

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1071

מתחם חבצלת



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה, עמק חפר  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



**מינהל התכנון**

החוק לקידום הבנייה במתחמים  
מועדפים לדיור(הוראת שעה)  
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים  
מועדפים לדיור החליטה ביום  
20/12/2020  
לאשר את התכנית  
30/12/2020  
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בצפון נתניה הכוללת כ- 2800 ו-500 יח"ד לדיור מוגן, כ-60,000 מ"ר תעסוקה, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. הבינוי המוצע כולל רחוב עירוני וכיכר עירונית בהם הבינוי נע בין 15-22 קומות המלווים בחזית מסחרית, ובהיקף השכונה בינוי מרקמי בגובה של עד 9 קומות.

בנוסף כוללת התכנית שטח לגן לאומי והרחבה של שלושה ישובים במועצה האזורית עמק חפר על ידי תוספת יח"ד לחבצלת השרון, צוקי ים ושושנת העמקים בצפיפות ממוצעת הנעה בין 2.5 יח"ד לדונם נטו ל- 14 יח"ד לדונם נטו בשטחי המוא"ז עמק חפר בהתאם למתאפשר לפי תמ"א 35.

להלן פירוט יחידות הדיור המאושרות (ללא יחידות הדיור שבוטלו במסגרת תכנית זו):  
צוקי ים: 91 יח"ד, חבצלת השרון: 142 יח"ד, שושנת העמקים: 160 יח"ד.

התכנית מתבססת על ציר תנועה מאושר לפי עח/128/א הנקרא כביש חבצלת, אך מציעה להסיטו צפונה על מנת לאפשר השלמת הרקמה בצורה מיטבית עבור נתניה ולהרחיקו ממושב אביחיל כמו כן התכנית מרחיבה את מחלף חבצלת על מנת לאפשר את היקפי הבינוי במרחב.

מצפון לשכונה מייצרת התכנית רצועת שטחים חקלאים עם הנחיות מיוחדות שמטרתה לשמור על רציפות השטחים הפתוחים בין הגן הלאומי במזרח לבין רצועת החוף במערב, בין היתר על ידי שינוי יעוד משטחי המגורים לשטחים פתוחים וריכוז הבינוי בבנייה רוויה בצמוד לישוב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם חבצלת
		מספר התכנית	תמל/ 1071
1.2	שטח התכנית		1,553.239 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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	נתניה, עמק חפר
	קואורדינאטה X	187329
	קואורדינאטה Y	695801

1.5.2 תיאור מקום המתחם בצפון נתניה, ובתחום המועצה האזורית עמק חפר, בין כביש מס' 2 במזרח, חבצלת וצוקי ים מצפון, נתניה מדרום, כביש החוף ממזרח ושושנת העמקים ממערב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות:

עמק חפר - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

### 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
8296	מוסדר	חלק		117, 127, 131
8315	מוסדר	חלק	33, 73	5, 29, 36, 197, 312-313
8316	מוסדר	חלק	35	15, 18, 21, 24, 27, 30, 38, 150
8322	מוסדר	חלק	1-6, 23-30, 47-48, 148-150, 158-161, 171-191, 193-199, 215-217, 219-234, 283	16, 258, 264, 288, 300
8324	מוסדר	חלק	12, 17-18, 20-50, 55-68, 71, 73-74, 83-84, 86, 92-94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118	
8325	מוסדר	חלק	4-11, 13-16, 18-25, 27-28, 30-33, 35-43, 45-47	44

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8326	מוסדר	חלק	2, 11, 35-41, 49, 52, 55, 57, 60-61, 72, 74-75, 77, 79, 82, 85, 88, 91	29-30, 70, 94, 96-97, 99, 102, 107-108
8331	מוסדר	חלק		11-14, 23-24, 31, 33
8333	מוסדר	חלק	42-48, 53-58, 80-83, 87-92, 105, 115, 117, 119	49, 52, 75-79, 85-86, 104, 107, 121, 123
8419	מוסדר	חלק		3, 5-6
8420	מוסדר	חלק		3-4, 10
8479	מוסדר	חלק	2-33	
9065	מוסדר	חלק		52, 61, 63
8323	מוסדר	כל הגוש	1-24, 26-37, 41-46, 49, 52-57	
8327	מוסדר	כל הגוש	12, 14, 19-22, 24-27, 30-40, 99-100, 120, 122, 125-161, 163-190, 192-221	

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

נתניה

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2018	9092	7855	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 128 /1 א ממשיכות לחול.	שינוי	עח/ 128 /1 א
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 ממשיכות לחול.	שינוי	עח/ 200
21/09/2010	154	6137	אושר לפי סעיף 7.2.2	פירוט	תמא/ 12 /1
25/08/1983		2954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 13 /1 ים - תיכון ממשיכות לחול.	שינוי	תמא/ 13 /1 ים - תיכון
29/10/1981	118	2759	אישור בהתאם לסעיף 9א (ג)	פירוט	תמא/ 8

## הערה לטבלה:

תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת אחרת, למעט שטחים המסומנים ב"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת" (למעט אם נקבע במפורש) ובאם נקבע במפורש בטבלה 1.6 תכנית משנה את התמ"אות והתמ"מים המפורטים בטבלה.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילוסלבסקי אדריכלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מילוסלבסקי אדריכלים		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית מתחם חבצלת	11: 20 28/10/2020	רון לשם	28/10/2020	370		מחייב	איכות הסביבה
לא	נספח אקולוגי	16: 33 09/12/2019	רון לשם	09/12/2019		1: 1000	מנחה	דו"ח סביבה
לא	ניהול מי נגר עילי	16: 07 26/01/2020	מיכאל דינקין	26/01/2020		1: 1	מנחה	ניקוז
לא	גיליון סקר עצים- כל התכנית	08: 53 28/12/2020	טל בניהו	28/12/2020		1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- גיליון 1	08: 54 28/12/2020	טל בניהו	28/12/2020		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- גיליון 2	08: 55 28/12/2020	טל בניהו	28/12/2020		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- גיליון 3	08: 56 28/12/2020	טל בניהו	28/12/2020		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- גיליון 4	08: 57 28/12/2020	טל בניהו	28/12/2020		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- גיליון 5	08: 58 28/12/2020	טל בניהו	28/12/2020		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חבצלת בה"ת	16: 19 26/01/2020	מירון מנדלסון	18/02/2019	1	1: 1	רקע	תנועה
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור למושבים	12: 35 24/12/2019	שגיא כהן	24/12/2019	11		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה כלכלית	16: 54 23/12/2020	שלמה בלוזר	23/12/2020	26	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	18: 31 21/12/2020	תמיר בן שחר	01/12/2019	9	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים-חוברת	08: 53 28/12/2020	טל בניהו	28/12/2020	23	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	17: 20 24/12/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	24/12/2020	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	גיליון מס' 1. מחייב לקווי בניין	10: 09 29/12/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	29/12/2020	1	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	גיליון מס' 2. מחייב לקווי בניין	10: 11 29/12/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	29/12/2020	1	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	פרשה טכנית-מים וביוב	21: 21 08/12/2019	יוגב נעמן	12/11/2019	10	1: 1	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב-גיליון 1	13: 53 24/12/2020	יוגב נעמן	24/12/2020	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב-גיליון 2	14: 05 24/12/2020	יוגב נעמן	24/12/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב-גיליון 3	14: 06 24/12/2020	יוגב נעמן	24/12/2020	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים- גיליון 1	14: 07 24/12/2020	יוגב נעמן	24/12/2020	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח מים-גיליון 2	14: 08 24/12/2020	יוגב נעמן	24/12/2020	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים-גיליון 3	14: 09 24/12/2020	יוגב נעמן	24/12/2020	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז-מצב מאושר	16: 08 26/01/2020	מיכאל דינקין	26/01/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-מצב מוצע	09: 03 28/12/2020	מיכאל דינקין	28/12/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי-גיליון 1	16: 18 27/12/2020	אילן עקריש	27/12/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי-גיליון 2	16: 21 27/12/2020	אילן עקריש	27/12/2020	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה-גיליון 1	10: 17 29/12/2020	מירון מנדלסון	29/12/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-גיליון 2	10: 19 29/12/2020	מירון מנדלסון	29/12/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-מחלף-גיליון 3	10: 21 29/12/2020	מירון מנדלסון	29/12/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-גיליון 4	10: 22 29/12/2020	מירון מנדלסון	29/12/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תנועה-מאזן חניה-גיליון 5	10: 23 29/12/2020	מירון מנדלסון	29/12/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה

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- מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7832276		e- telavivmerk az@land.go v.il

**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- מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7832276		e- telavivmerkaz@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- מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7832276		e- telavivmerkaz@land .gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

**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	מילוסלבסקי אדריכלים	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	noam@milos arc.co.il
	יועץ כלכלי	שלמה בלוזר		סקטון	תל אביב- יפו	ברקוביץ (1)	4	03-6935349		gilad@sektion .co.il
יועץ כלכלי / תכנון ערים ואזורים	יועץ	תמיר בן שחר		צימנסקי בן שחר ושות' בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-8551510	04-8551510	tamir@c- bs.co.il
אגרונים	יועץ	טל בניהו		מידות ומעשי נוף בע"מ	כפר תבור	(2)		04-6020603	04-6020604	bena@middo t.co.il
הידרולוג	יועץ	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	אשדוד	הבנאים	7	08-6705858	077-9636483	
מודד	מודד	כאמל חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202		halabi@halab il.co.il
פרוגרמה	יועץ	שגיא כהן		אורבניקס בע"מ	הוד השרון	הנגר	6	09-7404338		ubx@gurinv. com
איכות הסביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(4)		02-6427729		shl@shl.co.il
חשמל	יועץ	אריה מלכה	100629	אריאל מלכה מהנדסים בע"מ	כפר סבא	(5)		077-9300818		ariel- m@013.net.il
יועץ תנועה	יועץ	מירון מנדלסון	88426	ינון - תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יזומה	4	050-8890040	04-8569032	miron@yeno n.co.il
תשתיות	יועץ	יוגב נעמן	29976	בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	חיפה	(6)		04-8603609		Shalom- k@bj-is.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ	אילן עקריש	85722		תל אביב- יפו	פרץ י ל	26	077-7725001		ilanakarish.la nd@gmail.co m

(1) כתובת : ברקוביץ 4 תל אביב.

(2) כתובת : ת.ד. 1 כפר תבור 15241.

(3) כתובת : ת.ד. 21.

(4) כתובת : הנטקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים 91036.

(5) כתובת : ת.ד. 600 , כפר סבא.

(6) כתובת : ת.ד. 33600 חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

**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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד
קומות מסד	קומות המסד בבניין כוללות את מספר הקומות התחתונות המורחבות עד קו בניין קדמי אפס, בהתאם לזכויות המוקנות בטבלה 5 ולהוראות

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**

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בצפון העיר נתניה שתאפשר פיתוח של כ- 2800 יח"ד ו-500 יח"ד לדיור מוגן וכן הקצאת שטחים לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור שטחים פתוחים מתקנים הנדסיים ומרכז תחבורה.

ב. הרחבת שטחי הישובים הכפריים הקיימים בתחום המועצה האזורית עמק חפר בצפיפויות הנעות בין 2.5 יח"ד לדונם נטו ל-14 יח"ד לדונם בחלוקה של 72 יח"ד לחבצלת השרון (הרחבה צפונית), 165 יח"ד לצוקי ים ו-112 יח"ד לשושנת העמקים.

ג. יצירת רציפות של שטחים פתוחים בין הגן הלאומי במזרח וחוף הים במערב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומגורים למגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, תעסוקה, שצ"פ, שטחים פתוחים, קרקע חקלאית גן לאומי עם הנחיות מיוחדות ודרכים. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.

2. קביעת זכויות והוראות בנושא קווי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד וכד' לכל יעוד.

3. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

4. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

5. התוויית דרכים חדשות, קביעת כניסה ויציאה למגרשים והסדרי חניה.

6. קביעת הנחיות בנושא תשתיות.

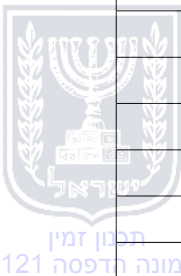
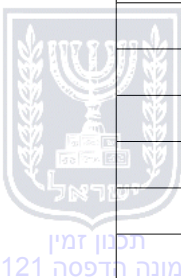
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

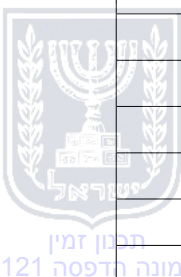
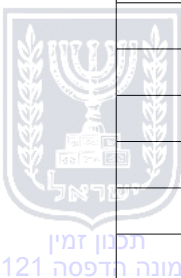
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	637 - 630
מגורים ב'	628 - 620
מגורים ג'	619 - 616 , 614 - 600
מגורים ד'	214 - 209 , 207 , 206
דיור מיוחד	203
תעסוקה	205 , 204
מתקנים הנדסיים	500 , 300
מבנים ומוסדות ציבור	111 - 103 , 101 , 100
שטחים פתוחים	420
קרקע חקלאית	421
שטח ציבורי פתוח	450 , 429 , 426 , 425 , 423 , 419 - 401 , 301
גן לאומי	428 , 427
ככר עירונית	424
מרכז תחבורה	700
דרך מאושרת	853 , 843 , 842 , 830 , 826 , 825 , 823 , 817 , 816 , 814 , 809 , 807 , 805 , 802 , 800
דרך מוצעת	834 , 831 , 829 - 827 , 824 , 821 , 819 , 818 , 815 , 813 - 810 , 808 , 806 , 804 , 803 , 801
דרך ו/או טיפול נופי	851 , 850 , 840
שביל	854
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	460 , 400
מגורים ומשרדים	951 , 950
	202 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	421
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	403
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	826 , 823 , 817 , 814
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	821 , 818 , 815 , 810 , 808 , 803 , 801
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	631 , 630
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	628 , 627
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	610
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	209
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	421
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	404
בלוק עץ/עצים לשימור	גן לאומי	428 , 427
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	826 , 823 , 817 , 807 , 800
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	821 , 815 , 810 , 808 , 803 , 801
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	110 , 107

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	627
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	207
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	421
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	418 ,402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	420
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	814
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	815 ,813 ,810
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	107
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	612
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	500
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	418 - 416
גשר/מעבר עילי	גן לאומי	428
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	853 ,817
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	818 ,810
דרך /מסילה לביטול	גן לאומי	428
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	854
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	830 ,817 ,814 ,809
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	806
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	108 ,107 ,105 ,100
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	627 ,623 ,622
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	609 ,604
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	214 ,212
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	500
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	421
דרך /מסילה לביטול	שביל	400
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	429 ,425 ,418 ,417 ,415 ,401 ,301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	817
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	850 ,840 ,821 ,818
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	700
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	421
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	425 ,419
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	420
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	830 ,823
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	827 ,821 ,808 ,806
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	950
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ג'	611 ,609 ,604
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	421
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	425 ,301
זיקת הנאה	דרך מאושרת	814
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	108 ,107 ,105
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	200



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	406
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	810 ,806
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	424
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	614 - 612 ,601
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	211 - 209
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומשרדים	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	425
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	810 ,803
חורשה להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951
חורשה להעתקה	ככר עירונית	424
חורשה להעתקה	מגורים א'	633 - 630
חורשה להעתקה	מגורים ג'	610
חורשה להעתקה	מגורים ומשרדים	201 ,200
חורשה להעתקה	קרקע חקלאית	421
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	408 ,406
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים	420
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	826 ,825 ,823 ,817 ,800
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	850 ,827 ,821 ,810 ,804 ,803
חורשה לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	106 ,105
חורשה לעקירה	מגורים א'	636
חורשה לעקירה	מגורים ב'	625
חורשה לעקירה	מגורים ג'	610
חורשה לעקירה	מגורים ומשרדים	200
חורשה לעקירה	מרכז תחבורה	700
חורשה לעקירה	מתקנים הנדסיים	300
חורשה לעקירה	קרקע חקלאית	421
חורשה לעקירה	שביל	400
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	403
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	420
חורשה לשימור	גן לאומי	427
חורשה לשימור	דרך מאושרת	807
חורשה לשימור	דרך מוצעת	850 ,827 ,811 ,810 ,808 ,801
חורשה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951 ,950
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	106
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	421
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	450 ,429 ,417 ,403
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	420
חזית מסחרית	דיור מיוחד	203
חזית מסחרית	דרך מוצעת	810
חזית מסחרית	מגורים ד'	214 - 209 ,207 ,206
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	202 - 200
חזית מסחרית	תעסוקה	205 ,204
מבנה להריסה	דרך מוצעת	803





סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951
מבנה להריסה	מגורים א'	637, 635
קו חוף	דרך ו/או טיפול נופי	854
קו חוף	דרך מאושרת	807, 805
קו חוף	דרך מוצעת	810, 808, 801
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951
קו חוף	מגורים ב'	627, 623, 622
קו חוף	מגורים ג'	611, 605, 603, 602
קו חוף	קרקע חקלאית	421
קו חוף	שביל	400
קו חוף	שטח ציבורי פתוח	450, 419, 404, 401
קו חוף	שטחים פתוחים	420
שטח לניהול מי נגר	גן לאומי	428
שטח לניהול מי נגר	דיר מיוחד	203
שטח לניהול מי נגר	דרך מאושרת	830, 814
שטח לניהול מי נגר	דרך מוצעת	827, 815, 810, 806, 803, 801
שטח לניהול מי נגר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	951
שטח לניהול מי נגר	ככר עירונית	424
שטח לניהול מי נגר	מבנים ומוסדות ציבור	110, 109, 106, 104, 103, 101
שטח לניהול מי נגר	מגורים א'	632
שטח לניהול מי נגר	מגורים ג'	600 - 602, 604, 606, 608, 609, 611
שטח לניהול מי נגר	מגורים ד'	619, 618, 616
שטח לניהול מי נגר	מגורים ומשרדים	214, 213, 207, 206
שטח לניהול מי נגר	מגורים ומשרדים	202 - 200
שטח לניהול מי נגר	קרקע חקלאית	421
שטח לניהול מי נגר	שביל	400
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	301, 401 - 414, 416 - 418, 423
שטח לניהול מי נגר	שטחים פתוחים	429, 426, 425
שטח לניהול מי נגר	שטחים פתוחים	420
שטח לניהול מי נגר	תעסוקה	205, 204

### 3.2 טבלת שטחים

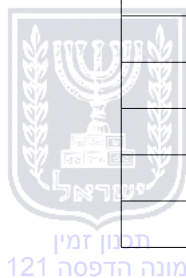
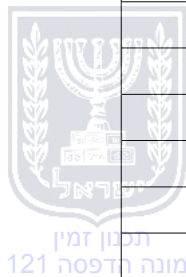
#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	420,913	73.59
דרך מאושרת	17,716	3.10
דרך מוצעת	114,338	19.99
חניון	3,718	0.65
מגורים	64	0.01
שצ"פ	15,243	2.67
<b>סה"כ</b>	<b>571,992</b>	<b>100</b>



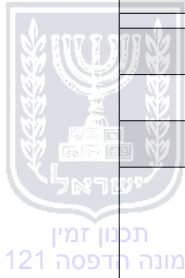
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.07	93,704.43	גן לאומי
0.41	6,392.92	דיור מיוחד
0.02	305.34	דרך ו/או טיפול נופי
10.80	166,653.15	דרך מאושרת
10.30	158,941.47	דרך מוצעת
35.11	541,867.51	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.43	6,661.06	ככר עירונית
5.06	78,057.02	מבנים ומוסדות ציבור
0.39	6,027.28	מגורים א'
1.65	25,425.58	מגורים ב'
4.81	74,244.32	מגורים ג'
3.14	48,516.94	מגורים ד'
1.24	19,107.28	מגורים ומשרדים
0.35	5,402.07	מרכז תחבורה
0.18	2,731.4	מתקנים הנדסיים
12.41	191,559.32	קרקע חקלאית
0.27	4,122.01	שביל
4.78	73,766.31	שטח ציבורי פתוח
1.77	27,283.16	שטחים פתוחים
0.80	12,385.99	תעסוקה
<b>100</b>	<b>1,543,154.52</b>	<b>סה"כ</b>

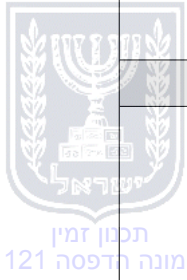


## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> א. יותר לבנות מבנים דו משפחתיים בעלי קיר משותף בלבד. ב. לא תותר פתיחת פתחים בקיר המשותף לכיוון השכן. ג. תידרש התאמה בחזית היחידה כמפורט בסעיף 1/6.3) ד. גובה קומה לא יפחת מ-3.2 מ' ברוטו. ה. מחסנים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו בתוך תחומי קווי הבניין באישור הוועדה המקומית. מחסנים בנויים בקו בניין צידי 0 יותרו באישור הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים במבנה בקו בניין 0. ו. על גבולות המגרש תותר הקמת גדרות אטומות (מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה מקסימלי של 1.2 מטר וגדר קלה מעל. ז. החניה תהיה על קרקעית ובתחום המגרש.
ב	<b>מרתפים</b> א. שטח המרתף לא יעלה על 70 מ"ר ליח"ד בלבד שלא תפגע האפשרות להקמת חנייה תת קרקעית. ב. הכניסה למרתף תותר מתוך יח"ד בלבד. ג. לא תותר בליטת מרתפים מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת. גובה שכבת הקרקע לגינון מעל תקרת מרתף לא תפחת מ-1.5 מטר מעל תקרת קומת המרתף העליונה.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> א. במגרשים 620-624 יבנו בכל תא שטח 2 מבנים בקו בנין צידי 0, בני 3 קומות. ב. במגרשים 625-628 יבנו בכל תא שטח 4 מבנים הכוללים 4 יח"ד מטיפוס גן / גג, בני 2 קומות. ג. דירות גן - תתאפשר הצמדת גינה פרטית לדירות הגן. ב. גובה קומה לא יפחת מ-3.2 מ' ברוטו ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. ג. על גבולות המגרש תותר הקמת גדרות אטומות (מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה מקסימלי של 1.2 מטר וגדר קלה מעל.
ב	<b>מרתפים</b> חניון משותף ייבנה בתת הקרקע בהתאם להוראות חניה בפרק 6.



4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים.                      ב. מעונות יום וגני ילדים</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מגורים בתחום המועצה האזורית עמק חפר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי המוצע הינו מרקמי בגובה 3-6 קומות.</li> <li>2. יותרו מגורים בכל הקומות למעט קומות המרתף.</li> <li>3. במגרשים 600, 601, 609, 611, 604 לא יותרו דירות גן הפונות אל השטחים החקלאיים או לכיוון הים אלא לשצ"פ הפנימי בלבד.</li> <li>4. בתאי שטח 600, 601, 604, 609, 611 שטח דירה ממוצע יהיה 110 מ"ר עיקרי.</li> <li>5. תותר בנייה של מחסנים עבור יחידות הדיור בתת הקרקע/</li> <li>6. גובה קומות:</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מ' בחזית הבניין.</li> <li>ב. גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים.</li> <li>7. מס' הקומות יהיה כמסומן בנספח הבינוי לא תותר חריגה ממס הקומות המסומנת בנספח.</li> <li>8. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת קרקע בהתאם להוראות סעיף 6.19.</li> </ol> <p>מגורים בתחום נתניה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי המוצע הינו מרקמי במבנים בני 5-9 קומות.</li> <li>2. מספר המבנים המינימלי במגרש יהיה כמוצג בנספח הבינוי.</li> <li>3. יותרו מגורים בכל הקומות למעט קומת מרתף.</li> <li>4. במגרשים 615, 610, 608, 606, 605 בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</li> <li>5. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת קרקע בהתאם להוראות סעיף 6.19.</li> <li>6. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 98 מ"ר.</li> <li>7. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</li> <li>8. לא תותר הפניית חצרות של דירות גן לחזית המגרש הפונה לרחוב. תותר הפניית חצרות לעורף הרחוב.</li> <li>9. גובה קומות:</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מ' בחזית הבניין.</li> <li>ב. גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים.</li> <li>10. תותר בניית מחסנים בגודל של עד 10 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע, שטחם יבוא במניין השטחים המוצעים בתכנית.</li> </ol>



<p><b>מגורים ג'</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                  סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b>                  לתאי שטח 604 , 609 , 611 כמפורט בסעיף 6.21.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>א. מגורים.                  ב. מסחר : מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי המוצע הינו מגדלים בני 22-15 קומות הכוללים עד 4 קומות מסד.</li> <li>2. מספר המבנים המינימלי במגרש יהיה כמוצג בנספח הבינוי.</li> <li>3. יותרו מגורים בכל הקומות למעט בקומת קרקע וקומת מרתף. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חנייה, דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'.</li> <li>4. תחוייב חזית מסחרית בקומות הקרקע, לאורך דרך מס' 10.</li> <li>5. על החזית המסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2.</li> <li>6. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת קרקע בהתאם להוראות סעיף 6.19 .</li> <li>7. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 98 מ"ר.</li> <li>8. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיוור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</li> <li>9. לא יותרו דירות גן.</li> <li>10. גובה קומות :                         <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מ' בחזית הבניין.</li> <li>ב. גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים.</li> </ol> </li> <li>11. קווי הבניין לאורך רחוב מס' 10.                         <ol style="list-style-type: none"> <li>א. חזית מסחרית תהיה בקו בניין 4 מ' באופן שיאפשר בניית קולונדה בקו בניין "0".</li> <li>ב. קומת מגורים שמעל קומת המסחר בקו בניין 0.</li> <li>ג. קומת המגורים שמעל קומות המסד תהיה בקו בניין 4 מ'.</li> </ol> </li> <li>12. הוראות להקמת קולונדה כמפורט בסעיף 6.3 יא.</li> <li>13. הוראות לשימושים מעורבים כמפורט בסעיף 6.3 יב.</li> <li>14. תותר בניית מחסנים בגודל של עד 10 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע , שטחם יבוא במניין השטחים המוצעים בתכנית.</li> <li>15. ניווד זכויות יתאפשר בהתאם להערה ט"ו לטבלה 5</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

4.5	מגורים ומשרדים
4.5.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. מסחר: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ד. מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ה. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חנייה, דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי המוצע הינו מגדלים בני 16-22 הכוללים עד 4 קומות מסד.</p> <p>2. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית, קומות המסד יכללו קומה מסחרית ועד שלוש קומות תעסוקה.</p> <p>3. מספר המבנים המינימלי במגרש יהיה כמוצג בנספח הבינוי</p> <p>4. יותרו מגורים בכל הקומות למעט קומת קרקע וקומת מרתף.</p> <p>5. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חנייה דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'.</p> <p>6. תחוייב חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד. למשרדים יותר מסחר נלווה בקומות המסד. על חזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2.</p> <p>7. יותר שימוש למשרדים בקומות המסד (3 קומות מעל קומת המסחר).</p> <p>8. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת הקרקע בהתאם לסעיף 6.19.</p> <p>9. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 98 מ"ר.</p> <p>10. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יחיד כדירות קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p> <p>11. לא יותרו דירות גן.</p> <p>12. גובה קומות:</p> <p>א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ- 5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מטר.</p> <p>ב. גובה ברוטו לקומת משרדים לא יפחת מ- 4.5 מ'.</p> <p>ג. גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ- 3.2 מטרים.</p> <p>13. קווי בניין במקומות המסומנים עם חזית מסחרית:</p> <p>א. מסחר - קו בניין 3.5 מטר באופן שיאפשר בנית קולונדה בקו בניין "0".</p> <p>ב. משרדים - קו בניין 0 מטר (3 קומות מעל הקרקע)</p> <p>ג. מגורים - קו בניין 5 מ'. (מקומה 5 ומעלה)</p> <p>ד. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד.</p> <p>14. לא יותרו כניסות למגרשים מכביש מספר 10.</p> <p>15. הוראות להקמת קולונדה כמפורט בסעיף 6.3 י"א</p> <p>16. הוראות לשימושים מעורבים כמפורט בסעיף 6.3 י"ב</p> <p>17. תותר בניית מחסנים בגודל של עד 10 מ"ר ליחיד בתת הקרקע, שטחם יבוא במניין השטחים המוצעים בתכנית.</p>



4.6	דיור מיוחד
4.6.1	שימושים
	<p>א. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012, לא ניתן יהיה לרשום תת חלקות, הרישום יהיה ביחידה אחת.</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע שיכלול את השימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. הבינוי המוצע הינו בגובה 22 קומות כולל 4 קומות מסד.</p> <p>2. יותרו מגורים בכל הקומות למעט בקומת קרקע וקומת מרתף. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת הקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חנייה, דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'.</p> <p>3. תחויב חזית המסחרית בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>4. על חזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2.</p> <p>5. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת הקרקע בלבד בהתאם להוראות סעיף 6.19.</p> <p>6. שטח עיקרי ממוצע ליחיד לא יעלה על 70 מ"ר (כולל שימושים עיקריים משותפים).</p> <p>7. גובה קומות:</p> <p>א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מטר.</p> <p>ב. גובה ברוטו לקומות הדיור המוגן בקומה הטיפוסית לא יפחת מ- 3.2 מטרים.</p> <p>8. קווי בניין:</p> <p>א. קווי בניין במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית:</p> <p>ב. קו בניין לקומת הקרקע המסחרית 3.5 מטר.</p> <p>ג. קו בניין ל-3 הקומות מעל קומת הקרקע יהיה "ס"</p> <p>ד. קו בניין מקומה 5 והלאה יהיה 5 מטר.</p> <p>9. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. חזיתות מסחריות יפנו לכיכר עירונית ושצ"פ גובל.</p> <p>2. הכניסות הרגליות לחזית המסחרית יהיו מחזית הרחוב או מהכיכר.</p> <p>3. על החזית המסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2.</p> <p>4. הוראות להקמת קולונדה כמפורט בסעיף 6.3 יא.</p> <p>5. הוראות לשימושים מעורבים כמפורט בסעיף 6.3 יב.</p>
4.7	תעסוקה
4.7.1	שימושים
	<p>א. משרדים ותעשייה עתירת ידע בכל הקומות למעט קומות התת קרקע.</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע שיכלול את השימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות וקליניקות, בתי קפה, מסעדות.</p> <p>ג. ניתן לייעד 15% משטחי התעסוקה בתאי שטח 204 ו 205 לשטחי מלונאות. בתאי שטח אלו החזית המסחרית הינה מחייבת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

	<b>4.7</b>
	<b>4.7.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי המוצע הינו מגדלים בני 22-17 קומות הכולל 2 קומות מסד.</li> <li>2. מס' המבנים המינימלי במגרש יהיה כמוצג בנספח הבינוי.</li> <li>3. המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד. למשרדים יותר מסחר נלווה.</li> <li>4. על חזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2'.</li> <li>5. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת הקרקע בהתאם להוראות סעיף 6.19.</li> <li>6. גובה קומות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מטר.</li> <li>ב. גובה ברוטו לקומת משרדים לא יפחת מ-4.5 מ'.</li> <li>7. קווי בניין במקומות המסומנים עם חזית מסחרית:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מסחר - קו בניין 4 מ' באופן שיאפשר בניית קולונדה בקו בניין 0.</li> <li>ב. משרדים בקומת המסד שמעל הקומה המסחרית - קו בנין 0.</li> <li>ג. משרדים מעל קומת המסד קו בניין 4 מ' מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד.</li> <li>8. ניוד זכויות יתאפשר בהתאם להערה ט"ו לטבלה 5.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	א
	<b>4.8</b>
	<b>4.8.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מגרשים 103,104,107,109,110 וכן מגרשים 111, 106 ו-100 ישמשו עבור מבנים ומוסדות חינוך כשימוש ראשי ומרכז תרבות, שירותי דת, גני ילדים ומעונות יום כשימוש משני.</li> <li>ב. במגרש מס' 105 בתחום השטח המסומן כזיקת הנאה לא תתאפשר בניה (מיועד למעבר תשתיות)</li> <li>ג. מגרש 101 ישמש לצורך שירותי חירום ומוסדות חינוך כשימוש ראשי.</li> <li>ד. במגרשים: 101, 103, 110 יתאפשר שימוש של מגרש אימונים לכדורגל. היקף מסחר נלווה וכן מבנים מלתחות ושירותים לא יעלה על 300 מ"ר.</li> <li>ה. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית.</li> <li>ו. מסחר.</li> <li>ז. במגרשים 107,105, ו 108 יהיה מעבר לכלל הציבור לאורך דרך מס' 18 אשר יהיה פתוח לציבור כל שעות היממה.</li> </ol>	
	<b>4.8.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</li> <li>2. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב הראשי הסמוך למוסד הציבורי. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ- 50% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס הועדה המקומית במקרה של אילוצים הנדסיים.</li> <li>3. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</li> </ol>	א







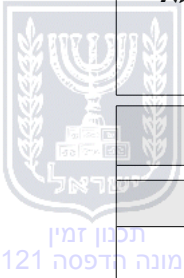
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.8</b>
<p>4. גובה קומות: גובה ברוטו לקומה טיפוסית לא יעלה על 4 מטר.</p> <p>5. חניה:</p> <p>א. תותר חניה עילית עד ולא יותר מ 7% משטחו של כל תא שטח.</p> <p>ב. שאר שטחי החניה ככל שיידרשו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. מסחר:</p> <p>א. יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש בתאי שטח שגודלם עולה על 4 דונם.</p> <p>ב. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.</p> <p>ג. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p>	
<b>מרכז תחבורה</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>א. מרכז לתחבורה ציבורית.</p> <p>ב. חניונים.</p> <p>ג. מבנה לנהגים.</p> <p>ד. משרדים.</p> <p>ה. עמדת טעינה</p> <p>ו. מסחר נלווה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. ניתן להקים מבנה מנוחה לנהגים, שירותים, משרדים ומסחר נלווה בהיקף של עד 400 מ"ר מירבי.</p> <p>2. לא יתאפשר בשטח זה הקמת מוסכי טיפול או מתקני שטיפת רכב.</p> <p>3. הבינוי יהיה לאורך חזית הרחוב ויכלול נטיעת עצים לצמצום מפגעי רעש וזיהום אוויר.</p>	
<b>ככר עירונית</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>א. כיכר עירונית.</p> <p>ב. שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני הצללה, גינון ופיתוח נופי, לרבות נטיעות.</p> <p>ג. בתת קרקע יותרו השימושים הבאים: מרתף חניה, אחסנה, חדרים טכניים ושנאים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. הכיכר העירונית תהא פתוחה לציבור ותשתלב ככל הניתן במפלס הרחובות ההיקפיים.</p>	



<p><b>ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p>2. הכיכר העירונית תפותח ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית וכן אירועים מיוחדים. 3. זיקת מעבר לרכב במרכז הכיכר תתוכנן תוך הבדל מפלס/חומרי הגמר.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.11.1</b></p>
<p>א. פארק שכונתי וגינה ציבורית. ב. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים (בתאי שטח 418-416, 423). ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות. ד. רכזים לחלוקת דואר. ו. קיוסק/ בית קפה. ז. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר. ח. בתא שטח 403 יותרו מתקנים הנדסיים : תחנת סניקה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.11.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א 1. תותר הקמת קיוסק או בית קפה בהיקף בינוי שלא יעלה על 50 מ"ר בתאי שטח 416, 417, 423. 2. שטח השהיה, איגום וחילחול מי נגר בתאי שטח , 419-401, 423, 425, 426, 450, ובנוסף עפ"י דרישת מהנדס העיר. 3. יותר מעבר תת קרקעי למרתפי החניה השונים בתא שטח 425 החניה תהיה עפ"י הנחיות סעיף 6.19. 4. חניה עילית בתאי שטח 416, 417, 418 בהיקף של עד 7% משטחו של כל תא שטח. 5. בתא שטח 403 תתוכנן תחנת סניקה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> תא שטח 419 : ב 1. שצ"פ זה ממוקם בהמשך לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, שטח זה יישמר כשטח פתוח המקשר בין הגן הלאומי לרצועת החוף. 2. תותר כניסת הולכי רגל ויימנע גידור לחלקות המעובדות. 3. לא תתאפשר חניה בתא שטח זה.. 4. לא תותר הקמת מבנים. 5. לא תותר עבודת תשתית בשטח זה. 6. בשטח זה תוכנן תכנית לגן לאומי. 7. יתאפשר שינוי יעוד משצ"פ לגן לאומי בלבד, שינוי יעוד לכל ייעוד אחר יידרש לאישור מוסד תכנון ארצי.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> ג סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b> למגרשים מס' 425 ו 301 כמפורט בסעיף 6.21</p>	
<p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.12.1</b></p>



<p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p>א. פארק שכונתי וגינה ציבורית. ב. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות. ג. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.12.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. שטח זה ישמר כשטח פתוח, לשם שמירת חיץ בין הבינוי לגן הלאומי. 2. תתאפשר הקמת שבילים, מצפורים ואזורי שהייה. 3. איגום והשהיה- על השטח יחולו הוראות סעיף 6.16 ניהול מי נגר.</p>	
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p>1. עיבוד חקלאי. 2. כל השימושים המותרים בתכנית מאושרת אחרת. 3. איגום והשהיה. 4. מתקן הנדסי לצורך יציאה ופיזור לקו סניקה של הניקוז.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>שטח זה יישמר כשטח פתוח המקשר בין הגן הלאומי לרצועת החוף.</p> <p>1. יותר המשך עיבוד חקלאי כולל פעולות נדרשות לעיבוד כגון כניסת כלים חקלאיים, גידור השטחים החקלאיים עפ"י הצורך, והעברת תשתיות נדרשות לחקלאות. 2. לא יותרו הקמת מבנים . 3. לא תותר עבודת תשתיות בשטחים אלו, מלבד הנדרש לצורך ניקוז ולצורך טיפול בקו מים חבצלת השרון הקיים במקום. 4. יתאפשר שינוי יעוד לגן לאומי בלבד לפי הוראות תמ"א 1 שינוי יעוד לכל ייעוד אחר ידרש לאישור מוסד תכנון ארצי . 5. לא תותר כניסת כלי רכב למעט הנדרש לטיפול בניקוז. 6. איגום וההשהיה - על השטח יחולו הוראות סעיף ניהול מי נגר. 7. שטחי האיגום והשהיה לא יחרגו מהשטח אשר מסומן בתכנית כאזור האיגום וההשהיה ללא פגיעה בחלקות א' של הישובים החקלאיים.</p>	
<p><b>גן לאומי</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p>כל השימושים המותרים בגן לאומי, כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח 1998 ובתמ"א 8 על שינוייה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. כל ההוראות החלות על גן לאומי, כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח 1998 ובתמ"א 8 על שינוייה. 2. תותר תחזוקת מערכות תשתית קיימות בתחום הגן הלאומי. יש לתאם ולאשר את הטיפול</p>	



<p><b>4.14</b></p> <p><b>גן לאומי</b></p> <p>במערכות אלו עם מהנדס המועצה ורטי"ג.</p>	
<p><b>4.15</b></p> <p><b>דרך מאושרת</b></p>	
<p><b>4.15.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>4.15.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p>	
<p><b>א</b></p> <p><b>זרכים</b></p> <p>1. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p> <p>2. תותר התקנת מקומות חניה ציבוריים לאורך הרחובות למעט כביש מס' 10, 16.</p> <p>3. לא תותר הצמדת מקומות חניה בבעלות פרטית והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן למעט המפורט בסעיף זה.</p> <p>4. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p> <p>5. מדרכות ברוחב מינמלי של מדרכות 3.0 מטר מלבד בכביש 30.</p> <p>6. בשטח המסומן כגשר / מעבר עילי בכביש 30, יבוצע גשר לכיוון המחלף לצמצום הפגיעה בגן הלאומי. אורך מפתח הגשר לא יפחת מ- 140 מ' ורוחב המפתח לא יעלה על 60 מ'. לפני ביצוע הגשר יש לתאם עם רטי"ג.</p> <p>7. בשטח המסומן בדרך זו ב"הנחיות מיוחדות" יערך תיאום עם חח"י (תא שטח 817).</p> <p>8. בקטע הדרך העובר על גבי סוללה ישולבו מעברי צינור בקוטר של 1 מ'.</p> <p>9. בתחום תא שטח 853 יותר מעבר עילי עבור כלי רכב חקלאיים ברוחב מירבי של 12 מטרים (לא כולל מעקות). בתכנון המעבר ישולבו שביל לרוכבי אופניים ומעבר להולכי רגל. גובה הגשר ייקבע בתאום מול משרד התחבורה בהתאם לסיכומים מול משרד הבטחון. מיקומו המדויק של הגשר ייקבע בין השאר גם ביחס לבריכת החורף מצידה המזרחי של דרך מספר 2. בעת התכנון המפורט של הגשר יושם דגש על צמצום הממשק בין בריכת החורף ובין מבנה הגשר והמשך הניקוז הטבעי לבריכה.</p> <p>10. כל העבודות בדרך מספר 2, במחלף, בגשר על כביש 30 ובגשר החקלאי מעל דרך מספר 2 יתוכננו ויבוצעו בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>לתא שטח מס' 830 כמפורט בסעיף 6.21</p>	
<p><b>4.16</b></p> <p><b>דרך מוצעת</b></p>	
<p><b>4.16.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>4.16.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p>	
<p><b>א</b></p> <p><b>זרכים</b></p> <p>א. כל ההוראות המפורטות בייעוד דרך מאושרת.</p> <p>ב. לא תחסם הכניסה לגבעת שפירא בטרם בוצע כביש הגישה החדש.</p> <p>ג. כל העבודות בדרך מספר 2, במחלף, בגשר על כביש 30 ובגשר החקלאי מעל דרך מספר 2 יתוכננו</p>	

	<b>4.16</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	ב	<p>ויבוצעו בתיאום עם חברת נתיבי ישראל</p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> הנחיות מיוחדות בתאי שטח 818 ו 850 יערך תיאום עם חח"י</p>
	ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b> הנחיות מיוחדות ב' בתאי שטח 806 ו 827 כמפורט בסעיף 6.21.</p>
	<b>4.17</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	4.17.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 500 :</p> <p>א. תחנת שאיבה לביוב וכלל המתקנים הנדרשים לתפעולה. ב. תחנת שאיבה לניקוז וכלל המתקנים הנדרשים לתפעולה. ג. מתקן הנדסי לפי הצורך.</p> <p>תא שטח 300 :</p> <p>ב. מתקן אשפה פניאומטי וכלל המתקנים הנדרשים לתפעולו. ג. מתקן הנדסי לפי הצורך.</p>
	4.17.2	<b>הוראות</b>
	א	<p><b>הוראות בינוי</b> המתקנים יטופלו באמצעים נופיים כדי ליצור מופע מינימאלי תוך שימוש בצמחיה להסתרת המבנה.</p>
	<b>4.18</b>	<b>שביל</b>
	4.18.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שבילי גישה סלולים למתקנים טכניים, מעבר תשתיות. ב. לא תותר כל בניה מלבד ריצוף, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, הנחת תשתיות תת קרקעיות ותאורה. ג. תותר זיקת הנאה למעבר רכב עבור טיפול בתשתיות קוויות.</p>
	4.18.2	<b>הוראות</b>
	<b>4.19</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
	4.19.1	<b>שימושים</b>
	4.19.2	<b>הוראות</b>
	א	<p><b>הוראות בינוי</b> כל ההוראות המפורטות בתכנית מאושרת אחרת.</p>



4.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.20	דרך ו/או טיפול נופי
4.20.1	שימושים תנועת כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מעבר לתשתיות ופיתוח נופי עפ"י הנדרש
4.20.2	הוראות הוראות בינוי לא תותר כל בניה מלבד עבודות פיתוח
א	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	5				60	192	6404	1201		1201	4002		3335	100		מבנים ומוסדות ציבור
4	5	20.5			60	801	42456	19875	5631	2800	14150		5662	101		מבנים ומוסדות ציבור
4	8	31			60	785	102725	39258	11123	13086	39258		13086	103		מבנים ומוסדות ציבור
4	8	31			60	785	64417	24618	6975	8206	24618		8206	104		מבנים ומוסדות ציבור
4	8	31			60	785	49023	18735	5308	6245	18735		6245	105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	1				60	21	1300			390	910		6245	105	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	5				60	192	5915	1109		1109	3697		3080	106		מבנים ומוסדות ציבור
4	8	31			60	785	128905	49263	13958	16421	49263		16421	107		מבנים ומוסדות ציבור
4	5	20.5			60	685	13842	6062	1718	1010	5052		2020	108		מבנים ומוסדות ציבור
4	5	20.5			60	685	25602	11213	3177	1869	9344		3737	109		מבנים ומוסדות ציבור
4	8	31			60	785	51663	19744	5594	6581	19744		6581	110		מבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס': תמל/1071 - שם התכנית: מתחם חבצלת

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי								
4	8	31			60	785	63499	24267	6876	8089	24267		8089	111		מבנים ומוסדות ציבור
2	6	24.2	12.4	42	50	249	8820	2940		1344	4536		3538	600		מגורים ג'
3	5	21	14.2	33	60	281	6510	2170		992	3348		2317	601		מגורים ג'
1	3	14.6	5.8	21	50	169	6090	2520		672	2898		3595	602		מגורים ג'
1	3	14.6	6.2	18	50	179	5220	2160		576	2484		2920	603		מגורים ג'
3	6	24.2	14.6	29	60	306	6090	2030		928	3132		1992	604		מגורים ג'
2	8	31	20.9	128	50	423	25880	7960		5376	12544		6117	605	מגורים	מגורים ג'
		3.5			50	4	260			78	182		6117	605	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
2	8	31	18.6	98	50	377	19890	6170		4116	9604		5270	606	מגורים	מגורים ג'
		3.5			50	5	260			78	182		5270	606	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
2	9	34	23.3	80	50	467	16055	4855		3360	7840		3440	607		מגורים ג'
2	8	34	23.6	160	50	480	32500	10100		6720	15680		6770	608	מגורים	מגורים ג'
		3.5			50	8	520			156	364		6770	608	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
3	6	24.2	17.4	44	60	464	9213	3080		1408	4752		2534	609		מגורים ג'
2	9	34	22.1	192	50	450	39100	12220		8064	18816		8680	610	מגורים	מגורים ג'
		3.5			50	9	812			244	568		8680	610	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
2	5	21	11.7	22	60	268	5040	1680		768	2592		1876	611		מגורים ג'
3	9	34	29.6	64	50	594	12840	3880		2688	6272		2161	612		מגורים ג'
2	9	34	23.2	128	50	464	25620	7700		5376	12544		5517	613		מגורים ג'
2	9	34	21.7	112	50	434	22440	6760		4704	10976		5170	614		מגורים ג'
2	9	34	23	80	50	462	16055	4855		3360	7840		3476	616		מגורים ג'
2	9	34	23.1	64	50	465	12885	3925		2688	6272		2768	617		מגורים ג'
2	9	34	18.6	64	50	375	12930	3970		2688	6272		3448	618		מגורים ג'
2	9	34	24.2	64	50	490	12975	4015		2688	6272		2649	619		מגורים ג'
3	22	81	17.5	132	60	432	32650	13510		6204	12936		7562	200	מגורים	מגורים ומשרדים



תכנון זמין  
בנה הדפסה 121



תכנון זמין  
בנה הדפסה 121



תכנית מס': תמל/ 1071 - שם התכנית: מתחם חבצלת

מספר קומות	מפלגה	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
					60	44	3302			990	2312		7562	200	תעסוקה	מגורים ומשרדים
					60	20	1535			460	1075		7562	200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים
					60	36	2717			815	1902		7562	200	מסחר	מגורים ומשרדים
3	22	81	20.6	132	70	511	32650	13510	6204	12936		6393	201	מגורים	מגורים ומשרדים	
					70	52	3302			990	2312		6393	201	תעסוקה	מגורים ומשרדים
					70	6	400			100	300		6196	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים
						43	2751			825	1926		6196	201	מסחר	מגורים ומשרדים
3	22	81	29.2	156	70	696	36885	14585	7020	15280		5348	202	מגורים	מגורים ומשרדים	
					70	42	2275			682	1593		5348	202	מסחר	מגורים ומשרדים
					70	62	3302			990	2312		5348	202	תעסוקה	מגורים ומשרדים
					70	29	1534			460	1074		5348	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים
1	22	81	81	500	70	762	602425	7225	15000	38000		6392	203	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
					70	18	1151			345	806		6392	203	מסחר	דיוור מיוחד
					70	36	2582			775	1807		7172	204	מסחר	תעסוקה
1	22	106			70	1010	72465	24365	14430	33670		7172	204	משרדים	תעסוקה	
4	22	106			70	801	41759	14615	8185	18959		5213	205	משרדים	תעסוקה	
					70	48	2516			755	1761		5213	205	מסחר	תעסוקה
2	17	63	18.6	124	65	382	40392	14910	8370	17112		6655	206	מגורים ד'	מגורים ד'	
					65	37	2500			750	1750		6655	206	מסחר	מגורים ד'
2	15	56	18.5	108	65	379	28724	6530	7290	14904		5847	207	מגורים ד'	מגורים ד'	
					65	39	2300			690	1610		5847	207	מסחר	מגורים ד'
2	15	56	22.4	162	65	459	31914	9720	7290	14904		7238	209	מגורים ד'	מגורים ד'	
					65	37	2700			810	1890		7238	209	מסחר	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנית מס': תמל/1071 - שם התכנית: מתחם חבצלת

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2	17	63	25.7	186	65	527	36612	11130	8370	17112		7222	210	מגורים ד'
					65	40.1	2900		870	2030		7222	210	מסחר ד'
3	22	79	30.2	146	65	650	30232	10230	6570	13432		4831	211	מגורים ד'
					65	38	1826		548	1278		4831	211	מסחר ד'
2	22	79	23.1	146	65	498	30317	10315	6570	13432		6323	212	מגורים ד'
					65	31	1948		584	1364		6323	212	מסחר ד'
2	17	63		124	65	435	25948	8960	5580	11408		6186	213	מגורים ד'
					65	33	2017		605	1412		6186	213	מסחר ד'
2	17	63	14.7	62	80	298	13209	4715	2790	5704		4212	214	מגורים ד'
					80	29	1216		365	851		4212	214	מסחר ד'
2	1	6				71	800		400	100	300	1131	300	מתקנים הנדסיים
	1					1	50			15	35	3394	416	שטח ציבורי פתוח מסחר
	1					0.5	50			15	35	8346	417	שטח ציבורי פתוח מסחר
	1					0.6	50			15	35	8439	418	שטח ציבורי פתוח מסחר
	1					2	50			15	35	2280	423	שטח ציבורי פתוח מסחר
2						400	26644	13322		13322		6661	424	ככר עירונית
2	1	6				200	4000		2800		1200	1600	500	מתקנים הנדסיים
1	3	14.6	5.5	12	50	160	3480	1440		384	1656	2167	620	מגורים ב'
2	3	14.6	7.8	12	50	225	3480	1440		384	1656	1545	621	מגורים ב'
2	3	14.6	7.6	12	50	222	3480	1440		384	1656	1569	622	מגורים ב'
2	3	14.6	7.8	12	50	218	3480	1440		384	1656	1594	623	מגורים ב'
1	3	14.6	6.8	12	50	198	3480	1440		384	1656	1754	624	מגורים ב'
1	2	11.4	3.8	16	50	111	4640	1920		512	2208	4195	625	מגורים ב'
1	2	11.4	3.8	16	50	111	4640	1920		512	2208	4200	626	מגורים ב'
1	2	11.4	3.8	16	50	111	4640	1920		512	2208	4200	627	מגורים ב'
1	2	11.4	3.8	16	50	111	4640	1920		512	2208	4200	628	מגורים ב'
1	2	9	2.7	2	50	78	580	240		64	276	746	630	מגורים א'
1	2	9	2.8	2	50	81	580	240		64	276	718	631	מגורים א'
1	2	9	2.8	2	50	81	580	240		64	276	712	632	מגורים א'

מספר קומות	מפלגה	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1	2	9	2.7	2	50	72	580	240	64	276	805	633			מגורים א'	
1	2	9	2.4	2	50	71	580	240	64	276	816	634			מגורים א'	
1	2	9	2.7	2	50	78	580	240	64	276	746	635			מגורים א'	
1	2	9	2.7	2	50	75	580	240	64	276	771	636			מגורים א'	
1	2	9	2.8	2	50	81	580	240	64	276	712	637			מגורים א'	
						5	400			50	350	5402	700			מרכז תחבורה
1	1						125		110	15	731	403		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	

**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. מספר הקומות כולל את כל השימושים במגרש

ב. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי ובפרק יעודים, פרק 4 (מגורים ד', תעסוקה, מגורים ומשרדים ודירור מיוחד) קו בניין קידמי תת קרקעי לכיוון הרחוב יהיה 2 מ'.

ג. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ד. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

ה. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרש על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

ובנוסף במידת הצורך:

ו. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ז. הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +106 מטר מעל פני השטח. בחריגה מגובה זה נדרש תיאום עם משרד הבטחון ורת"א.

ח. שטח הקולונדה ומצללות/ יריעות הצללה לא ייחשב במניין הזכויות הבניה.

ט. ביעוד מגורים ד' בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 תתאפשר תוספת של 200 מ"ר שטחים עיקריים משותפים כגון מועדון דיירים.

י. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל 6.8 (2) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

יא. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי 6.1.1 (5) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף לקווי בניין בייעודים השונים

יהיו בהתאם למסומן בתשריט למעט קווי הבניין בייעודים "מגורים ומשרדים" ו"תעסוקה" ו"מגורים ד" בהם קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בהוראות.

יב. המגרשים המיועדים להרחבת שושנת העמקים - 600,601,602,603.

יג. המגרשים המיועדים להרחבת צוקי ים - 604, 609, 611, 620, 621, 622, 625, 626.

יד. המגרשים המיועדים להרחבת חבצלת השרון - 623, 624, 627, 628, 630-637.

ט"ו. במגרשים לאורך דרך מס' 10 (204, 205, 206, 207, 209-214) יתאפשר ניווד זכויות בין ייעודי תעסוקה ומגורים ד' על פי העקרונות הבאים:

- א. לא תהיה הפחתה של מספר יח"ד הכולל ברחוב
  - ב. לא תהיה הפחתה של סה"כ שטחי המסחר והתעסוקה בתחומי הרחוב
  - ג. ניווד הזכויות יתאפשר עד לגובה של ארבע קומות למסחר ותעסוקה.
- הזכויות הסופיות לכל מגרש ולכל שימוש בתחומו ייקבעו בתכנית הבינוי שתאושר על פי סעיף 6.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית בהתייחס למתחמים המוצעים בתחומה, או לחלקים ממתחמים אלו, הכלולים בבקשה להיתר, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי.
2. תכנית הבינוי והפיתוח 1: 500 תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  - א. קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ויחס לטופוגרפיה טבעית.
  - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
  - ג. קירות תמך וגובהם.
  - ד. המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי.
  - ה. מפלסי דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל התייחסות לעצים ומבנים לשימור לפי סעיף 6.9
  - ו. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר באופן שתואם לסעיף 6.16
  - ז. רשת שבילי אופניים.
  - ח. נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי ע"פ סעיף 6.4
  - ט. תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פנאומטי ע"פ סעיף 6.11.6 ככל ויוחלט על שיטת פינוי זו.
  - י. פריסת תחנות השנאה.
  - יא. אופן העמדת מבני הציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
  - יב. פתרון קומת הכניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.
  - יג. הכנת סקר גאופיטיס בליווי אקולוג כמפורט בסעיף 6.5.4
  - יד. הצגת אמצעים למניעת מעבר רכבים ממונעים משטח התכנית אל שטחים פנויים בסביבתה.
  - טו. קביעת היקף השטחים למסחר תעסוקה ומגורים בהתאם להערה ט"ו בטבלה 5.
3. התדריך המילולי לבינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:
  - א. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש בהתאם לעקרונות הקבועים בהוראות הבינוי ובהנחיות המרחביות.
  - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
  - ג. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות פרישת כל הגדרות והקירות.
  - ד. הוראות לגבי חזית הרחוב של המגרש בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.
  - ה. קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ושילובם של מתקני פינוי אשפה.
  - ו. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
  - ז. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך.
  - ח. מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות.
  - ט. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
  - י. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
  - יא. הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבנין למערכת פינוי אשפה ציבורית פנאומטית בהתאם לאמור בסעיף 6.11(6) - ככל ויוחלט על שיטת פינוי זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- יב. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
- יג. שילובם של מתקני סילוק אשפה
- יד. התייחסות לנושא נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.
- טו. היקף נטיעות מינימאלי בחזית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
5. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. - ככל ויוחלט כי שכונה זו תחובר למערכת גז טבעי.
6. תנאי למתן היתר בניה מעל גובה 91 מ' הינו סימון מבנים עגורנים ומנופים מעל פני השטח לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
7. תנאי למתן היתר בניה למבנים הגבוהים מ 70 מ' מעל פני השטח הינו התייעצות עם רת"א ביחס למגבלות הגובה הנובעות מבטיחות טיסה.
8. תכנית מפורטת תובא לתיאום עם חברת "מי נתניה (2003) בע"מ".
9. לא יינתן היתר לשימושים בבניין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב ציבורי.
10. תנאי להיתר בניה עבור 170 יח"ד במגרשים 604,609,611 הינו פרסום כדן של שינוי גבולות וועדי הישובים הכפריים.
11. תנאי למתן היתר בניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הינו אישור תכנית פיתוח כוללת לתא השטח.
12. תנאי למתן היתר בניה למרכז התחבורה הינו ביצוע בדיקה סביבתית והטמעת פתרונות מתאימים ככל שימצא בכך צורך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

**6.2**

**הוראות בינוי**

- א. קו הבניין העילי יהיה כמפורט בתשריט ונספח הבינוי.
- ב. קו הבניין התת קרקעי יהיה קו אפס מלבד 15% אשר ישמשו כאזורי החלחול.
- ג. ככל האפשר השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, ישמר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחלחול והחדרת מי נגר ויפותח כרצועת גינון ונטיעות כמפורט בסעיף נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים. סעיף זה לא יחול על חזיתות מסחריות.
- ד. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. ניתן לחרוג מהוראה זו בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלס הדרך, ובאישור ועדה מקומית.
- ה. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ' בבנייה מרקמית (מגורים ג') ומ-12 מ' בבנייה לגובה לאורך רחובות 10 ו 16.
- ו. אזורי הכניסה לבניינים יתוכננו באופי המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
- ז. לא תותר פתיחת חלונות בחזית הבניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ 6 מ'.
- ח. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים:
  1. 15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו - במגורים ג' בלבד- חובה למקם רצועת גינון לאורך הרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:
    2. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ - 2 מטרים. במגרשים בהם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

6.2 הוראות בינוי	6.2
<p>מרווח המגרש הקדמי קטן מ - 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>3. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרוחב החזית. עומק הרצועה לא יפחת מ- 120 ס"מ.</p> <p>4. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.</p> <p>5. אורך מינימלי לרצועת הגינון הנושקת לרחוב ייקבע בתדריך המילולי לנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ט. נטיעות מעל חניונים :</p> <p>1. מעל חניה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של מצע גידול (נטו) 40 ס"מ לגינון ו-150 ס"מ מונה הדפסה 121 לשתי עצי.</p> <p>2. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות.</p> <p>3. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>4. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.</p> <p>י. הוראות לבניית חזית מסחרית :</p> <p>1. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקים חזית מסחרית הפונה לרחוב /או כיכר עירונית /או שצ"פ /או רחוב גובל בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות, תותר בניית חזית מסחר ליותר מרחוב אחד.</p> <p>2. הכניסות הרגליות לחזית המסחרית יהיו מחזית הרחוב /או השצ"פ /או הכיכר העירונית בלבד.</p> <p>3. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב /או כיכר עירונית /או שצ"פ וללא מכשול /או גידור בניהם ובין המדרכה.</p> <p>4. במבנים המסומנים עם חזית מסחרית לאורך הרחוב, 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>5. במבנים המסומנים בחזית מסחרית הפונה לכיכר או לשצ"פ חובה להקים לפחות כ - 60% מאורך החזית המסחרית המסומנת.</p> <p>6. במגרשים הכוללים חזיתות מסחריות המרווח של קו בניין קדמי יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבור בכל עת. תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה.</p> <p>7. בקומת קרקע המסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה ייחשב במניין השטחים העיקריים בהתאם לחוק. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המותרות.</p> <p>8. בתאי שטח שלהם אין חזית מסחרית הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לדרך, אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 50% מאורך קווי הבניין הצידיים של תא השטח, תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס הועדה במקרים של אילוצים הנדסיים.</p>	

6.3 הוראות בינוי	6.3
<p>יא. הקמת קולונדה- במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט חלה חובת הקמת קולונדה לפי ההנחיות הבאות :</p> <p>1.. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>2. בשטח הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.</p> <p>3. השטח שמתחת לקולונדה ירוצף כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.</p>	



## 6.3

## הוראות בינוי

4. הקולונדות בחזית המגרשים יתוכננו באופן רציף לאורך הרחוב.  
5. גובה קולונדה לא יפחת מ-5.5 מ' ועומקה לא יפחת מ-4 מ' / 3.5 מ' כמפורט בפרק 4 בייעודים השונים - ומידתה תמדד מקו מגרש. קו הבניין הקדמי לקולונדה יהיה 0. יותר קו בנין צידי 0 לצורך המשכיותה.

יב. הפרדה בין שימושים מעורבים :

1.. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.  
2. בייעוד מעורב הכולל מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים.  
3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.  
4. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם.

יג. חלונות ממ"דים :

אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות פיקוד העורף ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהיה שונה.  
יד. יש למצוא פתרון עיצובי להסתרת המתקנים, לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים אלא מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.  
טו. מתקני תליית כבסים :

מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. הם יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן ולא יאפשרו מבט פנימה. מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית הצידיית.  
טז. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות :

מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהא בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביסה. שטח חדר אשפה מקורה בהיקף המינימלי הנדרש ע"פ הנחיות המועצה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה.

## 6.4

## הוראות פיתוח

1. נטיעות במרחב הציבורי :

א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 9 לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר, בכפוף לכניסות, רחבות כיבוי ותאורה.

ב. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

ג. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקיה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימאלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 120 ס"מ.

ד. נטיעות חדשות יהיו ממגוון הצומח המקומי. יש להעדיף ככל הניתן צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים. ניהול הגינון הציבורי ייעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות ולהתבססות.

2. קירות תמך :



6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>א. קירות תומכים בחזית המגרש הפונים לשטח ציבורי לא יעלו על 1.2 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 0.6 מ'. גובה קיר התמך הנוסף יוקם באותן מגבלות.</p> <p>ב. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב.</p>	
6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
<p>1. איכות אוויר:</p> <p>א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ימוקמו מעל גגות המבנה תחתיו החניון, כאשר כיוון פתח הפליטה ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה למסוף האוטובוסים יהיה הגשת חו"ד עדכנית בנושא איכות אוויר שהמלצותיה יעוגנו בתנאים להיתר. בחו"ד זו יוצגו הפתרונות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה במגרשים 209, 210, 211, 213 יהיה ביצוע סקר איכות אוויר אשר הכנתו תאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך והכולל הצבת תחנת ניטור למשך 6 חודשים לפחות בתקופת החורף בין החודשים אוקטובר - מאי. בהתאם לתוצאותיו יעודכנו מגבלות הגובה לשימושים רגישים אשר פורטו במסמך הסביבתי במגרשים לעיל.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 622, 623, 624, 628, 630-637 ו-111 יהיה ביצוע סקר איכות אוויר אשר הכנתו תאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך והכולל הצבת תחנת ניטור למשך 6 חודשים לפחות בתקופת החורף בין החודשים אוקטובר - מאי. הבינוי בשטחים אלו יתאם למסקנות הסקר.</p> <p>2. רעש:</p> <p>א. רעש מכבישים</p> <p>1. עבור מגרשים 105, 202, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 211, 213, 214 לעת תכנון מפורט וכתנאי להיתר בנייה, תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 00 ותנועה עדכניים. בהתאם לממצאים יקבע המיגון האקוסטי הנדרש, כך שיובטח כי מפלסי הרעש בתוך החדרים כאשר הפתחים סגורים לא יעלו על 40 dBA.</p> <p>2. עבור המתחם הצפוני, לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בנייה, תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 00 ותנועה עדכניים. חוות הדעת תקבע את המיגון האקוסטי הנדרש, לרבות מיקום וגובה סוללה ומתרס אקוסטיים, ומיגון דירתי ככל שיידרש כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.</p> <p>3. לעת תכנון ביצוע מחלף חבצלת תוכן חוות דעת אקוסטית, בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך, שתכלול מדידת רעש רקע וחיזוי רעש ועל פי תוצאותיהם יקבע אורכם וגובהם של הקירות המתוכננים לאורך כביש מס' 2 והרמפות.</p> <p>ב. רעש ממסוף התחבורה</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש החזויים בשימושים רגישים בקרבת מסוף התחבורה. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.</p> <p>ג. רעש ממערכות מכניות</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש מהמערכות המכניות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.5**

בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות

3. מינים פולשים- יש לעקור בשלב עבודות העפר מינים פולשים בהתאם למתודה המומלצת ע"י רט"ג בכלל הקרקע בשטח התכנית. את הקרקע יש לפנות לאתר מוסדר או לטמון את השכבה העליונה (כ 50 ס"מ עליונים) בעומק של כ 2 מ'.

4. גיאופיטים

א. לפני תחילת העבודות בשטח בשטחים המיועדים לפיתוח תיבדק שכבת הקרקע העליונה (עובי שכבה עד 40 ס"מ), במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר יקבע שאינה ראויה תפונה לאתר מוסדר או לחילופין תוטמן בעומק 3 מ' או יותר.

ב. יבוצע סקר גיאופיטים טרם תחילת העבודות השטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי. הסקר יבוצע בעונת האביב. איסוף הפקעות ואחסון יעשה בהתאם למפרט והן ישמשו לשיקום נופי של השטחים השונים. מינים פולשים יוסרו בהתאם למתודה המומלצת על ידי רט"ג.

ג. גיאופיטים וצומח נדיר ובסכנת הכחדה יועתקו לשימור על פי תיאום והנחיות רט"ג.

ד. בשטחים שאינם מיועדים לבנייה אך מצויים בתחום הקו הכחול ועשויים להיפגע על ידי עבודות כלים כבדים, יש לאסוף שכבת קרקע עליונה (Topsoil) (עובי שכבה 40 ס"מ) לפני עבודות העפר ולרכזה באתר מיועד ומשולט. בתום העבודות תוחזר הקרקע העליונה לשטחים שהופרו ככל הניתן.

5. תאורה: תאורה בקו המגע עם רצועה הירוקה החוצה את התכנית בין גן לאומי אביחיל במזרח והמצוק החופי במערב וכן הגן הלאומי, שטחים פתוחים ושצ"פ תא שטח 419 יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) בזווית הארה של 85% לכל היותר.

ב. תאורה לאורך הממשק - תהיה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד.

ג. בשלב הפיתוח יוכן מודל פוטומטרי שיוגש להתייחסות רט"ג עבור תכנית התאורה של שטחים אלו.

ד. התאורה על כביש מס' 30 מאזור היציאה מהשכונה לכביש מס' 2 תותאם בזווית הארה כך שתואר הדרך בלבד ללא זליגה לעבר שטחי הגן הלאומי ככל הניתן.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.6**

6. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות הבניה:

א. תנאי לעבודות החפירה ו/או ההקמה, יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לבדיקת המחלקה לאיכות הסביבה בועדה המקומית ויכלול אמצעים למניעת פגיעה נופית ומפגעים סביבתיים, בעת העבודות לרבות אבק ורעש, כגון: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערימות עפר ומשאיות עפר.

ב. טרם תחילת העבודות יגודרו כל השטחים המיועדים לפתוח.

ג. מעבר כלי רכב לצורך עבודות הפיתוח לתחום שטח התכנית יתבצע על תוואי דרכים שאושרו בתכנית ו/או דרכים מאושרות ו/או דרך מגרשים שאינם ביעוד שטחי פתוח בתכנית.

ד. במידה ונפגע שטח בגן לאומי עקב עבודות פיתוח ישוקמו פני השטח על פי הנחיות רט"ג.

ה. לא תותר שפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח רצועת העבודה.

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>ו. לא תושלך פסולת בנייה, חומרי בנייה, מערומי עפר וכיו"ב, מחוץ לתחום העבודות.          ז. לא תורשה תנועה של כלי רכב כבדים אלא על הדרכים המוסדרות באתר העבודות.          ח. עודפי עפר ופסולת הבניה מגבולות התכנית יפזרו לאתר פינוי מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.          ט. גריסת חומר לצרכי ויסות ומחזור בתחום התכנית תבוצע במסגרת התנאים להיתר בניה.          י. בייעודי הקרקע השונים המאפשרים בתחומם שימושים אשר יקבע על ידי היחידה הסביבתית כי עשויים לגרום ליצירת תשטיפים מזוהמים יידרש קירוי החצרות התפעוליות הרלוונטיות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישת תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תחנות השנאה :          -חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :          1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.          2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, משרדים ומגורים, דיור מיוחד, מרכז תחבורה, תותר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי (תת קרקעי) בין קו הבניין לגבול המגרש.          3. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.          -כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.          ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית) :          לא ינתן היתר בנייה לשימושים מגורים, תעסוקה, מגורים ומשרדים, מגורים מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :          0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך          3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה          על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.          2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.          3. בתאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.          4. בשלב היתר הבנייה תבחן האפשרות לשמר עצים מסומנים לכריתה בתחום השטחים הציבוריים.</p>	<p><b>6.9</b></p>



6.10

## זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. (תא שטח 200).



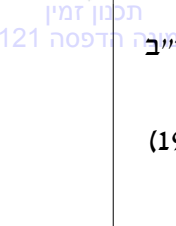
6.11

## תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים ביעודי הקרקע השונים, תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש, למעט קרקע חקלאית (בה יותר מעבר תשתיות הנדרשות לצורך איגום והשהיה בלבד), שצ"פ בתא שטח 419 ויעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (למעט המותר ע"פ תכניות קודמות מאושרות)
2. ביצוע תשתיות הנמצאות בתחום גן לאומי/קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות/ שצ"פ בתא שטח 419 עפ"י תכנית מתאר ארצית/מחוזית/מקומית יבוצעו בתיאום ופיקוח רט"ג.
3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
4. תנאי לעבודות פיתוח מעל קוי מים קיימים בתחום הרחבת המחלף ודרך מס' 2 הינו תאום עם חברת "מקורות".
5. גז טבעי בלחץ נמוך מאד: (סעיף זה רלוונטי ככל שיוחלט על חיבור השכונה למערכת אספקת גז).
- א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
  - ב. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים.
  - ג. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
  - ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
  - ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
  - עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.
6. אשפה פניאומטית:
  - א. תותר הקמת מערכת פנאומטית לשינוע פסולת בכל ייעודי הבינוי.
  - ב. תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למיחזור בכל ייעודי הבינוי.
  - ג. מתקן קצה מתוכנן בתא שטח 300.
7. ביוב:
  - א. תכנון הקווים ייעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יהא הגשת נספח סביבתי הכולל התייחסות למניעת רעש וריחות וכן אמצעים למניעת גלישות באירועי חירום.
  - ג. תחנת השאיבה תתוכנן מעל מפלס ההצפה שנקבע בפרשה הטכנית.
  - ד. המרחק בין תחנת השאיבה לביוב לבין שימושים רגישים בשטח התכנית לא יפחת מ-50 מ'.
  - ה. תחנת השאיבה לביוב תתוכנן בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה העדכניות למועד הבקשה להיתר, ותכלול אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה, אמצעים למניעת גלישות מים.

<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי הוא 106 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הביטחון/ רשות תעופה אזרחית.</p> <p>2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 90 מ' יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. טרם תחילת עבודות הפיתוח תועבר הודעה לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. בתאי שטח 605, 606, 608, 610 יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימוש מעונות יום וגני ילדים בלבד.</p> <p>4. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף, תירשם הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור</p> <p>5. השטחים המיועדים בתכנית זו לדרך ברשת הדרכים הארצית יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חודשים.</p> <p>ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p align="center"><b>עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין בשיעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. שטחים אלו יהיו נמוכים בשיעור של לפחות 20 ס"מ מהמפלס הנמוך של שפת הרחוב המקבילה למגרש מי מרזבי הגגות יופנו אף הם לשטח המחלחל.</p> <p>2. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויבטיחו את נפח האגירה הדרום בהתאם לפרשה הטכנית. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של</p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>



 <p>תכנון זמין הדפסה 121</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.16</p> <p>שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים ככל שמתאפשר .</p> <p>3. בשטח התכנית תתוכנן מערכת שטחי איגום התואמת לנפחים המחושבים בנספח הניקוז לתכנית, אשר יאפשרו לווסת את הנגר ובכך להקטין ספיקות באזור השקע האבסולוטי.</p> <p>4. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. יש לתכנן את מערכת הניקוז כך שבספיקות של 1% רום המים לא יעבור גבוה מ-12.5 מ'. הגובה המינימאלי לתכנון מבנים יהיה גדול מ-12.5 מ' מעל פני הים.</p> <p>6. יש לאפשר גישה למובל המים לכל אורך התוואי. אין למקם מבנים מעל המובל המתוכנן.</p> <p>7. תא שטח 500 המאפשר בתחומו תחנת שאיבה לניקוז נפח התחנה וספיקת התכנן יהיו בהתאם לדרישות בפרשה הטכנית. בין תחנת השאיבה לשטחים המאפשרים איגום והשהיה בתחום הקרקע החקלאית יתוכנן קו סניקה הכולל מתקן פיזור אשר ימוקם בקרקע החקלאית.</p> <p>8. יתוכנן קו סניקה הכולל מתקן פיזור אשר מתקן זה ימוקם בקרקע חקלאית.</p> <p>9. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות ירושתו ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.</p> <p>10. צדי הכבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.</p> <p>11. תימנע הפניית נקזי נגר עילי לעבר המצוק החופי. מגרשים אשר בהתאם לקו פרשית המים מתנקזים מערבה יחוברו למערכת התיעול העירונית דרך כביש 805.</p>	
 <p>תכנון זמין הדפסה 121</p>	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>6.17</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס הועדה. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים "שטחים פתוחים", קרקע חקלאית, גן לאומי ותא שטח 419.</p>	
 <p>תכנון זמין הדפסה 121</p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>6.18</p> <p>1. כל שינוי במס' המבנים לתא שטח כך שמס' המבנים קטן מהמופיע בנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. כל תוספת קומות למס' הקומות המצויין בתכנית יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p> <p>3. תוספת יח"ד מעבר ל-10% מהמצויין בטבלה 5 יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p>	

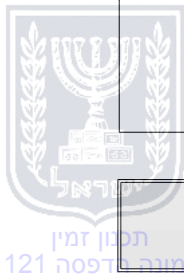
<b>6.18</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
4. הוראות התכנית בסעיף (6.19) בדבר חניה תת קרקעית בשטחי התכנית מחייבות, חריגה מהוראות סעיף זה תחשב סטייה ניכרת.	



<b>6.19</b>	<b>חניה</b>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. כל מקומות החניה בתחום המגרשים בתכנית יהיו בחניונים תת קרקעיים בלבד למעט בייעודים הבאים שצ"פ, מגורים א כמפורט בפרק 4. במגרשי מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר גם חניה עלית בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש.</p> <p>בחניונים תת קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. תינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים.</p> <p>ב. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ג. נקודות פליטת האוויר ממערכת האורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ד. נקודות פליטת האוויר ממערכות האורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים.</p> <p>ה. אין לאפשר אורור חניון למרווח הקדמי או לתחום שבין הבניינים.</p> <p>ו. מקומות חניה לאופניים ימוקמו בתת הקרקע או בתחומי הבניין.</p> <p>ז. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p>	



<b>6.20</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה, השימוש במבנים המסומנים להריסה שנבנו כחוק, יתאפשר עד להגשת בקשה להיתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>ב. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	



<b>6.21</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<b>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב</b>	
<p>הקבוע בתכנית זו המסומן בהנחיות מיוחדות ב' יכנס לתוקף עם שינוי גבולות ועדים בין שושנת העמקים לצוקי ים.</p> <p>שיוך המגרשים בשטח זה ובמגרשים נוספים המיועדים לישובים הכפריים יהיה באופן הבא:</p> <p>שושנת העמקים - 602, 603</p> <p>צוקי ים - 604, 609, 611, 621, 622, 625, 626, 620</p> <p>חבצלת השרון - 623, 624, 627, 628, 637-630</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות ושטחים לצרכי ציבור	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

## 7.2 מימוש התכנית

בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121



תכנון זמין  
מונה הדפסה 121