

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0555813

התחדשות עירונית בחדרה- מגדלי חוף היס מתחם אלי כהן



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2018

להפקיד את התכנית

19/12/2018

י"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 הנה תכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי במתחם אלי כהן בין הרחובות רחבעם זאבי, אדני פז, קדימה, אלי כהן, תרצה ומבצע עזרא.

התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה ממערב לשכונת אלי כהן באופן שהבנינים החדשים יוקמו על שטח פנוי שיעודו הנוכחי ציבורי ולאחר השלמתם יאוכלסו בהם דיירי המבנים הקיימים בשכונת אלי כהן, כאשר הבנינים הקיימים ייהרסו ושטחם ייועד כשטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטח פתוח.

מצב קיים:

221 יח"ד

2,500 מ"ר מסחר

37,700 מ"ר מבני ציבור

42 דונם יעוד קריית ספורט

14.5 דונם יעוד מבני ציבור

11 דונם יעוד שצ"פ

מצב מוצע:

1069 יח"ד מתוכן 209 יח"ד קטנות.

125,580 מ"ר שטח עיקרי למגורים.

2,238 מ"ר שטח עיקרי למסחר.

43,619 מ"ר שטח עיקרי למבני ציבור.

עקרונות התכנית המוצעת:

1. בינוי חדש בשטח פנוי ממערב קרוב לים ע"ח שטח קריית ספורט, ושהינו גובל באיזורי בניה חדשה מצפון ומדרום.
2. העתקת ובניית השטח הציבורי אל השכונה הקיימת, אל הקטע בו יפונו המבנים הקיימים באופן שתגדל רווחת תושבי השכונה הקיימת והנגישות לשטחים אלה תהיה מיידית.
3. יצירת שכונה איכותית עם מגוון טיפוסי בנינים ופיזור שטחים ירוקים בסמוך לבנינים.
4. בתכנית 1069 יח"ד מתוכן 1047 יח"ד בבניה רוויה במתחם החדש (בינוי-פינוי) והיתרה בבניה צמודת קרקע.
5. התכנית כוללת 2 מגרשים למסחר שכונתי וכן יעוד מסחר מעורב במגורים.
6. התכנית כוללת אתר חדש לקריית חינוך וכן מגרשים נוספים למבני ציבור.
7. התכנית שומרת על אותו היקף של שטחי ציבור שהיו במצב המאושר הקודם - היקף של 92.301 דונם.
8. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה על חלקים משטחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

התחדשות עירונית בחדרה- מגדלי חוף הים מתחם אלי כהן

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 302-0555813

**1.2 שטח התכנית**  
115.089 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189152
קואורדינאטה Y	704501

### 1.5.2 תיאור מקום

גבעת אולגה, שכונת אלי כהן והשטח ממערב לה.

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

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	אדני פז		
חדרה	אלי כהן		
חדרה	מבצע עזרא		
חדרה	קדימה		
חדרה	שד רחבעם זאבי		
חדרה	תרצה		

שכונה אלי כהן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10572	מוסדר	חלק	6, 183, 253, 295, 303, 306, 308, 311, 313, 368, 371-375	144, 181-182, 189, 199-200, 204-205, 241, 280, 283, 290, 296, 307, 309-310, 312, 381, 383
10581	מוסדר	חלק	30-31	3, 5-6, 8-12, 16
12794	מוסדר	חלק	30-31	7, 13

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
ב, 241/13 - 241/5, 243/15	761/חד
311/1	חד/763כו'
241/7 - 241/5	חד/938



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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
11/07/1999	4713	4783		שינוי	חד/ 450 /ה
15/09/1985	3358	3248		שינוי	חד/ 761
02/12/1993	1074	4172		כפיפות	חד/ 947
01/12/1998		4706		שינוי	חד/ מק/ 450 /ו
05/04/1998	3124	4635		שינוי	חד/ 1061
15/09/1985	3358	3248		שינוי	חד/ 763
15/03/1988	1747	3543		שינוי	חד/ 763 /ב
22/02/2005		5368		שינוי	חד/ מק/ 1296
31/03/2005		5386		שינוי	חד/ מק/ 763 /כו
30/04/1994	3178	4211		שינוי	חד/ במ/ 938

הערה לטבלה:

תרשצ/20/30 - אושרה בוועדה לתאום שיכונים ציבוריים - 14/12/1994 - שינוי



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/09/2018	שמואל רוה	31/05/2018	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא		17/06/2018	שמואל רוה	30/05/2018	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא	דו"ח מיקרו-אקלים- רוח והצללה	14/10/2018	טלי אלברט	05/09/2018	95		מנחה	בדיקת הצללה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	14/11/2018	גדי דגני	28/10/2018	99		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בדיקה פרוגרמטית	29/04/2018	מחלקת תכנון עיריית חדרה	25/04/2018	24		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בחינת השלכה תחבורתית (בה"ת)	24/10/2018	עדנה הוד	22/10/2018	82		מנחה	תנועה
לא	מערכת דרכים	13/11/2018	עדנה הוד	30/07/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	13/11/2018	עדנה הוד	13/11/2018	2	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מרתף חניה טיפוסי	13/11/2018	עדנה הוד	28/10/2018	3	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תח"צ	13/11/2018	עדנה הוד	08/11/2018	4	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	מערכות מים וביוב	16/10/2018	אלה קנצנברג	25/07/2018	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים וביוב	16/10/2018	אלה קנצנברג	25/07/2018	2	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ניקוז	16/10/2018	אלה קנצנברג	26/09/2018	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ניקוז	16/10/2018	אלה קנצנברג	02/10/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית מפלס הקרקע-1: 1250, חתכים וחזיתות- 1: 500	24/10/2018	גיראר גל אור	23/10/2018	2	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	24/10/2018	סילבן שטרית	23/10/2018	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר מצב עצים בוגרים	26/07/2017	צבי פרליס	19/07/2017	33		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16/08/2018	צבי פרליס	25/07/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17/06/2018	שמואל רוה	31/05/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**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 מקומית	רשות מקומית		עירית חדרה	חדרה	הלל יפה	5	04-6303728	04-6303726	lital- sd@hadera. muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית חדרה	חדרה	הלל יפה	5	04-6303728	04-6303726	lital- sd@hadera.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינה, פרטיים שונים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	eran@ravehl ondon.com
	יועץ סביבתי	טלי אלברט		בסביבה טובה בע"מ	צורן קדימה	הזית צורן	17	052-4803255		talialbert1@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ג'ראר גל אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6024473		gerar@gf2005 .co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גדי דגני	375	גדי דגני החברה לזום ניהול ושמאות מקרקעין	חדרה	רמב"ם	29	04-6277303	04-6277306	office@gadi- degani.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	נתלי הוכטייל	1247	גדי דגני החברה לזום ניהול ושמאות מקרקעין	חדרה	רמב"ם	29	04-6277303	04-6277306	office@gadi- degani.co.il
אינג'נר	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@za hav.net.il
	יועץ	מחלקת תכנון עיריית חדרה		עיריית חדרה מחלקת תכנון	חדרה	הלל יפה	9	04-6303727	04-6303726	tzviac@hader a.muni.il
אגרונום	סוקר עצים	צבי פרליס		פרליס ובניו- אומדה	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
אינג'נר	יועץ תשתיות	אלה קנצנברג	93040	בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	ala-k@bj- is.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	סילבן שטרית	89838	אס.די.אס עיצוב פיתוח ונוף 1994 בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6486535	03-6485439	sds@sylvano f.co.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה (1)	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il



תכנין זמין  
מונה הדפסה 27



תכנין זמין  
מונה הדפסה 27

**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
גובה מבנה	גובה הגג העליון של המבנה.

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**

התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן באמצעות פינוי בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הריסת מבני מגורים ישנים בשכונת אלי כהן ובניית מבני מגורים חדשים ממערב לשכונה.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- ג. התווית דרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים והתאמה למערכת הדרכים באיזור.
- ד. קביעת שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ה. קביעת יעודי קרקע למגורים ומסחר.
- ו. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה, הנחיות בינוי ליעודים השונים ותנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת שלבי ביצוע להריסת מבנים ולאכלוס.
- ח. קביעת מקטעי ביצוע לפיתוח השטח.
- ט. קביעת זיקת הנאה.
- י. בתכנית 1069 יח"ד במבנים שונים בגבהים שבין 2 - 32 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101 - 105, 111, 119
דרך מוצעת	106 - 110, 117, 120
דרך משולבת	112 - 116, 118
ככר עירונית	205
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 305
מגורים א'	502, 511 - 513
מגורים ב'	505
מגורים ד'	601 - 610
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	901



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
מסחר	404, 401
מתקנים הנדסיים	805 - 801
שביל	702, 701
שטח ציבורי פתוח	207, 206, 204 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	304, 302, 301
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	805
דרך / מסילה לביטול	שביל	702
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	206, 202
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	104
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	120
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	202
להריסה	דרך מאושרת	102
להריסה	דרך מוצעת	108 - 106
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	304, 302, 301
להריסה	שביל	702
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102, 101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	108 - 106
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	305, 302, 301
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	801
מבנה להריסה	שביל	702
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	119, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	120, 110 - 108, 106
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	116 - 112
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	610 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	804, 802, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	206, 204 - 202
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	111

### 3.2 טבלת שטחים

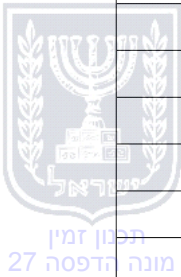
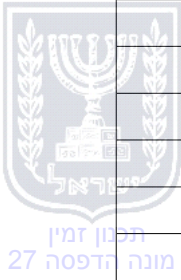
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	24,478	21.27

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.08	8,142	מגורים 3-4 קומות
3.95	4,542	מגורים א'
2.82	3,240	מגורים ב'
5.44	6,263	מגורים מיוחד
0.83	958	מסחר
36.77	42,313	קרית חינוך וספורט
12.58	14,479	שטח לבניני ציבור
9.28	10,674	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>115,089</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.33	18,822.18	דרך מאושרת
5	5,767.53	דרך מוצעת
11.27	12,990.06	דרך משולבת
0.25	284.69	ככר עירונית
25.14	28,981.63	מבנים ומוסדות ציבור
1.82	2,100	מגורים א'
2.47	2,847.02	מגורים ב'
12.82	14,782.05	מגורים ד'
2.22	2,561.35	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.89	1,031.55	מסחר
0.22	256.68	מתקנים הנדסיים
0.37	425.15	שביל
21.19	24,426.02	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>115,275.9</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף. 2. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד, לרכב יתוכננו רמפות בכניסה לחניונים. 3. תותר בניית "חצר אנגלית", החצר יכולה לבלוט מעבר לקווי הבניין. יש להתקין פתרונות ניקוז ל"חצר האנגלית". 4. גובה מרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים כחלק משטחי הבניה המותרים. 2. יותר חדר יציאה לגג שגדלו עד 12 מ"ר שייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים וכחלק מהגובה המותר. 3. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, אנטנות, מתקני מזוג אויר וכו' יהיו מוסתרים ברכיבים מבניים המשתלבים עם גאומטריית הבנין 4. הקולטים ישולבו בגיאומטריה של מישור הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר. ב. חניה מקורה: 1. תותר הקמת חניות מקורות בשטח של 35 מ"ר בסככת חניה מפולשת שתיבנה בקו בנין קדמי וצדדי 0. הפניית החניה אל הרחוב באישור מח' כבישים בעיריה. מבנה החניה יבנה מחומרים קלים, איכותיים ועמידים לטווח ארוך. לחילופין, מבנה החניה ייבנה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. 50% לפחות משטח הקירות יהיו פתוחים.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מסתור לכביסה ולמתקנים טכניים יותקן מחומרים קשיחים ועמידים המשתלבים בעיצוב המבנה. 2. לא תותר התקנת כל מתקן הבולט מגג הבנין, למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים

4.2	<b>מגורים ב'</b>
	<p>א. מגורים דירות גן-גג.                  ב. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף.                  2. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד, לרכב יתוכננו רמפות בכניסה לחניונים.                  3. תותר בניית "חצר אנגלית", החצר יכולה לבלוט מעבר לקווי הבניין. יש להתקין פתרונות ניקוז ל"חצר האנגלית".                  4. המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.                  5. מרתף חניה לפי סעיף 6.1                  6. המרתף יכול להיות כשטח משותף של הבנין או כחלק מהדירות.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים כחלק משטחי הבניה המותרים.                  2. יותר חדר יציאה לגג שגדלו עד 12 מ"ר שייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים וכחלק מהגובה המותר.                  3. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, אנטנות, מתקני מזוג אויר וכו' יהיו מוסתרים ברכיבים מבניים המשתלבים עם גאומטריית הבנין                  4. הקולטים ישולבו בגיאומטריה של מישור הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.                  5. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.                  6. הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה. הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ- 2 מ'. הבניה על הגג תהיה כדוגמת המבנה הקיים ותיבנה מחומרים קשיחים ואיכותיים העמידים לטווח ארוך.                  בבתיים טוריים או דו משפחתיים יוצמדו חדרי היציאה לגג של היחידות זה לזה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מסתור לכביסה ולמתקנים טכניים יותקן מחומרים קשיחים ועמידים המשתלבים בעיצוב המבנה.                  2. לא תותר התקנת כל מתקן הבולט מגג הבנין, למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין.                  3. פתרון אצירת האשפה יהיה בגומחה בגדר החזיתות.                  4. לא יותרו מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אויר וצנרת על הקירות החיצוניים.</p>
4.3	<b>מגורים ד'</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים.





4.3	מגורים ד'
	ב. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית.
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לפחות 20% ממספר יח"ד הכלול ביעוד זה יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות. לפחות 20% ממספר היחידות בכל מגרש יהיו יח"ד קטנות. לא יותרו בנייני מגורים ללא יח"ד קטנות או בנייני מגורים בהם רק יח"ד קטנות.</li> <li>דירות גן תותרנה בחזיתות אחוריות ושאינן פונות לרחוב בלבד.</li> <li>לכל יח"ד יוצמד מחסן בגודל עד 6 מ"ר וללא כניסה מתוך שטח הדירה.</li> <li>הגדרות בין השטחים הפרטיים לציבוריים ייבנו מחומר קשיח גובה הגדר הבנויה לא יעלה על 50 ס"מ. לא תותרנה גדרות קלות ממתכת לכיוון הרחוב. תותר גדר חיה</li> <li>המרחק בין שני מבנים סמוכים לא יקטן מ- 12 מ'.</li> <li>הבינוי המדורג יישמר כמופיע בנספח הבינוי המנחה. שינוי מותנה בביצוע הקלה לפי סעיף 149 לחוק.</li> <li>תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</li> <li>כניסות למבנים קיימות עדיפות לכיוון כניסות שונה מכיוון מערב וצפון מערב. במידה והכניסות תהיינה מכיוונים אלה, תבוצע הגנה מרוח לפי הנחיות יועץ אקלימי.</li> <li>תנאי להיתר בניה למבנים בתאי שטח 604-608 (מבנים מס' 5,6,7,8, ו-12 בדו"ח המיקרואקלים) יהיה הצגת סימולציית רוח בתכנה מקובלת. הדו"ח יכלול בחינה של המגרש המוצע לבניה בתוספת רדיוס 50 מ' מגבול המגרש. הדו"ח יציע פתרונות הגנה מרוחות טורדניות (על פי הקריטריונים התקפים בעת הגשת ההיתר).</li> <li>באם הבינוי המוצע בהיתר הבניה יהיה שונה מנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו, לרבות גבהים, נפחים, כניסות, מרפסות וכל שינוי אחר, תנאי להיתר הינו הגשת בדיקת מיקרואקלים הכוללת רוח והצללה ואישורה ע"י הגורם המוסמך</li> </ol> <p>הקלות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תוספת יח"ד תותר במסגרת הקלה לאחר הגשת פרוגרמה למבני ציבור.</li> <li>הקלה בתוספת יח"ד, קומות ו/או בגובה מבני המגורים תהיה בכפוף להגשת הדמיות המציגות את השינוי המבוקש.</li> <li>הקלה במספר הקומות ו/או הגבהת מבני המגורים תהא כפופה למדיניות הועדה המקומית בכל הנוגע לתקן בניה ירוקה ולבדיקה אקלימית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</li> <li>אישור משרד הבריאות לעניין יכולת הקליטה של תחנת שאיבה גבעת אולגה את שפכי המתחם ובהתייחס לתכניות אחרות שנשענות על אותה תחנה.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השרות.</li> <li>ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש הצידי והאחורי. קו בניין קידמי למרתף לכיוון הרחוב יהיה 1 מ' לצורך העברת תשתיות.</li> <li>המרתף יותאם לשיפוע הרחוב כך שלא יוצרו בגבול המגרש קירות/ גדרות בגובה העולה על 1 מ'.</li> <li>גובה המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.</li> </ol>

4.3	מגורים ד'
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר.</li> <li>2. החניה תהיה כולה תת-קרקעית למעט חניית אורחים.</li> <li>3. תותר חניה מתחת לשטחים ציבוריים גובלים צמודים לפי סעיף 6.2.</li> <li>4. יש להציג בפיתוח מילוי של 1.5 מ' לפחות מעל כל תקרת המרתף לצורך נטיעת עצים.</li> <li>5. היקף החניה העילית שתותר במפלס הקרקע לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.</li> <li>6. הוראות לחניות: לפי סעיפים 6.1 ו- 6.2.</li> </ol>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסתורי כביסה ומסתורים טכניים בחזיתות ישולבו ויוצנעו באופן אסתטי בתוך המבנה, ולא יבלטו, לא יותרו מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אויר וצנרת על הקירות החיצוניים.</li> <li>2. חמרי הגמר יהיו עמידים, בטוחים ואסתטיים.</li> <li>3. גגות שטוחים יתוכננו כחזית חמישית מעוצבת אשר אינה פוגעת בניראות המבנה.</li> <li>4. הכניסה הראשית לבנייני המגורים לא תהיה מהחזית האחורית.</li> <li>5. רחבות הכניסה למבנים ושבילי הגישה יהיו נגישים ורציפים להולכי רגל מהמרחב הציבורי, שלא דרך מגרשי חנייה, תוך יצירת המשכיות של המרחב הציבורי. תינתן עדיפות לשבילים ללא מדרגות.</li> <li>6. מעל הכניסה הראשית לבנין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האויר.</li> <li>7. מחסנים וחללים טכניים של המבנה לא יופנו לחזית הכניסה הראשית לבנין.</li> </ol>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מרפסות: מרפסות יתוכננו כחלק בלתי-נפרד מהמבנה מבחינת עיצוב וחומרי גמר, ויכללו פתרונות ניקוז.</p>
4.4	מסחר
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל.</li> <li>ב. משרדים.</li> <li>ג. מרפאות.</li> <li>ד. שירותים עיסקיים.</li> <li>ה. תרבות, רווחה, פנאי, ספורט.</li> </ol>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השרות.</li> <li>2. ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש הצידי והאחורי. קו בניין קידמי למרתף לכיוון הרחוב יהיה 1 מ' לצורך העברת תשתיות.</li> <li>3. המרתף יותאם לשיפוע הרחוב כך שלא יוצרו בגבול המגרש קירות/ גדרות בגובה העולה על 1 מ'.</li> <li>4. גובה המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.</li> </ol>



מסחר	4.4
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
<p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש ותוכל להיות תת-קרקעית או על הקרקע בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המגרש.</p> <p>3. הוראות לחניות: לפי סעיפים 6.1 ו- 6.2.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ג</b>
<p>1. מסתורים טכניים בחזיתות ישולבו ויוצנעו באופן אסתטי בתוך המבנה. לא יותרו מתקנים טכניים, מתקני מיזוג וצנרת על קירות חיצוניים.</p> <p>2. חמרי הגמר יהיו עמידים, בטוחים ואסתטיים.</p> <p>3. גגות שטוחים יתוכננו כחזית חמישית מעוצבת אשר אינה פוגעת בניראות המבנה. לא יותר שימוש ביריעות איטום חשופות.</p> <p>4. לפחות 75% מאורך החזית יהיה בבינוי רציף מלווה קו רחוב.</p> <p>5. רחבות הכניסה למבנים ושבילי הגישה יהיו נגישים ורציפים להולכי רגל מהמרחב הציבורי, שלא דרך מגרשי חנייה, תוך יצירת המשכיות של המרחב הציבורי. תינתן עדיפות לשבילים ללא מדרגות.</p> <p>6. מעל הכניסה הראשית לבנין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האויר.</p> <p>7. מחסנים וחללים טכניים של המבנה לא יופנו לחזית הכניסה הראשית לבנין.</p> <p>8. במבנים פינתיים, יש להתייחס לשתי החזיתות הפונות לרחובות כאל חזיתות ראשיות.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>ד</b>
גודל מרבי לחנות 60 מ"ר.	
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
תחנות טרנספורמציה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
תותר גמישות בהזזת תא שטח 803 למרחק של 20 מ' לכל כיוון.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ב</b>
בהתאמה למבנים הקיימים והמתוכננים ברחוב, לרבות טיפול בגג כחזית חמישית.	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
מבני חינוך, תרבות, בריאות, ספורט דת וקהילה ושימושים ציבוריים לשירות השכונה. שבילים ומעברים פנימיים לשירות מבני הציבור.	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. מיקום מבני הציבור ושימושם המתוכנן בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות העדכניות וע"פ סעיף 6.11.3 להלן.</p> <p>ב. שילוב שימושים:</p> <p>בשטח מבני הציבור תהיה העדפה לעירוב שימושי ציבור ובהתייחס להנחיות התדריך הארצי להקצאות קרקע לצרכי ציבור. כמו כן התכנון המפורט של האתר בשלב היתרי הבניה יעודד קהילתיות, פתיחות תכנונית וקישוריות ונגישות מזמינה למרחב האורבני הסובב וכן ניצול יעיל של הקרקע שתאפשר מיצוי מלא של זכויות הבניה לאורך זמן ומגוון שימושים.</p> <p>ג. בתכנון מבנה חינוך שבתא שטח 303 (מבנה מס' 02 בדו"ח המיקרו אקלימי) קיימת עדיפות למיקום החצר בחלק הדרומי של המגרש על מנת לאפשר חשיפה מקסימלית לשמש.</p> <p>ד. בתכנון המפורט של תא שטח 302 תותר גמישות במיקום תא שטח של מתקן הנדסי מס' 803. ניתן יהיה להזיז את המתקן למרחק של עד 20 מ' לכל כיוון.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השרות.</p> <p>2. ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש הקדמי והצידי. קו בניין קדמי למרתף לכיוון הרחוב יהיה 1 מ' לצורך העברת תשתיות.</p> <p>3. המרתף יותאם לשיפוע הרחוב כך שלא יוצרו בגבול המגרש קירות/ גדרות בגובה העולה על 1 מ'.</p> <p>4. גובה המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>3. הוראות לחניות בתת הקרקע עבור המגורים הסמוכים: לפי סעיפים 6.1 ו- 6.2.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מסתורים טכניים בחזיתות ישולבו ויוצנעו באופן אסתטי בתוך המבנה, לא תותר צנרת, מתקנים טכניים ומתקני מיזוג על הקירות החיצוניים.</p> <p>2. חמרי הגמר יהיו עמידים, בטוחים ואסתטיים.</p> <p>3. גגות שטוחים יתוכננו כחזית חמישית מעוצבת אשר אינה פוגעת בנראות המבנה. לא יותר שימוש ביריעות איטום חשופות.</p> <p>4. הכניסה הראשית לא תהיה מהחזית האחורית.</p> <p>5. לפחות 75% מאורך החזית יהיה בבינוי רציף מלווה קו רחוב.</p> <p>6. במגרשים הפונים לשצ"פ, קו הבניין לשצ"פ יהיה קו בניין קדמי. במגרשים הפונים לרחוב, קו בניין קדמי לרחוב יהיה 0.</p> <p>7. רחבות הכניסה למבנים ושבילי הגישה יהיו נגישים ורציפים להולכי רגל מהמרחב הציבורי, שלא דרך מגרשי חנייה, תוך יצירת המשכיות של המרחב הציבורי תינתן עדיפות לשבילים ללא מדרגות.</p> <p>8. מחסנים וחללים טכניים של המבנה לא יופנו לחזית הכניסה הראשית לבניין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<b>שימושים</b>
	ישמש לשבילים להולכי רגל ומסלולי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט גן ורחוב, מתקני הצללה, גינון ונטיעות, פיתוח נופי, מגרשי משחקים, מתקני נופש וספורט, העברת תשתיות תת-קרקעיות, הסדרת ניקוז, נקודות איסוף פסולת למיון ומחזור, חניה תת-קרקעית. יותר מרתף בשיעור 80% משטח היעוד, ובלבד שלא תפגע האפשרות לגינון ונטיעת עצים מעליו, ולהעברת תשתיות וניקוז. תותר בניה בשיעור 2% משטח תא השטח לצורך מתקני הצללה
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> א. יותר מעבר תת-קרקעי לחיבור חניוני מגורים גובלים. ב. תותר חניה תת-קרקעית למגורים הגובלים. ג. מעל תקרת חניון תת-קרקעי, תחול חובת מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות לצורך נטיעת עצים בוגרים, לרבות באמצעות פיתוח שטח. ד. הוראות לחניית בתת הקרקע עבור המגורים הסמוכים: לפי סעיפים 6.1 ו- 6.2. ה. לפחות 20% משטח השצ"פ המרכזי ישארו פנויים בתת-הקרקע מחניה תת-קרקעית. זאת לצורך חלחול מי נגר ואפשרות לנטיעת עצים עמוקי שורש שיאפשרו הצללה וטיוב איכות השצ"פ.
ב	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 2. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בדיקת רוח, באמצעות תוכנות מקובלות, באזור השצ"פ שבין תאי השטח 605 ו-606 (מבנים 7 ו-12 בדו"ח המיקרואקלים) בציר ההליכה אל הים שבין המבנים בתאי שטח אלו וכן בשצ"פ שמצפון לתא שטח 605 (בנין 12 בדו"ח המיקרואקלים). פתרונות אלו יאושרו ע"י הגורם המוסמך כתנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח.
4.8	<b>ככר עירונית</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	תשמש לשבילים להולכי רגל ומסלולי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט גן ורחוב, מתקני הצללה, גינון ונטיעות, פיתוח נופי, מגרשי משחקים, מתקני נופש וספורט, העברת תשתיות תת-קרקעיות, הסדרת ניקוז, חניה תת-קרקעית. יותר מרתף בשיעור 100% משטח היעוד ובלבד שלא תפגע האפשרות לגינון ונטיעת עצים מעליו, ולהעברת תשתיות וניקוז. תותר בניה בשיעור 2% משטח תא השטח לצורך מתקני הצללה.
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> מיועד לשהיית והנאת הציבור ומשלים את המסחר הצמוד, באופן שיתרו בו הצבת שולחנות וכסאות וכן אזורי ישיבה ושהייה לציבור.
4.9	<b>דרך מאושרת</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	דרכים, חניות, תשתיות תת קרקעיות, גינון, פיתוח שטח, שבילים וריהוט רחוב.
4.9.2	<b>הוראות</b>

<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
א	חניה 1. תותר חניה תת קרקעית וחיבור ומעברים תת-קרקעיים לצורך חניוני מגורים. 2. הוראות לחניות בתת הקרקע עבור המגורים הסמוכים : עפ"י סעיפים 6.1 ו- 6.2.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.10.1	<b>שימושים</b> דרכים, חניות, תשתיות תת קרקעיות, גינון, פיתוח שטח, שבילים וריהוט רחוב.
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	חניה א. תותר חניה תת קרקעית ומעברים תת-קרקעיים לצורך חיבור חניוני המגורים. ב. הוראות לחניות בתת הקרקע עבור המגורים הסמוכים : לפי סעיפים 6.1 ו- 6.2.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> בתא שטח 120 שממזרח לתא שטח 901 תותר הצבת כסאות ושולחנות הקמת גוונים ופרגודים לשימוש לצרכי המבנה המסחרי שבתא שטח 901, ובלבד שלא יפגע המעבר לציבור ברוחב של 3 מ' לפחות. הוראות לפרגודים לפי התכנית הכלל עירונית המאושרת לעניין זה.
<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.11.1	<b>שימושים</b> רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר. יותרו תשתיות תת-קרקעיות וריהוט רחוב, שבילים וחניות.
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	חניה א. תותר חניה תת-קרקעית ומעברים תת-קרקעיים לצורך חיבור חניוני המגורים. ב. הוראות לחניות בתת הקרקע עבור המגורים הסמוכים : לפי סעיפים 6.1 ו- 6.2.
<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
4.12.1	<b>שימושים</b> מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים תשתיות תת קרקעיות וגינון.
4.12.2	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.13.1	<b>שימושים</b> א. מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים, תרבות, רווחה, פנאי וספורט. ב. משרדים. ג. מגורים. ד. בדירות המגורים יותרו משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית. ה. גני ילדים ומעונות יום.
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. לפחות 20% ממספר יח"ד הכלול ביעוד זה בכל מגרש יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בחוק



4.13	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ובתקנות.</p> <p>2. דירות גן תותרנה בחזיתות אחוריות ושאינן פונות לרחוב בלבד.</p> <p>3. לכל יח"ד יוצמד מחסן בגודל עד 6 מ"ר וללא כניסה מתוך שטח הדירה.</p> <p>4. הגדרות בין השטחים הפרטיים לציבוריים ייבנו מחומר קשיח גובה הגדר הבנויה לא יעלה על 50 ס"מ. לא תותרנה גדרות קלות ממתכת לכיוון הרחוב. תותר גדר חיה</p> <p>5. המרחק בין שני מבנים סמוכים לא יקטן מ- 12 מ'.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>7. גני הילדים ומוסדות הציבור יהיו בקומת קרקע עם הפניה לשטח ירוק (לכיוון צפון) או בקומה ראשונה עם יציאה למרפסת.</p> <p>8. שטחי הבניה לשימושי ציבור לגני ילדים ומעונות יום יופקעו ויירשמו ע"ש העיריה.</p> <p>9. כניסות למבנים קיימת עדיפות לכיוון כניסות שונה מכיוון מערב וצפון מערב. במידה והכניסות תהיינה מכיוונים אלה, תבוצע הגנה מרוח לפי הנחיות יועץ אקלימי.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה למבנים בתאי שטח 604-608 (מבנים מס' 5,6,7,8, ו-12 בדו"ח המיקרואקלים) יהיה הצגת סימולציית רוח בתכנה מקובלת. הדו"ח יכלול בחינה של המגרש המוצע לבניה בתוספת רדיוס 50 מ' מגבול המגרש. הדו"ח יציע פתרונות הגנה מרוחות טורדניות (על פי הקריטריונים התקפים בעת הגשת ההיתר).</p> <p>11. באם הבינוי המוצע בהיתר הבניה יהיה שונה מנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו, לרבות גבהים, נפחים, כניסות, מרפסות וכל שינוי אחר, תנאי להיתר הינו הגשת בדיקת מיקרואקלים הכוללת רוח והצללה ואישורה ע"י הגורם המוסמך</p> <p>12. הקלות:</p> <p>א. תוספת יח"ד תותר במסגרת הקלה לאחר הגשת פרוגרמה למבני ציבור והדמיות המציגות את יח"ד הנוספות.</p> <p>ב. הקלה במספר הקומות ו/או הגבהת מבני המגורים תהא כפופה לעמידה במדיניות הועדה המקומית בכל הנוגע לתקן בניה ירוקה ולבדיקה אקלימית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. הקלה במספר הקומות ו/או הגבהת מבני המגורים תהא בכפוף להגשת הדמיות המציגות את השינוי המבוקש.</p> <p>ד. אישור משרד הבריאות לעניין יכולת הקליטה של תחנת שאיבה גבעת אולגה את שפכי המתחם ובהתייחס לתכניות אחרות שנשענות על אותה תחנה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השרות.</p> <p>2. ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש הצידי והאחורי. קו בניין קדמי למרתף לכיוון הרחוב יהיה 1 מ' לצורך העברת תשתיות.</p> <p>3. המרתף יותאם לשיפוע הרחוב כך שלא יוצרו בגבול המגרש קירות/ גדרות בגובה העולה על 1 מ'.</p> <p>4. גובה המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר.</p>

4.13	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. מגורים :</p> <p>א. החניה תהיה כולה תת-קרקעית למעט חניית אורחים.</p> <p>ב. תותר חניה מתחת לשטחים ציבוריים גובלים צמודים לפי סעיף 6.2. יש להציג בפיתוח מילוי אדמה של 1.5 מ' לפחות מעל כל תקרת המרתף לצורך נטיעת עצים.</p> <p>ג. היקף החניה העילית שתותר במפלס הקרקע לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.</p> <p>3. מסחר :</p> <p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום המגרש ותוכל להיות תת-קרקעית או על הקרקע.</p> <p>4. הוראות לחניות :</p> <p>בסעיף 6.1 ו- 6.2.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מסתורי כביסה ומסתורים טכניים בחזיתות ישולבו ויוצנעו באופן אסתטי בתוך המבנה, ולא יבלטו, לא יותרו מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר וצנרת על הקירות החיצוניים.</p> <p>2. חמרי הגמר יהיו עמידים, בטוחים ואסתטיים.</p> <p>3. גגות שטוחים יתוכננו כחזית חמישית מעוצבת אשר אינה פוגעת בניראות המבנה.</p> <p>4. הכניסה הראשית לבנייני המגורים לא תהיה מהחזית האחורית.</p> <p>5. רחבות הכניסה למבנים ושבילי הגישה יהיו נגישים ורציפים להולכי רגל מהמרחב הציבורי, שלא דרך מגרשי חנייה, תוך יצירת המשכיות של המרחב הציבורי. תינתן עדיפות לשבילים ללא מדרגות.</p> <p>6. מעל הכניסה הראשית לבנין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר.</p> <p>7. מחסנים וחללים טכניים של המבנה לא יופנו לחזית הכניסה הראשית לבנין.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מרפסות :</p> <p>מרפסות יתוכננו כחלק בלתי-נפרד מהמבנה מבחינת עיצוב וחומרי גמר ויכללו פתרונות ניקוז.</p> <p>מסחר :</p> <p>גודל מרבי לחנות 60 מ"ר.</p>





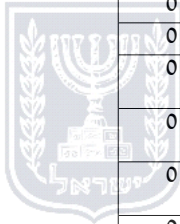
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	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 כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	0					2					(1) 6	285	205		ככר עירונית	
4	4	2	4	16	40	400	57264	28632	(2)	7158	21474	14316	301		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	2	4	16	40	400	45880	22940	(2)	5735	17205	11470	302		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	2	2	8	50	400	2248	1124	(2)	281	843	562	303		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	2	4	16	50	400	4356	2178	(2)	545	1634	1089	304		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	2	4	16	50	400	6140	3070	(2)	768	2303	1535	305		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	1	2	9	3	2	45	87	520	(3) 100	100	320	599	502		מגורים א'
4	4	1	2	9	2	1	40	64	320	(3) 50	50	220	499	511		מגורים א'
4	4	1	2	9	2	1	40	64	320	(3) 50	50	220	499	512		מגורים א'
4	4	1	2	9	2	1	40	64	320	(3) 50	50	220	499	513		מגורים א'
4	4	1	3	13	6	17	45	137	3893	(3) 850	408	1785	2841	505		מגורים ב'
0	0	2	(6) 11	36.6	31	53	100	722	12203	3378	(5) 2640	(4) 5125	1689	601		מגורים ד'
0	0	2	(6) 11	36.6	31	53	100	722	12203	3378	(5) 2640	(4) 5125	1689	602		מגורים ד'
0	0	2	(6) 11	36.6	31	53	100	722	12203	3378	(5) 2640	(4) 5125	1689	603		מגורים ד'
0	0	2	(6) 11	36.6	31	53	100	722	12207	3382	(5) 2640	(4) 5125	1691	604		מגורים ד'
0	0	2	(6) 17	55.8	47	60	100	990	12718	2568	(5) 3150	(7) 5800	1284	605		מגורים ד'
0	0	2	(6) 32	103.8	98	121	100	1821	22507	2472	(5) 5970	(8) 11645	1236	606		מגורים ד'
0	0	2	(6) 32	103.8	83	120	100	1574	22796	2896	(5) 5950	(8) 11550	1448	607		מגורים ד'
0	0	2	(6) 32	103.8	88	120	100	1664	22618	2718	(5) 5950	(8) 11550	1359	608		מגורים ד'
0	0	2	(6) 17	55.8	43	60	100	922	12962	2812	(5) 3150	(7) 5800	1406	609		מגורים ד'
0	0	2	(6) 17	55.8	47	60	100	990	12718	2568	(5) 3150	(7) 5800	1284	610		מגורים ד'

קו בנין (מטר)	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 כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
												60	160		901	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					115	294						(5) 13180	(9) 28130		901	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
			1									375	1422		901	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
0	0	2	33	105.6	115	294	100	2125	54319	5112		(5) 13615	(9) 29712	2556	901	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
0	0	2	2	10			90	329	2430	1476	(10)	318	636	738	401	מסחר	
0	0	2	1	4			100	276	802	582	(10)	40	180	291	404	מסחר	
0	0		1	5			100		50				50	55	801	מתקנים הנדסיים	
0	0		1	5			100		50				50	50	802	מתקנים הנדסיים	
0	0		1	5			100		50				50	50	803	מתקנים הנדסיים	
0	0		1	5			100		50				50	51	804	מתקנים הנדסיים	
0	0		1	5			100		50				50	50	805	מתקנים הנדסיים	
0	0							2					(1) 140	7004	202	שטח ציבורי פתוח	
0	0							2					(1) 309	15447	204	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



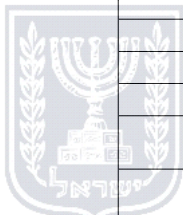
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	0	0	205		ככר עירונית
	5	5	301		מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	302		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	303		מבנים ומוסדות ציבור
	5	4	304		מבנים ומוסדות ציבור
	5	4	305		מבנים ומוסדות ציבור
	5	6	502		מגורים א'
	5	6	511		מגורים א'
	5	6	512		מגורים א'
	5	6	513		מגורים א'
	4	4	505		מגורים ב'
1060	0	0	601		מגורים ד'
1060	0	0	602		מגורים ד'
1060	0	0	603		מגורים ד'
1060	0	0	604		מגורים ד'
1200	0	0	605		מגורים ד'
2420	0	0	606		מגורים ד'
2400	0	0	607		מגורים ד'
2400	0	0	608		מגורים ד'
1200	0	0	609		מגורים ד'
1200	0	0	610		מגורים ד'
			901	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5880			901	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			901	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5880	0	0	901		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	0	401		מסחר
	0	0	404		מסחר
	0	0	801		מתקנים הנדסיים
	0	0	802		מתקנים הנדסיים
	0	0	803		מתקנים הנדסיים
	0	0	804		מתקנים הנדסיים
	0	0	805		מתקנים הנדסיים
	0	0	202		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	0	0	204		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

השטח מתחת מפלס הכניסה הקובעת במגורים א' ו- ב' - ניתן להסב את השטח מעיקרי לשירות, כתלות בשימוש המבוקש בשלב ההיתר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתקני הצללה.
- (2) במבנים ומוסדות ציבור תותר בניית שטחים עיקריים מתחת לפני הכניסה הקובעת במסגרת זכויות הבניה המותרות.
- (3) ניתן להסב חלק מהשטח לשטח שירות בשלב הרישוי.
- (4) א. 90 מ"ר לפחות יוקדשו למועדון דיירים בקומת הקרקע.  
ב. גודל עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 95 מ"ר.
- (5) כולל 20 מ"ר ליחיד לממ"ד ומחסן.
- (6) כולל קומה טכנית חלקית גבוהה בנסיגה, הכוללת יציאה לגג ושימושים טכניים.
- (7) א. 100 מ"ר לפחות יוקדשו למועדון דיירים בקומת הקרקע.  
ב. גודל עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 95 מ"ר.
- (8) א. 150 מ"ר לפחות יוקדשו למועדון דיירים בקומת הקרקע.  
ב. גודל עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 95 מ"ר..
- (9) א. 200 מ"ר לפחות יוקדשו למועדון דיירים בקומת הקרקע של מבנה המגורים.  
ב. גודל עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 95 מ"ר..
- (10) במסחר תותר בניית שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לפני הכניסה הקובעת במסגרת זכויות הבניה המותרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. מפלס קומת הלובי והכניסה יהיו ככל הניתן במפלס המדרכה מדוד באמצע חזית המבנה הפונה לרחוב הראשי.
2. לא תותר הפניית חצרות שרות וכניסות תפעוליות לחזית המבנה הפונה לרחוב הראשי.
3. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחוב הראשי.
4. הוראות לעניין החניונים התת-קרקעיים:
  - (1) קומות החניון התת קרקעיות יוכלו לבלוט 0.5 מ' מעל למפלס המדרכה הגובלת בחזית המבנה.
  - (2) הוראות נוספות לחניונים התת-קרקעיים ראה בסעיף 6.2.

**6.2****חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש למעט באיזור מגורים ד' ובאיזור מגורים ומסחר בהם תותר חניה גם מתחת לשטחים ציבוריים גובלים.
2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.
3. ביעוד המעורב וביעוד מסחר יינתן פטור מחניה למסחר ביחידות מסחר שקטנות מ- 250 מ"ר.
4. החניה תהיה עילית או תת-קרקעית.
5. החניות העיליות באיזור מגורים ד' ובאיזור מגורים ומסחר תהיינה חניות ציבוריות לאורחים בלבד ואין להצמידן ליח' המגורים.
6. היקף החניה העילית לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.
7. תכנית הפיתוח מעל החניון התת-קרקעי תהיה חלק מהיתר הבניה.
8. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם המגורים החדש יהיה אישור העירה לתכנית חניונים כוללת, שתתייחס לפריסת החניונים העיליים והתת-קרקעיים, כולל מתחת לשטחי הציבור, הנגישות אליהם ומהם, והאפשרות לפיתוח שטחי ציבור מעליהם, וכן שיוך החניות למגרשי המגורים.
9. היתר הבניה למרתף החניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין הפליטות והאוויר.
10. הוראות לחניות מתחת לשטחי ציבור:
  - א. מתחת לשטחי הציבור יותר שימוש לחניה תת קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם, ובהתאם להוראות תכנית זו.
  - ב. החריגה של החניון התת קרקעי ממגרש המגורים אל מתחת לשטח ציבורי סמוך תותר רק בצמידות ובהמשך ישיר למגרש המגורים.
  - ג. היקף החריגה המרבי של החריגה שתותר ייקבע בתכניות להיתר עפ"י עקרונות נספח הבינוי המנחה.
  - ד. לתכנית הבינוי שתוכן טרם היתר יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את שיוך ושלביות הביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים כנדרש על פי תקן החניה.
  - ה. כל היתר בניה למגורים יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתיים את אותו מבנה.
  - ו. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים מתחת לשטחי ציבור הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
  - ז. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות

## 6.2

## חניה

והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

ז. יבוצע רישום רב שכבתי בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית חדרה והבעלים הפרטיים בהתאם להיתרי הבניה.

ח. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.

ט. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם יקח בחשבון את הצורך בביצוע שטחי ציבור מעליו.

י. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השטח הציבורי הפתוח, מבנה הציבור, או הדרך ברוחבה המלא מעליו, לפי העניין

יא. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר/מהנדס הועדה המקומית.

יב. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שטח ציבורי פתוח, ילווה באדריכל נוף, שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח.

יג. סטייה מהוראות 4 הסעיפים מעלה לעיל (ט' - יב') תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

## 6.3

## איכות הסביבה

א. בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה עמידה במדיניות הועדה המקומית בכל הנוגע לתקן בניה ירוקה לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית שתהיינה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

ב. כניסות למבנים בבניה רוויה:

קיימות עדיפות לכיוון כניסות שונה מכיוון מערב וצפון מערב. במידה והכניסות תהיינה מכיוונים אלה, תבוצע הגנה מרוח לפי הנחיות יועץ אקלימי.

## 6.4

## חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה יעשה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.

3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושאינם כלולים באיחוד וחלוקה, יופקעו בהתאם להוראות סעיף 188 לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים באיחוד וחלוקה, יוקצו ויירשמו ע"ש העיריה בהתאם לטבלאות האיזון והקצאה.

5. רישום חניות למגורים מתחת לשטחי ציבור- כמפורט בסעיף 6.2.

## 6.5

## חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

6.5	חשמל
	<p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
6.6	ניקוז
	<p>א. מצב מוצע</p> <p>מערכת הניקוז המתוכננת להולכת הנגר העילי הינה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הולכת מי השפכים.</p> <p>בתחומי המתחם תיבנה מערכת של נקזים סגורים, תת-קרקעיים, בצורת ו/או במובלי בטון. מערכת הניקוז הראשית תעבור לאורך רחובות קיימים ומתוכננים ותכלול אלמנטים של קליטת מים וקולטנים לסוגיהם השונים, בהתאם לתוכניות הכבישים והפיתוח.</p> <p>יובטחו מסלולי ניקוז עיליים רציפים בין השטח התורם אל מוצא הניקוז, לאורך רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתוכניות הפיתוח המובאות לאישור בוועדה המקומית תיבחן התאמת התוכנית לאופייה הטופוגרפי של השכונה. כן ייבחנו "הקווים האדומים" של הכבישים ורומי הפיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים. שמירה על עיקרון זה תאפשר למי הנגר, במקרה של הצפה עקב סתימה במערכת או אירוע שיטפוני, לזרום על פני הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים מבלי לגרום לנזקים בנפש או ברכוש.</p> <p>ב. חניונים תת-קרקעיים</p> <p>במתחם יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת-קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לניקוזם של חניונים תת-קרקעיים וקומות קרקע תחול על היום.</p> <p>ג. בהיתר הבניה יפורטו האמצעים לשימור מי הנגר במגרש כולל מגרשים בהם מתוכננת חניה עד קו בניין 0.</p> <p>ד. פיתוח השטח במגרשים יבטיח ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ה. כתנאי להיתר בניה יש להגיש פתרון חלחול או השהייה לפי 15% משטח המגרש במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכדו' או שיכללו מתקני החדרה.</p> <p>ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>



6.7

**שמירה על עצים בוגרים**

א. נספח העצים הוא מחייב. ניתן לסטות ממנו באישור פקיד היערות.  
תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בתיקון 89 לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.  
ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:  
- בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.  
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.  
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.  
ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



6.8

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשול טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידיית לגף טרום חה"א.  
ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.  
ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.  
ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה.  
ה. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור צה"ל.



6.10

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. רישום בפועל או הבטחת הרישום של התצ"ר.  
2. עמידה בהנחיות לבניה ירוקה עפ"י מדיניות הועדה המקומית שתהיה תקפה באותה עת.

6.11

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה ראשון:  
א. אישור תשריט לצרכי רישום.  
ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגדלת ושדרוג הנדסי של מט"ש חדרה.  
ג. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי עקרונית, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית ואשר תקבע גם שלבי ביצוע לשטחי הציבור, את פיתוח השטחים הציבוריים, מפלסי הדרכים, פתרונות התשתיות.  
ד. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה: עריכת תכנית צל/תכנית בינוי לשטחי ושימושי ציבור שתוכן ע"י עיריית חדרה, שתציג התייחסות להעמדת מבני ושימושי הציבור השונים בתאי השטח השונים בתכנית, בראיה ארוכת טווח ולמצב של מימוש מלוא הזכויות וע"פ פרוגרמה מדוקדקת עדכנית, תוך מתן דגש על עירוב שימושים וניצול יעיל של הקרקע והתייחסות לשלבי ביצוע. כן יוצגו דרכי הגישה למבני הציבור, חיבור ונגישות עם הרקמה העירונית הסובבת, כולל מעברים להולכי רגל/אופניים. תכנית הצל תציג גם את הפתרונות לגני ילדים ומעונות בשכונה.





## 6.11

## תנאים למתן היתרי בניה

- ה. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל השצ"פ המרכזי ערוכה ע"י אדריכל נוף.
- ו. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם המגורים החדש יהיה אישור העיריה לתכנית חניונים כוללת, שתתייחס לפריסת החניונים העיליים והתת-קרקעיים, כולל מתחת לשטחי הציבור, הנגישות אליהם ומהם, האפשרות לפיתוח שטחי ציבור מעליהם וכן שיוך החניות למגרשי המגורים.
2. אישור תכנית פיתוח ובינוי למגרש נשוא הבקשה להיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.
- התכנון המפורט של הבינוי ופיתוח השטח יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכד' ולפי ההנחיות המרחביות שיהיו תקפות באותה עת.
3. אישור הועדה המקומית להנחיות מרחביות שיתייחסו במיוחד לבינוי ועיצוב המרחב העירוני הציבורי, הרחוב והמגרש, כדי להבטיח איכות עירונית, ובדגש על פיתוח המגרשים בחזית כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים. בכלל זה תהיה התייחסות לרחובות כצירים מעודדי הליכה ברגל ושהיית אנשים, קביעת מאפייני עיצוב המרחב הציבורי, קביעת מפלס הכניסה למגרש ולמבנה בהתייחס למפלס הרחוב והקישוריות אליו, התייחסות לשטחים הפתוחים והמשותפים במגרש, לגידור בחזית המגרשים כלפי הרחוב וכלפי שטחי ציבור (גובה גדרות, קירות תומכים וחומרי גמר) וכד'.
4. תכנון חניונים תת קרקעיים - כמפורט בסעיף 6.2.
5. תנאי להוצאת היתר בניה, עמידה במדיניות הוועדה המקומית בכל הנוגע לתקן בניה ירוקה ולפי הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
6. תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית (במקומות בהם נדרשת הריסה לצורך בניה חדשה), ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.
7. תנאי למתן היתרי בניה למבנה חדש בחלקה אשר קודם לכן היתה ביעוד ציבורי, יהא קבלת ערבות שתבטיח הריסת המבנה/ים המתפנה/ים תוך חודשיים מיום קבלת טופס 4 למבנה החדש ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.
8. בחלקות אשר במצב הקודם ייעודן היה סחיר ובמצב המוצע ייעודן ציבורי, תנאי למתן היתרי בניה למבנה חדש כלשהו במתחם, יהא קבלת ערבות שתבטיח הריסת המבנה/ים המתפנה/ים מהחלקות האמורות תוך חודשיים מיום קבלת טופס 4 למבנה החדש.
9. תנאי להיתר בניה לשימוש לגני ילדים/מעונות בתא שטח 901 יהיה תאום עם משרד הבריאות.
10. תנאי להיתר בניה לשימוש המסחרי בתא שטח 901 יהיה תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין אוורור ואקוסטיקה.
11. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו טרם איכלוס.
12. תנאי להיתר יהיה הבטחת ביצוע התשתיות.
13. תנאי להיתר בניה למבנים בתאי שטח 604-608 (מבנים מס' 5,6,7,8, ו-12 בדו"ח המיקרואקלים) יהיה הצגת סימולציית רוח בתכנה מקובלת. הדו"ח יכלול בחינה של המגרש המוצע לבניה בתוספת רדיוס 50 מ' מגבול המגרש. הדו"ח יציע פתרונות הגנה מרוחות טורדניות (על פי הקריטריונים התקפים בעת הגשת ההיתר).
14. באם הבינוי המוצע בהיתר הבניה יהיה שונה מנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו, לרבות גבהים, נפחים, כניסות, מרפסות וכל שינוי אחר, תנאי להיתר הינו הגשת בדיקת מיקרואקלים הכוללת רוח והצללה ואישורה ע"י הגורם המוסמך.

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.11</b>
<p>15. ביצוע דרכי גישה כמפורט בסעיף 6.12 להלן.</p> <p>16. עמידה בהוראות סעיף 7.1 להלן.</p>	
<b>דרכים</b>	<b>6.12</b>
<p>ביצוע דרכי גישה:</p> <p>1. מתחם המגרשים: 901, 606-610, 604</p> <p>- לצורך מתן גישה למגרשים אלה, יש להשלים את סלילת רחוב אדני פז וחיבורו בין רח' קדימה והמשכו מערבה עד לרח' רחבעם זאבי.</p> <p>- יש צורך להסדיר את צומת אדני פז - רחבעם זאבי.</p> <p>2. מתחם המגרשים: 605, 601-603</p> <p>לצורך מתן גישה למגרשים אלה, יש לסלול את המשך רח' החצב לכיוון מערב וכן את מערכת הכבישים הפנימיים הנשענים עליו - לכיוון דרום וכן לסלול את הכביש החדש מס' 76 ולהסדיר את הצומת של כביש 76 עם רח' רחבעם זאבי.</p> <p>3. מגרש 505</p> <p>לצורך מתן גישה למגרש זה יש לסלול את דרך מס' 68, המשך רחוב הרב טייב מערבית למבצע עזרא לפחות עד לכניסה לחניה של הבנין.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.14</b>
<p>1. מבנים להריסה:</p> <p>הבטחת הריסות כמפורט בסעיף 6.11.</p> <p>2. פינוי פסולת בניין ופסולת בניה:</p> <p>א. פסולת בניין ופסולת בניה תיגרס ותפונה לאחר קליטה מוסדר.</p> <p>ב. הוראות איגוד ערים לאיכות הסביבה ייושמו במהלך הבניה למניעת מטרדים סביבתיים בעת הריסת המבנים הקיימים ובמהלך הבניה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר לבניה או להריסת מבנים, ללא פתרון לאתר סילוק מוסדר לפסולת גושית או פסולת יבשה אחרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה היתר, תנאים ואגרות (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה, אשר יכלול את המידע הבא:</p> <p>- הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ד. תנאי לקבלת טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר יש לוודא על קיום אישורים של כניסת פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ה. כל היתר להריסה של מבנים שפסולת הבנין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, או בהריסה של מבנה ששטח הרצפה שלו עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות רישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. פסולת אסבסט תנוהל בהתאם לתקנות.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.15</b>
ביצוע עפ"י מתחמים:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

6.15	הנחיות מיוחדות
	<p>א. תנאי לאכלוס מתחם ביצוע ראשון יהיה אכלוס 15% מהמפונים.</p> <p>ב. אכלוס 100% המפונים ייעשה בתום אכלוס מתחם ביצוע ד' בנספח מתחמי תכנון.</p> <p>ג. ניתן יהיה לאכלס 100% מפונים אף בשלב מוקדם יותר מהאמור בסעיף ב'.</p> <p>ד. תנאי לאכלוס מתחם ביצוע יהיה ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים במתחם הביצוע.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס 15% מהמפונים	תנאי לאכלוס מתחם ביצוע ראשון
2	אכלוס 100% מהמפונים	<p>א. ייעשה בתום אכלוס מתחם ביצוע ד' בנספח מתחמי התכנון.</p> <p>ב. ניתן יהיה לאכלס 100% מהמפונים אף בשלב מוקדם יותר מהאמור בסעיף א.</p>
3	ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים במתחם הביצוע.	תנאי לאכלוס מתחם ביצוע
4	שלבי ביצוע תחבורתיים	<p>שלב א- 420 יח"ד- השלמת רימזור רחוב האנפה מנחם בגין (בהתאם לבדיקת הצדק רימזור)</p> <p>שלב ב- 110 יח"ד- נוספות בדיקת קיבולת בצומת אהרונסון ומתן פתרונות תנועתיים בהתאם לנתונים שיתקבלו ובהתאם למספר יחידות הדיור בתכניות המאושרות באותה עת.</p> <p>שלב ג- 220 יח"ד נוספות- השלמת רמזור צומת מנחם בגין שפירא (בהתאם לבדיקת הצדק רימזור).</p> <p>השלמת בדיקת קיבולת בצומת עזרא ברוך בוארון. במידה וימצא צורך, ירומזר כבר בשלב זה.</p> <p>שלב ד- 312 יח"ד נוספות- השלמת רימזור צומת עזרא ברוך בוארון.</p>
5	שלבי ביצוע ביחס לתחבורה ציבורית	<p>1.1. תנאי להיתר בנייה בשלבים ב'ד- המוזכרים לעיל - יהיה אישור משרד התחבורה לבדיקה תחבורתית שתערך לכל שלב ושלב, ושתכלול ניתוח ומתן פתרונות של תחבורה ציבורית. בבדיקה התחבורתית יקבעו המטלות התחבורתיות לפיתוח מערכות התחבורה הציבורית, המחויבות לאותו שלב. הבדיקה התחבורתית תראה כיצד ניתן להגיע ליעד הפיצול של תח"צ לאותו שלב באמצעות פיתוח ושיפור מערכת התח"צ, כגון: מיקום תחנות קצה, תגבור המערכת הקיימת של</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>התחבורה הציבורית ע"י שינוי מערכת שכולל התאמות, תוספת ו/או הארכות קווים, שינוי מסלולים, הגברת תדירויות, שינוי במיקום תחנות אוטובוס, הקמת תחנות קצה, הסדרת צירי העדפה בהתאם ליעד הפיצול. הבדיקה תתמקד ביצירת קישוריות טובה בין השכונה, למרכז התחבורה המשולב בתחנת הרכבת ולמרכז העיר.</p> <p>1.2. ביצוע שדרוג מערכת התח"צ בכל שלב ע"פ מסקנות הבדיקה התחבורתית כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה.</p>



## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה ובנוסף עוד 3 שנים הארכה באישור הועדה המקומית.

