

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0179051

שכונת הפארק - הוספת יחידות דיור ושטחי בניה למגדלים

מינהל התכנון

הועדה המחוזית - מרחוז חיפה

מונה הדפסה 51

02-03-2016

נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
 תכנית פ.ע. מס' 302-0179051-חד
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2014004
 מיום: 7.1.15 החליטה להמליץ על
 הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה



תכנון זמין מונה הדפסה 51



תכנון זמין מונה הדפסה 51

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום: 4.12.15
 לאשר את התכנית
 יוסף מילב 17.3.16
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 7075 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7075 ביום 13.7.15

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

1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

התכנית חלה על החלק המערבי של שכונת הפארק. התכנית מציעה תוספת של 157 יחידות מגורים ב-6 מגדלי מגורים במגרשים מס' 3012, 3013, 3018, ו-2070. בנוסף ל-157 יחידות שמוסיפה תכנית זו, אושרו בעבר בהקלה 12 יחידות באזור מגורים ג', כך שהתוספת הכוללת של 169 יחידות מהווה 17.4% מכלל יחידות בתכנית. תוספת יחידות המגורים מושתתת על מסמך המדיניות של הועדה המקומית שאושר ביום 29.11.11, הקובע כי ניתן להוסיף יחידות בשטח תכנית חד/1200 עד 18%. מסמך מדיניות זה אושר על בסיס בדיקות פרוגרמטיות בכל הנוגע למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים והן לעניין תנועה. כמות יחידות המוצגת בתכנית דומה לכמות יחידות המקוריות בתכנית חד/1200.

כמו כן מגדילה התכנית שטחי בניה:

- הגדלת שטחי הבניה העיקריים המותרים במגרשי המגדלים מ-34,870 מ"ר ל-49,770 מ"ר, כולל תוספת 14,060

מ"ר שטחים עיקריים וכן ניוו 840 מ"ר של שטחים עיקריים ממגרשי מגורים ג' למגרשי מגורים ד'.

- תוספת שטח של 1884 מ"ר למרפסות עבור יחידות שנוספו בתכנית וכן הגדלת שטחי השירות למגדלים, ליחידות הדפסה 51

קימות ומוצעות, כדי לתת מענה לדרישות חוק עדכניות בנושאי בטיחות, נגישות, מיגון וחניה.

מאז הפקדת התכנית, אושר ונרשם תצ"ר ולכן השתנו מספרי החלקות.



תכנון זמין

מונה הדפסה 51



תכנון זמין

מונה הדפסה 51



תכנון זמין

מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

שכונת הפארק - הוספת יחידות דיור ושטחי בניה
למגדלים

302-0179051

126.929 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	193908
	קואורדינאטה Y	703983

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	ביאליק		
חדרה	חטיבת הנח"ל		

שכונה שכונת הפארק



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10402	מוסדר	חלק	330-331, 334, 432-435, 437-438, 452-453, 459-460	
10403	מוסדר	חלק	52-53, 55, 68-69, 100, 110, 126, 143-144, 155-157, 165, 170, 176-177, 212, 214, 216-223	150, 153

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/2004	389	5342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1200 ממשיכות לחול.	שינוי	1200 / חד
06/08/2012	5662	6456	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1200 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1200 / ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



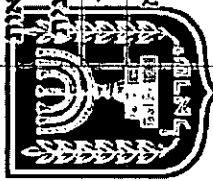
תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

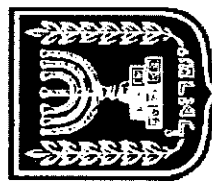
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דני איל			בהוראות
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		דני איל		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:1250	1	23/12/2015	דני איל	10/01/2016	תכנית בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250	1	23/12/2015	גדעון שריג	11/01/2016	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	23/12/2015	אנדריא אלבר	10/01/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1:1250	1	23/12/2015	דני איל	23/12/2015	תשריט מצב מאושר	לא



תקנון זמין
מונה הדפסה 51

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 התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

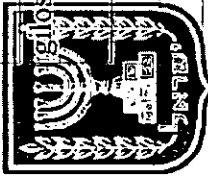
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
avishayk@hadarim.co.il	04-6379047	04-6273102	14	חטיבת גבעתי	חדרה			יוסי הרגיל הדסה בקר ואחרים	פרטי	
yosi@hadarim.co.il	03-6445138	03-6445092	1	בקר אחרון	תל אביב-יפו			אוסטשניסקי עדי	פרטי	



מנהל תכנון זמין
הרפסה 51

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
avishayk@hadarim.co.il	04-6303751	04-6303241	9	הלל יפה	חדרה	עיריית חדרה		רשות מקומית, עיריית חדרה	רשות מקומית
yosi@hadarim.co.il	04-6379047	04-6273102	14	חטיבת גבעתי	חדרה			יוסי הרגיל הדסה בקר ואחרים	פרטי
yosi@hadarim.co.il	03-6445138	03-6445092	1	בקר אחרון	תל אביב-יפו			אוסטשניסקי עדי	פרטי

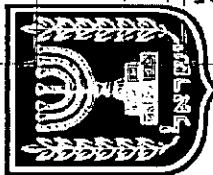


מנהל תכנון זמין
הרפסה 51

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
avishayk@hadarim.co.il	04-6303751	04-6303241	9	הלל יפה	חדרה	עיריית חדרה		עיריית חדרה	בבעלות רשות מקומית
yosi@hadarim.co.il	04-6379047	04-6273102	14	חטיבת גבעתי	חדרה			יוסי הרגיל הדסה בקר ואחרים	בעלים

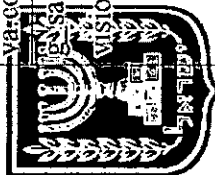
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
gilosta@zahav.net.il	03-6445138	03-6445092	1	בקר אהרון	תל אביב-יפו			אוסטשינסקי עדי	בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mail@eyal.bi	03-5224043	03-5228663	34	סירקין	תל אביב-יפו	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	37223	דני איל	עורך ראשי	אדריכל
albert@ofec-eng.co.il	09-7706001	09-7706000	4	החרש	חוד השרון	אופק הנדסה אזרחית בע"מ	108654	אנדריא אלבר	יועץ תחבורה	מהנדס כבישים ותנועה
medva@medva-go.il	03-6487272	03-6485999	3	הברזל	תל אביב-יפו	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	אריה פיטמן	מודד	מודד
ignis@vision.net.il	03-6488787	03-6488585	24	הברזל	תל אביב-יפו	אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ	15165	גדעון שריג	יועץ נופי	אדריכל נוף



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. הוספת יחידות דיור בשיעור של 17.4% ממספר יחידות הדיור בתכנית וכן הוספת שטחי בניה עיקריים, שרות ומרפסות הנדרשים באזור מגורים ד'.
- ב. ניווד זכויות בניה עודפות, שלא נוצלו, מחלק ממגרשי מגורים ג' למגרשי מגורים ד'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. תוספת 169 יח"ד (כולל 12 יח"ד שאושרו כבר בהקלה): הגדלת מספר יחידות הדיור מ-317 ל-474 יחידות במגרשי המגדלים (3013, 3012, 3018, 2070).
- ב. תוספת 14,060 מ"ר עיקרי (ללא מרפסות) במגרשי המגדלים (3013, 3012, 3018, 2070): הגדלת שטח המגדלים העיקריים מ-34,870 מ"ר ל-49,770 מ"ר.
- ג. תוספת שטח למרפסות במגרשי המגדלים (3013, 3012, 3018, 2070): 1,884 מ"ר עבור 157 יח"ד שנוספו בהם.
- ד. תוספת 14,190 מ"ר שטחי השירות מעל הקרקע במגרשי המגדלים (3013, 3012, 3018, 2070):
- מ- 9,510 מ"ר ל- 23,700 מ"ר.
- ה. תוספת 7,319 מ"ר שטחי השירות מתחת לקרקע במגרשי המגדלים (3013, 3012, 3018, 2070):
- מ- 19,557 מ"ר ל- 26,876 מ"ר.
- ו. השטחים המוגדרים בסעיף ב' כוללים ניווד של 840 מ"ר שטחים עיקריים ממגרשי מגורים ג' למגרשי מגורים ד' לפי הפרוט הנ"ל:

200 מ"ר ממגרש	2100
100 מ"ר ממגרש	2022
200 מ"ר ממגרש	2013
100 מ"ר ממגרש	2011
200 מ"ר ממגרש	2010
40 מ"ר ממגרש	2012

- ז. קביעת הוראות בדבר שינוי בינוי ועיצוב, העמדה במגרשים, חניה ומרתפים, באזור מגורים ד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	126.929
------------------	---------



תכנון זמין
הדפסה 51

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יח"ד קטנות באזור מגורים 32 יח"ד (המהוות 20% מ-157 יח"ד) יח"ד שנוספו בתכנית) ששטחן (כולל ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר מ"ר. 63 יח"ד ששטחן (כולל ממ"ד) לא יעלה על 87.5 מ"ר.		32	+32		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		2,116		2,116	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
כולל 12 יח"ד שאושרו בהקלות באזור מגורים ג', כך שהתוספת במגרשי המגדלים היא 157 יח"ד.		1,142	+169	973	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח למרפסות מתוך שטח במצב המאושר על פי תכנית חד/1200 ב - 973 יח"ד x 12 מ"ר = 11,676 מ"ר. תכנית זו מוסיפה שטח למרפסות עבור יח"ד חדשות. 157 יח"ד x 12 מ"ר = 1,884 מ"ר.		134,650	+15,944	118,706	מ"ר	מגורים (מ"ר)



תכנון זמין
הדפסה 51

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	6, 12, 15, 18, 44, 66, 76, 171	
דרך משולבת	82, 418	
מבנים ומוסדות ציבור	5003, 5004	
מגורים ג'	2010 - 2013, 2020 - 2022, 2073, 2100, 2101	
מגורים ד'	2070, 3012, 3013, 3018	
שטח ציבורי פתוח	5002, 6102, 6103, 6106 - 6108, 6118, 6124, 6200 - 6203, 61241, 61242	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	6107, 6201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.12	30,609.33	דרך מאושרת
0.93	1,175.92	דרך משולבת
1.85	2,351.54	מבנים ומוסדות ציבור
69.53	88,248.86	מגורים ג (בניה רוויה)
3.58	4,543.56	שטח ציבורי פתוח
100	126,929.21	סה"כ

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.12	30,609.33	דרך מאושרת
0.93	1,175.92	דרך משולבת
1.85	2,351.54	מבנים ומוסדות ציבור
50.28	63,816.07	מגורים ג'
19.25	24,432.8	מגורים ד'
3.58	4,543.56	שטח ציבורי פתוח
100	126,929.21	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

	<p>4.1 מגורים ג'</p> <p>4.1.1 שימושים עפ"י תכנית חד/1200, ב/1200 ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית.</p> <p>4.1.2 הוראות</p> <p>א הוראות בינוי עפ"י תכנית חד/1200, ב/1200 ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית. למעט ניווד שטח תכנון זמין מונה הדפסה 51 עיקרי ממגרשים 2010, 2013, 2022, 2100, בשאר מגרשי הפרויקט אין שינוי.</p>
	<p>4.2 מגורים ד'</p> <p>4.2.1 שימושים עפ"י תכנית חד/1200, ב/1200 ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית.</p> <p>4.2.2 הוראות</p> <p>א הוראות בינוי על פי תכנית חד/1200/ב למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 1. מרוח בין מגדלים רבי קומות בגובה כולל של ק+17 קומות (מגרשים 3012, 3013, 2070, 3018) לא יקטן מ-28 מטר למעט מרפסות. 2. שטח דירות גן בהיקף של עד 70% משטח תכנית הבנין. חריגה מתכנית זו תהיה סטיה נכרת. 3. מספר יחיד קטנות באזור מגורים ד': 32 יחיד (המהוות 20% מ-157 יחיד שנוספו בתכנית) ששטחן (כולל ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר. 63 יחיד ששטחן (כולל ממ"ד) לא יעלה על 87.5 מ"ר. דירות אלה יפוזרו בכל בניין בכל הפרויקט, וכן לא ירוכזו בקומות תחתונות בלבד. 4. ניתן יהיה בתחום תכנית זו לאשר יחיד נוספות בהקלה עד להיקף של 20% מיהח"ד המאושרות בתכנית המקור חד/1200 ולבקש בהתאם הקלה בקומות ובגובה. (זאת לפי מדיניות הוועדה המקומית מיום 6.10.14 לעניין האפשרות לתוספת 20% יחיד בהקלה ביחס למאושר בחד/1200). כל תוספת יחיד בהקלה מעבר ל-20% תחייב לנקוט בפעולות לפי סעיף 16 בחד/1200. 5. חדרי שנאים יהיו תת קרקעים בתחום המגרש. תותר בנייתם עד קו מגרש. 6. 20% לפחות משטח המגרשים יהיו שטחי מגוונים. 20% משטח המגרשים יאפשרו חלחול.</p>
	<p>ב עיצוב אדריכלי על פי תכנית חד/1200/ב למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 1. לבניינים יהיה לובי כניסה בגובה קומה שלא יפחת בחלקו מ-3.4 מטר ברוטו. בקומת הקרקע יהיו לפחות 250 מ"ר בנויים לטובת כלל הדיירים. 2. בבניינים יותקן צינור אשפה או סידור אשפה אחר באישור הוועדה המקומית. 3. הבינוי יעשה על פי נספח הבינוי המנחה. שינויים יותרו בהליך הבקשה להיתר, על פי חוק התכנון והבניה, ובלבד שישמרו עקרונות הבינוי ואיכותו, פריסת טיפוסי המבנים, מספרם ושבילי הולכי הרגל (והמבטים לאורכם).</p>
	<p>ג עיצוב פיתוח ובינוי על פי תכנית חד/1200/ב למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 51



תכנון זמין מונה הדפסה 51



תכנון זמין מונה הדפסה 51

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1	שימושים	
	הוראות	עפ"י תכנית חד/1200, חד/1200 ב ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית.
4.3.2	הוראות	
א	הוראות בינוי	עפ"י תכנית חד/1200, חד/1200 ב ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4.4 שטח ציבורי פתוח

4.4.1	שימושים	
	הוראות	עפ"י תכנית חד/1200 ב.
4.4.2	הוראות	
א	הוראות פיתוח	עפ"י תכנית חד/1200 ב.

4.5 דרך מאושרת

4.5.1	שימושים	
	הוראות	עפ"י תכנית חד/1200 ב.
4.5.2	הוראות	
א	תנועה	עפ"י תכנית חד/1200 ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4.6 דרך משולבת

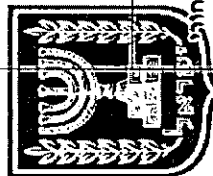
4.6.1	שימושים	
	הוראות	עפ"י תכנית חד/1200 ב.
4.6.2	הוראות	
א	הוראות פיתוח	עפ"י תכנית חד/1200 ב.



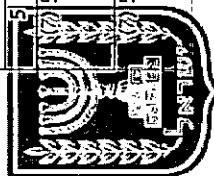
תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

יחיד	תאריך שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות יחיד לדונם	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת						מספר	גובה	ציד-ימני	ציד-שמאלי
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי								
מגורים ג'	2010	10112	2670	9590	20184	202	89	9	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2011	7300	2550	9250	17521	241	85	12	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2012	2884	810	2930	6000	209	27	10	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2013	10359	3480	12560	24159	235	116	12	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2020	4549	1500	5500	11229	232	50	11	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2021	5397	1500	5500	11229	208	50	10	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2022	6801	2310	8370	16010	237	77	12	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2073	2879	930	3410	6596	229	31	11	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2100	7751	2310	8270	16654	217	77	10	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ג'	2101	5762	1620	5940	12075	210	54	10	39	1	(1) 10	3	3	
מגורים ד'	2070	3796	3950	8295	17368	458	79	21	67	2	(3) 18	3	3	
מגורים ד'	3012	8625	7900	16590	35874	416	158	18	67	2	(3) 18	3	3	
מגורים ד'	3013	8579	7900	16590	35823	418	158	18	67	2	(3) 18	3	3	
מגורים ד'	3018	3433	3950	8295	16969	494	79	23	67	2	(3) 18	3	3	
מבנים (מוסדות) ציבור	5003	1165	(5) 472	(4) 1049	1987				14	1	3	(7) 3	(7) 3	
מבנים (מוסדות) ציבור	5004	1186	(5) 480	(4) 1067	2022				14	1	3	(7) 3	(7) 3	



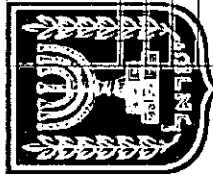
תכנון זמין
מגוון הדפסה 51



תכנון זמין
מגוון הדפסה 51

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

מרבסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
1068	(2) 5	2010	מגורים ג'
1020	(2) 5	2011	מגורים ג'
324	(2) 5	2012	מגורים ג'
1392	(2) 5	2013	מגורים ג'
600	(2) 5	2020	מגורים ג'
600	(2) 5	2021	מגורים ג'
924	(2) 5	2022	מגורים ג'
372	(2) 5	2073	מגורים ג'
924	(2) 5	2100	מגורים ג'
648	(2) 5	2101	מגורים ג'
948	(2) 5	2070	מגורים ד'
1896	(2) 5	3012	מגורים ד'
1896	(2) 5	3013	מגורים ד'
948	(2) 5	3018	מגורים ד'
	(7) 5	5003	מבנים ומסודות ציבור
	(7) 5	5004	מבנים ומסודות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

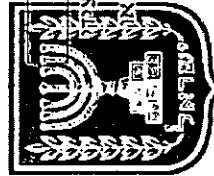
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (א) קו בנין לשבילים ולשצי"פ יהיה כמו קו בנין ציד, למעט הפארק המרכזי שבתחום חד/1200, שקו הבנין אליו 5 מ'. קו בנין תת קרקע למרתפי חניה ושרות-0. קו בנין לבניינים בכירות (בניינים בגובה 40% וצפי"פ 6203-6200): קו בנין אחורי 4.00-3.00 מ' לפי בנין, וקו בנין צידי 1.0 מ' ובלבד שהמרחק בין זוג בניינים מצדי השצי"פ לא יקטן מ-8.0 מ'. תותר בליטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי עד 40% מ-2.00 (הקטן מבניהם).
- (ב) יותר נידד שטחי שרות מעל הקרקע, באותו מגרש בלבד, בין שימושים ויחיד ללא שינוי שטח כולל.
- (ג) שטח שרות מתחת לכניסה באזור ד' חושב לפי כ-110% משטח המגרש, שטח שרות מתחת לכניסה באזור ג' חושב לפי כ-80% משטח המגרש.

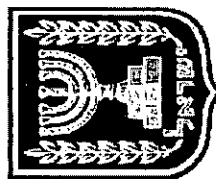
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף.
- (2) קו בנין 0 לשנאים מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) בנוסף תותר קומה טכנית ומרתף.
- (4) 90% משטח המגרש כקבוע בתכנית חד/1200ב'.
- (5) 45% מהשטח העיקרי בכל הקומות כקבוע בתכנית חד/1200ב'.
- (6) 40% משטח תא השטח (בתכנית הבנין המקסימלית) כקבוע בתכנית חד/1200ב'.

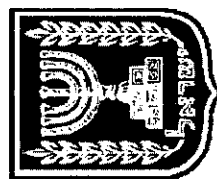


תכנון זמין
מונה הדפסה 51

(7) קו בנין של מגרשי הספורט לשצי"פ יהיה 0 מ'.
מגרשי הספורט ימוקמו במרחק מינימלי של 80 מ' מבנייני המגורים. הקטנת המרחק ותנאפשר עי"י דו"ח אקוסטי שיאושר עי"י אגוד ערים לאיכות הסביבה ועי"י הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אזור מגורים ג' ללא שינוי, ביחס לתכניות תקפות.</p> <p>תנאים להיתר באזור מגורים ד' על פי תכנית חד/1200/ב למעט הוראות ששוננו בתכנית זו, ובנוסף:</p> <p>א. תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.2</p> <p>ב. עמידה בתקנות התכנון והבניה בכל הנוגע לשמירה על עצים בוגרים על פי תיקון 89 לחוק: תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> <p>תכנית זו אינה משנה את המוגדר בסקר העצים כפי שאושר בנספח הנופי הכלול בתכנית חד/1200 ב'.</p>	<p>6.1</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

<p>תכנית בינוי</p> <p>אזור מגורים ג' ללא שינוי, ביחס לתכניות תקפות.</p> <p>אזור מגורים ד' :</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבני שלם על פי הוראות חד/1200. הגדרת מבני על פי תכנית חד/1200</p>	<p>6.2</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

<p>חניה</p> <p>אזור מגורים ג' ללא שינוי, ביחס לתכניות תקפות.</p> <p>אזור מגורים ד' :</p> <p>א. החניה תהיה על פי הוראות חד/1200, חד/1200 ב' אך על פי עקרונות חניה וכניסות למגרש בנספח התנועה המנחה לתכנית. גינון בחניות מעל חניון תת-קרקעי יעשה בערוגות מוגבהות.</p> <p>ב. החניה במגרשים 3012, 3013, 2070, 3018, תהיה לפי תקן 1.5 חניות ליחיד ו-1 חניה ליחיד תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> <p>קטנות, 60% מחניה זו במרתף. בנוסף 0.3 חניות אורחים ליחידות דיור שנוספו בתכנית זו.</p> <p>ג. בכל מקרה החניות במגרש לא יפחתו מתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

<p>ניקוז</p> <p>אזור מגורים ג' ללא שינוי, ביחס לתכניות תקפות.</p> <p>אזור מגורים ד' :</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, או חניון תת קרקעי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי הנגר העילי בתחום שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקוביבים וחדירים.</p>	<p>6.4</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

פסולת בניין	6.5
<p>אזור מגורים ג' ללא שינוי, ביחס לתכניות תקופות. אזור מגורים ד' :</p> <p>א. 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.</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעה היתר 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). מונה הדפסה 51 תכנון זמין</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> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון :</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר בניינים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיה. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעוצות עם נציג להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה ועבודה מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

עתיקות	6.6
<p>אזור מגורים ג' ללא שינוי, ביחס לתכניות תקופות. אזור מגורים ד' :</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

היטל השבחה	6.7
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

לפי הוראות תוכנית חד/1200

1

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51








תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 51	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג:	שם: יוסי הרגיל הדסה בקר ואחרים שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג:	שם: אוסטשינסקי עדי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 51	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג: רשות מקומית	שם: עיריית חדרה שם ומספר תאגיד: 500265004	יזם
	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג:	שם: יוסי הרגיל הדסה בקר ואחרים שם ומספר תאגיד:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 51	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג:	שם: אוסטשינסקי עדי שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג:	שם: עיריית חדרה שם ומספר תאגיד: 500265004	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 51	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג: בעלים	שם: יוסי הרגיל הדסה בקר ואחרים שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג: בעלים	שם: אוסטשינסקי עדי שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 51	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: דני איל שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
	תאריך: 17.2.16 חתימה:	סוג:	שם: אדם איל דני איל ומתכנני ערים בע"מ 513750752	עורך התכנית