

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0367151

שכונת מגורים ליד נחל חדרה

חיפה

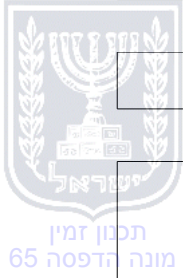
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית יזומה על ידי חלק מבעלי הקרקע ועל ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה.  
בהתאם לתכנית המאושרת חד/33 הקרקע מסווגת כאזור מגורים.

שטח התכנית הוא כ- 346 דונם ועליהם מוצעת שכונה של כ- 1,276 יח"ד בצפיפויות בניה מגוונות: בכניסה לשכונה מרחוב צה"ל, מוצעים שלושה בנייני מגורים גבוהים מעל שתי קומות מסחריות. בחלק המרכזי של השכונה מוצעים בנייני מגורים שגובהם נע בין 4 קומות ל- 12 קומות. בחלק הצפוני מוצע בינוי בצפיפות נמוכה יותר, של מבנים צמודי קרקע, בבניינים של 2-3 קומות, על מנת להשתלב בשכונה הקיימת ובתכנון שאושר להמשך שכונת ביל"ו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6, מייעדת חלק גדול לאורך נחל חדרה לפארק אזורי מטרופוליני. בהתאם לכך יועדה בתכנית, לאורך נחל חדרה, רצועת קרקע ברוחב של כ- 100 מ', לשטח ציבורי פתוח ולדרך נופית הצמודה אליו, שאמורים להוות חלק מפארק נחל חדרה. שטח השצ"פ הנ"ל הוא כ- 65 דונם והוא אמור לשמש לטיולים ולפעילויות נופש שונות לתושבי השכונה, כמו גם לכלל תושבי חדרה. בהעמדת הבניינים נשמרו צירים פתוחים לכיוון השצ"פ והנחל.

בצומת הכניסה לשכונה מרחוב צה"ל יועדו שני מגרשים בשטח כולל של כ- 9 דונם למסחר, בהמשך לשטח המסחרי שבתכנית חד/1243.

בתכנית מוקצים שטחים לכל השירותים הציבוריים הדרושים, והם מרוכזים בשני מגרשים. האחד, בשטח של כ- 11 דונם, המתאים לבית ספר יסודי, שישמש גם כמרכז קהילתי שכונתי, והשני בשטח של כ- 7 דונם, לשירותי ציבור שכונתיים נוספים.

התכנית היא תכנית מקוונת המחליפה את תכנית חד/1356 א' שהוחלט להפקידה ובאה בנעליה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שכונת מגורים ליד נחל חדרה		
מספר התכנית	302-0367151	
שטח התכנית	345.755 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	193700
	קואורדינאטה Y	705750

1.5.2 תיאור מקום תכנית זו חלה על שטח הסמוך לכניסה המזרחית לחדרה, מצפון לרחוב צה"ל וממערב לנחל חדרה.

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

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הרב מוהליבר	חדרה
		צה"ל	חדרה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
24, 26, 54		חלק	מוסדר	10021
19, 30		חלק	מוסדר	10025
12, 56, 58	6, 8-9, 13, 16-40, 43, 46-47	חלק	מוסדר	10026
1	2-3	חלק	מוסדר	10027
5, 96-97	2, 58	חלק	מוסדר	10033
8, 92	5-7, 94	חלק	מוסדר	12729

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
16/07/1942		1210	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 33 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 33
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450/ ה. הוראות תכנית חד/ 450/ ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450/ ה
08/12/2005	738	5467	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 1243. הוראות תכנית חד/ 1243 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 1243
23/02/2015	3792	6995	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 1471. הוראות תכנית חד/ 1471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 1471
30/09/2009	58	6002	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 359/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 359/ ב



## 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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בה"ת - בחינת השלכה תחבורתית	11: 18 01/05/2016	רן זילברשטיין	01/05/2016	41		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		19: 13 22/09/2019	אפרים מרגלית	22/09/2019	48		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		16: 52 04/10/2018	ברונפמן עדה	20/09/2018	31		מנחה	ניקוז
לא		16: 54 04/10/2018	ברונפמן עדה	06/09/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		12: 40 04/09/2018	יצחק פרוינד	07/08/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		10: 07 11/08/2019	רותי בן זינו	07/08/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים וחניות
לא		16: 55 04/10/2018	ברונפמן עדה	06/09/2018	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		16: 56 04/10/2018	ברונפמן עדה	06/09/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		21: 21 13/09/2018	אמיר בלום	12/09/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		21: 19 13/09/2018	אמיר בלום	12/09/2018	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 32 04/09/2018	יצחק פרוינד	19/03/2018	1	1: 1250	מנחה	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

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303722	04-6303726	
	פרטי			אורנוס לעסקים כלליים בע"מ	הרצליה	צמרות	2	09-9510276	09-9510277	
	פרטי			יבולים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ	פרדסיה	(2)		03-5242511	03-5232169	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 16.

(2) כתובת: ת.ד. 149.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303722	04-6303726	
פרטי			אורנוס לעסקים כלליים בע"מ	הרצליה	צמרות	2	09-9510276	09-9510277	
פרטי			יבולים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ	פרדסיה	(2)		03-5242511	03-5232169	

(1) כתובת: ת.ד. 16.

(2) כתובת: ת.ד. 149.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אורנוס לעסקים כלליים בע"מ	הרצליה	צמרות	2	09-9510276	09-9510277	
בעלים				יבולים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ	פרדסיה	(1)		03-5242511	03-5232169	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים בהתאם לנסחי רישום וטבלאות ההקצאה המצורפת לתכנית

(1) כתובת: ת.ד. 149.

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 א	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	amb@miller-blum.co.il
מודד מוסמך	מודד	רודי (רודולף) בלן	481	טכנומד	חיפה	מקלף מרדכי (1)	3	04-7702600	04-7702626	rudi@technomad.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	5153060	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8681112	Ruthieb@amymetom-ta.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אפרים מרגלית	480178	אפרים מרגלית שמאות וניהול מקרקעין בע"מ	רעננה	זרחין אלכסנדר (2)	8	09-7458001	09-7458002	efraim@efmargalit.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	ברונפמן עדה	29566	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	בן ציון שמחה	4	04-8233484	04-8323533	ada-bronfman@ada-bronfman.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 25562.

(2) כתובת : ת.ד. 3013.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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 של כ-1,276 יח"ד עם פתרונות דיור מגוונים, בצפיפויות בניה של 4 עד 18 יח"ד לדונם עם שטחי ציבור, תוך יצירת פארק נרחב לאורך נחל חדרה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

א. שינוי יעוד אזור המאושר למגורים א' בתכנית חד/33 לאזורי מגורים ב', ג', ד' ואזור מגורים משולב במסחר, למסחר, למבנים ומוסדות ציבור, לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. קביעת זכויות בניה ליעוד הקרקע השונים.

ג. הקצאת שטח לפארק לאורך נחל חדרה.

ד. איחוד השטח וחלוקתו מחדש ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ה. קביעת מערך דרכים חדשות.

ו. קביעת בינוי מנחה.

ז. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח השטח כולל תשתיות, ותנאים להיתר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

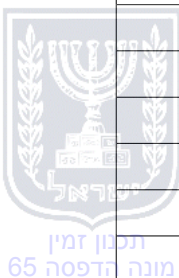
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	261 - 200, 178 - 152
מגורים ג'	406 - 400, 304 - 300
מגורים ד'	408, 407
מתקנים הנדסיים	956 - 950
מבנים ומוסדות ציבור	801, 800
שטח ציבורי פתוח	714 - 706, 703 - 701
נחל/ תעלה/מאגר מים	980
ככר עירונית	602
דרך מאושרת	1027, 1026, 1023 - 1021, 1019, 1017, 1016, 1014, 1011, 1006, 1004, 1002, 1000, 1049, 1048, 1046, 1033
דרך מוצעת	1001, 1003, 1005, 1008 - 1010, 1012, 1013, 1015, 1018, 1020, 1025, 1028 - 1032, 1037, 1038, 1045, 1050
דרך משולבת	1044 - 1042
שביל	902 - 900
מגורים ומסחר	651, 650, 601, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	1027
בלוק ביטול	דרך מוצעת	1028
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	800
בלוק ביטול	מגורים ב'	257, 256, 251 - 247, 175
בלוק ביטול	מגורים ג'	405 - 400
בלוק ביטול	מגורים ומסחר	601
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	708, 706
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1048
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1045, 1038, 1005
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	800
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	406, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	980
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	714, 710, 706
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1000, 1002, 1004, 1006, 1014, 1017, 1019, 1022, 1033, 1048
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1008, 1028, 1031
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	602
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	800
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	165 - 167, 169, 171, 174, 175, 178, 200 - 206, 213 - 215, 219 - 222, 224, 229, 233, 247 - 249, 260, 261
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	300, 400 - 405

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	651 ,650 ,601 ,600
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	980
דרך /מסילה לביטול	שביל	902 ,901
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	710 ,708 ,707 ,703 - 701
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1046 ,1027 ,1022 ,1004 ,1000
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1028 ,1020 ,1018 ,1008 ,1005 ,1030 ,1032 ,1037 ,1038 ,1045 ,1045
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	1050
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	602
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	227 ,226
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	405
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	601 ,600
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	955
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1018
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	405 - 400 ,304 - 302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1033
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1018 ,1013
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	171
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	601 ,600
חורשה לשימור	דרך מאושרת	1049 ,1017 ,1002
חורשה לשימור	דרך מוצעת	1028 ,1013 ,1010 ,1009
חורשה לשימור	דרך משולבת	1042
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	800
חורשה לשימור	מגורים ב'	259 ,258 ,230 ,216 ,171
חורשה לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	980
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	711 ,710 ,706
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1022 ,1021
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1050 ,1045 ,1020
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	801
מבנה להריסה	מגורים ג'	406
מבנה להריסה	מגורים ד'	407
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	650
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1027 ,1019 ,1014 ,1004
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1028 ,1010
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	800
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ב'	259 ,257 ,256 ,251 - 247 ,175 ,171
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ג'	260
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ג'	405 - 400
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ומסחר	601
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	708 ,706 ,703



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1000, 1002, 1004, 1006, 1011, 1014, 1016, 1017, 1019, 1021 - 1023, 1026, 1027, 1033, 1046, 1048, 1049
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1001, 1003, 1005, 1008 - 1010, 1012, 1013, 1015, 1018, 1020, 1025, 1028 - 1032, 1037, 1038, 1045, 1050
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	1042 - 1044
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	800, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	152 - 178, 200 - 261
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	300 - 304, 400 - 406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	407, 408
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	600, 601, 650, 651
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	950 - 954, 956
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	980
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	900 - 902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	701 - 703, 706 - 708, 710 - 714
שימור נופי	נחל/ תעלה/מאגר מים	980

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	164,169.04	47.48
אזור מגורים ב'/1	21,206.11	6.13
דרך מאושרת	53,098.13	15.36
דרך משולבת	584.22	0.17
מבנים ומוסדות ציבור	12,086.56	3.50
נחל/תעלה/מאגר מים	28,303.11	8.19
פרטי פתוח	27,860.03	8.06
קרקע חקלאית	1,429.01	0.41
שטח ציבורי פתוח	37,019.12	10.71
<b>סה"כ</b>	<b>345,755.33</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38,593.77	11.16
דרך מוצעת	45,530.02	13.17
דרך משולבת	1,444.91	0.42
ככר עירונית	1,214.54	0.35
מבנים ומוסדות ציבור	17,887.23	5.17
מגורים ב'	56,305.45	16.28

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.38	53,193.33	מגורים ג'
1.39	4,820.09	מגורים ד'
6.30	21,779.31	מגורים ומסחר
0.10	344.36	מתקנים הנדסיים
5.78	19,968.09	נחל/ תעלה/מאגר מים
0.10	338.33	שביל
24.39	84,335.88	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>345,755.31</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תאי שטח 178-152 : מיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.</p> <p>תאי שטח 261-200 : מיועדים למבני מגורים של עד 3 קומות מעל הקרקע, בצפיפות של 6 יח"ד לדונם.</p> <p>תותר הקמת מרכזים שכונתיים לאיסוף ומיון פסולת ביתית של השכונה למחזור.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>בתאי שטח 200-215 המבנים ידורגו ממערב למזרח.</p> <p>חניות ניתן למקם בקומת עמודים חלקית. לא תותר יותר מכניסה אחת לרכב לכל מגרש.</p> <p>מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות מעל לקרקע בכל חתך.</p>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>בתחום תא שטח 171 תירשם זיקת הנאה הדדית בין בעלי הקרקע, אשר תבטיח גישה ברכב וברגל לעורף המגרשים.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד למבני מגורים של 5 עד 11 קומות, ובצפיפות של 9-16.5 יח"ד לדונם.</p> <p>תותר הקמת מרכזים שכונתיים לאיסוף ומיון פסולת ביתית של השכונה למחזור.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. חלה חובת דירוג הבניינים כלפי פארק הנחל, כך שהבניה הגבוהה של 11 קומות תמוקם בקרבת דרך מס' 21, והבניה הנמוכה, עד 5 קומות, תמוקם בקרבת דרך מס' 22.</p> <p>2. החזית לדרך מס' 22 תגונן ולא יותרו כניסות לרכב מדרך זאת.</p> <p>3. בחזית לדרך מס' 21 יוקצו חניות לאורחים, בשילוב שטחי גינון ועצים. הכניסה למגרשים תהיה מדרך מס' 21.</p> <p>4. במקרה של הקמת שני מבנים במגרש, הרווח ביניהם לא יפתח מ- 15 מ'.</p> <p>5. בתאי שטח 300-301 המבנים ידורגו על פי מספר הקומות המסומן בנספח הבינוי, תוך הנמכת המבנים כלפי החזית המערבית.</p> <p>6. לפחות 20% יח"ד יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בתקנות, בתוספת מרפסת.</p>



4.2	<b>מגורים ג'</b>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום תאי שטח 302-304, 405-400 תירשם זיקת הנאה הדדית בין בעלי הקרקע, אשר תבטיח גישה ברכב וברגל למגרשים ולחניונים התת קרקעיים.</p>
4.3	<b>מגורים ד'</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד למבני מגורים של 11 קומות ובצפיפות שבין 16.5 יח"ד/דונם ל-18.3 יח"ד/דונם. תותר הקמת מרכזים שכונתיים לאיסוף ומיון פסולת ביתית של השכונה למיחזור.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אזריכלות</b></p> <p>לפחות 20% יח"ד יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בתקנות, בתוספת מרפסת.</p>
4.4	<b>מגורים ומסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים ומסחר, כולל משרדים ושירותים. תותר הקמת מרכזים שכונתיים לאיסוף ומיון פסולת ביתית של השכונה למחזור.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. בתאי שטח 600 ו-601 סה"כ 14 קומות - 2 קומות למסחר ומשרדים ומעליהם 12 קומות למגורים.</p> <p>בתאי שטח 650 ו-651 סה"כ 11 קומות - 2 קומות למסחר ומשרדים 9 קומות למגורים.</p> <p>2. לפחות 20% יח"ד יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בתקנות, בתוספת מרפסת.</p> <p>3. השטח המסחרי ימוקם בקומה אחת עד שתי הקומות הראשונות.</p> <p>4. הכניסה למסחר ו/או למשרדים תופרד מהכניסה למגורים.</p> <p>5. מקומות החניה והמתקנים לסילוק אשפה יהיו נפרדים לעסקים ולמגורים.</p> <p>6. תהיה אפשרות לבנות חניה תת-קרקעית משותפת לתאי שטח 600 ו-601, לרבות מתחת לכיכר העירונית.</p> <p>7. קוי הבנין לכיוון הכיכר העירונית וזיקות ההנאה, בתאי שטח 600 ו-601, ייקבעו בתכנית הבנוית כמון זמין שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי ששטח הכיכר הכולל לא יופחת.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוצאת היתר בניה בתאי שטח 600 ו-601, תחייב עריכת תכנית בינוי, שתכלול גם את הכיכר העירונית המסומנת הנחיות מיוחדות וכן את תא שטח 602, תוך התייחסות מיוחדת לחזית הבניינים הפונים לכיכר העירונית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65





תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מיועד למבנים לצרכי ציבור לשימושים ציבוריים כגון חינוך, תרבות, דת, בריאות, קהילה, רווחה, ספורט ושאר שימושים עירוניים המתאימים לשכונת מגורים וכפי שתיקבע עיריית חדרה.</p> <p>ב. מסחר הקשור באופן ישיר לפעילות של מבני הציבור כגון: מסעדה, בית קפה וכד'.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, מתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים ומערכות תשתית תת קרקעית. בשטח הציבורי הפתוח שלאורך נחל חדרה ("פארק הנחל") יותרו שימושים של שטח ציבורי פתוח, הכולל טיילת לאורך תוואי הנחל, וינתן מענה לצרכי נופש, פנאי וספורט (בהם מגרשים לספורט בלתי פרומאלי כגון: מתקני כושר, החלקה על גלגיליות, מיניפיץ וכו'). כמו כן יותרו מסעדה ו/או בית קפה, מחסנים לצרכי גינון ותחזוקה של השצ"פ, ושירותים סניטריים למבקרים, עבור הציבור הרחב. אלה יוקמו באזורים הרחוקים מהנחל. תותר הקמת מתקני הצללה באתר. כמו כן יישמרו ההוראות לנטיעות בגדות נחלים על פי תמ"א 22. תותר הקמת מרכזים שכונתיים לאיסוף ומיון פסולת ביתית של השכונה למחזור.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. מבני המחסנים לצרכי גינון, השירותים הסניטריים והמסעדה ו/או בית הקפה יורחקו, לפחות 50 מ', מגדת נחל חדרה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח לפארק נחל חדרה, תתואם עם קק"ל, ועם אגף מים ונחלים במשרד להגנת הסביבה.</p>
<b>4.7</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תוואי ערוץ נחל קיים/אפיק ניקוז (ערוץ נחל חדרה).</p> <p>ב. כקבוע בתמ"א 3/ב/34.</p> <p>ג. יחולו הוראות תמ"א 22 לעניין נטיעות בגדות נחלים.</p> <p>ד. תשתיות תת קרקעיות.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. ישמר תוואי הנחל הטבעי.</p> <p>2. תאסר כל בניה בתוך הנחל למעט חציית הנחל בגשרים, תשתיות ניקוז ותשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. לא תותר הקמת גשרים ותשתיות אלא על פי תכנית מפורטת.</p> <p>4. התכנית המפורטת תבטיח השתלבות נופית, מניעת פגיעה סביבתית ושמירת מעבר רציף של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הנחל.</p>

4.7	נחל/ תעלה/מאגר מים
	<p>5. תובטח זרימת המים בנחל ושמירה על איכותם.</p> <p>6. יותרו פעולות ניקוז ופעולות לתחזוקת הנחל.</p> <p>7. יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל בלבד ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי, עבודות לניקוז ומניעת הצפות.</p> <p>8. תותר הנחת קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>9. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.</p> <p>10. תישמר זכות מעבר של הציבור ובעלי חיים אל הנחל ולאורכו.</p> <p>11. תכנית הפיתוח לפארק נחל חדרה, תתואם עם קק"ל.</p> <p>12. השטח המסומן כשימור נופי יפותח על פי הנהוג בשטחי נטיעות בגדות נחלים כמוגדר בתמ"א 22.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, חניית ציבוריות ולמעבר תשתיות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ומתקני דרך.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. בשלב הפיתוח בתחומי דרכים, יקבעו רצועות גינון ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>2. הנחיות מיוחדות - במסגרת התכנון המפורט ובאישור מהנדס העיר ניתן לשנות את מיקום השבילים והפיתוח הגנני בתחום זכות הדרך.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, חניית ציבוריות ולמעבר תשתיות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ומתקני דרך.</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השטחים המסומנים בתחום הדרכים כשטחים עם הנחיות מיוחדות מיועדים לפיתוח גנני ולשבילי אופניים, כפי שייקבע בתכנון הנופי, לפני הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. במסגרת התכנון המפורט ובאישור מהנדס העיר ניתן לשנות את מיקום השבילים והפיתוח הגנני בתחום זכויות הדרך.</p> <p>3. בשלב הפיתוח בתחומי דרכים, יקבעו רצועות גינון ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>



<b>4.10</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בדרך, כמוגדר בסעיף 4.9, תוך שילוב מעבר של הולכי רגל, כלי רכב, אזורי גינון וחניות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	1. דרכים משולבות יתוכננו על פי עקרונות מיתון תנועה, תוך שילוב מיטבי ובטיחותי של תנועת כלי רכב והולכי רגל. 2. בשלב הפיתוח בתחומי דרכים, יקבעו רצועות גינון ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ומערכות תשתית תת-קרקעיות. שבילי האופניים יופרדו משבילי הולכי הרגל.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועדים לתחנות טרנספורמציה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל, ארועים, תצוגות וחניה תת-קרקעית.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. פיתוח הכיכר העירונית ייעשה תוך תאום עם הבניה בתאי שטח 600 ו-601 (ראה סעיף 4.4.2.4. (ב) לעיל). 2. באישור הועדה המקומית, ניתן לפתח חניה תת-קרקעית לשימוש בעלי מגרשים 600, 601 והציבור הרחב.



## 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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידד- שמאלי	צידד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
4	3	3	1	2	(2) 7	3.9	2	50	104	13169 מ"ר	20	16	68	(1)	- 152 165,163 ,170 - - 172 178	מגורים ב'	
4	3	3	1	2	(2) 7	3.7	3	50	104	1674 מ"ר	20	16	68	(1)	171,164	מגורים ב'	
4	4	4	1	3	(3) 10	5.7	4	50	134	14113 מ"ר	24	30	80	(1)	- 200 206,204 215 -	מגורים ב'	
4	4	4	1	3	(3) 10	5.7	4	50	134	39962 מ"ר	24	30	80	(1)	- 216 248,246 261 -	מגורים ב'	
4	4	4	1	3	(3) 10	6	6	50	134	1347 מ"ר	24	30	80	1005	205	מגורים ב'	
4	4	4	1	3	(3) 10	6	6	50	134	1383 מ"ר	24	30	80	1032	247	מגורים ב'	
(7) 5	10	5	1	(6) 11	35	9	(5) 49	45	235.5	12750 מ"ר	85	45	94.6	(4) 5415	300	מגורים ג'	
(7)	5	10	1	(9) 11	35	11.8	(8) 78	45	282.1	18575 מ"ר	85	59	123.9	(4) 6584	301	מגורים ג'	
5	10	5	1	11	35	11.1	(10) 41	45	270.2	9961 מ"ר	85	55.5	116.4	3686	302	מגורים ג'	
5	10	10	1	11	35	10.4	(11) 42	45	259.3	10457 מ"ר	85	52.2	109.6	4033	303	מגורים ג'	
5	5	10	1	11	35	12.5	(10) 41	45	293.7	9614 מ"ר	85	62.5	131.2	3273	304	מגורים ג'	
5	5	8	1	(6) 11	35	15.3	(12) 65	50	339	14426 מ"ר	85	76	159.7	(4) 4255	400	מגורים ג'	
5	8	8	1	(6) 11	35	13.5	(12) 65	50	309.9	14898 מ"ר	85	67.3	141.4	(4) 4807	401	מגורים ג'	
5	8	5	1	(6) 11	35	14.8	(12) 65	50	331.3	14549 מ"ר	85	73.7	154.8	(4) 4392	402	מגורים ג'	
5	5	8	1	(6) 11	35	14.5	(12) 65	50	326.7	14683 מ"ר	85	72.7	151.6	(4) 4495	403	מגורים ג'	

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 (% מתא שטח)			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						עיקרי
5	8	8	1	(6) 11	35	13.2	(12) 65	50	306.8	15054 מ"ר	85	66.4	139.5	(4) 4907	404		מגורים ג'	
5	8	5	1	(6) 11	35	14.8	(12) 65	50	332.2	14588 מ"ר	85	74	155.4	(4) 4392	405		מגורים ג'	
(7)	5	(7)	1	11	35	14	(10) 42	50	318	9555 מ"ר	85	69.7	146.5	3005	406		מגורים ג'	
5	8	5	2	11	35	18.3	(10) 42	50	405.7	9310 מ"ר	100	91.5	192.2	2295	407		מגורים ד'	
5	8	8	2	11	35	16.5	(10) 42	50	375.1	9564 מ"ר	100	82.4	172.9	2550	408		מגורים ד'	
5	5	5	2	(14) 14	50	9.9	(13) 60	50	315.2	19100 מ"ר	150	49.5	103.8	6060	600	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
5	5	5	2	(16) 2				50	64.4	3903 מ"ר	(15)	25	39.4	6060	600	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר	
5	5	5	2	(14) 14	50	9.1	(13) 60	50	301.6	19988 מ"ר	150	45.4	95.3	6628	601	מגורים	מגורים ומסחר	
5	5	5	2	(16) 2				50	64.4	4258 מ"ר	(15)	25	39.4	6628	601	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר	
5	5	5	2	(17) 11	38.5	8.8	(11) 45	50	296.8	15262 מ"ר	150	44	92.3	5142	650	מגורים	מגורים ומסחר	
5	5	5	2	(16) 2				50	64.4	3311 מ"ר	(15)	25	39.4	5142	650	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר	
5	5	5	2	(17) 11	38.5	9	(18) 36	50	300.9	12048 מ"ר	150	45.2	94.9	4004	651	מגורים	מגורים ומסחר	
5	5	5	2	(16) 2				50	64.4	2579 מ"ר	(15)	25	39.4	4004	651	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר	
0	0	0	1	4	18			50	190	13642 מ"ר	50	20	(19) 120	7180	800		מבנים ומוסדות ציבור	
(21) 0	0	(20) 10	1	4	18			50	190	20940 מ"ר	50	20	(19) 120	11021	801		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	4	4			0.5	0.5	313 מ"ר		(24) 140	(23) 173	64400	710		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	1	3	3					(26) 60			(26) 60	(25)	- 950 956		מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	5	178 - 172, 170 - 165, 163 - 152		מגורים ב'
	5	171, 164		מגורים ב'
	5	215 - 206, 204 - 200		מגורים ב'
	5	261 - 248, 246 - 216		מגורים ב'
	5	205		מגורים ב'
	5	247		מגורים ב'
588	5	300		מגורים ג'
936	5	301		מגורים ג'
492	5	302		מגורים ג'
504	5	303		מגורים ג'
492	5	304		מגורים ג'
780	5	400		מגורים ג'
780	5	401		מגורים ג'
780	5	402		מגורים ג'
780	5	403		מגורים ג'
780	5	404		מגורים ג'
780	5	405		מגורים ג'
504	5	406		מגורים ג'
504	5	407		מגורים ד'
504	5	408		מגורים ד'
720	5	600	מגורים	מגורים ומסחר
	5	600	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
720	5	601	מגורים	מגורים ומסחר
	5	601	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
540	5	650	מגורים	מגורים ומסחר
	5	650	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
432	5	651	מגורים	מגורים ומסחר
	5	651	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
	0	800		מבנים ומוסדות ציבור
	5 (22)	801		מבנים ומוסדות ציבור
	5	710		שטח ציבורי פתוח
	3	956 - 950		מתקנים הנדסיים

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

### הערה ברמת הטבלה:

א. גודלי המגרשים יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלאות האיזון וההקצאה.

ב. באזורי מגורים ג ו-ד ובאזור מגורים ומסחר לפחות 20% יח"ד יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בתקנות, בתוספת מרפסת.

ג. קו בניין לנחל חדרה - 100 מ'. מרווח מסובה של של דרך משולבת ניתן להקטין ל-3 מ'.

ד. מספר יחידות הדיור בעמודה "מס' יח"ד" מתייחס לתא שטח.

ה. לפחות 30% משטח המגרש יועד לגינון, ויהיה פנוי מבינוי וריצוף.

ו. חריגה בשטח המגרש תותר על פי תקנות המודדים.

ז. תותר העברת שטח שירות המצוין מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, עד שטח מירבי של 50 מ"ר ליחידה.

ח. גובה המבנה לא כולל חדר יציאה לגג בגודל מקסימלי של 12 מ"ר ומתקנים טכניים.

ט. במגרשים פינתיים, באזור מגורים ב', בתאי שטח 178-110, 190-180, 215-200, קו הבניין הקדמי יקבע השני יקבע כקו בניין צידי, בהתאם להוראות תכנית זו.

י. קו בנין קידמי בתאי השטח הגובלים בדרכים משולבות יהיה כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

יא. ביעוד קרקע של מבנים ומוסדות ציבור קווי הבנין כלפי דרכים ושטח ציבורי פתוח יהיו - 0 מ'.

יב. קווי בנין תת קרקעים, בכל אזורי המגורים, יהיו 1 מ' מגבול המגרש.

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

(1) ע"פ המסומן בתשריט.

(2) גובה מבנה עם גג שטוח עד 7 מ', גובה מבנה עם גג משופע עד 9 מ'.

(3) גובה מבנה עם גג שטוח עד 10 מ', גובה מבנה עם גג משופע עד 12 מ'.

(4) גודל מגרש מינימאלי לצרכי חלוקה יהיה 2 דונם.

(5) מתוכם 13 יח"ד קטנות.

(6) 5-11 קומות.

(7) ע"פ המסומן בתשריט.

(8) מתוכם 20 יח"ד קטנות.

(9) 9-11 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

(10) מתוכם 11 יח"ד קטנות.

(11) מתוכם 12 יח"ד קטנות.

(12) מתוכם 17 יח"ד קטנות.

(13) מתוכם 16 יח"ד קטנות.

(14) 2 קומות למסחר ומשרדים ומעליהם 12 קומות למגורים.

(15) 150% שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת לכל השימושים בתא השטח יחד (למגורים ולמסחר ומשרדים).

(16) מסחר ומשרדים יותרו בשתי הקומות הראשונות.

(17) 2 קומות למסחר ומשרדים ומעליהם 9 קומות למגורים.

(18) מתוכם 9 יח"ד קטנות.

(19) תהיה אפשרות לנצל עד 10% משטח הבניה לצרכי מסחר, לפעילות הקשורה באופן ישיר לפעילות של מבני הציבור כגון: מסעדה, בית קפה וכד'.

(20) קו בנין לכיוון מגרשים 407 ו-408 יהיה 10 מ'.

(21) צפוני.

(22) דרומי.

(23) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שרותים סניטריים - 53 מ"ר, מסעדה ו/או בית קפה - 120 מ"ר.

(24) הערך מתיחס למ"ר, הערה: למתקני הצללה - 100 מ"ר, מבנה שרות לצרכי גינון ותחזוקה - 40 מ"ר.

(25) כמסומן בתשריט.

(26) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לכל תא שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תכנית הבינוי למבנן (שהיא תנאי להיתר לפי ס' 6.11) תהיה בקנה מידה 1:500 או 1:250 ותכלול:</p> <p>העמדת הבניינים וגובהם, מפלסי קרקע מתוכננים, עיצוב המבנים לרבות הצגת חזיתות וחתכים, מבטים, דירוג, חומרי גמר, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני גז וכד'.</p> <p>פיתוח השטח יכלול: דרכי גישה, פתרונות חניה והסדרי התנועה, גינון, ריצוף שבילים, קירות תומכים, גדרות ופתרון מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, תאורה וכד'.</p>
6.2	זיקת הנאה
	<p>1. בתאי שטח 171, 302 עד 304, 400 עד 405 (כמסומן בתשריט) תרשם זיקת הנאה הדדית, בין בעלי המגרש, שתאפשר זכות מעבר להולכי רגל ולרכבים. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. בתאי שטח 600 ו-601 (כמסומן בתשריט), תירשם בלישכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל, כתנאי להיתר בניה.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.4	סביבה ונוף
	<p>א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל השצ"פ, שתוכן ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. שלבי ביצוע לשצ"פים השכונתיים ולפארק הנחל:</p> <p>1. שצ"פ פארק הנחל (תאי שטח 710-711):</p> <p>1.1 הפיתוח, כולל מעברים, שבילי אופניים וכד', יבוצע בשלבים כלהלן:</p> <p>1.2 תנאי להיתר ראשון למגורים בתכנית יהיה אישור תכנית פיתוח לכל שצ"פ הנחל ערוכה ע"י אדריכל נוף, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>1.3 בתכנית הפיתוח הזו יקבעו שלבי הביצוע של השצ"פ לפי מקטעי פיתוח וכמה יח"ד (היתרים וטופסי 4) יהיו תלויות בביצוע השצ"פ כל שלב.</p> <p>2. פיתוח השצ"פים והמעברים הציבוריים (למעט פארק הנחל):</p> <p>2.1 הפיתוח, כולל מעברים, שבילי אופניים וכד', יבוצע עפ"י מקטעי ביצוע שתקבע הוועדה המקומית. הפיתוח ייעשה בד בבד עם פיתוח כל מקטע ביצוע.</p> <p>2.2 לא יינתנו היתרי בנייה בתחום מקטע ביצוע בטרם תוגשנה תכניות לפיתוח השצ"פים והמעברים הציבוריים שבתחום אותו מקטע ביצוע.</p> <p>2.3 לא יינתנו היתרי אכלוס מעבר ל- 50% מסך יחידות הדיור במקטע טרם הבטחת השלמת מונה הדפסה 65</p> <p>ביצוע השצ"פים והמעברים הציבוריים שבתחום אותו מקטע ביצוע.</p> <p>ג. השטח הציבורי הפתוח שלאורך נחל חדרה (פארק הנחל, תאי שטח 710-711):</p> <p>1. לשטח הציבורי הפתוח שלאורך נחל חדרה (תאי שטח 710-711) תוכן תכנית פיתוח כוללת לכל השטח. התכנית תערך על ידי אדריכל נוף ותערך לכל שטח השצ"פ, וינתן בה דגש על היותו שצ"פ עירוני ודגש על הממשק עם הנחל. התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית ותערך בתיאום עם</p>

רשות ניקוז ונחלים שרון.

2. עקרונות לפיתוח:

הפיתוח לאורך ציר הנחל יתבסס על עקרונות פיתוח בר-קיימא, ויתחשב באופי הצמחיה הקיימת וכן בערכים האקולוגיים-נופיים הקיימים בשטח. הפיתוח האינטנסיבי, הכולל שימוש בתאורת לילה, יורחק לעומק השטח ולכיוון השטחים הבנויים. רצועה הסמוכה לנחל, ברוחב של 30 מ', תהווה חיץ נופי. ברצועה זו יישמרו התנאים להשתקמות וטיפוח בתי גידול לחים טבעיים, שיקום צמחיית גדות ומים כדוגמת קנה, הרדוף, פטל, ערבחה וכו'. תהיה חובה על שמירת רצועה זו לצורך תפקודו של הנחל כמסדרון אקולוגי - יובטח מעבר חופשי למטיילים ובעלי חיים לאורך הנחל ללא מכשולים כגון גידור, למעט אלמנטי פיתוח, אשר ישתלבו במופע הטבעי כגון - ספסלים, שבילי הליכה, בולדרים, חלוקי נחל וכו'. בפיתוח הפארק יושם דגש מיוחד בתכנון על שיקום צמחיית הגדות. התאורה ברצועה של 30 מ' מגדת הנחל, תופנה כלפי השכונה ולא כלפי הנחל.

3. תותר הקמת מבני שירותים ואחזקת גינון בשטח מירבי של 93 מ"ר בשטח פארק הנחל. תותר הקמת מתקני הצללה בשטח מירבי של 100 מ"ר לכל יחידת הצללה ושתהיה מחומרים קלים. המבנים הנ"ל יוקמו במרחק של 50 מ' לפחות מגדת הנחל.

ד. הקטע המזרחי של תעלת הגזזה (תעלת ניקוז העוברת בשצ"פ בתאי שטח 706, 707, 713, 712, 709), בין דרך מס' 22 ועד לגבול הנחל, יהיה בתעלה פתוחה. בשטח התעלה יובטח מעבר חופשי לציבור.

ה. עקרונות מנחים לתכנון נופי של מרחבים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ):

1. התכנון הנופי ייעשה מתוך מגמה לשמור על המרקם הטבעי של הנוף הקיים, והטמעת חזות השכונה בסביבתה הטבעית בהיבטים של השתלבות בטופוגרפיה והתאמת צמחייה.

2. התכנון הנופי ייתן עדיפות לתכנית ירוקה וטבעית כדוגמת שטחי גינון על פני חיפוי בחומרים "קשיחים" כדוגמת ריצוף.

3. תכנית הפיתוח הכללית ותכנית הצמחייה ייתנו מענה לצורך ממשק תקין ואיחוי התפר שבין המתחם לבין המעטפת הטבעית.

4. התכנון הנופי יתחשב בשמירת מבטים אל הנוף הרחוק.

5. לאורך הכביש הגובל בפארק (כביש 22) תפותח שדרה ירוקה הכוללת: טיילת הולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה מוצלות, גינון אינטנסיבי, ושימוש בנטיעות עצים שיקנו מראה אחיד לשדרה.

6. צירי ההולכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון. לאורך הדרכים ישולבו עצי רחוב במדרכות. עצים אלו יהיו עץ בכיר, וילוו במערכת השקייה קבועה. מרווח השתילה בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 8 מ'.

7. במעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים תובטח מניעה אפשרות של כניסת רכב. שביל הולכי הרגל

6.4

## סביבה ונוף

יהיה מרוצף תוך שילוב ריהוט רחוב, תאורה וגינון. יש לשלב עץ כל 8 צ' לפחות.

8. בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך הצירים.

9. במעברי החציה, במידה ויידרשו, תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

10. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ומעברי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.

ו. על השטחים המסומנים שימור נופי, בתשריט יעודי הקרקע, יחולו הוראות תמ"א 22 לעניין נטיעות בגדות נחלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

6.5

## תשתיות

א. ביוב

1. אישור תכנית ביוב, המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה, והעתקת קו הביוב הקיים החוצה מגרשי בניה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז

1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

2. בקצה מוצאי הניקוז יותקנו משאבות מי קיץ שיקלטו את מי הקיץ ונגר הגשמים הראשונים אשר יפנו אותו קודם למערכת הביוב ורק אח"כ לניקוז הנחל.

ד. בטיחות אש

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 לאכלוס (טופס 4).

ה. תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור

פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. הנחיותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ז. מקלטים ומרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

פיקוד העורף.

ח. הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי הבניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש יוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

על אף האמור לעיל, חדרי השנאים יותרו ביעודים הבאים ע"פ סדר העדפה כדלקמן: בתחום מגרשי ייעודי הבניה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי החשמל והשנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבנין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים.

3. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'

ג. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ט. ארון רשת - 1 מ'

מציר הקו

א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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



תשתיות	6.5
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ט. העתקת קו מתח המסומן לביטול.</p> <p>קו המתח המסומן לביטול יועתק בטרם מתן היתרי בניה במגרשים בהם הוא עובר.</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל האפשר, של מי נגר עילי, וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'.</p> <p>גינון יכול שיהיה מעל חניה תת קרקעית אך השטח המגונן אינו יכול לשמש להחדרת מים.</p> <p>ב. נגר מגגות ומשטח מבונה, יופנה לגינות ולשטחי חניה מחלחלים, לצורך ויסות. עודפי נגר בלבד, יגלשו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. קליטת הנגר תתבצע באזורים הפתוחים והבנויים. באזורים הבנויים יש לתכנן את הנגר כך שייקלט באמצעות קולטני שצ"פ. הקולטנים יתוכננו באופן שפתח הגלישה של הנגר אליהם יהיה מוגבה לגובה של 15 ס"מ מפני הקרקע. זאת על מנת למנוע כניסת פסולת מהשטח הפתוח, ככל האפשר, וכן לצורך ויסות ושימור הנגר.</p> <p>קליטת נגר מאזורים בנויים (כבישים, רחבות חנייה) תעשה באמצעות קולטנים. מומלץ שימוש במערכת של קולטן כפול, כאשר אחד מהקולטנים הוא עמוק.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. 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> <p>ו. קולטני נגר בשצ"פ יתוכננו להקטנת ויסות נגר וניקוז ועפ"י תכנית ניקוז שתערך לכל שטח התכנית טרם הוצאת היתר בניה.</p>	



עתיקות	6.7
<p>א. 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>ב. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה,</p>	

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, 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 על ידי 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>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>על העצים הבוגרים שבשטח התכנית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. העצים המיועדים לשימור ישומרו עפ"י הוראות פקיד היערות.</p> <p>ב. עצים המיועדים להעתקה יועתקו עפ"י מפרט טכני מתואם עם אגרונום.</p> <p>ג. ההעתקה תבוצע בכפוף לגיזום ע"י גוזם מומחה.</p> <p>ד. העתקת עצים או כריתה תיעשה בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות.</p> <p>ה. בכפוף לקיום ערך חליפי - הערך החליפי יחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>ו. עצים בוגרים בכניסות לחניות, בהתאם לסעיף 6.5 ב', לעיל.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה:</p> <p>1. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>2. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי עקרונית, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית, ואשר תקבע מבננים ותקבע מקטעי ושלבי ביצוע לשטחי הציבור, תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים, מפלסי הדרכים, המגרשים ופתרונות התשתיות ובאישור רשות הניקוז (בהתייחס למניעת הצפות מנחל חדרה).</p> <p>3. אישור הוועדה המקומית להנחיות מרחביות שיתייחסו במיוחד לבינוי ועיצוב המרחב העירוני הציבורי, הרחוב והמגרש, כדי להבטיח איכות עירונית, ובדגש על פיתוח המגרשים בחזית כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים.</p> <p>בכלל זה תהיה התייחסות לרחובות כצירים מעודדי הליכה ברגל ושהיית אנשים, קביעת מאפייני עיצוב המרחב הציבורי, קביעת מפלס הכניסה למגרש ולמבנה בהתייחס למפלס הרחוב והקישוריות אליו, התייחסות לשטחים הפתוחים והמשותפים במגרש, לגידור בחזית המגרשים כלפי הרחוב וכלפי שטחי ציבור (גובה גדרות וקירות תומכים וחומרי גמר), וכד'.</p> <p>4. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל שצ"פ פארק הנחל (תאי שטח 710-711) ערוכה ע"י אדריכל נוף. בתכנית הפיתוח הזו יקבעו שלבי הביצוע של השצ"פ לפי מקטעי פיתוח וכמה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



**6.9**

**תנאים למתן היתרי בניה**

יח"ד (היתרים וטופסי 4) יהיו תלויות בביצוע השצ"פ כל שלב.

5. אישור הוועדה המקומית ורשות הניקוז לתכנית ניקוז שתערך לכל שטח התכנית, שתתייחס למניעת הצפות מנחל חדרה ומניעת הפרעות לניקוז הנחל, ושבהתייחס לה יקבעו מפלסי הפיתוח והבניה.

6. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.

ב. תנאי להיתר בניה במגרשים :

1. הגשת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב למבנן בו כלול המגרש (מבנן - חטיבת קרקע שגבולותיה הם דרך ו/או שביל ו/או יעוד קרקע אחר ו/או גבול התכנית) ואישורה ע"י הוועדה המקומית.

2. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.

3. תכנון מפורט של פיתוח השטח במגרש נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט, כאמור לעיל, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכד', הכל כדרישת מהנדס העיר.

4. הבטחת ביצוע תשתיות.

ג. ביעוד המעורב למסחר ומגורים (תאי שטח 600, 601, 650, ו-651): תנאי להיתר יהיה צירוף חוות דעת סביבתית ואקוסטית וקבלת חוות דעת איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.

ד. לא יינתנו היתרי בניה במגרש בו עוברים קווי חשמל כל עוד לא יועתקו קווי החשמל אל מחוץ לתחום המגרש.

ה. תנאי להיתר בניה בחלקות 24-27 ו-16-17 בגוש 10026 וסלילת כביש מס' 23, יהיה ביצוע סקר גז קרקע/ קרקע על פי תכנית מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה, וקבלת אישור המשרד לסיום הטיפול בקרקע בהתאם לנדרש.

ו. העתקת קו הביוב הקיים החוצה מגרשי בניה יהווה תנאי למתן היתר בניה.



**6.10**

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

א. רישום בפועל או הבטחת הרישום, של תשריט החלוקה, לרבות זיקת הנאה הדדית, בין מגרשים גובלים, למעבר כלי רכב להולכי רגל.

ב. ביעוד המעורב למסחר ומגורים: התקנת האמצעים הנדרשים עפ"י חוות הדעת הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חוות הדעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין זה.

ג. בכל מגרשי הבניה: ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.

ד. עמידה בהנחיות לבניה ירוקה עפ"י הוראות הוועדה המקומית.



**6.11**

**פסולת בניין**

6.13.1. סילוק פסולת עפר ובניה

פסולת בניין	6.11
<p>לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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>6.13.2. חובת גריסה</p> <p>חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>6.13.3. חציבה ומילוי</p> <p>א. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהיעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר.</li> <li>- לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.13.4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>6.13.5. חומרי חפירה ומילוי</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>אם עבודות העפר, יבוא חומרי מילוי ו/או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט צפויים להיות בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
בניה ירוקה	6.12
<p>1. בהיתר בניה יקבעו אלמנטים של בניה ירוקה, ועל פי מדיניות העירייה התקפה באותה עת.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תהיה מחויבת להיות תואמת את שלב האימוץ של תקן הבניה הירוקה 5281 כפי שנקבע במסמך האימוץ של פורום ה-15 התקף בעת הגשת הבקשה</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



<b>6.12</b>	<b>בניה ירוקה</b>
להיתר בנייה.	
3. המבנים יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור (מבחינת נקודות איסוף ופינוי במבנים).	
4. יותרו עמדות/מרכזי איסוף שכונתיים.	

<b>6.13</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
המבנים בתחום דרכים, והמסומנים בתשריט, מיועדים להריסה. תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים מבנים המיועדים להריסה, יהיה הריסתם בפועל.	

<b>6.14</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
הוצאות עריכת התכנית והליך אישורה לרבות הוצאות פירסומה, יחולו על בעלי הקרקע הכלולים בתכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.15</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
א. השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.	
גבולות חלקות רשומות שאינן זהות עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו.	
ב. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.	
ג. לאחר אישור התכנית תותר חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית. כמו כן יותר איחוד מגרשים בתנאי שהיתר הבניה בתחום המגרש המאוחד יתבסס על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.	
ד. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לחוק.	
ה. השטחים הציבוריים (כגון, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ומתקנים הנדסיים) ירשמו לפי טבלאות האיזון והקצאה, על שם עיריית חדרה.	
שטחים ציבוריים המיועדים להפקעה ושאינם כלולים באיחוד וחלוקה, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.	

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר ראשון למגורים תכנית	א. לפי המפורט בסעיף 6.11.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ב. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים, יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ורימזור צמתים ברח' צה"ל (צומת יוליאנה/צה"ל וצומת מוהליבר/צה"ל).
2	תנאי לטופס 4	א. תנאי לטופס 4 ליחידת הדיור הראשונה יהיה ביצוע הרמזורים הנ"ל ברח' צה"ל. ב. לפי המפורט בסעיף 6.12.
3	שטחי ציבור	א. שטחי ציבור פתוחים - לפי המפורט בסעיף 6.6 ב' ו- 6.11. ב. שטחי ציבור מבונים - לפי הצרכים העירוניים והתקדמות הבניה והחלטות העיריה.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65