

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חד/821/ב

שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ושפ"פ לאיזור מגורים ב'3'  
שינוי יעוד איזור מסחרי ליעוד שצ"פ  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
30-11-2011  
כתקבל  
תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חדרה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת ו.ב.ע - מתן תוקף

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**חדרה**  
תכנית ב.ע. מס' חד/821/ב  
2007003 הועדה המקומית בישיבתה מס' 14.4.08 החליטה להמליץ על הפקדת התוכנית הנקובה לעיל.  
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חדרה

הודעה על הפקדת תכנית מס' חד/821/ב  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6222  
ביום 10.4.11

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' חד/821/ב  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14.6.11 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
ביום

דברי הסבר לתוכנית .

שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד ושפ"פ לאיזור מגורים ב'3 .

שינוי יעוד איזור מסחרי ליעוד שצ"פ.

איחוד חלקות.

התכנית הוכנה על מנת לבטל מתחם לדיור מוגן ולחזק את המרקם העירוני ע"י תוספת מגורים איכותית שתתגבר ותחזק את השכונה הקיימת.

כמו כן ע"י "הצרות " שטחים, מועבר שטח פרטי פתוח בצמוד וברצף לשב"ץ גדול והופך לשטח ציבורי פתוח, ובכך תאפשר לעיריה לפתח משבצת של מבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה בפרט ותושבי מרכז העיר בכלל.

סמיכותה של השכונה למרכז העיר, מייתר את הצורך בשטח מסחרי, אשר עלול להוות מטרד לתושבים, ועל כן התכנית בשלמותה תביא לפיתוח השכונה הדרומית של העיר ושילובה במרקם העירוני.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

<p>שם התוכנית א. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד ושפ"פ לאיזור מגורים ב'3. ב. שינוי יעוד איזור מסחרי ליעוד שצ"פ. ג. איחוד חלקות</p> <p>מספר התוכנית חד/821/ב 13108 מ"ר</p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p> <p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p> <p><b>1.3 מהדורות</b></p> <p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מתן תוקף</p> <p>16</p> <p>14/11/11</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית -חיפה</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>איחוד חל' 471 + 472 לחלקה 1 שתקרא "1" בהסכמה</p> <p>לא</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>מתן תוקף</p> <p>16</p> <p>14/11/11</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית -חיפה</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>איחוד חל' 471 + 472 לחלקה 1 שתקרא "1" בהסכמה</p> <p>לא</p>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי - חדרה

קואורדינטה X  
דרום צפון  
850/191  
קואורדינטה Y  
מערב מזרח  
850/703

1.5.2 תיאור מקום

בן רחוב התפוז  
לרחוב הנבל ולרחוב  
היסמין מדרום  
לשכונת שמשון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית  
חדרה  
התייחסות לתחום • חלק מתחום רשות  
הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב חדרה  
שכונה  
רחוב היסמין  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10042	• מוסדר	חלק מהגוש	471, 470, 473, 472	503

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/821/א'	ביטול	תכנית זו מבטלת את חד/821/א	3503	26.11.87
חד/450/ה	שינוי קביעה	הוראות בניה באזורי מגורים א-ו-ב קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים	4783	11:7.99

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל דוד לב	14.11.2011		22		מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל דוד לב	14.11.2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכל דוד לב	14.11.2011	1		1:250	מחייב	תכנית בינוי התוכנית
		פלגר - אריה	14.11.2011	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
		קו בנוף	14.11.2011	1		1:250	מנחה	נספח נופי
		לשם שפר					מנחה	חוות דעת אקלימית

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
10042 "1"	maya@levy.co.il	8344439	8344433	חורב 30 חיפה	לא רלבנטי	חדרה	5986	520041096	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	מגיש התכנית

### 1.8.2

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
יוס בפועל	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	520041096	5986	חדרה	לא רלבנטי	חורב 30 חיפה	8344433	8344439	maya@levy.co.il
יוס בפועל	עיריית חדרה					רחוב הלל יפה 9 חדרה	6303728	6303726	

### 1.8.3

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לב השרון בע"מ ע"י יפוי כוח לגאמן לביצוע הסדר הנושים ע"י גז פרנקל				לא רלבנטי	1. רחוב רשיי 17 רעננה	050-5333383		
	עיריית חדרה					רחוב הלל יפה 9 חדרה	6303728	6303726	

### 1.8.4

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	לב דוד		19490			זבולין 14 קרית-אתא	8444111	8453119	archielev@netvision.net.il
מורד	מורדי חדרה		661			רוטשילד 27 א' חדרה	6325454	6322072	milkogol@zahav.net.il
מהנדס	פלגר אריה		24800			ת.ד. 3765 כפר נטר	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
מהנדס	"יקו בנוף"		78406			אלון התבור 21 פארק התעשייה	6276727	6276726	zvika-k@netvision.net.il
חוות דעת אקלימית	לשם שפר					הנסקה 34 ירושלים	02-6427684	02-6427103	hagit@shl.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד ושפ"פ לאיזור מגורים ב'3.  
 ב. שינוי יעוד איזור מסחרי ליעוד שצ"פ.  
 ג. איחוד חלקות - בהסכמת הבעלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד המאפשר הקמת "בית גיל הזהב" לאיזור מגורים ב'3  
 ב. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאיזור מגורים ב'3.  
 ג. שינוי יעוד איזור מסחרי ליעוד שצ"פ.  
 ד. איחוד חלקות מס' 471, 472 למגרש מס' 1 - בהסכמת הבעלים.  
 ה. הגדלת קווי בנין בתחום החלקות 471 ו-472 לעבר הרחובות הסובבים.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13108 מ"ר
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		-	- 5166	5166	מ"ר	מגורים מיוחד
				-	מסי יחיד	
		7184	+ 7184		מ"ר	מגורים ב'3
		112 יחיד	+112		מסי יחיד	
		-	- 2138	2138	מ"ר	מסחר
		2633	-	2633	מ"ר	מבני ציבור
			- 2018	2018	מ"ר	שטח פרטי פתוח
		2138	+ 2138	-	מ"ר	שטח ציבורי פתוח
		1153	-	1153	מ"ר	דרך מאושרת
		13108 מ"ר		13108 מ"ר		סה"כ

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים ב' 3	1	
שטח למבני ומוסדות ציבור	2 (חלקה 473)	
שטח ציבורי פתוח	3 (חלקה 470)	
דרך מאושרת	4 (503 ח"ת)	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ב' 3
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	שטח ציבורי פתוח
ג.	דרך מאושרת

4.2	שם ייעוד: שטח למבני ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	מוסדות חינוך על מיתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט
ב.	מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
ג.	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ד.	מוסדות בריאות
ה.	מוסדות דת.
ו.	מוסדות סעד
ז.	מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.
ח.	ספריות ומוזיאונים.
ט.	מגרשי משחקים, מבנים ומתקני ספורט.
י.	מקלטים ומחסים ציבוריים.
יא.	חניה, מתקנים הנדסיים וכל שימוש נלווה אחר לתפעול בניה אופיינית ביעוד שטח למבני ציבור

<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
שימושים	4.3.1
גינון ונטיעות	א.
מתקני משחקים לילדים	ב.
שבילים ורחבות מרוצפים	ג.
מתקני תשתית	ד.

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
שימושים	4.4.1
דרך לרכב	א.
מדרכות להולכי רגל	ב.
רצועת גינון	ג.
מתקני תשתית	ד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מגזרי אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	מספר ציפיות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגזרי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	אחורי	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	שירות	עיקרי
6	10	6	ק. מרתף	ק. מרתף	49 מ' - 2	40%	-	812	-	-	4	3	7	7184	1	מגורים ב' 3					
	10	0	לרחוב הנבל	לרחוב קו 0	ראה דף הבא	30%	-	יח"ד	-	-	6	5	90%	עפ"י התשריט	2	שטח למבני ומוסדות ציבור					
	6	4	קרקעי	קרקעי	-	-	-	-	-	-	3	5	2138	3	שטח ציבורי פתוח						
	6	4	קדמי	קדמי	-	-	-	-	-	-	6	5	עפ"י התשריט	4	מאוסרת						

הערה: סטיה מקוי הבנין שנקבעו בטבלה תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות סטיה ניכרת - 2002. לחניון התת קרקעי מותר מרווח קדמי קו 0.

\*\*הוראות ומגבלות הבניה בתחום השטח למבני ציבור הכלול בתחום התכנית יהיו בהתאם למותר בתכנית ח/ 821 / א המאושרת \*\*סטיה מוגבה הבניה וממספר הקומות למגורים כקבוע בתכנית וננספח הבינוי תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות סטיה ניכרת 2002. עמוד 12 מתוך 22

14/11/2011

ראה פירוט לטבלה

### פירוט לטבלה

1. בקומת העמודים הכפולה תאסר בניית דירות, אך יותר שימוש בחלק מהקומה כשטחי שירות.
2. מעל גג הבנין תותר הקמת מתקנים טכניים.  
סטיה מאובחנה הבנין תהווה סטיה ניכרת.
3. מגורים שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.  
בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה לשטחי שירות משותפים- השימושים המותרים בק. עמודים הינם שימושים משותפים לכלל דיירי הבנין כגון חדר וועד, מועדון ו/או חללים טכניים כגון ח. גודטור מאגר מים וכו'...  
קומת מגורים טיפוסית 85 מ"ר לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה+ מרחב מוגן 12 מ"ר ליחיד, עפ"י דרישות הג"א.  
מבואה בקומת כניסה ( כולל חדר מדרגות) - 2.5 מ"ר ליחידה.  
הערות: 1. לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים.  
2. שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר .  
ציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליחיד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד, (רק לדירות הגג - 4 דירות סה"כ ).  
מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.  
מערכות טכניות, חדרי אשפה וגו כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.  
חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים.  
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
4. מגורים שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת - חניה עפ"י הקבוע בתכנית ( לפי 1.5 מקום חניה ליחיד + 30% לאורחים).  
מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.  
מערכות טכניות, חדרי אשפה וגו כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.  
חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים.  
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
5. מבני ציבור- שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת: מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.  
20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים, ומבואות.  
תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.  
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.  
קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.
6. מבני ציבור - כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ותנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.  
חניה עד ל- 100% שטח המגרש.  
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.
7. 170% כולל מרפסת מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד .
8. לא ניתן להגדיל את מס' יחיד מעבר ל- 112 יחיד וכי סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.  
עמוד 13 מתוך 22

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חניה

6.1.1 החניה באיזור מגורים ב' 3 תהיה בתחומי המגרש - עפ"י נספח תנועה וחניה

6.1.2 מקומות חניה לכל דירה

6.1.3 30% ממס' היחיד לחניות אורחים

6.1.4 לפחות מחצית ממקומות החניה הנדרשים במגרש המגורים יהיו תת קרקעיים, וימוקמו בקומת תניה תת - קרקעית שתתוכנן כולה מתחת למפלס הקרקע. לא תותר בתחום מגרש המגורים חניה עלילית מקורה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנון סטיה ניכרת התשס"ב - 2002

6.1.5 גובה החניה לא יקטן מ- 2.20 מ' נטו.

יותר גובה גדול יותר לצורך קורות, צגרת במתקנים טכניים.

שטח החניון תת קרקעי יתאים ל- 50% מהחניות + שטחי מעבר.

בקומת החניה תותר הקמת מתקנים טכניים עפ"י דרישת הרשויות

6.1.6 גג החניון יוגן- בשבילים, רחבות, גיטון בר קיימא עפ"י תכ' אדריכל נוף יאפשר לשלב בשטח זה מתקני משחקים, תאורה, מצללות - הכל לפי תכנית אדריכל נוף גובה מילוי מינמלי באיזור הגיטון 50 ס"מ, יש לתכנן בשטח מערכת השקיה ומערכת ניקוז - לפי תכנית אדריכל נוף.

### 6.2 תכנית פיתוח

6.2.1 לא ייתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע מפה מצבית הכוללת סופוגרפיה שתכלול את כל אלה.

1. פרוט מלא של חומרי גימור הבנין, לרבות גימור הגג, ופירוט הגדרות ההיקפיות.

2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים.

3. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.

4. פיתוח מדרכה, שבילי הגישה והחניה.

5. פיתוח גגני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה במגרש.

6. פתרונות לחניה לרבות קירוי, גיטון, ניקוז, אורור, תאורה ושילוט החניה.

7. פתרונות למתקנים וצגרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צגרת מים ושעוני מים

מתקנים לצגרת ביוב, ניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

8. גובה קירות בגבול המגרש עם הרחובות הגובלים לא יפחת מ- 30 ס"מ ועד גובה 60 ס"מ לרום הקיר מפני המדרכה, עם מעקה בטיחות כנדרש, חיפוי הקירות באבן

מסותתת באישור מהנדס הרשות המקומית.

9. ציפוי הבנין יהיה מחומר קשיח בתאום עם מהנדס העיר.

10. השבילים, המיסעה והחניה יהיו מאבן משתלבת, לא יותר שימוש באספלט.
- 10.01 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה ואו מרכיבית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 10.02 כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 10.03 הרשות המקומית תבטיח ביצוע או שדרוג של דרכים ותשתיות בעת הוצאת היתר הבניה.
- 10.04 לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו עלי ותת קרקעי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים חלקית למטרת תלחול לתת הקרקע.
11. פתרונות הניקוז תיעול ומניעת סחף בשטחים פתוחים, ייקבעו במטרה לשמור על משאבי הטבע ומאפייני הנוף של השטח הפתוח.
- 11.01 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזוורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי גור עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הגור העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 11.02 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מאוגנים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
12. חובת גינון קירוי התנייה התת קרקעית כחוראה שלא ניתן לסטות ממנה על פי סעיף 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת.
13. תנאי להיתר בניה יהיה הרחבת הרחובות "היסמין" ו- "התפוז" בהתאם לרוחב המלא של הדרך (רוחב סטטורי מאושר).

### 6.3. היתל השבחה

הועדה המקומית תגבה היתל השבחה בהתאם לחוק

## 6.4. הוראות ארכיטקטוניות

- 6.4.1 המבנים יחופו בחפוי קשיח. יותר שילוב אלמנטים של טיח באישור אדריכל העיר.
- 6.4.2 המבנים יתוכננו בהשראת הכללים לבניה ירוקה בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית. התכנון המפורט יבוצע בהתייחסות לעקרונות הבניה הירוקה, מיקום והעמדת המבנה במגרש יקבע ביחס לשימושים סמוכים תוך מיזעור והצללה ההדדית ומתן דגש להעמדת המבנים בכיווני צפון-דרום.
- 6.4.2.1 התקנת גינות על גגות החניונים הכלולים מצעים מנותקים ואיסוף מי נגר.
- 6.4.2.2 נטיעת צמחים של עצים ושיחים אשר יהוו מסה קריטית בשטח האחר, וזאת תוך הקפדה של צמחים לא אלוגניים וצמחים אשר יעודדו פעילות פרפרים וציפורים.
- 6.4.2.3 איסוף והחדרת מי גשם מצמ"גים באמצעות בורות תלחול בשטח הפרויקט.
- 6.4.2.4 ריצוף שטחי החניה הבלתי מקורה באבן מחלחלת להחדרת המים לתהום.
- 6.4.2.5 הכנה לאיסוף ושימור מים אפורים להשקיית הגינות וביצוע בפועל של איסוף מי מוגנים להשקיה.
- 6.4.2.6 הקמת מרכז מיחזור להסדרת פסולת רטובה מארזיות (פלסטיק, זכוכית, נייר מתכת).
- 6.4.2.7 שימוש בחומרי בניה מתקדמים לבידוד תרמי של המבנה.
- 6.4.2.8 שימוש בזכוכיות בידודיות ו-L.E לחיסכון באנרגיה.
- 6.4.3 מתקנים טכניים:
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאווור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכי.
  2. המתקנים הטכניים ומתקני האוויר ומיזוג לא יותקנו על קריות חיצוניים, אלא יוסתרו ויצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- 6.4.4 חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיזות וגווניהם, על חומר הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.
- 6.4.5 חזית חמישית: בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.
- 6.4.5 המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומי לחזית הבנין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
- כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגווניים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל בהתאם להנחית מהנדס העיר.
- תיאטר הקמת / הצבת אנטנות סלולאריות על גג הבנינים:
- 6.4.6 צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר ומי על הקירות החיצוניים של המבנים.
- כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.
- 6.4.7 דודים: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
- בגג משופע, ישולבו הקולטין בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- 6.4.8 כללי: הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.



**6.5 חלוקה ורישום**

תנאי למתן היתר בניה במגרש המגורים יהיו אישור תשריט לצורכי רישום ע"י יזם התכנית ועל חשבונו

**6.6 תנאים למתן היתר בניה:**

- 6.6.1 כל קוי התשתיות שבתחום תכנית יהיו תת- קרקעיים.
  - 6.6.2 ביוב 1: מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
  - 6.6.3 אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.
  - 6.6.4 תקבל אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
  - 6.6.4 הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
  - 6.6.6 תקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.
  - 6.6.7 מרחב מוגן/מקלט: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
  - 6.6.8 יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
  - 6.6.9 במידת הצורך וכתנאי להיות הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית
  - 6.6.9 יהא על הוועדה המקומית להבטיח בעת הוצאת היתר לבניה בתחום המבוקשת בהיתר, ובכלל זה:
    - 6.6.10 העירוניות הנדרשות בסביבת הפרויקט לצורך קליטת תוספת הבניה המבוקשת בהיתר, ובכלל זה:
      - דרכים, קווי ביוב, חשמל וניקוז.
      - 6.6.10 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן.
      - 6.6.11 הסדרי התנועה במצב זמני ובמצב סופי בתחום השכונה ייקבעו בשים לב לשלכיות הבניה בתחום הפרויקט.
- הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת- קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב, יהיו מוסתרים ולא יראו. מי הגאות של המבנה יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש, לצורך החדרה.
- 6.6.12 תנאי להיתר בניה יהיה העברת תכנית ביוב וניקוז למשרד להגנה על הסביבה וקבלת התייחסות המשרד לצורך בהחלפת מערכת הביוב הקיימת בשכונה.
  - 6.6.13 תנאי להיתר בניה יהיה הרחבת הרחובות "היסמי" ו- "התפוז" בהתאם לרוחב המלא של הדרך (רוחב סטורי מאושר).
  - 6.6.14 הסדרי התנועה במצב זמני ובמצב סופי בתחום השכונה ייקבעו בשים לב לשלכיות הבניה בתחום הפרויקט.
  - 6.6.15 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לתכנית בניו ופיתוח לכל המגרש שתקבע את המפלסים, העמדת המבנים, כניסות, מיקום מתקני תשתיות וכו'....

### 6.7. סילוק פסולת עפר ובניה :

- 6.7.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן.
  - 6.7.2 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.
  - 6.7.3 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).
  - 6.7.4 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.
  - חובת גריסה-היתר היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
  - 6.7.5 חציבה ומילוי: 1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
2. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.  
3. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
4. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הערה: הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

### 6.8 תיעול וביוב במבנה

מבני המגורים והשטחים למוסדות ציבור בתחום התכנית יחברו למערכת הביוב העירונית בתאום ובאישור הרשות המקומית

**6.9 ניקוז גשם**

ניקוז הגשם יהיה ניקוז עילי, לנקודת איסוף מרכזית ומשם יוחדר חלק מהמים למי- תהום וחלקו יעבור לרשת עירונית בעתיד כל נושא הניקוז יבוצע בהתאם לאמור בפרק הניקוז בקובץ מבא"ת ובהתאם לחוראות הקבועות לתמ"א 4/ב/34 באיזור מגורים .

בנייה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוד מים עליים, החדרה/העשרה והגנה על מי תהום תמ"א 34/ ב/4 נמצא שטח התכנית באיזור רגישות א'. באיזור זה ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון חצץ, חלוקים וכיו').

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש. אם יתקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.10. השמל :**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים  
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיתיל הקיצוני	מחציר הקו
2.00 מ'	2.25 מ'
1.50 מ'	1.75 מ'
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'
=	35.0 מ'

\* באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על - עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל, על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל, אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.  
 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

**6.11 עבודות עפר חציבה ומילוי:**

- 6.11.1 חובת איזון בין מילוי לחפירה בהעדר איזון: בתנאי עורף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
- 6.11.2 חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 20% באמצעות גריסה.
- 6.11.3 חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטוירים לסביבה.
- 6.11.4 לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים המיועדים לשצי"פים.

**7 . ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
14/11/11	א. לוי השקעות ובנין חורב 30 היספה 12 סלפון 04-344433		520041096	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	מגיש התוכנית
14/11/11	א. לוי השקעות ובנין בל חורב 30 היספה 342 סלפון 04-344433		520041096	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	זים בפועל (אם רלבנטי)
14-11-11	הוועדה המקומית לתכנון ולבנין סלפון 04-28470 מס' ע"מ 28470 רח' חורב 30 היספה		010693786	עיריית חדרה / הוועדה המקומית	זים בפועל (אם רלבנטי)
15/11/11				עיריית חדרה / הוועדה המקומית	בעלי עניין בקרקע
				אדריכל דוד לב	בעלי עניין בקרקע

15/11/11  
28106