

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0257170

שכונת מגורים ודיור מוגן בין הרחובות חטיבת הנחל וחטיבת גולני בחדרה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/03/2019

להפקיד את התכנית

09/09/2019

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

חברת הכלל בע"מ יוזמת התכנית במטרה לאפשר תוספת יח"ד במתחם שאושר לבניה וטרם מומש. במסגרת תכנית זו מוצעת שכונת מגורים של 248 יח"ד תוך הגדלת היקף שטחי הציבור שהוקצו בתכנית המאושרת החלה על השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים ודיור מוגן בין הרחובות חטיבת הנחל וחטיבת גולני בחדרה

מספר התכנית 302-0257170

שטח התכנית 1.2 20.555 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	193349
קואורדינאטה Y	704438

1.5.2 תיאור מקום

שטח במזרח חדרה בין הרחובות חטיבת גולני, חברת עזרא וחטיבת הנח"ל

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	חברת עזרא		
חדרה	חטיבת גולני		
חדרה	חטיבת הנח"ל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10038	מוסדר	חלק	27-34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2020 / חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	6798	5358	11/05/2014
חד/ 450 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450 / ה ממשיכות לחול.	4783	4713	11/07/1999
חד/ מק/ 450 / ו	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 450 / ו ממשיכות לחול.	4706		01/12/1998
חד/ 766	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 766 ממשיכות לחול.	3258	513	17/10/1985



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 27 13/08/2019	גיל שגיא	12/08/2019	4		מנחה	ביוב
לא		07: 34 04/08/2019	אשר הרמן	25/07/2019	32		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 26 13/08/2019	גיל שגיא	12/08/2019	11		מנחה	ניקוז
לא		11: 26 13/08/2019	גיל שגיא	12/08/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		21: 48 30/05/2019	אמיר בלום	20/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 28 13/08/2019	גיל שגיא	12/08/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח השתלבות בסביבה	13: 52 13/06/2019	יצחק פרוינד	13/06/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		11: 48 24/07/2019	יוסי שטרק	23/07/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 09 18/06/2018	יצחק פרוינד	23/10/2014	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 34

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
	פרטי			הכלל בע"מ	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	93	03-6281111	03-6281112	
	פרטי			חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	93	03-6281105	03-6281112	miki@holts. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: miki@holts.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הכלל בע"מ	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	93	03-6281111	03-6281112	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303722	04-6303726	
בעלים				הכלל בע"מ	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	93	03-6281111	03-6281112	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ	תל אביב-יפו	(2)	93	03-6281105	03-6281112	miki@holts.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 16.

(2) כתובת: miki@holts.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
אדריכל	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אשר הרמן	166	א. הרמן מהנדסים ושמאים	רמת גן	הרצל	29	03-6738163	03-6727250	dorhe@hotmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@017.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי & שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	yossis@levys htark.co.il

(1) כתובת : קיבוץ איל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הקמת שכונת מגורים בת 248 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח מגורים ד' לשטח ציבורי פתוח, לאזור מגורים ג' ודיור מוגן.
- ב. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות לפיתוח ותנאים למתן היתרים.
- ג. קביעת הנגישות אל השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	82 - 84, 88, 89
דיר מיוחד	87
שטח ציבורי פתוח	81, 90
דרך מאושרת	78, 79
שביל	80

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דיר מיוחד	87
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	83, 84, 88
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	80
חזית מסחרית	דרך מאושרת	78, 79
חזית מסחרית	מגורים ג'	82, 84
להריסה	דיר מיוחד	87
להריסה	דרך מאושרת	78
להריסה	מגורים ג'	82 - 84, 88, 89
להריסה	שביל	80
להריסה	שטח ציבורי פתוח	90
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיר מיוחד	87
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	78, 79
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	82 - 84, 88, 89
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	80
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	81, 90

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,348.39	16.29
מבנים ומוסדות ציבור	2,343.21	11.40
מגורים ד'	14,864.35	72.31
סה"כ	20,555.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיר מיוחד	2,577.99	12.54
דרך מאושרת	1,377.47	6.70
מגורים ג'	12,233.84	59.51
שביל	142.39	0.69
שטח ציבורי פתוח	4,224.23	20.55
סה"כ	20,555.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים בבניה רוויה לרבות חזיתות מסחריות בתאי שטח 82, 84 ו-89 כלפי רחובות חטיבת גולני וחטיבת הנח"ל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. לפחות 50% מקומת הקרקע במגרשי המגורים תשמש את כל דיירי הבניין כגון: כניסה (לובי), מחסנים, חדרי אשפה וכד'. חלק מהשטח יוכל לשמש למועדון דיירים או מעון יום.</p> <p>ב. אם יבנה מעון יום לילדים, יהיה צורך להקצות מקומות חנייה, בהתאם לאישור מחלקת הדרכים של עיריית חדרה.</p> <p>ג. השימוש המדויק בקומת הקרקע והיקפו יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ד. הפער בין מפלס הכניסה הקובעת למפלס המדרכה לא יעלה על 0.5 מ' מעל למפלס המדרכה הגובלת. במסגרת הבקשה להיתר, תהיה אפשרות להגביה מפלס הכניסה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. גובה קומת הלובי לא יפחת מ-5.5 מ'.</p> <p>ו. מפלס תקרת המרתף לא יבלוט מעל מפלס פיתוח המגרש.</p> <p>ז. גגות - בבקשה להיתר יטופלו הגגות בחזית חמישית בכל הנוגע לחומרי גמר וחיפוי.</p> <p>ח. גובה הגדרות הפונות אל השצ"פ בליבה של התכנית, לא יעלה על 60 ס"מ. יתאפשר קשר ויזואלי ומבטים פתוחים אל השצ"פ וכן תובטח גישה חופשית ומעבר פיזי אליו ממגרשי המגורים.</p> <p>ט. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המגרשים והם יתואמו עם אדריכל העיר.</p> <p>י. תובטח רצועת גינון בחזיתות המגרשים הפונות אל הרחוב.</p> <p>יא. מס' מבני המגורים בכל תא שטח הינו מחייב.</p> <p>יב. המחסן לכל יח"ד יהיה בשטח שבין 6 מ"ר ל-12 מ"ר והוא ימוקם במרתף, או בקומת הקרקע או בקומת המגורים. מחסן שימוקם בקומת המגורים יהיה ללא כניסה מהדירה.</p> <p>יג. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה התקשרות דיירי הבנין עם חברת ניהול לאחזקת הבניין על מערכותיו.</p> <p>יד. לפחות 20% מיחידות הדירור בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות, בגודל 80 מ"ר ברוטו "פלדלת" בהתאם לתקנות.</p> <p>טו. בחזית המבנים המסחריים בתאי שטח 82, 84 ו-89 המסומנים הנחיות מיוחדות בתשריט תכנית זו, תותר הקמת ארקדה בקו בנין 0 מ'.</p>
4.2	דירור מיוחד
4.2.1	שימושים
	מיועד למבני דירור מוגן, וכל השירותים הנלווים כגון: חדר אוכל, מסעדה, קפיטריה, בית קפה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, בית כנסת, ספריה, ספא, בריכת שחיה, מרפאה, מחסנים לדיירי המקום, חדרי מכוונות, חדר אשפה, בית מלאכה, איחסון ציוד רפואי, שטחי חניה ולוגיסטיקה וכו'.
	בתחום שטח זה תותר הקמתן של 3 כיתות מעון.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. תהיה חובה להקים השירותים הנלווים, כמפורט ברשימת השימושים, כולם או חלקם, במטרה

4.2	דיור מיוחד
	<p>להבטיח רמת שירותים גבוהה לדיור המוגן.</p> <p>ב. השטח הפתוח, הפונה לכיוון השצ"פ ישמש כחצר לפעילות הדיירים, תוך שילובה עם השצ"פ.</p> <p>ג. יתאפשר תמהיל מגוון של יחידות, לרבות דירות קטנות של 1-1.5 חדרים.</p> <p>ד. הדירות בתחום התכנית לא ישמשו למגורי קבע (גם לא בדרך של שימוש חורג). המבנה יירשם כיחידת רישום אחת ולא יותר רישום יחידות מגורים נפרדות. אישורי וטופסי 4 מונה הדפסה 34 תכנון זמין</p> <p>יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד.</p> <p>כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. שטח החצר של מעונות היום יהיה כ-150 מ"ר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מגרשי משחקים, קיוסק, שבילים, גינות ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	המיקום המדויק של הקיוסק יקבע במסגרת תכנית הבינוי כמפורט בסעיף 6.2 להלן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מיועד לשביל להולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות. תותר חציית השביל בכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים בו בלבד.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי
5	5	5	2	6	26		84	45	423	10950	(2) 4000	2300	(1) 4200	2588	87	דיור מיוחד	דיור מיוחד		
5	5	5								450			450	2588	87	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד		
3	5	5	2	15	59	20	(3) 52	45	490	12768	3744	2230	5720	2605	82	מגורים	ג' מגורים ג'		
3	5	5						45		450			450	2605	82	מסחר	ג' מגורים ג'		
3	5	5	2	15	59	20	(3) 52	45	473	12318	3744	2230	5720	2605	83	מגורים	ג' מגורים ג'		
3	5	5	2	15	59	20	(5) 50	45	496	12294	3600	2144	5500	2481	84	מגורים	ג' מגורים ג'		
3	5	5						45		450			450	2481	84	מסחר	ג' מגורים ג'		
3	5	5	2	15	59	20	(6) 47	45	476	11133	3384	2015	5170	2339	88	מגורים	ג' מגורים ג'		
3	5	5	2	15	59	20	(6) 47	45	494	11583	3384	2015	5170	2346	89	מגורים	ג' מגורים ג'		
3	5	5						45		450			450	2346	89	מסחר	ג' מגורים ג'		
3	3	3		1	3.5					10			10	3701	81	מסחר	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	5	87	דיר מיוחד	דיר מיוחד
	5	87	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד
624	5	82	מגורים	מגורים ג'
	5 (4)	82	מסחר	מגורים ג'
624	5	83	מגורים	מגורים ג'
600	5	84	מגורים	מגורים ג'
	5 (4)	84	מסחר	מגורים ג'
564	5	88	מגורים	מגורים ג'
564	5	89	מגורים	מגורים ג'
	5 (7)	89	מסחר	מגורים ג'
	3	81	מסחר	שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. גודל ממוצע ליחידת דיר יהיה 110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר למרפסת
- ב. קווי הבנין לחניונים תת-קרקעיים יהיו לפי קווי הבנין העיליים או עד 75% משטח המגרש - הגדול מביניהם.
- ג. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה תת קרקעית, מחסנים וחדרי טרפו.
- ד. השטח המדוייק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום שיוכן לאחר אישור תכנית זו.
- ה. תכנית - היטל הבנייה במגרש.
- ו. אם יבנו חדר כניסה (לובי), מועדון דיירים או מעון יום, שטח הבנייה יהיה עד 200 מ"ר מסה"כ השטחים למטרות עיקריות בכל אחד ממגרשי המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 100 מ"ר מסחר נלווה עבור בית קפה.
- (2) עבור חניה תת קרקעית.
- (3) מתוכן 11 יח"ד קטנות.
- (4) קומת הקרקע המסחרית תוצמד לקו בנין 5 מ' כלפי רח' חטיבת גולני ותותר הקמת ארקדה בקו בנין 0 מ'.
- (5) מתוכן 10 יח"ד קטנות.
- (6) מתוכן 9 יח"ד קטנות.
- (7) קומת הקרקע המסחרית תוצמד לקו בנין 5 מ' כלפי רח' חטיבת הנח"ל ותותר הקמת ארקדה בקו בנין 0 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>הבינוי ועיצוב הבניינים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חדרה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תשריט הבינוי והפיתוח יערך בקנה מידה 1:500 ויכלול: תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבע, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית. כל האמור בסעיף יתואם ככל הניתן עם יתר המבנים הכלולים בתכנית זו, בכל הנוגע לנפח המבנים, גוונים וחומרי גמר ויובא לאישור אדריכל העיר. תשריט הבינוי יערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>א. השטח הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. ליחידות דיור קטנות תקן החניה יהיה 0.75 חניה ליחידת דיור קטנה.</p> <p>ג. החניות תהיינה תת קרקעיות בלבד, למעט חניות האורחים אשר תהיינה עיליות.</p> <p>ד. משטחי החניה יוצנעו באמצעות רצועת גינון ונטיעות כלפי הרחובות הגובלים.</p> <p>ה. בחניות ניצבות ישולבו נטיעות ביחס של עץ אחד לכל ארבע חניות.</p> <p>ו. משטחי החניה ירוצפו באבן משתלבת, ויתוכננו באופן שיאפשרו החדרת מי גשמים וניקוז</p>	<p>6.4</p>

6.4	חניה
	<p>לקרקע.</p> <p>ז. ביחידות מגורים להן מוצמדים שני מקומות חניה תותר חניית כלי רכב בזה אחר זה.</p> <p>ז. הכניסות למגרשים למשטחי החנייה העילית והתת קרקעית כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי יהיו מחייבים.</p> <p>ח. הכניסה לחנייה התת קרקעית המשותפת למגרשים 84 ו-88 מחייבת זיקת הנאה הדדית בין המגרשים הנ"ל והם יירשמו בלשכת רישום המקרקעין.</p>

6.5	איחוד וחלוקה
	<p>א. השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים המיועדים למעונות יום בתחום תא שטח 87, יירשמו על שם עיריית חדרה.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בשטח המיגרש יחשב גם השטח הפרטי הפתוח הגובל בו. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. <p>ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. תכנון שטחים פתוחים:</p> <p>התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

6.7	פסולת בניין
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p>

פסולת בניין	6.7
<p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. היתר בניה יוצא לאחר הבטחת קיום תשתיות.</p> <p>ב. אישור תשריט לצרכי רישום.</p>	

תשתיות	6.9
<p>א. כללי תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של עיריית חדרה. לא תינתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.</p> <p>ג. מים אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של עיריית חדרה.</p> <p>ד. ניקוז הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ו. מקלטים/מרחב מוגן כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תשתיות	6.9
<p>ברשת מתח נמוך - 2 מ"י. בקו מתח גבוה 22 ק"י - 5 מ"י. בקו מתח עליון 110 ק"י - 8 מ"י. בקו מתח עליון 150 ק"י - 10 מ"י.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>ח. בטיחות אש</p> <p>1. קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p> <p>2. בבקשה להיתר בניה תסומן רחבה לכיבוי אשר באישור שירותי הכבאות.</p> <p>ט. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ושאינם נכללים בשטח לחלוקה מחדש, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	

הריסות ופינויים	6.12
מבנה/גדר המסומנים להריסה יהרסו ע"י בעלי הקרקע, לאחר אישור תכנית זו.	

זיקת הנאה	6.13
בתחום תא שטח מס' 81 תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית לרבות רישומה.	יחולו על כל בעלי הקרקע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.