, ככל הניתן, הטייה והזרמה לעבר 'שדות פיזור' ושטחים פתוחים בתחומי התכנית, להגברת החלחול לקרקע.</p> <p>הניקוז בשטחים פתוחים (בכפוף לדו"ח ביסוס הקרקע):</p> <p>1. מערכת חלחול והשהייה תיקבע בשצ"פ המרכזי ותאפשר קליטת מי נגר. 2. יש לשלב פתרונות ניקוז המאפשרים איגום ושיהוי של מי הנגר המתנקזים מן החצרות והמגרשים הסובבים את השטח הפתוח, וכן מהשטחים האטומים המתוכננים בשטח הפתוח. 3. מוצאי ניקוז העוברים בשטחים פתוחים יתוכננו עם טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי עם שאיפה להטיית הנגר בפני השטח לצורך חילחול.</p>



6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. מערך הטיפול בפסולת כולל מיקום, הצבה ופריסת כלי אצירה, איסוף, הפרדה במקור, פינוי וכיו"ב, יתואמו עם נציגי מהנדס העיר ו/או מחלקת התברואה העירונית כתנאי להוצאת היתר בנייה. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ו/או ברחובות ויסומן בהיתר הבנייה.</p>
6.11	תשתיות
	<p>1. תנאי לקבלת היתר בנייה במתחמים השונים יהיה הבטחת פיתוח, העתקה וביצוע תשתיות דרושות בתחום התכנית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),</p>

תשתיות	6.11
צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. תנאי להיתר בניה הינו אישור תאגיד המים והביוב לחיבור למערכת השפכים העירונית.	
איכות הסביבה	6.12
<p>1. תנאים למתן היתרי בנייה-</p> <p>1.1 תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה- עריכת נספח פיתוח ושיקום נופי לצמצום פוטנציאל הפגיעה בשטחי התכנית ובשטחים הגובלים בתכנית (להלן: נספח הפיתוח).</p> <p>1.2 נספח הפיתוח יערך ע"י אדריכל נוף ואקולוג, ויפרט הנחיות ואמצעים למניעת פגיעה בערכי טבע, נוף וסביבה, כולל התייחסות להגבלת העבודות לאורך גבולות שטח התכנית, אומדני מאזני עבודות עפר ועודפי קרקע, טיפול בעודפי עפר, שלביות ביצוע, אמצעים למניעת פגיעה בעצים, מחשופי סלע רגישים ואחרים, כולל פירוט הנחיות לצמצום היקפי עבודות עפר, בכל עבודות הפיתוח, סלילה ואחרים.</p> <p>1.3 נספח הפיתוח יבחן ויטיח לטיפול במפגעים קיימים, שיקום מפגעים עקב ביצוע התכנית, שיקום בתי גידול, שיקום צמחייה, טיפול בצמחייה פולשת, קביעת שבילים, שיקום נופי-אקולוגי וממשקים בין דופן השטח הבנוי לשטחים הפתוחים הסמוכים.</p> <p>1.4 נספח הפיתוח יגדיר הנחיות והוראות- לסילוק עודפי עפר וקרקע ופסולת גושית, כולל יעדי הסילוק ו/או שימוש חוזר בקרקע שתיחפר בשטח.</p> <p>1.5 נספח הפיתוח יגדיר ויקבע את מאפייני אזורי החיץ- בין שטחי הבנייה והפיתוח בתכנית לבין השטחים הפתוחים הגובלים- בתחומי שטח התכנית, במטרה לצמצם את פוטנציאל הפגיעה בשטחים הפתוחים/ טבעיים, זליגת עודפי עפר, פסולת וזיהום הסביבה.</p> <p>1.6 נספח הפיתוח יציג תשריט ברור- לסימון גבולות קווי הדיקור לפיתוח שטחי התכנית.</p> <p>1.7 נספח הפיתוח יגדיר את- שטחי ההיערכות לביצוע עבודות הפיתוח בשטחי התכנית, במטרה לצמצם פגיעה בקרקע, בטופוגרפיה ובצומח, מחוץ לקווי הדיקור.</p> <p>1.8 נספח הפיתוח יאושר ע"י הוועדה המקומית ונציגי א.ע. לאיה"ס חדרה</p> <p>1.9 נספח הפיתוח יגדיר את מאפייני גדרות ההפרדה בין שטחי התכנית עם השטחים הפתוחים/ שמורת הטבע, הוראות לביצוע מאפייני הגדרות ועוד כיו"ב.</p> <p>1.10 נספח הפיתוח יגדיר אמצעים ופעולות למניעת כניסת כלי רכב/ עבודה, השלכת עודפי עפר, פסולת גושית, פסולת בנייה, אמצעי שילוט ועוד כיו"ב.</p> <p>1.11 נספח הפיתוח יערך בתיאום עם נציגי רט"ג ובכל מקרה יועבר לעיון והערות נציגי רט"ג- 90 יום ויותר- טרם ביצוע פעולות הגידור.</p> <p>1.12 נספח הפיתוח יפרט הנחיות לבניית גדרות בטיחות סביב גבולות מגרשי הבנייה/ פיתוח, בשטח שממזרח לדרך רחבעם זאבי, לצמצום פוטנציאל מפגעי סביבה.</p> <p>1.13 כל שטחי התארגנות/ מחנות קבל/ דומה- ימוקמו בתחומי המגרשים המיועדים לבנייה.</p> <p>1.14 לא תותר פריצת דרכים חדשות משטח התכנית אל השטחים הפתוחים ממערב ומדרום.</p> <p>1.15 תנאי למתן היתר בניה בשטחי התכנית יהיה עריכת תכנית לשיקום אקולוגי של שטחי התכנית אשר ממערב לכביש רחבעם זאבי- בסיוע אדר נוף ואקולוג.</p> <p>1.16 תכנית השיקום האקולוגי תציג מפת מפתח לאזורי חישוף ושיקום השטח- כולל: סימון שטחים לביצוע חישוף קרקע עליון, העתקת עפר/ קרקע לצרכי שיקום מחפורות.</p> <p>1.17 תכנית השיקום האקולוגי תוכן תוך התייעצות עם נציגי רט"ג.</p> <p>1.18 תכנית השיקום האקולוגי, תתייחס בין היתר- מוקדי מושבות ה- 'שרקרק המצוי'.</p> <p>תכנית השיקום האקולוגי תפרט המלצות והנחיות להעתקה, לשטחים בעלי דופן אנכית ונוחה לחפירה (חול מיוצב)- טרם ביצוע עבודות הפיתוח בשטחי התכנית.</p> <p>1.19 ביצוע תכנית השיקום יבוצע בתוך 3 שנים מיום אישור התכנית.</p>	

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.12</p> <p>1.20 פעולות חישוב קרקע יבוצעו בעונת היובש, ויועברו ישירות לאתרי שיקום (עד סוף יולי)- טרם עונת פיזור הזרעים של המין הפולש יטונית החולות'. 1.21 העתק תכנית השיקום האקולוגי תשלח לנציגי רט"ג- לפחות 3 חודשים טרם ביצוע. 1.22 תנאי היתר לביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית יהיה עריכת סקר צומח שיערך בסיוע אקולוג, ממצאי הסקר יכללו הוראות לשימור זרעים והצלת והעתקת גיאופיטים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.13</p> <p>2. פסולת גושית ועודפי עפר- 2.1 לא תותר שפיכת עודפי עפר, עירום זמני ואחסנה זמנית- מחוץ לשטחי המגרשים המיועדים לבנייה/ פיתוח, במטרה להבטיח מפני פגיעה בשטחים טבעיים בסביבתם. 2.2 לא יותרו שטחים לביצוע עבודות עפר- מבלי תכנית לשיקום, בשאיפה להשבת הקרקע, ככל הניתן, למצבה הטבעי מבחינת תכנית, קרקע וצומח. 2.3 כל עבודות לפיזור קרקע שתיחפר/ תחשף, תבוצע בליווי אקולוג מומחה, להבטחת תנאים מפני התבססות מיני צומח פולשנית. 3. תאורה ומניעת זהום אור- 3.1 שעות עבודות בנייה ופיתוח- יוגבלו, במידת האפשר, לשעות היום בלבד. 3.2 תכנון מערכת התאורה העירונית/ מערכת הכבישים- תיבדק ותבוצע בהתייעצות עם אקולוג. 3.3 עבודות הבנייה והפיתוח בשטחי התכנית, יבטיחו מניעת זהום אורי לעבר השטחים הפתוחים ולכוון השמים. תאורת שבילים, כבישים, שצ"פים, שטחי ציבור וכל תאורת חוץ, תמוקד פנימה- אל עבר מרכז שטח המגרש, תוך צמצום הפנייה לעבר השטחים הפתוחים בסביבה. 3.4 תכנית מערכת התאורה בשטחי התכנית- תוגש להערות נציגי רט"ג. 4. צמחייה פולשת- 4.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת סקר צמחים פולשים בשטחי התכנית, שיערך בסיוע אקולוג/ בוטנאי/ בעלי ידע בתחום מינים פולשים. 4.4 בתוך 3 שנים מאישור נספח הפיתוח יבוצע סקר ניטור חוזר למיפוי צמחים פולשים בשטחי התכנית. בהתאם למיפוי ולניטור- יוסרו ויסולקו צמחים פולשים.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.14</p> <p>א. עם אישור התכנית, יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית. ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית. השטח ביעוד "שמורת טבע" יירשם ע"ש מדינת ישראל.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.15</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. עצים לשימור: 1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 1.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון</p>	



6.15	שמירה על עצים בוגרים
	<p>רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>1.3 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4 תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1 בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2.1.2 בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3 בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>



6.16	קווי תשתית
	<p>הוראות לחיבור התכנית למערכת הולכת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1.2 בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.3 תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים ומבני 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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש 150 יח"ד	
2	מימוש שאר יח"ד	<p>א. מימוש תחנת שאיבה בצפון או העלאת קדימות של תוספת יח"ד אלה לתחנת השאיבה הקיימת.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה שדרוג קיבולת מט"ש חדרה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. התחלת ביצוע מחלף חדרה.</p> <p>ד. לאחר ביצוע 150 יח"ד יימסר עדכון לוועדה המחוזית ביחס לקידום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית בגבעת אולגה.</p>

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24