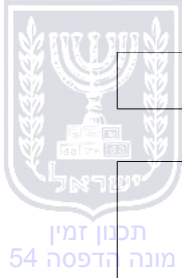


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0621086

משרד החקלאות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
חיפה  
חדרה  
תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

13/04/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה בינוי במגרש משרד החקלאות הנמצא על רח' דוד שמעוני המהווה ציר עירוני ראשי - דרך עירונית עורקית המחבר את מרכז העיר חדרה לדרכים ארציות ראשיות. כביש 4 ממזרח וכביש 2 ממערב ולתחנת רכבת חדרה מערב הנמצאת כ 1 ק"מ מהמגרש.

בתכנית המתאר העירונית חד/2020 מסומן כאזור להתחדשות עירונית כשטח המיועד לעיבוי וציפוף המרקם הבנוי הקיים.

תכנית ההתחדשות העירונית חלה גם היא על תחום התכנית המוצעת ומגדירה בה שימושים מעורבים וחזית מסחרית על ציר דוד שמעוני בהמשך ישיר למרכז העיר כחלק ממתחם 2 ומציעה תוספת זכויות בניה על הרחובות הראשיים בציר מזרח - מערב.

התכנית משתלבת בסביבה האורבנית המתחדשת ומציעה תוספת זכויות בניה לשימושים של מגורים מסחר ותעסוקה כמו גם שטחי ציבור.

בתמהיל יח"ד מגוון, פתרונות חניה תת קרקעיים, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

התכנית חלה בשטח מגרש הקיבוצים ההיסטורי שהפך לימים ללשכת ההדרכה החקלאית של הסוכנות היהודית ולאחר מכן למתחם משרד החקלאות. בתחום התכנית קיים בית ביטחון שנקבע לשימור בתכנית המתאר חד/2020 ובתכנית זו.

מדובר בתכנית בצפיפות גבוהה, המפנה שטחים המשמשים את משרד החקלאות במרכז העירוני של חדרה, והינה חלק מתכנית להתחדשות עירונית של מרכז העיר בחדרה.

בהחלטת הוועדה ניתנה עדיפות לתכנית זו בצפיפות המוצעת, כך שתהווה בסיס כלכלי למימוש תכניות התחדשות עירונית בשכונות סמוכות.

ככל שהתכנית תיתן פתרון חלקי ביח"ד בתחומה כמענה ליח"ד במתחמים הגובלים להתחדשות עירונית ניתן יהיה לראות בתכנית כתכנית משלימה. תכנית זו תאפשר מתן מענה חלקי ליח"ד הדרושות בתכניות בסביבה אשר ימתנו את עומסי יח"ד בהם ובכך בעצם תורמת ליצירת מתחם עירוני מתחדש ומתון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 302-0621086

1.2 שטח התכנית 15.577 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

191632 קואורדינאטה X

705121 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שלוחה מערבית של מרכז העיר 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 |
|-------|----------|------------|------|
|       | 36       | שמעוני דוד | חדרה |

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10049    | מוסדר   | חלק           | 219, 255            | 256               |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית  |
|------------------|--------------|
| 2005             | 1001 / חד    |
| א, 2021, 255     | 814 / חד/ במ |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 11/05/2014 | 5358                    | 6798               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/2020. הוראות תכנית חד/2020 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | חד/2020           |
| 25/09/2019 | 15065                   | 8452               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 302-0583542       |
| 12/06/1997 |                         | 4531               |   | החלפה   | חד/מק/1001/ג      |
| 03/12/1995 | 695                     | 4356               |   | החלפה   | חד/1001           |
| 13/06/1991 | 2719                    | 3888               |   | החלפה   | חד/במ/814         |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך     | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך            |
|---------------------|--|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן                  |  |                   | יוסי פרחי      |             |                   |          | מחייב       | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |                   | יוסי פרחי      |             | 1                 | 1: 500   | מחייב       | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | תשריט מצב מאושר  | 14: 17 10/03/2021 | יוסי פרחי      | 08/03/2021  | 1                 | 1: 500   | רקע         | מצב מאושר            |
| לא                  | נספח בינוי - מחייב להיקף שטחי החלחול המוצגים ולשימור העצים | 11: 34 18/03/2021 | יוסי פרחי      | 16/03/2021  | 1                 | 1: 500   | מחייב חלקית | בינוי                |
| לא                  | נספח השתלבות עירונית                                       | 23: 57 01/06/2020 | יוסי פרחי      | 20/05/2020  | 1                 | 1: 1250  | רקע         | בינוי                |
| לא                  | פרוגרמה לשטחי ציבור  | 00: 44 02/06/2020 | רינה דגני      | 20/05/2020  | 9                 |          | מנחה        | פרוגרמה לשטחי ציבור  |
| לא                  | תיעוד מקדים  | 23: 57 02/06/2020 | מיכל פירסטון   | 24/05/2020  | 161               |          | רקע         | תיעוד ושימור         |
| לא                  | נספח תנועה   | 14: 58 23/06/2020 | דותר ריגלר כהן | 22/06/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה        | דרכים תנועה וחניה    |
| לא                  | חוות דעת מיקרו אקלימית                                     | 23: 41 02/06/2020 | גיא באור       | 03/05/2020  | 49                |          | מנחה        | בדיקת הצללה          |
| לא                  | תשריט מים  | 09: 15 13/07/2020 | מאיר רוזנטל    | 24/05/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה        | מים                  |
| לא                  | תשריט ביוב   | 23: 54 02/06/2020 | מאיר רוזנטל    | 24/05/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה        | ביוב                 |
| לא                  | הנחיות מים וביוב   | 11: 24 03/06/2020 | מאיר רוזנטל    | 24/05/2020  | 9                 |          | מנחה        | מים                  |
| לא                  | תשריט ניקוז  | 23: 46 02/06/2020 | מאיר רוזנטל    | 27/05/2019  | 1                 | 1: 250   | מנחה        | ניקוז                |
| לא                  | הנחיות ניקוז   | 23: 48 02/06/2020 | מאיר רוזנטל    | 31/05/2020  |                   |          | מנחה        | ניקוז                |
| לא                  | נספח עצים  | 14: 54 29/01/2020 | ערן דוד        | 29/01/2020  | 1                 | 1: 250   | מחייב       | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח סקר עצים - צילומים וטבלאות נתונים                     | 12: 17 03/06/2020 | ערן דוד        | 16/01/2020  | 13                |          | רקע         | שמירה על עצים בוגרים |

**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/<br>תואר | סוג                  | שם                                   | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|----------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|-----|------------------------|
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל,<br>ויקטור פילרסקי |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה | (1)  | 15  | 04-8630938 |     | viktorp@m<br>mi.gov.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פל ים 15.

**1.8.2 יזם**

| סוג                  | שם                                   | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|----------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|-----|------------------------|
| רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל, ויקטור<br>פילרסקי |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה | (1)  | 15  | 04-8630938 |     | viktorp@m<br>mi.gov.il |

(1) כתובת: פל ים 15.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב      | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                             |
|-----------------|-------------|----------------|---------------|-------------------------------------|-----------|---------------|-----|------------|------------|-----------------------------------|
| אדריכל          | עורך ראשי   | יוסי פרחי      | 9             | פרחי-צפריר<br>אדר'                  | בני ברק   | בן גוריון דוד | 1   | 03-6142149 |            | julia@fa-<br>za.co.il             |
| מהנדסת<br>תנועה | יועץ תחבורה | דותן ריגלר כהן | 12363071      | אמי-מתוס<br>מהנדסים<br>ויועצים בע"מ | חיפה      | (1)           | 3   | 04-8681111 | 04-8681112 | dotan-<br>r@amymeto<br>m-ta.co.il |
|                 | סוקר עצים   | ערן דוד        |               |                                     | הוד השרון | (1)           | 1 ט | 09-7404494 |            | eranim@zaha<br>v.net.il           |



| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                       | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                             |
|----------------|-------------|--------------|---------------|--|-----------------|------|-----|------------|-----|-----------------------------------|
|                | יועץ סביבתי | גיא באור     |               | אתוס<br>אדריכלות<br>תכנון וסביבה<br>בע"מ       | פתח תקוה        | (2)  | 3   | 03-7503642 |     | guy@ethos-<br>group.co.il         |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | ברני גטניו   | 570           | דטהמפ<br>מערכות מידע<br>מתקדמות                | בני ברק         | (3)  |     | 03-7541014 |     | meitalk@data<br>map.com           |
| תכנון ערים     | יועץ        | רינה דגני    |               | גיאוקרטוגרפי<br>ה המכון<br>למחקר מרחבי<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | (4)  | 154 | 03-7682222 |     | rina@geokg.<br>com                |
| אדריכל         | יועץ        | מיכל פירסטון |               |  | תל אביב-<br>יפו | (5)  |     | 03-6910201 |     | michalfiresto<br>ne@yahoo.co<br>m |
| מהנדס<br>חקלאי | יועץ תשתיות | מאיר רוזנטל  | 27203         |  | גילון           | (6)  |     | 04-9580621 |     | office@rme.c<br>o.il              |

(1) כתובת: -

(2) כתובת: ..

(3) כתובת: רחוב הירקון 67 בני ברק, ישראל 5120613.

(4) כתובת: בית קרדן.

(5) כתובת: איינשטיין 36 תל אביב.

(6) כתובת: גילון, ד.נ. משגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

| מונח                | הגדרת מונח  |
|---------------------|---|
| גבול מתחם תלת מימדי | האזור הנכלל בסימון זה מיועד לחלוקה עתידית ורישום בתלת מימד. |

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התכנית מייצרת תשתית תכנונית להוספת זכויות בניה, קובעת ייעודי קרקע מגוונים, הוראות בנייה, פיתוח ועיצוב אדריכלי תוך שמירה על ערכי שימור ועצים בוגרים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. יצירת מלאי תכנוני ל- 370 יח"ד, מתוכן 25% דירות קטנות.
2. יצירת מלאי תכנוני לתעסוקה.
3. יצירת מלאי תכנוני למסחר.
4. יצירת מלאי תכנוני למוסדות ציבור.
5. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי, לרבות מרכיבי זכות דרך ושטח ציבורי פתוח.
6. קביעת הוראות להריסה ופינוי מבנים קיימים בתחום התכנית.
7. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתה של עצים בוגרים בשטח התכנית.
8. קביעת בית הביטחון כמבנה לשימור וקביעת הנחיות לשימורו.
9. קביעת הוראות נוספות לחניה, שימור מי נגר, תנאים להוצאת היתרי בניה וכד'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                              | תאי שטח |
|-----------------------------------|---------|
| מגורים ג'                         | 4,3     |
| שטח ציבורי פתוח                   | 7,6     |
| דרך מאושרת                        | 10,9    |
| דרך מוצעת                         | 8       |
| מגורים ומשרדים                    | 2,1     |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5       |

| סימון בתשריט        | יעוד                              | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור    | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5              |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת                        | 9              |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת                         | 8              |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ג'                         | 4              |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ומשרדים                    | 1              |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח ציבורי פתוח                   | 7,6            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת                        | 10,9           |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת                         | 8              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג'                         | 4,3            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ומשרדים                    | 2,1            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח                   | 7,6            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג'                         | 3              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ומשרדים                    | 2,1            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח                   | 7,6            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5              |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מאושרת                        | 10             |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מוצעת                         | 8              |
| גבול מתחם תלת מימדי | שטח ציבורי פתוח                   | 7,6            |
| דרך /מסילה לביטול   | דרך מאושרת                        | 10             |
| דרך /מסילה לביטול   | מגורים ג'                         | 3              |
| דרך /מסילה לביטול   | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5              |
| הנחיות מיוחדות      | דרך מאושרת                        | 10,9           |
| הנחיות מיוחדות      | דרך מוצעת                         | 8              |
| הנחיות מיוחדות      | מגורים ג'                         | 4,3            |
| הנחיות מיוחדות      | מגורים ומשרדים                    | 2,1            |

| סימון בתשריט           | יעוד                              | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| הנחיות מיוחדות         | שטח ציבורי פתוח                   | 7,6            |
| הנחיות מיוחדות         | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ומשרדים                    | 2              |
| חזית מסחרית            | מגורים ומשרדים                    | 2,1            |
| חזית מסחרית            | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5              |
| מבנה להריסה            | דרך מוצעת                         | 8              |
| מבנה להריסה            | מגורים ג'                         | 4,3            |
| מבנה להריסה            | מגורים ומשרדים                    | 2              |
| מבנה להריסה            | שטח ציבורי פתוח                   | 7,6            |
| מבנה להריסה            | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5              |
| סטיו                   | מגורים ומשרדים                    | 2,1            |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | דרך מוצעת                         | 8              |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ג'                         | 4,3            |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ומשרדים                    | 2,1            |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | שטח ציבורי פתוח                   | 7,6            |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5              |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |                 |            |
|---------------------|-----------------|------------|
| יעוד                | מ"ר             | אחוזים     |
| דרך מאושרת          | 1,731.5         | 11.08      |
| מבנים ומוסדות ציבור | 889.4           | 5.69       |
| מע"ר - מרכז אזרחי   | 9,482.15        | 60.67      |
| שטח ציבורי פתוח     | 3,524.85        | 22.56      |
| <b>סה"כ</b>         | <b>15,627.9</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע                          |                  |              |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| יעוד                              | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת                        | 971.01           | 6.21         |
| דרך מוצעת                         | 1,336.67         | 8.55         |
| מגורים ג'                         | 4,976.6          | 31.84        |
| מגורים ומשרדים                    | 3,798.93         | 24.31        |
| שטח ציבורי פתוח                   | 3,343.75         | 21.40        |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 1,201.08         | 7.69         |
| <b>סה"כ</b>                       | <b>15,628.05</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>מגורים ג'</b>   |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>1. מגורים - לרבות שטחי אחסנה, שטחים משותפים לדיירי הבנין, שטחים טכניים, חניונים וכל שימוש נוסף המתחייב לתפעול תקין של בנין המגורים.</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור - גני ילדים ומעונות יום.</p>  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס המדרכה הקרובה לכניסה לבנין.</p> <p>2. גובה קומת הכניסה וגובה קומות המגורים, יהיה אחיד בתאי שטח 3 ו 4.</p> <p>3. יח"ד הקטנות תפוזרנה בין כל המבנים.</p> <p>4. בקומת הקרקע של המבנים בייעוד מגורים יתאפשרו שימושים ציבוריים לגני ילדים ומעונות יום. שימושים אלו יופנו לכיוון השצ"פ, ומיקומם ייקבע בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים המצורף לתכנית. מיקומם של שטחים אלו בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד.</p> <p>5. בשטחים לצרכי ציבור במבני המגורים, ככל שיהיו, שטחי חצרות גני ילדים ומעונות לא יהוו חלק מהשצ"פ.</p> <p>6. בתא שטח 3 קיימים מבנים להריסה, מבנה מס' 5 בתיק תיעוד המקדים. תנאי להריסת המבנה כמפורט בסעי' 6.9.</p> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.</p>  |
| 4.2   | <b>מגורים ומשרדים</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>1. מגורים - לרבות שטחי אחסנה, שטחים משותפים לדיירי הבניין, שטחים טכניים, חניונים וכל שימוש נוסף המתחייב לתפעול תקין של מגדל המגורים.</p> <p>2. מסחר - לרבות שטחי אחסנה, חניה ותפעול הנדרשים במישרין לתפעול תקין של קומת המסחר.</p> <p>3. תעסוקה - שאינה מהווה פוטנציאל למטרדים סביבתיים משמעותיים, לרבות שטחי אחסנה, מבואות משותפות, חניה וכל שימוש נוסף המתחייב לתפעול תקין של קומות התעסוקה.</p> <p>4. מבנים ומוסדות ציבור - גני ילדים ומעונות יום.</p>   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לשמירת נפחי הבינוי ודופן הרחוב לאורך רח' דוד שמעוני:</p> <p>גובה קומות 0-5 (מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים) יהיה אחיד במבנים בתאי השטח 1, 2 ו- 5. קו הבניין לקומות אלו יהיה לרחוב, למעט נסיגות המופיעות בסימון החזית המסחרית בנספח הבינוי לשם שימור מבנים ושמירה על עצים בוגרים.</p> <p>2. יח"ד הקטנות תפוזרנה בין כל המבנים.</p> <p>3. בתא שטח 2 קיים מבנה להריסה, מבנה מס' 1 בתיק תיעוד המקדים. תנאי להריסת המבנה כמפורט בסעי' 6.9.</p>   |

| <b>4.2 מגורים ומשרדים</b>                    |   |
|--|---|
| ב  | <p><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.</p>  |
| ג  | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה למעבר רגלי, תפותח רחבה/כיכר מקומית פתוחה לציבור.</p> <p>2. בפיתוח הרחבה ישולבו עצים לשימור, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>3. בשטח זה תירשם זיקת הנאה, כמפורט בסעיף 6.12.</p> |
| <b>4.3 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b> |   |
| 4.3.1  | <b>שימושים</b>  |
|  | <p>מבנים ומוסדות ציבור : התכנית תאפשר שימושים לצורכי דת, תרבות, קהילה וחינוך.</p> <p>שטחים פתוחים : שטחים ציבוריים פתוחים כאמור בסעיף 4.4 להלן</p>  |
| 4.3.2  | <b>הוראות</b>   |
| א  | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לפחות 30% משטח המגרש יפותחו כשצ"פ, תוך יצירת רצף עם תא שטח מס' 6.</p> <p>2. בשטחים לצרכי ציבור, שטחי חצרות גני ילדים ומעונות לא יהוו חלק מהשצ"פ, וייחשבו חלק מהתכסית הבנויה.</p>   |
| ב  | <p><b>בנין לשימור</b></p> <p>1. מבנה בית הביטחון במגרש הקיבוצים (תא שטח 5) הוא מבנה לשימור ולא תותר הריסתו כמפורט בסעיף 6.4.</p>  |
| ג  | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה הקומות יותאם לגובה קומות המבנים בתאי שטח 1 ו 2.</p>   |
| ד  | <p><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>2. תתאפשרנה חניות פרטיות לשימושים המוצעים בתכנית.</p>   |
| <b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b>                   |   |
| 4.4.1  | <b>שימושים</b>  |
|  | <p>שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור.</p> <p>יותר גינון ונטיעות שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>לא תותר כל בניה בשטחים אלו, למעט בתת הקרקע כמפורט בטבלת הזכויות ונספחי התכנית.</p>   |
| 4.4.2  | <b>הוראות</b>   |
| א  | <b>חניה</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

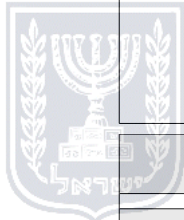


תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.4</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
|              | סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b><br>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.<br>2. תתאפשרנה חניות פרטיות לשימושים המוצעים בתכנית.                |
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b><br>נתיבי תנועה וחניה לכלי רכב, שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל.<br>ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות ועל פי כל דין.   |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>חניה</b><br>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b><br>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.<br>2. תתאפשרנה חניות פרטיות לשימושים המוצעים בתכנית. |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b><br>נתיבי תנועה וחניה לכלי רכב, שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל.<br>ריהוט רחוב, גינון ונטיעות<br>תשתיות עיליות ותת קרקעיות<br>תותר חניה בתת הקרקע מתחת לזכות הדרך.              |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>חניה</b><br>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b><br>1. תתאפשר זכות מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חניה וגישה לכלל השימושים המוצעים בתכנית.<br>2. תתאפשרנה חניות פרטיות לשימושים המוצעים בתכנית. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |        |                |               | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |          |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד  |                      |
|--|------------------|--------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------|----------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|---|----------------------|
|  | קדמי             | אחורי  | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              | מתחת לכניסה<br>הקובעת |          | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |         |       |   | גודל<br>מגרש<br>כללי |
|  |                  |        |                |               |                          |                         |   |              | שרות                  | עיקרי    | שרות                 | עיקרי |                       |         |       |   |                      |
| 1056   | 4                | 5      | 2              | 5             |                          | (1) 21                  |   | 88           | 13275                 |          |                      | 4400  | 8875                  |         | 1     | מגורים<br>ומשרדים                             |                      |
|  | 0                | 5      | 2              | 5             |                          | (2) 3                   |   |              | 1680                  |          |                      | 420   | 1260                  |         | 1     | מגורים<br>ומשרדים                             |                      |
|  | 0                | 5      | 2              | 5             |                          | (3) 1                   |   |              | 300                   |          |                      | 75    | 225                   |         | 1     | מגורים<br>ומשרדים                             |                      |
| 1056   |                  |        |                |               | 3                        | 26                      | 100   | 88           | 18488                 | (4) 3233 |                      | 4895  | 10360                 | 1268    | 1     | <סך הכל>                                      | מגורים<br>ומשרדים    |
| 2112   | 4                | 2      | 5              | 4             |                          | (1) 21                  |   | 176          | 26550                 |          |                      | 8800  | 17750                 |         | 2     | מגורים<br>ומשרדים                             |                      |
|  | 0                | 2      | 5              | 4             |                          | (2) 3                   |   |              | 3360                  |          |                      | 840   | 2520                  |         | 2     | מגורים<br>ומשרדים                             |                      |
|  | 0                | 2      | 5              | 4             |                          | (3) 1                   |   |              | 600                   |          |                      | 150   | 450                   |         | 2     | מגורים<br>ומשרדים                             |                      |
| 2112   |                  |        |                |               | 3                        | 26                      | 100   | 176          | 36931                 | (5) 6421 |                      | 9790  | 20720                 | 2518    | 2     | <סך הכל>                                      | מגורים<br>ומשרדים    |
| 636  | 4                | (8) 5  | (7) 2          | 5             |                          | (6) 8                   |   | 53           | 7760                  |          |                      | 2385  | 5375                  |         | 3     | מגורים ג'                                     |                      |
|  |                  |        |                |               |                          | (10) 1                  |   |              | 200                   |          |                      |       | (9) 200               |         | 3     | מגורים ג'<br>מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור        |                      |
| 636  |                  |        |                |               | 3                        | (11) 8                  | 30  | 53           | 14236                 | (5) 6276 |                      | 2385  | 5575                  | 2461    | 3     | <סך הכל>                                      | מגורים ג'            |
| 636  | 4                | (13) 5 | 5              | (12) 2        |                          | 8                       |   | 53           | 7760                  |          |                      | 2385  | 5375                  |         | 4     | מגורים ג'                                     |                      |
|  |                  |        |                |               |                          | (10) 1                  |   |              |                       |          |                      |       | (9) 200               |         | 4     | מגורים ג'<br>מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור        |                      |
| 636  |                  |        |                |               | 3                        | (14) 8                  | 30  | 53           | 14332                 | (5) 6372 |                      | 2385  | 5575                  | 2499    | 4     | <סך הכל>                                      | מגורים ג'            |
|  | 8                | 2      | 4              | 10            |                          | (15) 3                  |   |              | 1488                  |          |                      | 372   | 1116                  |         | 5     | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                      |

| מ"ר שטח העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר שטח<br>מ"ר שטח | קו בנין<br>(מטר) |       |                |            | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |          |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח  | שימוש   | יעוד  |                      |
|---|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------|----------|-------------------|-------|-----------------------|----------|---|---|----------------------|
|   | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              | מתחת לכניסה<br>הקובעת |          | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |          |   |   | גודל<br>מגרש<br>כללי |
|   |                  |       |                |            |                          |                         |   |              | שרות                  | עיקרי    | שרות              | עיקרי |                       |          |   |   |                      |
| 8   | 2                | 4     | 10             |            | 1 (16)                   |                         |   | 370          |                       |          | 92                | 278   |                       | 5        | מסחר  | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                      |
|   |                  |       |                |            | 5                        | 16 (18)                 |   | 4910         | 3052 (5)              | 464 (17) | 1394 (17)         | 1197  | 5                     | <סך הכל> | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |   |                      |
|   |                  |       |                |            |                          |                         |   | 8499         | 8499                  |          |                   | 3333  | 7,6                   | חניון    | שטח<br>ציבורי<br>פתוח                         |   |                      |
|   |                  |       |                |            |                          |                         |   | 3399         | 3399                  |          |                   | 1333  | 8                     | חניון    | דרך מוצעת                                     |   |                      |
|   |                  |       |                |            |                          |                         |   | 556          | 556                   |          |                   | 218   | 10                    | חניון    | דרך<br>מאושרת                                 |   |                      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**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. שטח עיקרי חושב לפי 100 מ"ר ממוצע ליח"ד + 75 מ"ר למועדון דיירים. שטח זה אינו כולל שטחי מרפסות.
- ב. ניתן לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.
- ג. שטח שרות מעל מפלס הכניסה חושב לפי 50 מ"ר בממוצע ליח"ד בתאי שטח 1 ו-2, ולפי 45 מ"ר בממוצע ליח"ד בתאי שטח 3 ו-4.
- ד. שטח שרות תת קרקעי חושב לפי תכנית 85% כפול 3 קומות, ניתן לניידו בין המגרשים משיקולי מיקום מיטבי של החילחול בהם, ובלבד שישמרו העצים ושטחי החילחול, כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. שטח מרפסות חושב לפי 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.
- ו. לפחות 25% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח "פלדלת" של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי + מ"מ"ד)
- ז. שטח אחסנה למגורים - עד 8 מ"ר ליחידת דיור.
- ח. תותר המרה של שטחי מסחר ליחידות דיור קטנות, עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית, ללא תוספת זכויות בניה בתכנית. יחידות דיור אלו יהיו בנוסף לקבוע בתכנית.
- ט. לא תותר קומת מרתף מתחת למבנה לשימור.



י. יחיד הקטנות תפוזרנה בין המבנים בהם יש שימושי מגורים.

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

- (1) קומות 6 עד 26.
- (2) קומות 1-5.
- (3) קומה : קומת כניסה (קומה כפולה).
- (4) לכל השימושים בתכנית..
- (5) לכל השימושים בתא שטח זה..
- (6) קומות 1-8 למגורים, קומת הכניסה לשימושים משותפים..
- (7) קו בניין לשצ"פ.
- (8) 15 באזור כניסה לרכב תפעול, כמסומן בנספח הבינוי.
- (9) ניתן להעביר שטחים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין תאי השטח 3 ו-4, בתיאום עם העירייה.
- (10) קומה : קומת כניסה.
- (11) קומות 1-6 למגורים, קומת הכניסה לשימושים משותפים וגני ילדים..
- (12) קו בניין לשצ"פ.
- (13) 15 באזור כניסה לרכב תפעול, כמסומן בנספח הבינוי..
- (14) קומות 1-8 למגורים, קומת הכניסה לשימושים משותפים וגני ילדים..
- (15) קומות 1-4.
- (16) קומה : קומת כניסה, הערה : קומה : קומת כניסה (קומה כפולה- חושב כקומה וחציל).
- (17) תיתכן גמישות של עד 10% בחלוקת הזכויות בין השימושים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור..
- (18) יש לקחת בחשבון בנוסף קומה טכנית של 5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**6. הוראות נוספות**



|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p>הנחיות פיתוח:</p> <p>1. על מנת לאפשר פיתוח נאות של השטחים הציבוריים מעל החניון יתקיימו התנאים הבאים:</p> <p>א. באזורים המיועדים לפיתוח נופי יקבע עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות, שיאפשר נטיעת עצים.</p> <p>ב. מתקנים טכניים של החניון ובכלל כגון פתחי אוורור וחדרי טרנספורמציה, לא יופנו לכיוון השטחים הציבוריים בתוך התכנית ומחוצה לה.</p> <p>3. תיתכן גמישות של חצי מ' במפלסי הכניסה של המבנים.</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. הנחיות עיצוב לחזית המסחרית ובכלל תותאמנה להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. במטרה לייצר מרחב עירוני פתוח על ציר דוד שמעוני, לא תותר הקמת גדרות בתאי שטח 1, 2,5 - למעט גדרות פנימית בתא שטח 5 במידה והשימוש בו יחייב זאת (למשל, גן ילדים).</p> <p>3. חזית רחוב שמעוני תפותח עם קירו/קולונדה לשטחים המסחריים ונטיעות עצי צל במדרכה.</p>         |                   |
| <p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. יוקם חניון תת קרקעי אחד לכל שטח התכנית, לרבות מתחת לתא שטח מס' 8 מתחת לזכות הדרך ולתאי שטח 6 ו 7, כמסומן בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט.</p> <p>3. השטח התת הקרקעי במגרשי התכנית ישמש כחניון לטובת השימושים שמעל הקרקע. ניתן שכולו או חלקו של החלק התת קרקעי האמור יהווה מגרש תלת ממדי בעתיד באמצעות תוכנית תלת מימדית לצורכי רישום, בכפוף להוראות הדין בנושא זה.</p> <p>4. מקומות החניה למגורים, יוקצו ככל שניתן בקרבה למבני המגורים אליהם יוצמדו.</p> <p>5. החניה לשימושים הציבוריים תרוכז, ככל שניתן, באזור אחד בחניון.</p> <p>6. תקן החניה יהיה תקן חניה מופחת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>7. הוספת קומת חניון אחת תת קרקעית, מעבר המסומן בנספח התנועה, לא תהווה שינוי לתכנית זו, בכפוף לזכויות הבניה המותרות.</p> |                   |
| <p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>1. נספח הבינוי יהיה מחייב לשימור העצים.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור - כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה - תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם הגורם המוסמך לכך בעיריית חדרה, בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה - במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים</p>  |                   |



|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b><br/><b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>  | <p align="center"><b>6.3</b></p> |
| <p>במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בוגרים יוצרי צל.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית שעומקו מאפשר נטיעת עצים.</p> <p>ד. נטיעות חדשות תהיינה לפי הנחיות משרד החקלאות.</p>  |                                  |
| <p align="center"><b>בנין לשימור</b></p>   | <p align="center"><b>6.4</b></p> |
| <p>1. בית הביטחון במגרש הקיבוצים, הממוקם בתא שטח 5, הוא מבנה לשימור ולא תותר הריסתו.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבניה חדשה במגרש ולכל התערבות במבנה לשימור, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל התכנון התקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יוכן ע"י בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור. תיק התיעוד והבקשה להיתר יובאו לדיון בוועדת השימור המקומית. המלצתה תתקבל לפני הדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור המבנה לצרכי ציבור בתא שטח 5 יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. התכנית תכלול, בין היתר, את עקרונות הבינוי והשימור הבאים :</p> <p>- שמירה על המבנה לשימור באופן בו לא תתאפשר רכינה מעליו או בניה בצמוד לו.</p> <p>- תכנון המבנה לשימור כיחידה ויזואלית נפרדת.</p> <p>- שמירה על פרופורציה נאותה ביחס שבין נפח המבנה לשימור ונפח המבנה לצרכי ציבור ומתן אפשרות לחיבור שימושי ופונקציונאלי עם מבנה הציבור, תוך הדגשה עיצובית של ההפרדה בין המבנים.</p> <p>- תכנית הבינוי לתא שטח 5 תובא לדיון בוועדת השימור העירונית ובוועדה המקומית.</p> <p>4. ככל שיוצע חיבור בין הבניה החדשה למבנה לשימור - בית הביטחון, ייעשה החיבור באופן מוצנע שיובחן מהמבנה הקיים וכיכבד אותו. פרטי המחבר יוצגו כתנאי להיתר בניה ויאושרו על-ידי ועדת השימור המקומית.</p> <p>5. הבניה החדשה תהיה במרחק שלא יקטן מ- 5 מ' מהמבנה לשימור למעט במקום בו יוצע חיבור בין הבניה החדשה למבנה לשימור, ככל שזה יוצע בתכנית הבינוי.</p> |                                  |
| <p align="center"><b>סטיה ניכרת</b><br/><b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p>  | <p align="center"><b>6.5</b></p> |
| <p>1. ביטול חזית מסחרית לרח' דוד שמעוני בתאי שטח 1 ו 2.</p> <p>2. שינוי בקו בנין קדמי ואחידות בגובה קומות 1-4 בתאי שטח 1, 2 ו 5.</p>   |                                  |
| <p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>  | <p align="center"><b>6.6</b></p> |
| <p>א. הנחיות כלליות לשלבי הבניה :</p> <p>תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), תוכן תכנית עבודה לביצוע שלב העבודות. התכנית תתייחס לשלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש, אמצעים להפחת אבק וכו'. תכנית העבודה תתואם עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. הריסת מבנים :</p>  |                                  |



| איכות הסביבה  | 6.6 |
|---|-----|
| <p>לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות הסביבתית המוסמכת, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>ג. אזבסט:</p> <p>כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים בכפוף לכל דין</p> <p>ד. איכות אוויר:</p> <p>תנאי להיתר בנייה למבנה מסחרי יהיה הצגת פתרון האיוורור לרשות הסביבתית המוסמכת.</p>   |     |
| ניהול מי נגר  | 6.7 |
| <p>1. תכנון סידורי הניקוז יתבצע תוך מגמה של בניה משמרת נגר ובמטרה להקטין את כמויות הנגר העילי היוצאות מתחומי המגרש.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>3. תישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של לפחות 15% בכל אחד ממגרשי המגורים, או 15% מכלל שטח התכנית, בהתחשב במיקום מיטבי של החלחול ביחס לעצים המסומנים לשימור.</p> <p>4. נספח הבינוי יהיה מחייב להיקף שטחי החלחול המוצגים ולשימור העצים.</p> <p>5. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>6. השהייה מעל מרתפים תתוכנן לפי פתרונות שיקבעו בשלב ההיתר ובאופן המבטיח ניהול מירבי של מי הנגר בתחום המגרש.</p> |     |
| תשתיות  | 6.8 |
| <p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צנרת ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית.</p> <p>2. העברת תשתיות ומתקני תשתית ציבוריים, לרבות תשתיות גז טבעי, בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש, תתאפשר במגרשים הפרטיים העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו בניין לגבול המגרש.</p> <p>3. חשמל:</p> <p>א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ב. תותר הקמת תחנות השנאים ותחנות משנה סגורה, תת קרקעית או משוקעת או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p>  |     |



| תשתיות   | 6.8 |
|--|-----|
| <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד יותרו במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים או בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</li> <li>לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</li> <li>על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</li> <li>עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</li> </ol> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

| הריסות ופינויים<br>סימון בתשריט : מבנה להריסה   | 6.9 |
|---|-----|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>המבנים המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה. תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית (במקומות בהם נדרשת הריסה לצורך בניה חדשה), ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</li> <li>תנאי להריסת המבנים הבאים : מבנה בתא שטח 3, המסומן כמבנה מס' 5 בתיעוד המקדים, והמבנה בתא שטח 2, המסומן כמבנה מס' 1 בתיעוד המקדים, יהיה הכנת מסמך תיעוד. היקף התיעוד ותכולתו ייקבעו בהתאם להנחיית מחלקת השימור, או מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בתחום השימור. מסמך התיעוד יאושר על-ידי ועדת השימור המקומית טרם הריסת המבנה ויופקד בארכיון נגיש לציבור.</li> </ol> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה  | 6.10 |
|--|------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</li> <li>במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, עפ"י הנחיות מעהב"ט.</li> <li>כל עליה עתידית בגובה מהמוצע בתכנית יחייב תיאום עם משרד הביטחון.</li> <li>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הוא תיאום עם רשות התעופה האזרחית; תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הוא תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</li> </ol> |      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

| תנאים למתן היתרי בניה   | 6.11 |
|---|------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח, תכנית תשתיות ומסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית בקנ"מ 250:1. תכנית הבינוי והפיתוח תיכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים הבאים :             <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנית סופית של מפלסי הקרקע בכל שטח התכנית כולל השטחים הציבוריים ומגרשי הבניה למיניהם.</li> <li>קביעת מיקומם, גובהם, ומאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים של קירות התמך והגדרות ע"פ הנחיות תכנית זו ונספחיה.</li> <li>הוראות לטיפול במרחב הציבורי, לרבות :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>הגדרה סופית של שולי הרחוב כולל פרישת גדרות, ציון גובהם מאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, עמודי תאורה וכיו"ב.</li> <li>הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> |      |

- ציון מיקום כניסות רכב לחניונים וכניסות הולכי רגל למגרשים.  
 ד. הוראות לטיפול בחזות המבנים.  
 ה. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.  
 ו. הוראות להתקנת מערכת איסוף ופינוי אשפה.  
 ז. קביעת הנחיות בנוגע לפיתוח השצ"פ, השבילים הציבוריים והמדרכות ברחובות קזז ובן פורת, לרבות שלביות ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

2. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קווי חשמל, ו/או תאורה, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

3. תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים.

4. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד ומתקנים הנלווים להם.

5. תנאי להיתר בניה לקידוחי החדרה יהיה אישור רשות המים. בשטחים בהם מפלסי מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש - אישור רשות המים.

6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקלימי בנושא הרוח. הדו"ח יכלול אמצעים והדמיות שיוכיחו עמידה בקריטריוני נוחות ובטיחות רוח. ככל שימצאו השפעות ויוצעו פתרונות להפחתת רוח, יוכח שהפתרונות שיוצעו אינם גורמים להרעה מכל סוג שהוא באזור הסמוך לגבול התכנית.  
 כל האמצעים והפתרונות להפחתת עוצמות הרוחות שיוצגו בדוח ידרשו לתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה באופן שיוודא הכנתו לפי הנחיות המעודכנות ביותר.

7. לעת התכנון המפורט תבוצע בדיקת הצללה על גגות מבנים 4.1, 4.2, 3.1, 3.2 (תאי שטח 3,4) לצורך מיקום קולטי השמש. מיקומם יילקח בחשבון בעת תכנון המערכות הטכניות או הפנטהאוזים של מבנים אלו למניעת הסתרה של האזורים החשופים לשמש בגג.

8. הכנת תיק תיעוד מלא למבנה המיועד לשימור ע"פ תכנית זו.

9. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגדלת קיבולת מט"ש חדרה.

10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה צירוף סקר קרקע היסטורי.

11. תנאי להיתר בניה עבור בניה חדשה בתא שטח 5 יהיה קבלת היתר בניה עבור מבנה לשימור בתא שטח זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b>   | <b>6.11</b> |
| <p>12. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הוא תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> |             |



|  |             |
|--|-------------|
| <b>6.12 רישום זיקת הנאה</b>  | <b>6.12</b> |
| <p>1. השטח המסומן בתשריט והשטחים המצוינים בהוראות התכנית כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי - עילי ותת קרקעי.<br/>2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה בשטח.</p> |             |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.13 הפקעות ו/או רישום</b>   | <b>6.13</b> |
| <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה עריכת תצ"ר ואישורה.<br/>2. תאי שטח 6-8 ו-10 לכל המאוחר בתום ביצוע הבנייה לפי התכנית, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת ממדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע. השטחים הציבוריים בחלקות התלת ממדיות שיווצרו, יופקעו ע"י עיריית חדרה בהתאם לתמ"ר ולאחר אישורה.<br/>3. תא שטח מספר 5 יירשם על שם עיריית חדרה בדרך של הפקעה או חכירה, ויתאפשר צירופו לבית המשותף ככל ויידרש.<br/>4. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במגרשים בייעוד מגורים ג' ובייעוד מגורים ומשרדים יירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> |             |



|                        |          |
|------------------------|----------|
| <b>7. ביצוע התכנית</b> | <b>7</b> |
|------------------------|----------|

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> | <b>7.1</b> |
|-----------------------|------------|

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> | <b>7.2</b> |
|-------------------------|------------|

|         |
|---------|
| 10 שנים |
|---------|

