

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0621086

משרד החקלאות



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/09/2019

להפקיד את התכנית לדוד

01/09/2020

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

התכנית מציעה בינוי במגרש משרד החקלאות הנמצא על רח' דוד שמעוני המהווה ציר עירוני ראשי - דרך עירונית עורקית המחבר את מרכז העיר חדרה לדרכים ארציות ראשיות. כביש 4 ממזרח וכביש 2 ממערב ולתחנת רכבת חדרה מערב הנמצאת כ 1 ק"מ מהמגרש.

בתכנית המתאר העירונית חד/2020 מסומן כאזור להתחדשות עירונית כשטח המיועד לעיבוי וציפוף המרקם הבנוי הקיים.

תכנית ההתחדשות העירונית חלה גם היא על תחום התכנית המוצעת ומגדירה בה שימושים מעורבים וחזית מסחרית על ציר דוד שמעוני בהמשך ישיר למרכז העיר כחלק ממתחם 2 ומציעה תוספת זכויות בניה על הרחובות הראשיים בציר מזרח - מערב.

התכנית משתלבת בסביבה האורבנית המתחדשת ומציעה תוספת זכויות בניה לשימושים של מגורים מסחר ותעסוקה כמו גם שטחי ציבור.

בתמהיל יח"ד מגוון, פתרונות חניה תת קרקעיים, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

התכנית חלה בשטח מגרש הקיבוצים ההיסטורי שהפך לימים ללשכת ההדרכה החקלאית של הסוכנות היהודית ולאחר מכן למתחם משרד החקלאות. בתחום התכנית קיים בית ביטחון שנקבע לשימור בתכנית המתאר חד/2020 ובתכנית זו.

מדובר בתכנית בצפיפות גבוהה, המפנה שטחים המשמשים את משרד החקלאות במרכז העירוני של חדרה, והינה חלק מתכנית להתחדשות עירונית של מרכז העיר בחדרה.

בהחלטת הוועדה ניתנה עדיפות לתכנית זו בצפיפות המוצעת, כך שתהווה בסיס כלכלי למימוש תכניות התחדשות עירונית בשכונות סמוכות.

ככל שהתכנית תיתן פתרון חלקי ביח"ד בתחומה כמענה ליח"ד במתחמים הגובלים להתחדשות עירונית ניתן יהיה לראות בתכנית כתכנית משלימה. תכנית זו תאפשר מתן מענה חלקי ליח"ד הדרושות בתכניות בסביבה אשר ימתנו את עומסי יח"ד בהם ובכך בעצם תורמת ליצירת מתחם עירוני מתחדש ומתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	משרד החקלאות
		מספר התכנית	302-0621086
1.2	שטח התכנית		15.577 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

191632 קואורדינאטה X

705121 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שלוחה מערבית של מרכז העיר חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	36	שמעוני דוד	חדרה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	מוסדר	חלק	219, 255	256

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2005	1001 / חד
א, 2021, 255	814 / חד/ במ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/2020. הוראות תכנית חד/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/2020
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
12/06/1997		4531		החלפה	חד/מק/1001/ג
03/12/1995	695	4356		החלפה	חד/1001
13/06/1991	2719	3888		החלפה	חד/במ/814



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי פרחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 00 25/06/2020	יוסי פרחי	23/01/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - מחייב להיקף שטחי החלחול המוצגים ולשימור העצים	14: 58 23/06/2020	יוסי פרחי	18/06/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח השתלבות עירונית	23: 57 01/06/2020	יוסי פרחי	20/05/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	00: 44 02/06/2020	רינה דגני	20/05/2020	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תיעוד מקדים	23: 57 02/06/2020	מיכל פירסטון	24/05/2020	161		רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	14: 58 23/06/2020	דותן ריגלר כהן	22/06/2020	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חוות דעת מיקרו אקלימית	23: 41 02/06/2020	גיא באור	03/05/2020	49		מנחה	בדיקת הצללה
לא	תשריט מים	09: 15 13/07/2020	מאיר רוזנטל	24/05/2020	1	1: 500	מנחה	מים
לא	תשריט ביוב	23: 54 02/06/2020	מאיר רוזנטל	24/05/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	הנחיות מים וביוב	11: 24 03/06/2020	מאיר רוזנטל	24/05/2020	9		מנחה	מים
לא	תשריט ניקוז	23: 46 02/06/2020	מאיר רוזנטל	27/05/2019	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	הנחיות ניקוז	23: 48 02/06/2020	מאיר רוזנטל	31/05/2020			מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים	14: 54 29/01/2020	ערן דוד	29/01/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים - צילומים וטבלאות נתונים	12: 17 03/06/2020	ערן דוד	16/01/2020	13		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

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, ויקטור פילרסקי		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630938		viktorp@m mi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פל ים 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, ויקטור פילרסקי		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630938		viktorp@m mi.gov.il

(1) כתובת: פל ים 15.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	יוסי פרחי	9	פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149		julia@fa- za.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	דותן ריגלר כהן	12363071	אמי-מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	(1)	3	04-8681111	04-8681112	dotan- r@amymeto m-ta.co.il
	סוקר עצים	ערן דוד			הוד השרון	(1)	1 ט	09-7404494		eranim@zaha v.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	גיא באור		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(2)	3	03-7503642		guy@ethos- group.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע מתקדמות	בני ברק	(3)		03-7541014		meitalk@data map.com
תכנון ערים	יועץ	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	154	03-7682222		rina@geokg. com
אדריכל	יועץ	מיכל פירסטון			תל אביב- יפו	(5)		03-6910201		michalfiresto ne@yahoo.co m
מהנדס חקלאי	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(6)		04-9580621		office@rme.c o.il

(1) כתובת: -

(2) כתובת: ..

(3) כתובת: רחוב הירקון 67 בני ברק, ישראל 5120613.

(4) כתובת: בית קרדן.

(5) כתובת: איינשטיין 36 תל אביב.

(6) כתובת: גילון, ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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**

התכנית מייצרת תשתית תכנונית להוספת זכויות בניה, קובעת ייעודי קרקע מגוונים, הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תוך שמירה על ערכי שימור ועצים בוגרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יצירת מלאי תכנוני ל- 370 יח"ד, מתוכן 25% דירות קטנות.
2. יצירת מלאי תכנוני לתעסוקה.
3. יצירת מלאי תכנוני למסחר.
4. יצירת מלאי תכנוני למוסדות ציבור.
5. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי, לרבות מרכיבי זכות דרך ושטח ציבורי פתוח.
6. קביעת הוראות להריסה ופינוי מבנים קיימים בתחום התכנית.
7. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתה של עצים בוגרים בשטח התכנית.
8. קביעת בית הביטחון כמבנה לשימור וקביעת הנחיות לשימורו.
9. קביעת הוראות נוספות לחניה, שימור מי נגר, תנאים להוצאת היתרי בניה וכד'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4, 3
שטח ציבורי פתוח	7, 6
דרך מאושרת	10, 9
דרך מוצעת	8
מגורים ומשרדים	2, 1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	8
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	7, 6
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	10, 9
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	8
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	4, 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומשרדים	2, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	7, 6
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומשרדים	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7, 6
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	10
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	3
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	10, 9
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	8
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	4, 3
הנחיות מיוחדות	מגורים ומשרדים	2, 1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	7, 6
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	2
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	2, 1
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	דרך מוצעת	8
מבנה להריסה	מגורים ג'	4, 3
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	7, 6
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5
סטיו	מגורים ומשרדים	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	4, 3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומשרדים	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	7, 6
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,731.5	11.08
מבנים ומוסדות ציבור	889.4	5.69
מרכז אזרחי	9,482.15	60.67
שטח ציבורי פתוח	3,524.85	22.56
סה"כ	15,627.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	971.01	6.21
דרך מוצעת	1,336.67	8.55
מגורים ג'	4,976.6	31.84
מגורים ומשרדים	3,798.93	24.31
שטח ציבורי פתוח	3,343.75	21.40
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,201.08	7.69
סה"כ	15,628.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים - לרבות שטחי אחסנה, שטחים משותפים לדיירי הבנין, שטחים טכניים, חניונים וכל שימוש נוסף המתחייב לתפעול תקין של בנין המגורים.</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור - גני ילדים ומעונות יום.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס המדרכה הקרובה לכניסה לבנין.</p> <p>2. גובה קומת הכניסה וגובה קומות המגורים, יהיה אחיד בתאי שטח 3 ו 4.</p> <p>3. יח"ד הקטנות תפוזרנה בין כל המבנים.</p> <p>4. בקומת הקרקע של המבנים בייעוד מגורים יתאפשרו שימושים ציבוריים לגני ילדים ומעונות יום. שימושים אלו יופנו לכיוון השצ"פ, ומיקומם ייקבע בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים המצורף לתכנית. מיקומם של שטחים אלו בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. שטחים אלו יירשמו ע"ש העירייה.</p> <p>5. בשטחים לצרכי ציבור במבני המגורים, ככל שיהיו, שטחי חצרות גני ילדים ומעונות לא יהיו חלק מהשצ"פ.</p> <p>6. בתא שטח 3 קיימים מבנים להריסה, מבנה מס' 5 בתיק תיעוד המקדים. תנאי להריסת המבנה כמפורט בסעי' 6.10.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.</p>
4.2	מגורים ומשרדים
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים - לרבות שטחי אחסנה, שטחים משותפים לדיירי הבנין, שטחים טכניים, חניונים וכל שימוש נוסף המתחייב לתפעול תקין של מגדל המגורים.</p> <p>2. מסחר - לרבות שטחי אחסנה, חניה ותפעול הנדרשים במישרין לתפעול תקין של קומת המסחר.</p> <p>3. תעסוקה - שאינה מהווה פוטנציאל למטרדים סביבתיים משמעותיים, לרבות שטחי אחסנה, מבואות משותפות, חניה וכל שימוש נוסף המתחייב לתפעול תקין של קומות התעסוקה.</p> <p>4. מבנים ומוסדות ציבור - גני ילדים ומעונות יום.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המסחר ימוקם במפלס קומת הקרקע הכפולה (קומות 1-2), אשר תתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. שטחי התעסוקה ימוקמו מעל קומת המסחר, בקומות 3-5, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. שטחי המגורים ימוקמו מעל קומת התעסוקה, מקומה 6 ומעלה.</p> <p>4. לשמירת נפחי הבינוי ודופן הרחוב לאורך רח' דוד שמעוני :</p> <p>גובה קומות 0-5 (מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים) יהיה אחיד במבנים בתאי השטח 1, 2 ו- 5. קו הבניין לקומות אלו יהיה לרחוב, למעט נסיגות המופיעות בסימון החזית המסחרית בנספח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.2	מגורים ומשרדים
	<p>הבינוי לשם שימור מבנים ושמירה על עצים בוגרים.</p> <p>5. תותר המרה של שטחי מסחר ליחידות דיור קטנות, עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית, ללא תוספת זכויות בניה בתכנית. יחידות דיור אלו יהיו בנוסף לקבוע בתכנית.</p> <p>6. יח"ד הקטנות תפוזרנה בין כל המבנים.</p> <p>7. בתא שטח 2 קיים מבנה להריסה, מבנה מס' 1 בתיק תיעוד המקדים. תנאי להריסת המבנה כמפורט בסעי' 6.10.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה למעבר רגלי, תפותח רחבה/כיכר מקומית פתוחה לציבור.</p> <p>2. בפיתוח הרחבה ישולבו עצים לשימור, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>3. בשטח זה תירשם זיקת הנאה, כמפורט בסעיף 6.15.</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור : מתוך כלל השימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, עבור מבנים לצרכי ציבור, התכנית תאפשר את השימושים כגון דת, תרבות, קהילה וחינוך.</p> <p>שטחים פתוחים : שטחים ציבוריים פתוחים כאמור בסעיף 4.4 להלן</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לפחות 30% משטח המגרש יפותחו כשצ"פ, תוך יצירת רצף עם תא שטח מס' 6 .</p> <p>2. בשטחים לצרכי ציבור, ככל שיהיו, שטחי חצרות גני ילדים ומעונות לא יהוו חלק מהשצ"פ, וייחשבו חלק מהתכסית הבנויה.</p>
ב	<p>בנין לשימור</p> <p>1. מבנה בית הביטחון במגרש הקיבוצים (תא שטח 5) הוא מבנה לשימור ולא תותר הריסתו כמפורט בסעיף 6.4.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הקומות יותאם לגובה קומות המבנים בתאי שטח 1 ו 2.</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.</p>

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2. תתאפשרנה חניות פרטיות לשימושים המוצעים בתכנית.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור. יותר גינון ונטיעות שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים. לא תותר כל בניה בשטחים אלו, למעט בתת הקרקע כמפורט בטבלת הזכויות ונספחי התכנית.
4.4.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית. 2. תתאפשרנה חניות פרטיות לשימושים המוצעים בתכנית.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת לרח' דוד שמעוני
4.5.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית. 2. תתאפשרנה חניות פרטיות לשימושים המוצעים בתכנית.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	נתיבי תנועה וחניה לכלי רכב, שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל. ריהוט רחוב, גינון ונטיעות תשתיות עיליות ותת קרקעיות תותר חניה בתת הקרקע מתחת לזכות הדרך.
4.6.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית. 2. תתאפשרנה חניות פרטיות לשימושים המוצעים בתכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1056	4	5	2	5		(1) 21		88	13275			4400	8875		1	מגורים ומשרדים	
	0	5	2	5		(2) 3			1680			420	1260		1	מגורים ומשרדים	
	0	5	2	5		(3) 1			300			75	225		1	מגורים ומשרדים	
1056					3	26	100	88	18488	(4) 3233		4895	10360	1268	1	<סך הכל>	
2112	4	2	5	4		(1) 21		176	26550			8800	17750		2	מגורים ומשרדים	
	0	2	5	4		(2) 3			3360			840	2520		2	מגורים ומשרדים	
	0	2	5	4		(3) 1			600			150	450		2	מגורים ומשרדים	
2112					3	26	100	176	36931	(4) 6421		9790	20720	2518	2	<סך הכל>	
636	4	(7) 5	(6) 2	5		(5) 8 (9) 1		53	7760 200			2385	5375 (8) 200		3	מגורים ג' מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
636					3	(10) 8	30	53	14236	(4) 6276		2385	5575	2461	3	<סך הכל>	
636	4	(12) 5	5	(11) 2		8 (9) 1		53	7760			2385	5375 (8) 200		4	מגורים ג' מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
636					3	(13) 8	30	53	14332	(4) 6372		2385	5575	2499	4	<סך הכל>	
	8	2	4	10		(14) 3			1445			361	1084		5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	8	2	4	10		1 (15)		413			103	310		5	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
						5	16 (17)	4910	3052 (4)	464 (16)	1394 (16)	1197	5	<סך הכל>	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
								8499	8499			3333	7,6	חניון	שטח ציבורי פתוח	
								3399	3399			1333	8	חניון	דרך מוצעת	
								556	556			218	10	חניון	דרך מאושרת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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. שטח עיקרי חושב לפי 100 מ"ר ממוצע ליח"ד + 75 מ"ר למועדון דיירים. שטח זה אינו כולל שטחי מרפסות.
- ב. ניתן לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.
- ג. שטח שרות מעל מפלס הכניסה חושב לפי 50 מ"ר ליח"ד בתאי שטח 1 ו-2, ולפי 45 מ"ר ליח"ד בתאי שטח 3 ו-4.
- ד. שטח שרות תת קרקעי חושב לפי תכנית 85% כפול 3 קומות, ניתן לניידו בין המגרשים משיקולי מיקום מיטבי של החילחול בהם, ובלבד שיישמרו העצים ושטחי החילחול, כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. שטח מרפסות חושב לפי 12 מ"ר ליח"ד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.
- ו. לפחות 25% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח "פלדלת" של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד)
- ז. שטח אחסנה למגורים - עד 8 מ"ר ליחידת דיור.
- ח. לא תותר קומת מרתף מתחת למבנה לשימור.
- ט. יח"ד הקטנות תפוזרנה בין כל המבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומות 6 עד 26.
- (2) קומות 1-5.
- (3) קומה : קומת כניסה (קומה כפולה).
- (4) לכל השימושים בתא שטח זה..
- (5) קומות 1-8 למגורים, קומת הכניסה לשימושים משותפים..
- (6) קו בניין לשצ"פ.
- (7) 15 באזור כניסה לרכב תפעול, כמסומן בנספח הבינוי.
- (8) ניתן להעביר שטחים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין תאי השטח 3 ו-4, בתיאום עם העירייה.
- (9) קומה : קומת כניסה.
- (10) קומות 1-6 למגורים, קומת הכניסה לשימושים משותפים וגני ילדים..
- (11) קו בניין לשצ"פ.
- (12) 15 באזור כניסה לרכב תפעול, כמסומן בנספח הבינוי..
- (13) קומות 1-8 למגורים, קומת הכניסה לשימושים משותפים וגני ילדים..
- (14) קומות 1-4.
- (15) קומה : קומת כניסה, הערה : קומה : קומת כניסה (קומה כפולה- חושב כקומה וחצי).
- (16) תיתכן גמישות של עד 10% בחלוקת הזכויות בין השימושים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור..
- (17) יש לקחת בחשבון בנוסף קומה טכנית של 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הנחיות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ', גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 3 מ' וגובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ'. יש לקחת בחשבון בנוסף קומה טכנית על הגג בגובה של 5 מ'. על מנת לאפשר פיתוח נאות של השטחים הציבוריים מעל החניון יתקיימו התנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> יקבע עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות. מתקנים טכניים של החניון ובכלל כגון פתחי אוורור וחדרי טרנספורמציה, לא יופנו לכיוון השטחים הציבוריים בתוך התכנית ומחוצה לה. תיתכן גמישות של חצי מ' במפלסי הכניסה של המבנים. <p>סימון בתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> הנחיות עיצוב לחזית המסחרית ובכלל תותאמנה להנחיות המרחביות התקפות. במטרה לייצר מרחב עירוני פתוח על ציר דוד שמעוני, לא תותר הקמת גדרות בתאי שטח 1, 2, 5 - למעט גדרות פנימית בתא שטח 5 במידה והשימוש בו יחייב זאת (למשל, גן ילדים). חזית רחוב שמעוני תפותח עם קירוי/קולונדה לשטחים המסחריים ונטיעות עצי צל במדרכה. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <ol style="list-style-type: none"> החניה תהיה תת קרקעית בלבד. יוקם חניון תת קרקעי אחד לכל שטח התכנית, לרבות מתחת לתא שטח מס' 8 מתחת לזכות הדרך ולתאי שטח 6 ו 7, כמסומן בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט. השטח התת הקרקעי במגרשי התכנית ישמש כחניון לטובת השימושים שמעל הקרקע. ניתן שכולו או חלקו של החלק התת קרקעי האמור יהווה מגרש תלת ממדי בעתיד באמצעות תוכנית תלת מימדית לצורכי רישום, בכפוף להוראות הדין בנושא זה. מקומות החניה למגורים, יוקצו ככל שניתן בקרבה למבני המגורים אליהם יוצמדו. החניה לשימושים הציבוריים תרוכז, ככל שניתן, באזור אחד בחניון. תקן החניה יהיה תקן חניה מופחת בהתאם למפורט בנספח התנועה והחניה של התכנית, פריקה וטעינה יותרו באזורי התפעול המסומנים בנספחי הבינוי והתנועה בלבד. הוספת קומת חניון אחת, מעל המסומן בנספח התנועה, לא תהווה שינוי לתכנית זו. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> שימור, העתקה וכריתת עצים בוגרים יעשה בהתאם לקבוע בנספח העצים. הועדה המקומית תנחה את מבקש ההיתר, במסגרת הליך רישוי הבניה, לעניין שימור עתקה וכריתה לרבות אישור פקיד היערות כקבוע בחוק. נספח הבינוי יהיה מחייב לשימור העצים. עצים המסומנים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. 	<p>6.3</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.3

שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

5. עצים המסומנים להעתקה:

תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם הגורם המוסמך לכך בעיריית חדרה, בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.

לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.

6. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/ או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

7. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

8. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש להעדיף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להמנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביך

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או מחייב טיפול בלתי פיסק

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

ד. עצי פרי ואלרגנים.

6.4

בנין לשימור

1. בית הביטחון במגרש הקיבוצים, הממוקם בתא שטח 5, הוא מבנה לשימור ולא תותר הריסתו.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ולכל התערבות במבנה לשימור, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל התכנון התקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יוכן ע"י אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור. תיק התיעוד והבקשה להיתר יובאו לדיון בוועדת השימור המקומית. המלצתה תתקבל לפני הדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.

3. עבודות להנגשת המבנה ולהתאמתו לתקנים יהיו בהתאם לתוספת החמישית (תקנה 17א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשס"ח 2008. עבודות לחיזוק המבנה יעשו בהתאם להנחיות מהנדס הבקיא בשימור.



<p>בנין לשימור</p>	<p>6.4</p>
<p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור המבנה לצרכי ציבור בתא שטח 5 יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. התכנית תכלול, בין היתר, את עקרונות הבינוי והשימור הבאים: שמירה על המבנה לשימור באופן בו לא תתאפשר רכינה מעליו או בניה בצמוד לו, תכנון המבנה לשימור כיחידה ויזואלית נפרדת, שמירת על פרופורציה נאותה ביחס שבין נפח המבנה לשימור ונפח המבנה לצרכי ציבור ומתן אפשרות לחיבור שימושי ופונקציונאלי עם מבנה הציבור תוך הדגשת עיצובית של ההפרדה בין המבנים. תכנית הבינוי לתא שטח 5 תובא לדיון בוועדת השימור העירונית ובוועדה המקומית.</p> <p>5. ככל שיוצע חיבור בין הבניה החדשה למבנה לשימור - בית הביטחון, ייעשה החיבור באופן מוצנע שיובחן מהמבנה הקיים ויכבד אותו. פרטי המחבר יוצגו כתנאי להיתר בניה ויאושרו על-ידי ועדת השימור המקומית.</p> <p>6. הבניה החדשה תהיה במרחק שלא יקטן מ- 5 מ' מהמבנה לשימור למעט במקום בו יוצע חיבור בין הבניה החדשה למבנה לשימור, ככל שזה יוצע בתכנית הבינוי.</p>	
<p>סטיה ניכרת סימון בתשריט: חזית מסחרית</p>	<p>6.5</p>
<p>1. ביטול חזית מסחרית לרח' דוד שמעוני בתאי שטח 1 ו 2.</p> <p>2. שינוי בקו בנין קדמי ואחידות בגובה קומות 1-4 בתאי שטח 1, 2 ו 5.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. הנחיות כלליות לשלבי הבניה:</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תוכנית זו, תוגש לרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>רעש</p> <p>עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>רעידות</p> <p>יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת אישור תחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה</p> <p>כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>- מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ' שניה הקירוב).</p> <p>- יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

- משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

- מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה.

- בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות בריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

- בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

- תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.

- צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

ב. הריסת מבנים

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות הסביבתית המוסמכת, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.

ג. פסולת בניין

טיפול בפסולת בניין ותנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננים של פסולת הבניה אל אתר הסילוק או טיפול בפסולת בנייה במהלך עבודה ומיד לאחר השלמתה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה לנושא טיפול בפסולת בניין. וכל מסמך מדיניות ו/או עירוני התקף לעת מתן היתרי בניה ואישור תכנון מונח הדפסה 48 תחילת עבודות בתחום התכנית.

ד. אזבסט

כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס.

ה. איכות אוויר

תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לרשות הסביבתית המוסמכת. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות הסביבתית המוסמכת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו'). נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.

תנאי להיתר בנייה למבנה מסחרי יהיה הצגת פתרון האוורור לרשות הסביבתית המוסמכת.

<p>6.7 בניה ירוקה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תכנון המבנים יעשה בהתאם לעקרונות בניה ירוקה לפי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לעת הגשת בקשה להיתר בניה, כפי שיקבע בתיק המידע להיתר.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תכנון סידורי הניקוז יתבצע תוך מגמה של בניה משמרת נגר ובמטרה להקטין את כמויות הנגר העילי היוצאות מתחומי המגרש.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>3. תישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של לפחות 15% בכל אחד ממגרשי המגורים, או 15% מכלל שטח התכנית, בהתחשב במיקום מיטבי של החלחול ביחס לעצים המסומנים לשימור.</p> <p>4. נספח הבינוי יהיה מחייב להיקף שטחי החלחול המוצגים ולשימור העצים.</p> <p>5. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>6. האחריות לתחזוק מתקני ההחדרה, ככלו שיאושרו ויותקנו, תהיה על חברת אחזקה/ ניהול של מבנה או מתחם כולו.</p> <p>7. השהייה מעל מרתפים תתוכנן לפי פתרונות הבאים:</p> <p>א. מי הנגר מכל בניין, כולל ממרזבים וממשטחים מרוצפים, יופנו לכיוון גינות הבניין והגינות הציבוריות (שטח לחלחול פנוי ממרתפי חניה).</p> <p>ב. בירידה לחניונים תותקן תעלת איסוף מי נגר שתחובר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>8. בשלב ההיתר ייבחנו פתרונות להתקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות.</p> <p>9. יש למנוע אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות התיעול.</p> <p>10. הקטנת תכסית תהא חייבת באישור מהנדס הרשות לפתרונות השהייה חלופיים.</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צנרת ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית.</p> <p>2. העברת תשתיות ומתקני תשתית ציבוריים, לרבות תשתיות גז טבעי, בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש, תתאפשר במגרשים הפרטיים העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו בניין לגבול המגרש.</p> <p>3. חשמל:</p> <p>א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ב. תותר הקמת תחנות השנאים ותחנות משנה סגורה, תת קרקעית או משוקעת או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p>	
<p>6.10 הריסות ופינויים</p> <p>סימון בתשריט: מבנה להריסה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. המבנים המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.</p>	



<p align="center">הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>2. היתרי הריסה ינתנו לפי שיקול דעת הועדה המקומית, ויכללו התניות לעניין שמירה על הבטיחות והסדר הציבורי והוראות לטיפול בפסולת בניה כאמור בחוק, במסגרת שלביות הליך הרישוי.</p> <p>2. מועד ההריסה יקבע עפ"י הועדה המקומית לעת מימוש היתרי בניה בתחום התכנית, במסגרת המידע להיתר, ובתנאי שלא יפגע במימוש התכנית.</p> <p>3. תנאי להריסת המבנים הבאים : מבנה בתא שטח 3, המסומן כמבנה מס' 5 בתיעוד המקדים, והמבנה בתא שטח 2, המסומן כמבנה מס' 1 בתיעוד המקדים, יהיה הכנת מסמך תיעוד. היקף התיעוד ותכולתו ייקבעו בהתאם להנחיית מחלקת השימור, או מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בתחום השימור. מסמך התיעוד יאושר על-ידי ועדת השימור המקומית טרם הריסת המבנה ויופקד בארכיון נגיש לציבור.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, עפ"י הנחיות מעהב"ט.</p> <p>3. כל עליה עתידית בגובה מהמוצע בתכנית יחייב תיאום עם משרד הביטחון.</p>	
<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, עפ"י הנחיות מעהב"ט.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הוא תיאום עם רשות התעופה האזרחית ; תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הוא תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית בקני"מ 1:250.</p> <p>המסמך יכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים הבאים :</p> <p>א. תכנית סופית של מפלסי הקרקע בכל שטח התכנית כולל השטחים הציבוריים ומגרשי הבניה למיניהם.</p> <p>ב. קביעת מיקומם, גובהם, ומאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים של קירות התמך והגדרות ע"פ הנחיות תכנית זו ונספחיה.</p> <p>ג. הוראות לטיפול במרחב הציבורי, לרבות :</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגדרה סופית של שולי הרחוב כולל פרישת גדרות, ציון גובהם מאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, עמודי תאורה וכיו"ב. - הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי. - ציון מיקום כניסות רכב לחניונים וכניסות הולכי רגל למגרשים. ד. הוראות לטיפול בחזות המבנים : - הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות בכפוף להוראות תכנית זו. - חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים באישור מהנדס הועדה המקומית, כדוגמת : 	

תנאים למתן היתרי בניה

אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחר.

- כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד או במסתורי הכביסה. צנרת ע"ג קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הוועדה המקומית.

- פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.

- פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר מדרגות פרטי ופרטי המערכת הסולרית.

ה. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

ו. הוראות להתקנת מערכת איסוף ופינוי אשפה.

ז. קביעת הנחיות בנוגע לפיתוח השצ"פ, השבילים הציבוריים והמדרכות ברחובות קזז ובן פורת לרבות שלביות ביצוע.

ח. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

ט. תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים.

י. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד ומתקנים הנלווים להם.

יא. תנאי להיתר בניה לקידוחי החדרה יהיה אישור רשות המים. בשטחים בהם מפלסי מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש - אישור רשות המים.

יב. להיתר בניה הנוגע לעודפי עפר בכמות העולה על 50,000 מ"ק תצורף "תכנית לניהול אתרי" שתכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע החומרים אל ומחוץ לפרויקט, שימוש באתרי ויסות זמניים וכדומה. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה סביבתית העירונית.

יג. לעת התכנון המפורט/תכנית עיצוב אדריכלית תוכן חוות דעת סביבתית לעניין השפעת רוחות, בדגש על נק' A, ועל החזיתות והמעברים בין המבנים בחזית הרוח כפי שהוגדר בנספח המיקרו-אקלים לתכנית, ופירוט האמצעים אשר יש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית העירונית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה למתחם.

יד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקלימי בנושא הרוח. הדו"ח יכלול הדמיות שיוכיחו עמידה בקריטריוני נוחות ובטיחות רוח. ככל שימצאו השפעות ויוצעו פתרונות להפחתת רוח, יוכח שהפתרונות שיוצעו אינם גורמים להרעה מכל סוג שהוא באזור הסמוך לגבול התכנית.

ככל שעצים יוצעו כאמצעי משלים, תוצג הדמיה הכוללת את כל האמצעים להפחתת רוח למעט עצים, והדמיה נוספת עם תוספת העצים, כך שניתן יהיה לקבוע את תרומתם היחסית לשיפור המצב.

כל האמצעים והפתרונות להפחתת עוצמות הרוחות שיוצגו בהדמיה ידרשו תאום ואישור מראש של אדריכל העיר. הדו"ח האקלימי ייבדק באיגוד ערים באופן שיוודא הכנתו לפי הנחיות המעודכנות ביותר (תחנה אקלימית מייצגת, מקדם חיספוס מתאים, רדיוס בדיקה מתאים וכד').

טו. לעת התכנון המפורט תבוצע בדיקת הצללה על גגות מבנים 4.1, 4.2, 3.1, 3.2 (תאי שטח 3,4) לצורך מיקום קולטי השמש. מיקומם יילקח בחשבון בעת תכנון המערכות הטכניות או





תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הפנטהאוזים של מבנים אלו למניעת הסתרה של האזורים החשופים לשמש בגג . ט.ז. הכנת נספח ניקוז. י.ז. הכנת תיק תיעוד מלא למבנה המיועד לשימור ע"פ תכנית זו. יח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת בניית המודול השלישי במט"ש חדרה לקיבולת כוללת של כ- 60,000 מק"י שפכים. יט. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה צירוף סקר קרקע היסטורי.</p>
6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>2. תנאי להיתר בניה עבור בניה חדשה בתא שטח 5 יהיה קבלת היתר בניה עבור מבנה לשימור בתא שטח זה. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הוא תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>
6.15	רישום זיקת הנאה
	<p>1. השטח המסומן בתשריט והשטחים המצויינים בהוראות התכנית כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי - עילי ותת קרקעי. 2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה בשטח.</p>
6.16	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ובכלל זה השטחים המצויים מעל מפלס הקרקע בתאי שטח 5,6,7 ו-8 יירשמו ע"ש עיריית חדרה על פי הוראות כל דין.</p>
6.17	היטל השבחה
	<p>1. היטל השבחה יגבה כקבוע בחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה עבור בניה חדשה בתא שטח 5	תנאי להיתר בניה עבור בניה חדשה בתא שטח 5 יהיה קבלת היתר בניה עבור מבנה לשימור בתא שטח זה.
2	תנאי לקבלת טופס אכלוס/ תעודת גמר למבנה החדש בתא שטח 5	תנאי לקבלת טופס אכלוס/ תעודת גמר למבנה החדש בתא שטח 5 יהיה קבלת טופס אכלוס/ תעודת גמר למבנה לשימור בתא שטח 5.
3	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת בניית המודול השלישי במט"ש חדרה לקיבולת כוללת של כ- 60,000 מק"י שפכים.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48