

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0882589

מגורים מצפון לרח' הגר"א והאחו



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/07/2022

להפקיד את התכנית

12/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום המסומן בחד/2020 כיעוד עפ"י תכנית מאושרת כאשר הגדרה זו מתייחסת לתכנית מנדטורית מס' חד/35 בה סומן השטח כאיזור מגורים א'. מוצע שינוי יעוד לאיזור מגורים ד' ובו 416 יח"ד ב- 9 בנינים כאשר באחד מהם מסחר בקומת הקרקע ושטח ציבור בקומה שמעליו. הבינוי מתואם ומתקשר לתכנית הגובלת "שכונת הפרפרים" הן בציריות השטחים הירוקים והן במערכת התנועה.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים מצפון לרח' הגר"א והאחו

302-0882589

מספר התכנית

26.086 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	190938
קואורדינאטה Y	706835

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון לרחובות הגר"א והאחו.

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

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

חפציבה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק	216	2-3, 215, 219-221

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/2019		15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2020 / חד
04/02/1941			0	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 35 ממשיכות לחול.	החלפה	35 / חד
30/04/1994		3178	4211	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 900 ממשיכות לחול.	החלפה	900 / במ/ חד

הערה לטבלה:

302-0818468 - כפיפות



**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 - הגדלה 1		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שמואל רוה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 34 14/05/2023	ערי גושן	14/05/2023	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תכנית השתלבות עירונית	12: 00 23/02/2023	ערי גושן	01/01/2023	27		רקע	בינוי
לא	נספח איחוד וחלוקה	06: 52 21/09/2022	שמואל רוה	18/07/2022	1	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	דו"ח מיקרו- אקלים	10: 26 23/02/2023	רן קליק	19/02/2023	44		רקע	בדיקת הצללה
לא	טבלאות איזון-מסמך עקרונות ונספח א	15: 15 16/05/2023	זינט אמיר	16/05/2023	22		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ב- טבלאות הקצאה ואיזון	15: 17 16/05/2023	זינט אמיר	16/05/2023	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תחבורה ציבורית	12: 56 27/12/2022	עדנה הוד	08/11/2022	3	1: 2500	רקע	תנועה
לא	הליכתיות	14: 17 26/02/2023	עדנה הוד	21/02/2023	2	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	14: 41 14/05/2023	עדנה הוד	14/05/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים בוגרים	09: 49 21/02/2023	צבי פרליס	13/02/2023	14		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 48 21/02/2023	צבי פרליס	13/02/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
כן		13: 02 21/03/2023	שמואל רוה	21/03/2023	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מים וביוב- פרשה טכנית	12: 18 23/02/2023	אירינה זברובסקי	18/01/2023	3		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים וביוב- תשריט	12: 30 23/02/2023	אירינה זברובסקי	18/01/2023	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ניהול וטיפול במי נגר עילי והקמת מערכת ניקוז- פרשה טכנית	12: 33 23/02/2023	אירינה זברובסקי	18/01/2023	16		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	12: 36 23/02/2023	אירינה זברובסקי	18/01/2023	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות ומתוכננות	11: 50 27/10/2022	שמואל רוה	26/10/2022	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא		06: 53 21/09/2022	שמואל רוה	25/07/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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	בועז ציפקין			קיסריה	הדולב	26	077-4044411	077-4044411	tsipkin@gmail.com

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל רוה		רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171		eran@ravehlondon.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ז'נט אמיר	496		תל אביב- יפו	יערי מאיר	14	03-7266622	03-7266622	janetamir7@gmail.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	ערי גושן	9853		תל אביב- יפו	פריש דניאל	3	03-6957488	03-6957488	egarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בר כוכבא	23	03-7516356	03-7541000	info@datamap.com
אינג'ינר	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739966	03-5739739	ednahod@zahav.net.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תשתיות	אירינה זברובסקי	54331	בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	המסילה	20 א	04-8603600	04-8603601	irena-z@bj- is.com
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן (1)	6	077-3508001	077-3508003	office@yozm ot-sviva.com

(1) כתובת: נספח רוחות והצללה.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 34



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 34

**1.9 הגדרות בתכנית**

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



מונח	הגדרת מונח
דיוריית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת. שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיוריית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיוריית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.

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**

שינוי יעוד לאיזור מגורים ד', תוספת יח"ד והגדלת גובה הבנינים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- איחוד וחלוקה מחדש.
- הרחבת דרך.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	804 - 801
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מאושרת	110, 109, 103 - 101
דרך מוצעת	108 - 104
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	803, 802
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	802, 801
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202, 201
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	109, 101
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	108, 104
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
חורשה לכריתה	מגורים ד'	804 - 801
חורשה לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
חורשה לשימור	דרך מאושרת	103
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	301
סטיו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	110, 109, 103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	108, 107, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	804 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	202, 201

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
81.48	21,256	איזור מגורים א'
17	4,434	דרך מאושרת

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.52	396	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>26,086</b>	<b>סה"כ</b>

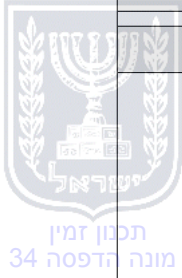
### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.85	2,298.33	דרך מאושרת
6.37	1,655.23	דרך מוצעת
3.53	916.5	מבנים ומוסדות ציבור
50.83	13,202.15	מגורים די
8.87	2,304.98	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
21.55	5,596.89	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>25,974.09</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.</p> <p>ג. תעסוקה בקומת קרקע ובקומה ראשונה.</p> <p>ד. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: חניה, חדר כשר, מועדון דיירים וכו'.</p> <p>ה. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים, מתקני טיפול במים וכד'.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תמהיל דירות: 20% לפחות מסך יח"ד בתא שטח יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות. בדירות ששטחן העיקרי מעל 100 מ"ר (לא כולל מרפסת) ניתן לשלב "דיורית".</p> <p>2. קווי בנין: תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0.</p> <p>3. מערכות טכניות של החניונים לא יופנו אל השטחים הציבוריים בתכנית.</p>
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עפ"י ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית המאושרות בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	חינוך, דת, רווחה וכל השימושים הקבועים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, מסחר.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים וחניות</b>
	תתוכנן חניה "נשק וסע" להורדה/איסוף ילדים. הורדת הנוסעים תתוכנן בתחום הדרך, בחזית מבנה החינוך.
ב	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. עיצוב קולונדה בחזית הרחוב כמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>2. יותר קירוי על פני שטח החצר הכל בהתאם לדרישות מחלקת החינוך ואגף החינוך בעיריית חדרה. השטח המקורה לא יחשב שטח למניין השטחים.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.</p> <p>2. פינות ישיבה.</p> <p>3. עצי צל ומצללות.</p>



<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<p>4. מעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות. 5. חדרי שנאים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b> א כמות העצים שיינטעו בשצ"פים תבטיח הצללה של 50% מהשטח תוך 10 שנים מיום הפיתוח. מועד ביצוע פיתוח השצ"פים ייקבע ברצף ובצמידות להתקדמות הביצוע במגרשים לבניה הסמוכים.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מתקני איסוף פסולת למחזור, מעברים עיליים/תחתיים ומעבר לתשתיות עירוניות כולל מעבר תשתיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, תאורה, כבלים, טלפון, צנרת ומתקני תשתית לפינוי פניאומטי של פסולת וכיו"ב. תותר הרחבת המנהרות באופן נקודתי לאפשר גישה ותחזוקה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מתקני איסוף פסולת למחזור, מעברים עיליים/תחתיים ומעבר לתשתיות עירוניות כולל מעבר תשתיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, תאורה, כבלים, טלפון, צנרת ומתקני תשתית לפינוי פניאומטי של פסולת וכיו"ב. תותר הרחבת המנהרות באופן נקודתי לאפשר גישה ותחזוקה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>1. מגורים. 2. מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים. 3. משרדים, לרבות מרפאות וקליניקות פרטיות. 4. מסעדות ובתי קפה. 5. שימושי תעסוקה שלא יוצרים מטרדים. 6. גני ילדים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<p><b>הוראות בניו</b> א (1) בקומה שמעל המסחר יוקצו שטחים עבור מרפסות לכתות הגן. (2) יותר קירוי מעל מרפסות המוצמדות לכתות הגן בהיקף שיאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. עיצובו של הקירוי לרבות חמרים יתואם עם מחלקת עיצוב עירוני ומחלקת מבני ציבור. (3) ההפרדה בין מבני החינוך והשטחים הסחירים תהיה בכניסה, במעליות וכן בחניות.</p>	
<b>מרתפים</b>	<b>ב</b>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
מרתפים לחניה, שירותי דיירים ומתקנים טכניים - יותרו מרתפים עד גבול המגרש.	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      גודל דירות:                      20% מהדירות יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק.</p>	ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



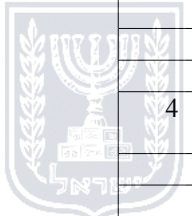
תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
										3668	784	(1) 922	2766	922	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
												46	184		301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	4	5	17			70	910	8390	3688	784	968	2950	922	301		מבנים ומוסדות ציבור
					27	137						7726	14177		801	מגורים	מגורים ד'
												580	1063		801	תעסוקה	מגורים ד'
4	4	(5) 3	16	(4) 58	27	137	50	(3) 774	39189 (3)	12903		8306	15240	5060	801		מגורים ד'
					34	135						7515	13788		802	מגורים	מגורים ד'
												592	1086		802	תעסוקה	מגורים ד'
4	4	(5) 3	19	70	34	135	50	(3) 898	35871 (3)	10190		8107	14874	3996	802		מגורים ד'
					20	49						2726	4998		803	מגורים	מגורים ד'
												206	377		803	תעסוקה	מגורים ד'
4	4	(5) 3	12	49	20	49	50	(3) 641	15415 (3)	6128		2932	5375	2403	803		מגורים ד'
					27	49						2726	4998		804	מגורים	מגורים ד'
												206	377		804	תעסוקה	מגורים ד'
4	4	(5) 3	12	49	27	49	50	(3) 766	13918 (3)	4631		2932	5375	1816	804		מגורים ד'
			1									(1) 100	390		701	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



צידי-תכנון זמין  
שמאלית הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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 מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה								מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
			10		20	46					2379	5001		701		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
			1								200	250		701		מסחר	
4	(6)	(5) 3	12	51	20	46	60	(3) 654	) 15151 (3)	5911		2679	5641	2318	701		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



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	אחורי			
			301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(2) 0	4	301		מבנים ומוסדות ציבור
2740			801	מגורים	מגורים ד'
			801	תעסוקה	מגורים ד'
2740	4	4	801		מגורים ד'
2700			802	מגורים	מגורים ד'
			802	תעסוקה	מגורים ד'
2700	4		802		מגורים ד'
980			803	מגורים	מגורים ד'
			803	תעסוקה	מגורים ד'
980	4	4	803		מגורים ד'
980			804	מגורים	מגורים ד'
			804	תעסוקה	מגורים ד'
980	4	4	804		מגורים ד'
			701	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
920			701	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			701	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
920	(7)		701		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

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

## הוראות טבלה 5:

א. 20% מהדירות בכל מגרש יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק.

ב. תא שטח מס' 801 - הגובה המקסימלי יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול המגרש המערבי יהיה +70 מטר מעל פני הים ובגבול המגרש המזרחי יהיה +88 מטר מעל פני הים. הגובה המקסימלי כולל את מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים. כל חריגה מהגובה המותר בתא שטח זה תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

ג. תא שטח מס' 802 - הגובה המקסימלי יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול המגרש המערבי יהיה +88 מטר מעל פני הים ובגבול המגרש המזרחי יהיה +104 מטר מעל פני הים. הגובה המקסימלי כולל את מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים. כל חריגה מהגובה המותר בתא שטח זה תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

ד. במגרשי מגורים ד' ניתן יהיה להמיר את שטחי התעסוקה בחלקם או במלואם לשטחים למגורים.

ה. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 110 מ"ר.

ו. שטח המרפסות יהיה 15-20 מ"ר בממוצע ליח"ד.

ז. שטח המסחר ידוייק מול עיריית חדרה בשלב ההיתר.

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

- (1) יצורפו חצר / מרפסת בשטח 600 מ"ר.
- (2) קו בנין 0 לקולונדה לכיוון מזרח.
- (3) כולל שטח מרפסות.
- (4) בנין מערבי 40 מ', בנין מרכזי 49 מ', בנין מזרחי 58 מ'.
- (5) תותר תוספת קומות מרתף עקב הצורך במקומות חניה וזאת בנוסף לשטחים ולמס' הקומות בטבלה לעיל.
- (6) קו בנין 0 למסחר ושבי"צ קו בנין 4 למגורים.
- (7) קו בנין 0 לקולונדה קו בנין 4 למגורים ולמסחר לכיוון דרום ולכיוון מזרח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עפ"י ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית המאושרות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה 1:1. יתאפשר פטור מחניית לשטחי הציבור והמסחר למעט חניית תפעוליות וחניית לבעלי מוגבלויות.                  2. תותר כניסה/יציאה אחת לכל תא שטח.                  3. יש להעדיף ככל הניתן להקים מרתף חניה משותף לתא שטח שלם או למספר תאי שטח סמוכים.                  4. החניה תהיה במלואה בתת הקרקע.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. פינוי פסולת במערכת פניאומטית:                  א. תותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת במערכת פניאומטית לשינוע פניאומטי של פסולת בצנרת בתת הקרקע כולל מתקן הנדסי מרכז עבור איסוף וריכוז הפסולת.                  ב. הועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההיתר בהקמת רשת צנרת ותשתית בשטחים נשוא ההיתר לרבות חובת התחברות, הוראות תחזוקה שוטפת, הוראות בדבר רשת הצנרת והתשתית, שתהיה תואמת בהיבט של תפעול המערכת בשטחים הציבוריים. הוראות אלה יעוגנו כתנאי להיתר בניה.                  2. מערכות טכניות של החניונים לא יופנו אל השטחים הציבוריים בתכנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:                  1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.                  ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר.                  ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר                  בקו מתח עליון עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מטר                  בקו מתח מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מטר.                  הערה:                  במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.                  2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-                  3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו                  1.0 מ' לכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו                  0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.                  3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.                  תחנות טרנספורמציה:</p>	<p><b>6.4</b></p>



חשמל	6.4
<p>1. בשטח התכנית תותר הקמת טרנספורמציה פנימיות באיזור המגורים, בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>2. על מגיש בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבנין או במגרש, לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית (ככל שהיא נדרשת) שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>3. תחנות הטרנספורמציה יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לקרינה בלתי מייננת.</p>	
איחוד וחלוקה	6.5
<p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו וירשמו תכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.</p> <p>ב. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית .</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. 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> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת 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' לפחות.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
תוכנית שיקום	6.7
<p>פיתוח ותכנית שיקום :</p> <p>כל בניה בשטחים הפונים לשטחים הפתוחים מחייבת בטרם ביצועה גידור היקפי אטום בגבול המגרש, לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת, לאפשר הצלת גיאופיטים ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל השטח הפתוח. הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.8
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תכנית בינוי ופיתוח.</li> <li>2. תחילת בנייתו של מודול שלישי במט"ש חדרה לקיבולת של 60,000 מק"י.</li> <li>3. במקרה של בקשה לשימוש הסעדה, בית קפה, מזון מהיר וכד' כתנאי להיתר, אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה על נקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים.</li> <li>4. אישור תכנית מים כחלק מהנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית / תאגיד המים.</li> <li>5. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות.</li> <li>6. מתקן גז טבעי :</li> <li>תנאי להיתר בניה למתקן גז טבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטיבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</li> <li>7. חשמל :</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</li> <li>8. מיקרו אקלים :</li> <li>כתנאי להיתר בניה יש לערוך סימולציית שדה זרימת רוח לבנינים רבי קומות.</li> <li>9. פיתוח תשתיות במתחם וחיבור למערכת הביוב העירונית כתנאי להליך הרישוי.</li> <li>10. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח בליווי אקולוג.</li> <li>11. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים בהם יש עירוב שימושים בין מסחר ומגורים ו/או מבני ציבור יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</li> <li>12. תנאי להיתר לביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית יהיה עריכת סקר צומח שיערך בסיוע</li> </ol>	



תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>אקולוג, ממצאי הסקר יכללו הוראות לשימור זרעים והצלת והעתקת גיאופיטים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם הקמת מבנים ציבוריים בהקצאה ורטיקלית עם העיריה.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערות אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטחים המבונים בתכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח על שם העיריה.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תצ"ר.</p> <p>16. תנאי לאכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

תשתיות	6.9
<p>1. כללי:</p> <p>א. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל, תאורה, תקשורת לסוגיה (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל, בזק, חברות הכבלים והרשות המקומית ולקבל מידע בדבר קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.</p> <p>ג. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל ותקשורת בכל יעוד יותקנו כשקעים במגרשים באופן שלא יבלטו למרחב הציבורי בתאום עם חברת החשמל והרשויות השונות, תוך עמידה בדרישות הקרינה.</p> <p>ד. מקומם, גובהם ועיצובם של מתקני החשמל, חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלופן עיליים וכד', יקבעו בתכניות בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.3 ובתיאום אדריכל נוף.</p> <p>2. אספקת מים:</p> <p>א. אספקת המים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של תאגיד חדרה.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית מים כחלק מהנספח הסניטרי ע"י חדרה.</p> <p>ג. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר סימון מיקום מד-מים ראשי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד חדרה.</p> <p>3. אספקת גז:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים במיקום המסומן בתשריט (בשצפ"ים יש לסמן בסימבול או בתא שטח).</p> <p>1.1.2. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>1.1.3. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.1.4. בתחום מגרש המסחר.</p> <p>1.1.5. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.	

<b>6.10</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>א. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות הבניה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במנחת המסוקים בבית החולים "הלל יפה" המיושמות ע"י רת"א.</p> <p>ב. בתאי שטח 801 ו- 802 גובה המבנים יהיה כמופיע בטבלה 5 ומהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה. גובה מתקני העזר לבניה לצורך הקמת המבנים לא יעלה על המפורט בהערות הנלוות לכל תא שטח כמפורט בטבלה בסעיף מספר 5.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה לגובה המבוקש בתכנית הנו עמידה בדרישות רת"א לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>ד. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) להקמת המבנים לגובה המבוקש בתכנית הנו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ולמיקומם ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>ה. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית מכוח מנחת בית החולים "הלל יפה".</p> <p>ו. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הנו העברת תרשים עדות (as made) לרת"א תחום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי.</p> <p>ז. תרשים העדות יועבר אל רת"א לא פחות מעשרה (10) ימי עבודה טרם אכלוס המבנים.</p> <p>ח. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הנו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים.</p> <p>ט. תצהיר מהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנים.</p> <p>י. חריגה או שינוי מגובה המבנים בתכנית זו כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p>	

<b>6.11</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>1. בשלב היתר בניה יוטמעו בגבול המגרש אמצעים למניעת זיהום מי תהום, בתיאום עיריית חדרה.</p> <p>2. בהתאם לתמ"א 1 יושארו לפחות 15% משטח הקרקע כשטחי לחלוח של נגר עילי למי תהום.</p> <p>3. בשטחים הפתוחים יתוכנן להשהיית הנגר ויתוכננו כשטחים נמוכים לקליטה, השהייה ויותקנו קידוחים לחלוח לתת הקרקע. בפארקים הפתוחים יתוכננו משטחי חיפוי מחלחל.</p> <p>4. במקום בו מי הנגר אינם ניתנים לחלוח בגלל אופי השטח יש למכסם את יכולת ניתובם בזרימה מבוקרת לעבר נקודה בה ניתן להם לחלחל למי תהום.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להגשת היתר בניה ראשון למבני מגורים, ציבור ותעסוקה	<p>א. תחילת ביצוע קו ביוב מאסף בדרך השלום.</p> <p>ב. התחלת הרחבת קיבולת מט"ש חדרה מעבר ל- 48,000 מק"י.</p> <p>ג. הקמת רשת קולטת אבק כלפי שכונת</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>הפרפרים במתחם אורות רבין.</p> <p>ד. הפסקת פעילות היחידות הפחמיות 1-4 במתחם אורות רבין.</p> <p>ה. אמצעי אחר להפחתת הסעת אבק פחם כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית.</p> <p>ו. שלב מימוש ראשון יכלול גם את החלקים המיועדים לכתות גן בתא שטח 701 וכן את מעונות היום.</p>



**7.2 מימוש התכנית**

לי"ר.





רמת גן: 21.03.2023  
סימוכין: V56-129020

### בדיקה פרוגרמטית לצרכי ציבור

#### תכנית מס' 302-0882589 – מגורים מצפון לרח' הגר"א והאחו



416	מס' היח"ד בתכנית
3.5 נפשות	גודל משפחה ממוצע
1456	מספר נפשות
32	גודל שנתון 2.2%
7280 מ"ר	שצ"פ נדרש לפי 5 מ"ר לנפש
4514 מ"ר	שצ"פ מוצע בתכנית

שב"צ נדרש עפ"י המדריך להקצאת שטחי ציבור

גני ילדים - 100% ביקוש מספר שנתונים 3

גודל כחה 30 ולפיכך:  $3 \times 32 =$  כתות 3

30

מעונות יום - 50% ביקוש מס' שנתונים 3,

גודל כחה 20 ולפיכך:  $3 \times 3 \times 50\% =$  כתות 3

20

שטח נדרש ל- 3 כתות גן – שטח בנוי של 390 מ"ר + שטחי מרפסות של 600 מ"ר –

ייבנו במגרש 701



שטח נדרש ל- 3 כתות מעון יום - שטח בנוי של 440 מ"ר + חצרות – ייבנו במגרש מס'

301 השב"צ

בי"ס יסודי – 6 כתות. ייפתר מחוץ לגבולות התכנית בשכונת הפרפרים.

בי"ס על יסודי – 6 כתות. ייפתר מחוץ לגבולות התכנית. (עפ"י בחירה מבוקרת של ההורים בכל מרחב העיר).

מועדון נוער / מועדון קהילתי יוקם בקומה השלישית בתא שטח 301.

גילאי 11-18 שיעור השתתפות 30-40% ולפיכך 103 מ"ר =  $32 \times 8 \times 40\%$

יוקצה שטח של 150 מ"ר לתכלית זו במגרש 301.

