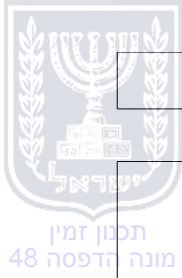


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0486530

שינוי יעוד ומתן הוראות בניה בגוש 10403 חלקות 33 ו 34



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/04/2020

לאשר את התוכנית

19/07/2020

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

שטח התכנית ממוקם בקצה הצפון-מזרחי של שכונת הפארק החדשה בחדרה. חלקה 34 צמודה לצומת המהווה מפגש של 3 דרכים מרכזיות וקושרת את שכונות בית אליעזר החדשה והותיקה ואת הדרך המגיעה ממרכז העיר. סמוך לחלקה קיימות 2 תחנות דלק. בתכנית חד/970/ב יועד השטח למרכז מסחרי ולבית אבות. מטרת תכנית זו היא שינוי היעוד של הקרקע למגורים ולמסחר, קביעת תמהילים ומתן הנחיות לבינוי. בתכנית זו אנו מבקשים להוסיף 10,420 מ"ר למגורים לסה"כ שטח למגורים - 27,720 מ"ר, בהם מוצעות 252 יח"ד, 50 מיח"ד (20%) יהיו קטנות בגודל של 80 מ"ר פלדלת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ומתן הוראות בניה בגוש 10403 חלקות 33 ו 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: 302-0486530
מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 11.597 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	194450
קואורדינאטה Y	704025

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם דרומית למפגש רחובות הפרדס, חטיבת הנחל ויפה נוף בשכונת הפארק בחדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10403	מוסדר	חלק	33-34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
11/05/2014	5358	6798		החלפה	חד/2020
30/11/2004	677	5347		החלפה	חד/970/ב
22/05/1998	3780	4647		החלפה	חד/970/א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי ממן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שלומי ממן		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה			26/11/2019	עמוס יורן	15: 03 26/11/2019	נספח הצללה	לא
ביוב וניקוז	מנחה		1	15/09/2019	שמעון צוק	10: 14 22/09/2019	נספח הידרולוגי	לא
דו"ח סביבה	מנחה			26/11/2019	עמוס יורן	10: 55 26/11/2019	דו"ח מיקרואקלים ומשטר רוחות.	לא
ניהול מי נגר	מנחה			15/09/2019	שמעון צוק	10: 15 22/09/2019	חוות דעת	לא
פיתוח סביבתי	רקע			15/09/2019	שלומי ממן	10: 31 19/09/2019	מסמך השתלבות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע			28/08/2019	ניר אולמן	14: 26 29/08/2019		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	17/06/2020	שלומי ממן	15: 54 17/06/2020	נספח הבינוי בתכנית זו מחייב לנושא המרחק בין המבנים וקביעת הבניין הצפוני כבניין הגבוה ביותר.	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	2	08/09/2018	רונה ינון	10: 01 19/09/2019	נספח תנועה וחניה גליון 2 מרתפים. נספח התנועה בתכנית זו מחייב לנושא הכניסות והיציאות למגרש	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	2	27/11/2019	רונה ינון	10: 28 27/11/2019	נספח תנועה וחניה, גליון 1 קומת קרקע. נספח התנועה בתכנית זו מחייב לנושא הכניסות והיציאות למגרש	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/09/2019	שלומי ממן	11: 39 11/09/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין

המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ציפי סולל			תל אביב- יפו	מבצע קדש	21	052-3605554		
	פרטי			פרדסי בית אליעזר רוטמן בע"מ	תל אביב- יפו	מבצע קדש	21			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציפי סולל			תל אביב- יפו	מבצע קדש	21	052-3605554		mail@maman-arc.co.il
פרטי			פרדסי בית אליעזר רוטמן בע"מ	תל אביב- יפו	מבצע קדש	21			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		mail@mama n-arc.co.il
	יועץ	ניר אולמן		אורבניקס בע"מ	רמת גן	זיבוטינסקי) (1		03-6102817	03-7526182	nir@urbanics .co.il
	יועץ	עמוס יורן		בנימינה- גבעת עדה	הרופא			077-5525559		
	יועץ תחבורה	רונה ינון		ינון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה		04-8569000		yenon@yeno n.co.il
	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל		03-5739754		office@hydr ology.co.il

(1) כתובת : זיבוטינסקי 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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.



הגדרת מונח	מונח
1. קו עזר 1 כמופיע בתשריט התכנית 2. קו זה מתייחס למרחק 40 מטר הנדרש לשמירה מתחנת דלק לשימושים רגישים [מגורים] ע"פ תמ"א 18.	קו עזר 1
1. קו עזר 4 כמופיע בתשריט התכנית 2. קו זה מתייחס למרחק 80 מטר הנדרש לשמירה מתחנת דלק לשימושים ציבוריים ע"פ תמ"א 18	קו עזר 4

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

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

- שינוי יעוד הקרקע, הגדלת זכויות, תוספת קומות ומתן הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מ"מסחר ובית אבות" ל"מגורים ומסחר".
- הגדלת זכויות בניה עיקריות למגורים.
- תוספת קומות.
- מתן הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	6
שטח ציבורי פתוח	5 - 3
דרך מוצעת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למסחר ולבית אבות	10,361	89.32
שטח ציבורי פתוח	1,239	10.68
סה"כ	11,600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	107.15	0.92
מגורים ומסחר	10,673.14	92.04
מתקנים הנדסיים	40.9	0.35
שטח ציבורי פתוח	775.64	6.69
סה"כ	11,596.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים למסחר ומשרדים:</p> <p>1. מסחר ומשרדים יותרו בקומת קרקע ובקומה א' בלבד.</p> <p>2. יותרו מסחר לסוגיו לרבות, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים, כיתות סטודיו ולימוד, משרדים, בנקים ומרפאות.</p> <p>שימושים למגורים:</p> <p>1. בניינים רבי קומות.</p> <p>2. חדרי פעילויות לרווחת ולשימוש הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, חדר עסקים וכו'.</p> <p>3. חניות תת קרקעיות.</p> <p>שימושים ציבוריים:</p> <p>על גג המסחר תותר קומת משרדים.</p> <p>שימושים ציבוריים יותרו בקומת הקרקע או בקומה א': כגון גני ילדים, גינות ציבוריות, מועדון נוער, מועדון לגיל השלישי וכד', שירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>שימושים לדיור מוגן/ מעונות סטודנטים</p> <p>בתחום קו עזר 1, כמצוין בתשריט, חל איסור שימוש למגורים במרחק של 40 מטר מצינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, ומנקודת המילוי של מיכלי הדלק.</p> <p>בתחום קו עזר 4, כמצוין בתשריט, חל איסור שימוש לגני ילדים ודיור מוגן במרחק של 80 מטר מצינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, ומנקודת המילוי של מיכלי הדלק.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות לשטחי ציבור בתחום התכנית:</p> <p>התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 400 מ"ר לשטחי ציבור, 150 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע של בניין מספר 3, 250 מ"ר בקומה א' של בניין מספר 1, כמסומן בנספח הבינוי. שטחי הציבור יוקמו ברמת מעטפת למטרות של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה. שטחים אלו יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. ליחידות הנ"ל תוצמד חצר או מרפסת בתחום המגרש ששטחה יקבע במסגרת היתר בנייה ובתיאום עם מהנדס העיר. השימוש יקבע במסגרת המסמך לעיצוב אדריכלי למגרש וישתנה מעת לעת בהתאם לצורכי העיר. הועדה המקומית רשאית לקבוע מיקום שונה לשטחי הציבור באחת או יותר מקומות המבנה, תוך אפשרות ליצירת "מרפסת גג" על גג המבנה המרקמי.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>למסחר:</p> <p>- תותר בניית שתי קומות מסחר/משרדים בגובה כולל שלא יעלה על 12 מ', מרצפה ועד תקרה סופית (מידה פנימית)</p> <p>- מתקנים וחדרים טכניים שיוצבו על הגג יהיו מקורים ומוסתרים.</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>- הוראות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות שתהיינה מאושרות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>- מקומות חניה למסחר ע"פ נספח התנועה והחניה המהווה חלק מתכנית זו ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר.</p> <p>- יותר שימוש בגג המבנה המסחרי כגג ירוק. עיצוב החזית החמישית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>למגורים:</p> <p>- תותר בניית בניינים מעל ל 2 קומות מסחר/משרדים/ מעל קומת כניסה עד 22 קומות (כולל יציאה לגג מהדירות העליונות) + קומה טכנית ושתי קומות מרתף.</p> <p>בניין 1 - 16 קומות מגורים מעל קומת מסחר וקומת משרדים,</p> <p>בניין 2 - 21 קומות מגורים מעל קומת מסחר, והוא יהיה הבניין הגבוה ביותר.</p> <p>בניין 3 - 13 קומות מגורים מעל קומת משרדים (ש.ב.צ),</p> <p>בניין 4 - 8 קומות מגורים מעל קומת מסחר.</p> <p>- המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>- גובה קומת הכניסה לובי מגורים יהיה לפחות 4.5 מטר, ולכל היותר 7 מ'.</p> <p>- בקומת הכניסה תותר בניית חדרי פעילויות לרווחת הדיירים בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר לבנין מגורים.</p> <p>- 20% ממספר יח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת.</p> <p>- מחסנים: לכל יח"ד ישויד מחסן של 8 מ"ר לכל היותר.</p> <p>דיר מוגן:</p> <p>דיר מוגן ימוקם בהתאם למרחקים הנדרשים מתחנת התדלוק בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי 4.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף ב-2 קומות בגבולות קו מגרש, לטובת חניות וכל השימושים הנלווים הדרושים במרתף כגון: מחסנים, מערכות איסוף ריכוז מיון ופינוי אשפה, חדרי מגרדות, לוביים, חדרים טכניים, חדרי מערכות וכו', וחללי שירות שלא יבנו מעל מפלס הכניסה.</p> <p>לאורך הדרכים קו הבניין למרתפים יהיה 2 מ', בשאר הגבולות 1 מ' כמסומן בתשריטים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>- יותרו חניות תת קרקעיות ב-2 קומות מרתף וחניות עיליות למסחר.</p> <p>- חניה למגורים תהיה רק בקומת המרתף ותעשה הפרדה מובהקת בין חניות למגורים לחניות למסחר.</p> <p>- מס' מקומות החניה לכל יעוד יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בשטח החניות העליות, המילוי באזורי נטיעת העצים יהיה משולב לגובה כולל של 1.5 מ' אדמת מילוי. גובה האדנית הבנויה לא יעלה על 0.75 מ' (ראה פרט בתכנית הבינוי).</p> <p>באזורי פיתוח גנני ישולב פיתוח שטח "טופוגרפי" שיאפשר נטיעת עצים. גובה המילוי לא יפחת מ</p>

מגורים ומסחר	4.1
<p>0.5 מ', עם תוספת אדמה באזורים לנטיעת עצים. בחניות עיליות יינטע עץ בוגר לכל 4 חניות. הפיתוח יעשה בהתאם להנחיות המרחביות שפרסמה העירייה, התקפות בזמן בקשת ההיתר. בתחום קו הבניין למרתפים, לאורך הדרכים, יינטעו עצים בוגרים בהתאם להנחיות מרחביות לפיתוח.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה לזכות מעבר להולכי רגל בהתאם לנספח הבינוי וברוחב שלא יפחת מ- 3 מ', זיקת ההנאה תהיה פנויה למעבר, ללא מכשולים/סגירות חורף וכיו"ב, בהיתר ניתן לאשר זיקת הנאה לא ישרה בתנאי שתהיה פנויה ממכשולים. 2. תישמר זיקת הנאה למעבר רכב שנקבעה בתכנית חד/970 ב' לתחנת התדלוק, כמסומן בתשריט.</p>	ו
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטח זה יפותח ככיכר עירונית [בו יותר : שטח פתוח, גינון, פרגולות, ריהוט רחוב, גדרות, פסלים, בריכת נוי, מזרקה וכו'] 2. תותר שהייה ומעבר של הציבור 3. שטח להנחיות מיוחדות יהיה כ 500 מ"ר, תותר גמישות לגבי מיקומו תוך תעודף הקישוריות לזיקות ההנאה להולכי הרגל ע"פ נספח הבינוי.</p>	ז
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
1. ככרות, גינון, פרגולות, גדרות, פסלים וריהוט רחוב. לא יותרו מבנים סגורים וסככות.	
הוראות	4.2.2
מתקנים הנדסיים	4.3
שימושים	4.3.1
תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>תחנת טרנספורמציה: 1. קו בניין לשצ"פ יהיה 0 2. ישמר מרחק מינימלי של: 2.1 5 מ' ממיכלי הדלק התת קרקעיים 2.2 20 מ' מעמדות התדלוק 2.3 6 מטר ממגורים</p>	א
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
יותר מעבר לרכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, תאורה, מדרכה, גינון.	
הוראות	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי					
4536 (3)	2	21	96 (2)	24	252 (1)	50	20200	9310	27720		1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
	2	2	12 (5)			50		1080 (4)	3600		1	מסחר	מגורים ומסחר
		1						300 (7)	1000 (6)		1	משרדים	מגורים ומסחר
									400 (8)			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
	2	22 (10)	96	24	252	50	(9)	10690	32720	10673		<סך הכל>	מגורים ומסחר
		1				100			40	40	6		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- קוי הבנין ע"פ המצוין בתשריט תכנית זו.
- ב- מיקום בניינים ומרחק בין בניינים עפ"י תכנית בנוי.
- ג- שינוי במספר יח"ד/או במספר הקומות וגובהן לא יהווה סטייה ניכרת בתנאי שיתקבל אישור משרד הביטחון ובדיקות הצללה ורוחות.
- ד- קוי בניין למתקנים הנדסיים, תא שטח מס 6 : 0 לכל כיוון.
- ה- ניתן להמיר עד 17,300 מ"ר שטח עיקרי מסך השטחים למגורים, לשימוש דיור מוגן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תמהיל הדירות לפי המצוין בפרק 4.
- (2) גובה המבנה כולל מתקנים טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים..
- (3) מרפסות: 18 מ"ר ממוצע ליח"ד, חישוב עבור 252 יח"ד.
- (4) 30% משטח עיקרי למסחר.
- (5) ע"פ חד/970/ב: גובה מפלס הגג של מסחר ומשרדים.
- (6) יותר ניוד של עד 50% משטחי המשרדים לשטחי מסחר.
- (7) יותר ניוד של עד 50% משטחי המשרדים לשטחי המסחר.
- (8) כ-150 מ"ר בקומת הקרקע וכ-250 מ"ר בקומה א'.

(9) תותר בניית מרתף ב-2 קומות בנסיגה מגבולות תא שטח, לטובת חניות וחללי שירות שלא יבנו מעל מפלס הכניסה, וכל השימושים הנלווים הדרושים במרתף כגון: מחסנים, מערכות איסוף ריכוז מיון ופינוי אשפה, חדרי מדרגות, לוביים, חדרים טכנים, חדרי מכונות וכו'.
(10) לא כולל קומת מערכות טכניות על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים בקומת הקרקע, קווי הבניין ומרווחים בין בניינים ע"פ תכנית הבינוי המחייבת לעניין זה. 2. מבנה המגורים הגבוה יהיה המבנה הצפוני [בניין מספר 2 בנספח הבינוי בתכנית זו] 3. נספח התנועה בתכנית זו מחייב לנושא הכניסות והיציאות למגרש. 4. יוצג מעבר בטוח בין החניה העילית לבין המבן. יש לספק מעליות נפרדות למסחר. 5. מבנה למשרד מכירות : א. שטח מבנה זמני למשרד מכירות לא יעלה על 60 מ'. ב. מערכות ותשתיות כגון מזגנים וכל הנדרש להקמת המבנה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר. ג. מיקום המבנה יהיה בגבולות השצ"פ, עד סיום השלב הראשון, ואז יפונה המבנה הזמני ויועבר למבנה המסחר. ד. ההיתר יהיה תקף לשלוש שנים. 6. גבהי ה 0.00 יינתנו לשינוי של עד 40 ס"מ מן המוצע בתכנית. 7. למעט המוגדר בתכנית זו, הנחיות עיצוב ובינוי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש - תת קרקעי ועילי. ב. מס' מקומות החניה לכל יעוד יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ג. יותרו חניות תת קרקעיות ב-2 קומות מרתף. ד. חניה למגורים תהיה רק בקומת המרתף ותעשה הפרדה מובהקת בין חניות למגורים לחניות למסחר.
6.3	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים והמבנה יעמוד בתקן לבידוד טרמי למבנה. ב. שפכים וניקוז : שפכים סניטריים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה, ע"פ אישור מח' מים וביוב. ג. פסולת : פתרונות פינוי האשפה יהיו נפרדות למבנה המגורים ולשימושים האחרים והפתרונות יהיו בהתאם לדרישות ולאישור מחלקת התברואה בעיריית חדרה. ד. ניקוז משמר נגר בהתאמה לתמ"א 34 ב' 3 ולתמ"א 34 ב' 4 : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן : 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע בשצ"פ וברצועת הגינון, ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים. 4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. מיקום המזגנים בבניין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי

		6.3 איכות הסביבה	<p>גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולות המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, ע"פ המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר הבניה.</p> <p>ז. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים.</p>
		6.4 בניה ירוקה	<p>בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר</p>
		6.5 חשמל	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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</p>

<p>6.5 חשמל</p> <p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיתוח סביבתי</p> <p>1. בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר.</p> <p>2. בשטחים שהוצגו כבעלי שיעור הצללה גבוה בנספח ההצלה של תכנית זו, הפיתוח הנופי יתבסס על צמחים המתאימים לתנאי ההצללה שיהיו בהם.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. אישור מהנדס העיר לנספח בינוי מפורט על רקע מפה מצבית טופוגרפית. נספח הבינוי יכלול פיתוח וחזיתות והתאמה לדרישות העירייה לנושא שילוט.</p> <p>3. במידה וידרשו מערכות אלקטרומכניות על גג קומת המסחר, יותקנו אמצעים למניעת מטרדים מהם לדירות הגן, תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אלו.</p> <p>4. תיאום פרוגרמטי של שימושים בשב"צ.</p> <p>5. זיקת הנאה להולכי רגל: אישור תוואי ומיקום זיקת הנאה בהתאם להוראות תכנית זו, ע"י הוועדה המקומית יהווה תנאי למתן היתר.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר למסחר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי, ובדיקה סביבתית בכל הנוגע למטרדי רעש.</p> <p>7. תנאי להגשת בקשה להיתר למסחר יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, ובדיקה סביבתית בכל הנוגע למטרדי ריחות.</p> <p>8. הגשת תצ"ר ואישורו על ידי הוועדה המקומית וכן קבלת אישור כשר לרישום מאת מפ"י.</p> <p>9. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון למגורים הוא תחילת ביצוע חיבור המתחם לדרך הקרובה לבניין נשוא ההיתר.</p> <p>10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה השלישי יהיה ביצועם בפועל של חיבורי המתחם לדרכים הסובבות, וביצוע דרכים אלו עצמן.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תשתיות</p> <p>1. גז - אספקת גז מרכזי לבנין והתקנת מכלי הגז, מוניים וצנרת- ע"פ ת"י 158 על חלקיו. צוברי</p>	<p>6.9</p>

<p>תשתיות</p> <p>6.9</p> <p>גפ"מ מוטמנים ע"י טכנאי מוסמך של החברה בלבד, במרחקי בטחון ממדרכות בהתאם לתקנות. - עובי כיסוי החול שמעל הצובר הינו 60 ס"מ (ע"פ מפרט פיקוד העורף).</p> <p>- מרחקי בטיחות לצוברי גפ"מ נקבעו בתקן ישראלי 158 חלק 1 (2000) ובהתאם לנוהל החברה. 2. עירוניות:</p> <p>א. תשתית עירונית, הגדרה: מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצוע או מוסמכת לבצע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.</p> <p>3. ביוב - חיבור למערכת ביוב פנימית באישור עיריית חדרה ומשרד הבריאות.</p> <p>4. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י אגף ההנדסה, עיריית חדרה והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5. מים - אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של חברת "מקורות" (או חברה אחרת רלוונטית לאספקת מים בעת הוצאת היתר הבניה), באישורה ובתאום עם אגף ההנדסה של עיריית חדרה.</p> <p>6. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>7. כל בקשה להיתר בניה תכלול במידת הצורך תכנית למרחב מוגן בהתאם ובאישור הג"א.</p> <p>8. מעבר תשתיות תת קרקעי יותר בגבולות במגרש בתעלה ברוחב עד 2 מטר בעומק של עד 1 מטר.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>6.10</p> <p>1. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>2. כל חריגה מגובה הבניה המוצע בתכנית תתואם עם משרד הביטחון.</p>	
<p>גגות</p> <p>6.11</p> <p>- על הגגות תותר הקמת מתקנים סולריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג אויר ואנטנות לטלוויזיה.</p> <p>- הבניה הנ"ל לא תיכלל באחוזי הבניה.</p> <p>- כל בניה על הגגות תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת ההיתר.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.12</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.13</p> <p>שטחי ציבור שיוקצו בתכנית למטרות צרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.14</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להגשת בקשה להיתר או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חפירה, דיפון, יציקת המרתפים ובניית קומת מסחר	ביצוע זיקת ההנאה לבאי תחנת הדלק
2	בניית מבנה מגורים 1	<p>א. שטח מבנה המכירות יפונה, ומשרד המכירות יעבור למבנה המסחרי.</p> <p>ב. שטח השצ"פ יפונה מכל דבר/או חפץ ויותר נקי, ללא פסולת ו/או עודפי קרקע, מסדים, אספלט וכיו"ב.</p> <p>ג. ככל שהשצ"פ יעבור לבעלות הרשות בטרם יפוג תוקפו של ההיתר או בעוד השטח תפוס ע"י מבנה המכירות, תהא רשאית הרשות המקומית לפעול בכלים העומדים לרשותה בהתאם לכללים והדינים החלים כנגד שימוש פרטי בקרקע עירונית.</p> <p>ד. תבחן חבות היטל השבחה בגין השימוש והזכיות הזמניות בשטח השצ"פ.</p> <p>ה. תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח השטח להנחיות מיוחדות</p> <p>ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון למגורים הוא תחילת ביצוע חיבור המתחם לדרך הקרובה לבנין נשוא ההיתר</p>
3	בניית מבנה מגורים 2	ניתן לבצע עם השלב הקודם
4	בניית מבנה מגורים 3	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה השלישי יהיה ביצועם בפועל של חיבורי המתחם לדרכים הסובבות, וביצוע דרכים אלו עצמן.
5	בניית מבנה מגורים 4	ניתן לבצע עם השלב הקודם

7.2 מימוש התכנית

ניתן לבצע את כל השלבים בבת אחת.