

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0726760

שכונת מגורים-פרדס טיכו

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/10/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

10/01/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת את השטח המוגדר כמתחם 20 בתכנית המתאר חד/2020, המצוי בין מסילת הרכבת בצפון, מגרשי הבניה מצפון לשדי החירות בדרום, כביש מס' 4 במערב ושכונת המגורים הקיימת ממזרח. התכנית מציעה לשנות יעוד מאזור מגורים מכוח תכנית מנדטורית מוכרז כחקלאי לאזורי מגורים, הכולל שכונת מגורים בת 683 יחידות דיור בבניה רוויה בבניינים בגובה מירבי של 12 קומות הפרושים מסביב לשצ"פ מרכזי בטבורה של השכונה. בפינה הדרום מערבית של השכונה מתוכננים מבנים למסחר ומשרדים בגובה של 6 קומות ובהיקף של 6,645 מ"ר שטח עיקרי. התכנית מספקת שטחים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור תוך פיזורם בצרה מושכלת ובממשק עם השכונה הקיימת ממזרח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים-פרדס טיכו

302-0726760

מספר התכנית

107.391 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192084
קואורדינאטה Y	705528

### 1.5.2 תיאור מקום

בין כביש ת"א חיפה הישן (כביש 4), מסילת הרכבת, רח' שדרה ושדרות החירות

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

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

בין כביש ת"א חיפה הישן (כביש 4), מסילת הרכבת, רח' יצחק כושי עפגין  
ושד' החירות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	מוסדר	חלק	136, 138-139, 299-300, 303-304, 307	135, 137, 143, 272-273, 294

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
19/08/1997	5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3/ 27. הוראות תכנית תמא/ 3/ 27 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3/ 27
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
11/09/1941		1130		החלפה	חד/ 1
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43. הוראות תכנית תתל/ 43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 43
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים קהת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים קהת		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 34 22/10/2019	חיים קהת	22/10/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי גליון 1 - תכנית	13: 45 01/12/2019	חיים קהת	01/12/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי גליון 2 - חתכים	16: 30 18/02/2020	חיים קהת	22/10/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פרוגרמה	15: 49 10/02/2019	חיים קהת	27/12/2018	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה	09: 11 15/03/2020	קובי וטנברג	13/03/2020	2	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	בדיקת התכנות תחבורתית	11: 53 06/02/2020	קובי וטנברג	02/01/2020	47		מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	08: 15 16/03/2020	קובי וטנברג	13/03/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	08: 46 23/02/2020	אלה קנצנברג	19/02/2020	8		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב	08: 46 23/02/2020	אלה קנצנברג	19/02/2020	6		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	גליון 1 מתוך 2 : נספח ניקוז	15: 29 18/02/2019	אלה קנצנברג	17/02/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	גליון 2 מתוך 2 : נספח מים וביוב	15: 30 18/02/2019	אלה קנצנברג	17/02/2019		1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח עצים בוגרים	09: 24 12/02/2019	נאוה כהן	11/06/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אקוסטי - חוברת	10: 48 30/05/2019	דנה טייטלר	26/05/2019	15		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח אקוסטי - תשריט	09: 39 24/10/2019	דנה טייטלר	23/10/2019		1: 1000	מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח חשמל - גליון 1	08: 59 12/02/2019	שי ביתן	31/05/2018	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל - גליון 2	08: 59 12/02/2019	שי ביתן	31/05/2018	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	סקר איכות אוויר	12: 14 19/02/2019	אביעד בראון	06/08/2018	22		מנחה	איכות הסביבה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	08: 13 22/11/2020	חיים גלנצר	18/11/2020	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	11: 00 06/02/2020	חיים גלנצר	31/01/2020	17		רקע	טבלאות איזון והקצאה

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 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
משפחת רויכמן על ידי	פרטי	אביב רויכמן			תל אביב- יפו	דרזנר יחיאל	89	054-4528528		aviv@roich man.name
משפחת רויכמן על ידי	פרטי	אברהם רויכמן			חיפה	דרך הים	177	054-4418381		avroi1@gm ail.com
משפחת רויכמן על ידי	פרטי	יוחאי רויכמן			תל אביב- יפו	המאירי אביגדור	4 ב	054-4476976		yohai@relty x.com
משפחת רויכמן על ידי	פרטי	צבי רויכמן			זכרון יעקב	החצב (1)	51	054-4243072		zvi@ideo.c o.il
משפחת רויכמן על ידי	פרטי	ראודור רויכמן			אביאל	(2)		052-2364818		reudor.roich man@walla .co.il
משפחת רויכמן על ידי	פרטי	שיר רויכמן			תל אביב- יפו	אופיר	7	054-4999318		sheer@haik ucapital.co m
	פרטי			צמרת גני חדרה 1989 בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6989269	04-6984520	zgh@bezeqi nt.net

#### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4187 זכרון יעקב 3093251.

(2) כתובת: מושב אביאל 3783500.

### 1.8.2 יזם



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
noam-greif@hadera.muni.i	04-6333014	04-6303741	9	הלל יפה (1)	חדרה	ועדה מקומית חדרה		ועדה מקומית	ועדה מקומית
aviv@roichman.nam		054-4528528	89	דרזנר יחיאל	תל אביב-יפו			משפחת רויכמן על ידי אביב רויכמן	פרטי
avroi1@gmail.com		054-4418381	177	דרך הים	חיפה			משפחת רויכמן על ידי אברהם רויכמן	פרטי
yohai@relyx.com		054-4476976	4 ב	המאירי אביגדור	תל אביב-יפו			משפחת רויכמן על ידי יוחאי רויכמן	פרטי
zvi@ideo.co.il		054-4243072	51	החצב (2)	זכרון יעקב			משפחת רויכמן על ידי צבי רויכמן	פרטי
reudor.roichman@w alla.co.il		052-2364818		(3)	אביאל			משפחת רויכמן על ידי ראודור רויכמן	פרטי
sheer@haikucapital. com		054-4999318	7	אופיר	תל אביב-יפו			משפחת רויכמן על ידי שיר רויכמן	פרטי
zgh@bezeqint.net	04-6984520	04-6989269	1	הנשיא ויצמן	חדרה	צמרת גני חדרה 1989 בע"מ			פרטי

(1) כתובת: ת.ד. 16 חדרה.

(2) כתובת: ת.ד. 4187 זכרון יעקב 3093251.

(3) כתובת: מושב אביאל 3783500.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיים קהת		אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	שי ביתן	117626	להט הנדסת חשמל בע"מ	פרדס חנה- כרכור	נרקיס (1)		04-6039624	04-6039620	shay@lahat-eng.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	אלה קנצנברג	93040	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603621	04-8603601	ala-k@bs-is.com
אינג'	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920	קו הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@netvision.net.il
אדר'	סוקר עצים	נאווה כהן	81094		מעונה	(2)		04-9972642	04-9571836	office@navanof.com
	יועץ אקוסטי	דנה טייטלר		ע.ליבני הנדסה אקוסטית בע"מ	אור יהודה	הפלדה	3	03-6346771	073-3214405	dana@livni.co.il
	יועץ סביבתי	אביעד בראון			כפר סבא	התע"ש	20			aviad.brown2@gmail.com
	שמאי	חיים גלנצר	227		תל אביב- יפו	שארית ישראל	35	03-6822128	03-6822128	shamaut@zahav.net.il

(1) כתובת: רחוב הנרקיס 1 פרדס חנה כרכור.

(2) כתובת: מושב 1 (ליד מעלות)מעונה 24920.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

תכנון שכונת מגורים לרבות מבני ציבור, שטחים פתוחים ומסחר ומשרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים, תשתיות, מסחר ומשרדים.
2. קביעת השימושים המותרים וזכויות הבניה.
3. קביעת שלביות ביצוע
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. איחוד וחלוקה ללא הסכמה, טבלאות איזון והקצאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	108
מגורים ג'	101 - 107, 110 - 117
מתקנים הנדסיים	501 - 504
מבנים ומוסדות ציבור	401, 403
שטח ציבורי פתוח	702 - 704
דרך מוצעת	601 - 604
שביל	705, 706
מסחר ומשרדים	118
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402, 404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	103, 104
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומשרדים	118
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	703, 704
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	604
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	118
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	703
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	601, 604
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	101 - 107, 111 - 117
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	705
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	404
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	601, 602, 604
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	403
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	105, 116
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	118
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	601 - 604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	108
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101 - 107, 110 - 117
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	118
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	501 - 504

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	706,705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	704 - 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	404,402

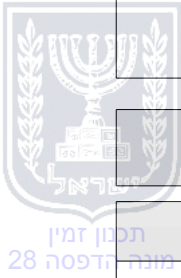
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	107,154.86	100
סה"כ	107,154.86	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	21,381.44	19.95
מבנים ומוסדות ציבור	11,049.04	10.31
מגורים ב'	5,144.12	4.80
מגורים ג'	37,161.39	34.68
מסחר ומשרדים	6,624.44	6.18
מתקנים הנדסיים	206.55	0.19
שביל	1,036	0.97
שטח ציבורי פתוח	15,401.86	14.37
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,150.21	8.54
סה"כ	107,155.03	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים בבנייה רוויה ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית ג. תחנות השנאה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> בהתאם לתקנות ולהנחיות מרחביות.
ב	<b>הוראות בינוי</b> הבינוי יבטיח מרחב ציבורי עירוני איכותי וממשק נאות עם הרחוב, תוך יישום העקרונות הבאים: א. חזות כלפי הרחוב - הבינוי יציג חזית נאותה כלפי הרחוב, הכוללת שימושי מגורים, פתחים וכניסות. החזית תהיה רציפה ככול האפשר. שימושי שרות, מערכות ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בעורף המגרשים אם לא ניתן למקם שימושי שרות, מערכות ותשתיות בעורף המגרשים, עיצוב המבנה יבטיח את שילובם במבנה ו/ או הסתרה לקבלת חזות נעימה כלפי הרחוב. ב. מיקום חניה וגינות פרטיות ביחס לרחוב - מגרשי חניה וגינות הצמודות ליחידות דיור (ככל שיוצעו גינות כאלו) יותרו רק בעורף המגרשים ולא בחזית כלפי הרחוב. ג. תאום בין מפלס הרחוב לכניסות למבני מגורים - מפלסי הכניסות למבני המגורים יתואמו עם מפלסי הרחוב באופן שמעבר רגלי ממפלס הרחוב למבנים יהיה רציף והמשכי. ד. שילוב גישה לרכב במספר מגרשים - ככל הניתן, ימוקמו נתיבי הגישה לרכב ורמפות הכניסה למרתפי חניה באופן שמשותף לשני מגרשים או יותר, על מנת לייעל את השימוש בקרקע ולהמנע מקטיעות מרובות של המדרכה לטובת גישה לרכב. ה. שטח פתוח לטובת הדיירים הבינוי והפיתוח יכלול שטח פתוח לרווחת הדיירים, חופשי משימושים אחרים כגון חניה ובינוי. ו. תקרות מרתפי חניה - מפלסי תקרות מרתפי החניה יתוכננו כך שלא יפגעו במעבר המשכי ורצוף מהרחוב אל כניסת הבניין ובחזות מבני המגורים במבט מהרחוב. ז. תמהיל דירות: לפחות 20% מהדירות יהיו יחידות דיור קטנות. ח. יותר שילוב תחנות השנאה בבינוי במגרש ולא בתחום השטח הפנוי בו.
ג	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים. המדרכות תפותחנה כך שהן תשזרנה עם הכניסות למבני המגורים.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים בבנייה רוויה ב. תחנות השנאה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הבינוי יבטיח מרחב ציבורי עירוני איכותי וממשק נאות עם הרחוב, תוך יישום העקרונות הבאים: א. חזות כלפי הרחוב - הבינוי יציג חזית נאותה כלפי הרחוב, הכוללת שימושי מגורים, פתחים

<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ג'</b></p>
<p>וכניסות. החזית תהיה רציפה ככול האפשר. שימושי שרות, מערכות ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בעורף המגרשים אם לא ניתן למקם שימושי שרות, מערכות ותשתיות בעורף המגרשים, עיצוב המבנה יבטיח את שילובם במבנה ו/ או הסתרה לקבלת חזות נעימה כלפי הרחוב.</p> <p>ב. מיקום חניה וגינות פרטיות ביחס לרחוב - מגרשי חניה וגינות הצמודות ליחידות דיור (ככל שיוצעו גינות כאלו) יותרו רק בעורף המגרשים ולא בחזית כלפי הרחוב.</p> <p>ג. תאום בין מפלס הרחוב לכניסות למבני מגורים - מפלסי הכניסות למבני המגורים יתואמו עם מפלסי הרחוב באופן שמעבר רגלי ממפלס הרחוב למבנים יהיה רציף והמשכי.</p> <p>ד. שילוב גישה לרכב במספר מגרשים - ככל הניתן, ימוקמו נתיבי הגישה לרכב ורמפות הכניסה למרתפי חניה באופן שמשותף לשני מגרשים או יותר, על מנת לייעל את השימוש בקרקע ולהמנע מקטיעות מרובות של המדרכה לטובת גישה לרכב.</p> <p>ה. שטח פתוח לטובת הדיירים הבינוי והפיתוח יכלול שטח פתוח לרווחת הדיירים, חופשי משימושים אחרים כגון חניה ובינוי.</p> <p>ו. תקרות מרתפי חניה - מפלסי תקרות מרתפי החניה יתוכננו כך שלא יפגעו במעבר המשכי ורצוף מהרחוב אל כניסת הבניין ובחזות מבני המגורים במבט מהרחוב.</p> <p>ז. תמהיל דירות: לפחות 20% מהדירות יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>ח. יותר שילוב תחנות השנאה בבינוי במגרש ולא בתחום השטח הפנוי בו.</p>	
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים. המדרכות תפותחנה כך שהן תשזרנה עם הכניסות למבני המגורים.</p> <p>ב. הגדר האחורית בתאי שטח 107-105,116,115 הפונה לשצ"פ המרכזי תהא בגובה מירבי של 70 ס"מ ותאפשר קשר ויזואלי ומבטים פתוחים אל השצ"פ. קו הבניין האחורי הפונה לשצ"פ המרכזי במגרשים אלו ייצור שטח פתוח ומחבר אל השצ"פ המרכזי. שטח זה יכלול גם חניות ואת רמפות הירידה לחניה התת קרקעית במידת הצורך.</p> <p>ג. תובטח גישה חופשית ממגרשי המגורים אל השצ"פ המרכזי בתא שטח 702.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p>חדרי תקשורת ותחנות השנאה</p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1- בהתאם לתקנות ולהנחיות מרחביות.</p> <p>2- מגבלות בניה: בתא שטח 503 יחולו מגבלות בניה בהתאם לקבוע בתת"ל 43. בתחום מגבלות הבניה מתת"ל 43 לא תותר כל התחברות לדרך 4 ללא תאום מול חב' נת"י.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>תנועה</b></p> <p>תותר גישת רכבי עבודה/רכבים יעודיים למתקנים ההנדסיים, וכן יוסדר מקום חניה/עצירה לצורכי עבודה.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>א. בתאי שטח 401,403 יותרו השימושים הבאים: חינוך, בריאות, רווחה, תרבות וקהילה וספורט.</p> <p>ב. בתא שטח 401 יותרו שימושים של בתי אוכל (מזנון וקפיטריות) עבור שימושים על שכונתיים</p>	

<p><b>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח (ולא בתוספת לו). ג. תחנות השנאה</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאם לתקנות ולהנחיות מרחביות. ב. תנאי הוצאת היתרי בניה הינו הסדרת אזור בטוח להורדה והסעת תלמידים באישור מחי הכבישים של עיריית חדרה. ג. תהיה העדפה לעירוב שימושי ציבור בהתייחס להנחיות התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לעת הוצאת היתרי בניה. התכנון המפורט של האתר יעודד קהילתיות, פתיחות תכנונית, קישוריות ונגישות מזמינה למרחב האורבני הסובב וכן ניצול יעיל של הקרקע וכן מיצוי מלא של זכויות הבניה לאורך זמן ומגוון שימושים. ד. תא שטח מס' 403 כולל מעבר להולכי רגל ברוחב של 4 מ'. לא תותר חסימה או הפרעה בתחום זה לתנועת הולכי רגל. ה. יותר שילוב תחנות השנאה בבינוי במגרש ולא בתחום השטח הפנוי בו.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. גינון וצמחייה: בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי, יעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. יוכן נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה. ג. גינות משחק: במגרש יהיו חצרות למשחק, אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחייה. שטחי חצרות המשחק יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על-ידי עצים בוגרים, בשיעור של 50% לפחות משטח החצר.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.5 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. שטחים פתוחים לגינון, הן אינטנסיבי והן אקסטנסיבי. ב. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, קירות תומכים ומצללות (פרגולות). ג. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. ד. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה. ה. מיגון אקוסטי בתא שטח 703 לאורך המסילה.</p>	
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. פיתוח השצ"פ בתא שטח 702 יבטיח המשכיות למגרש מבנה ציבור בתא שטח 403 ויבטיח נגישות למגרשי המגורים הסובבים אותו וכן עם השבילים הציבוריים מעברו המזרחי והמערבי של השצ"פ. ב. פיתוח השצ"פ בתא שטח 703 יכלול את הקיר האקוסטי ויהווה רצועת חיץ ויזואלית ואקוסטית לרכבת. פיתוח שצ"פ בתא שטח 703 במצב הביניים עד למימוש הכפלת המסילה בהתאם לתתל 65 יעשה באופן שלא יסכל את הכפלת המסילה המתוכננת. ג. שימור מי נגר- תכנון המגרש יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה בהיקף הנדרש. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום המגרש יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים במגרש.</p>	<p>א</p>



<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.5</b>
ד. מגבלות בניה: בתא שטח 704 יחולו מגבלות בניה בהתאם לקבוע בתת"ל 43. בתחום מגבלות הבניה מתת"ל 43 לא תותר כל התחברות לדרך 4 ללא תאום מול חב' נת"י.	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
א. דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב וחנייה לכלי רכב. ב. מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות וגינון. ג. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן.	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>תנועה</b> א בתא שטח 704 יחולו מגבלות בניה בהתאם לקבוע בתת"ל 43. בתחום מגבלות הבניה מתת"ל 43 לא תותר כל התחברות לדרך 4 ללא תאום מול חב' נת"י. לא תותר כל התחברות מתא שטח 704 לכביש 4.	
<b>שביל</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
א. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, כיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב. ב. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>פיתוח סביבתי</b> א ריהוט חוץ: שבילים להולכי יהיו מיועדים לטיול ומנוחה, ויכללו אזורי נטיעה ופיתוח, רחבות, ריהוט חוצות. הצללה שבילים: תעשה הצללה בעצים בוגרים.	
<b>מסחר ומשרדים</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
א. מסחר ב. משרדים ג. מרפאות ד. תחנות השנאה	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>אדריכלות</b> א מגבלות בניה: בתא שטח 118 יחולו מגבלות בניה בהתאם לקבוע בתת"ל 43. בתחום מגבלות הבניה מתת"ל 43 לא תותר כל התחברות לדרך 4 ללא תאום מול חב' נת"י.	
<b>הוראות בינוי</b> ב א. החזית הקדמית של המבנה תופנה לכיוון השכונה והרחוב ולא אל כביש מס' 4 ותהיה חזית רציפה ב. המבנים ימוקמו ככול הניתן לכיוון מערב. ג. האזור התפעולי של השימושים שיתקיימו במגרש לא יופנו אל חזית כביש 4 ולא אל דרך מס' 3 הפנימית. בחזית התפעולית יתוכן אזור חיץ נופי לשימושים הגובלים. ד. לא תותר נגישות ישירה מכביש 4 לתא שטח 118. ה. הבינוי במגרש יביא בחשבון את הניצפות מכביש 4 ילווה בתכנון אדריכלי ונופי המתאים	



4.8	מסחר ומשרדים
	<p>לקבלת חזית נאותה כלפי כביש 4.</p> <p>ו. יותר שילוב תחנות השנאה בבינוי במגרש ולא בתחום השטח הפנוי בו.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. שטח שטח 15-20% מכל מגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף.</p> <p>ג. בחניות העיליות ישולבו עצים בוגרים להצללה בקצב של עץ לכל 4 חניות.</p>
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים עבור שטחים פתוחים בהתאם לסעיף 4.5.1.</p> <p>שימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>- בתא שטח 402 יותרו השימושים הבאים: תרבות וקהילה, דת וספורט.</p> <p>- בתא שטח 402 לא יותרו שימושים רגישים כגון מעונות, גני ילדים, דיור מוגן, מוסדות חינוך למיניהם ומועדון יום לקשיש בתי חולים וכדומה. חריגה מהוראה זו תוגדר כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>- בתא שטח 402 יותרו שימושים של בתי אוכל (מזנון וקפיטריות) עבור שימושים על שכונתיים בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח (ולא בתוספת לו).</p> <p>- בתא שטח 404 יותרו השימושים הבאים: חינוך, בריאות, רווחה, תרבות וקהילה ושירותי דת.</p> <p>- תחנות השנאה.</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטח מינימלי למבנים ומוסדות ציבור בתחום תא שטח 402 לא יפחת מ-3.5 דונם</p> <p>2. לא תותר נגישות ישירה מכביש 4.</p> <p>3. הבינוי במגרש יביא בחשבון את הניצפות מכביש 4 ילווה בתכנון אדריכלי ונופי המתאים לקבלת חזית נאותה כלפי כביש 4.</p> <p>4. תהיה העדפה לעירוב שימושי ציבור בהתייחס להנחיות התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לעת הוצאת היתרי בניה. התכנון המפורט של האתר יעודד קהילתיות, פתיחות תכנונית, קישוריות ונגישות מזמינה למרחב האורבני הסובב וכן ניצול יעיל של הקרקע וכן מיצוי מלא של זכויות הבניה לאורך זמן ומגוון שימושים.</p> <p>5- מגבלות בניה: בתא שטח 402 יחולו מגבלות בניה בהתאם לקבוע בתת"ל 43. בתחום מגבלות הבניה מתת"ל 43 לא תותר כל התחברות לדרך 4 ללא תאום מול חב' נת"י.</p> <p>6- יותר שילוב תחנות השנאה בבינוי במגרש ולא בתחום השטח הפנוי בו.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הוראות פיתוח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. גינון וצמחייה: בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי, יעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. יוכן נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. גינות משחק: במגרש יהיו חצרות למשחק, אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחייה.</p> <p>שטחי חצרות המשחק יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על-ידי עצים בוגרים, בשיעור של 50% לפחות משטח החצר.</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>2. הוראות פיתוח לשטחים פתוחים :</p> <p>א. פיתוח השטח הפתוח יבטיח המשכיות למבנה ציבור במגרש.</p> <p>ב. שימור מי נגר- תכנון המגרש יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה בהיקף הנדרש. השטחים הקולטים את מי הנגר העלי בתחום המגרש יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים במגרש.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	5	5	1	4	18		60	22440	6146		3259	13035	8166	401	מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	5	18	1	4	18		60	22228	6062		3233	12933	8085	402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	1	4	18		60	7978	2176		1160	4642	2908	403	מבנים ומוסדות ציבור		
5	4	4	1	4	18		60	2973	811		432	1730	1084	404	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	3	12	48	16.2	43	13717	7095		1892	4730	2656	101	מגורים ג'		
5	5	5	4	12	48	18.6	43	13717	7095		1892	4730	2318	102	מגורים ג'		
5	5	5	3	12	48	16.5	43	13717	7095		1892	4730	2612	103	מגורים ג'		
5	5	5	3	12	48	15.5	44	14036	7260		1936	4840	2557	104	מגורים ג'		
5	5	5	3	12	48	14.2	44	14036	7260		1936	4840	2475	105	מגורים ג'		
15	5	5	3	12	48	14	44	14036	7260		1936	4840	3149	106	מגורים ג'		
15	5	5	3	12	48	16.4	44	14036	7260		1936	4840	2689	107	מגורים ג'		
5	(3)	5	2	6	24	6.2	32	10208	5280		1408	3520	5181	108	מגורים ב'		
5	5	5	4	12	48	20.5	43	13717	7095		1892	4730	2098	110	מגורים ג'		
5	5	5	4	12	48	19.5	43	13717	7095		1892	4730	2214	111	מגורים ג'		
5	5	5	4	12	48	19.5	43	13717	7095		1892	4730	2214	112	מגורים ג'		
5	5	5	4	12	48	20	43	13717	7095		1892	4730	2151	113	מגורים ג'		
5	5	5	4	12	48	19.8	43	13717	7095		1892	4730	2179	114	מגורים ג'		
15	5	5	3	12	48	15.9	44	14036	7260		1936	4840	2777	115	מגורים ג'		
15	5	5	3	12	48	16	44	14036	7260		1936	4840	2628	116	מגורים ג'		
5	5	5	3	12	48	17.1	43	13717	7095		1892	4730	2522	117	מגורים ג'		
(1)	5	5	2	6	36		60	17277	7974		2658	6645	6645	118	מסחר		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
0	0	0	1	1	3.5		100	96		48		48	501,503	ומשרדים מתקנים הנדסיים
0	0	0	1	1	3.5		100	96		48		48	502,63	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
	5	401	מבנים ומוסדות ציבור
	5	402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	403	מבנים ומוסדות ציבור
	5	404	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
516	5	101	מגורים ג'
516	5	102	מגורים ג'
516	5	103	מגורים ג'
528	5	104	מגורים ג'
528	5	105	מגורים ג'
528	5	106	מגורים ג'
528	5	107	מגורים ג'
384	5	108	מגורים ב'
516	8	110	מגורים ג'
516	8	111	מגורים ג'
516	8	112	מגורים ג'
516	8	113	מגורים ג'
516	8	114	מגורים ג'
528	5	115	מגורים ג'
528	5	116	מגורים ג'
516	5	117	מגורים ג'
	10	118	מסחר ומשרדים
	0	501, 503, 504	מתקנים הנדסיים
	0	502	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. קו בניין אפס למרתפים

ב. גובה מירבי 48 מ' מעל פני השטח / 70 מ' מעל פני הים, מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.

ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לתאום עם משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ב. מספר קומות מעל כניסה הקובעת הינו מספר קומות ברוטו כולל את קומת הקרקע. בנוסף לכך ניתן לבנות שטח למטרות שירות על הגג כקומה טכנית חלקית גבוהה בנסיגה הכוללת יציאה לגג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

ושימושים טכניים.

ג. עבור תאי שטח מסי' 401,402 : שטח המסחר הנלווה לא יעלה על 5% מהשטח העיקרי במגרש ולא בתוספת לו. יותר ניווד שטחי הבניה מהמסחר הנלווה למבני ציבור, אך לא יותר ניווד ממבני ציבור למסחר.

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

(1) קו בניין מכביש 4- ראה תשריט.

(2) עפ"י תשריט.

(3) קווי בניין לפי תשריט 5.6 מ' עד 8 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28




## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל תחום התכנית:
  - 1.1 תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תחילת בניית הגדלת המט"ש לקיבולת של 60,000 מ"ק.
  - 1.2 תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה עריכת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית. תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת אישור מפ"י לתצ"ר. תנאי לאישור אכלוס יהיה רישום סופי של התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.
  - 1.3 אישור הוועדה המקומית להנחיות מרחביות לכל שטח התכנית. הנחיות המרחביות יתייחסו לבינוי ועיצוב המרחב העירוני הציבורי, הרחוב והמגרש, כדי להבטיח איכות עירונית, ובדגש על פיתוח המגרשים בחזית כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים. כמו כן תהיה התייחסות לרחובות כצירים מעודדי הליכה ברגל ושהיית אנשים, קביעת מאפייני עיצוב המרחב הרחוב והקישוריות אליו, התייחסות לשטחים הפתוחים והמשותפים במגרש, גידור בחזית המגרשים כלפי הרחוב וכלפי שטחי ציבור (גובה גדרות וקירות תומכים וחומרי גמר) וכד'.
  - 1.4 אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי עירונית פיתוח ותשתיות, כולל ניקוז, שתיערך לכל שטח התכנית ואשר תקבע את: תכנון מפלסי הדרכים והמגרשים, פתרונות התשתיות, מקומות לאצירת אשפה ומוקדי איסוף פסולת למיון ומחזור. לא יותר ניקוז חופשי לכיוון מסילת הרכבת. תוואי וגובה מובל ניקוז בתכנית הפיתוח האמורה יתואם עם רכבת ישראל.
  - 1.5 א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט לתאי השטח שבחזית הצפונית לאורך המסילה, שיאושר על ידי היחידה הסביבתית המוסמכת וכן ביצוע מיגון אקוסטי בהתאם לדו"ח.
    - ב. בדו"ח האקוסטי יקבע מיקומו וגובהו של המיגון בהתאם לסעיף 6.8 בהוראות תכנית זו.
    - ג. עלויות הטיפול בהשפעות האקוסטיקה והרעש בהתאם למצב הסטטוטורי המאושר במועד אישור תכנית זו יהיה באחריות כלל בעלי הזכויות בקרקע הכלולה בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית.
    - ד. סוג המיגון הדירתי ייקבע בדו"ח האקוסטי המפורט. במידה וימצאו דירות נוספות הנדרשות למיגון, יחויבו פתרונות המיגון בתנאים למתן היתר בניה במגרש הרלוונטי.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים:
  - 2.1 אישור תכנית בינוי ופיתוח ארכיטקטוני לכל המגרש (ראה ס' 1.9 'הגדרות בתכנית') שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיוור במגרש ופתרונות חניה בהתאם.
    - 2.2 ביצוע פתרון הניקוז.
    - 2.3 הצגת פתרונות לשימור מי נגר לאישור רשות הניקוז ועיריית חדרה בתחום השטח הפרטי.
    - 2.4 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבתי אוכל(מזנון וקפיטריה) בתאי שטח 401, 402 יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכה"ס ועם משרד הבריאות.
    - 2.5 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה- עמידה בשלבויות ביצוע מטלות תחבורתיות.
    - 2.6 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה- תיאום עם חברת חשמל.
    - 2.7 מבנים בסמיכות לכביש 4: במידה והבקשה להיתר הבניה, למבני המגורים הנמצאים בתאי שטח 115,116,117 ולמבנה הציבור בתא שטח 403 תוגש טרם הקמת המבנה המסחרי במגרש 118 ו/או המבנה הציבור במגרש 402 או שלא יוקמו בגובהם המקסימאלי על פי הוראות התכנית, יש לערוך למבני מגורים ומבנה הציבור במגרש 403 דו"ח אקוסטי מעודכן שיקבע את הדירות הזכאיות למיגון דירתי. הדוח האקוסטי יבדוק את מפלסי הרעש ללא השפעת המבנה המסחרי ומבנה ציבור, על פי ההנחיות המפורטות בסעיף 6.8. דו"ח יועבר לאישור איגוד ערים



	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>שרון כרמל. כלל הטיפול בהשפעות אקוסטיקה ורעש בהתאם למצב הסטטוטורי המאושר במועד אישור תכנית זו יהיה באחריות היזם.</p> <p>2.8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום מגבלות בניה לפי תת"ל 43 יהיה תיאום עם חב' נת"י.</p> <p>2.9. תנאי לתחילת עבודות- שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p> <p>2.10. תנאי לתחילת עבודות בתחום מגבלות בניה לפי תת"ל 43 יהיה תיאום עם חב' נת"י.</p> <p>2.11. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנות השנאה יהיה העברת הבקשה להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>
	<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב ובינוי יהיה תואם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. כמות החניות עבור מבני ציבור יקבע בהתאם לתקן ולפי שימוש פרטני בזמן הגשת בקשה להיתר.</p> <p>ב. החניות באזורי המגורים תהיינה עד 50% על הקרקע.</p> <p>ג. סידור החניה ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למבני הנדרשת כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. בכניסות משותפות לחניה בין שני מגרשים תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת דיירי המגרשים.</p> <p>ה. החניה העילית תהא משולבת באיי צמחיה ועצים למטרות הצללה והסתרה בקצב של עץ לכל 4 חניות ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד.</p>
	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. השנאיים ימוקמו במבנה נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. מיקום חדרי שנאים יהיה ביעוד מתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</li> <li>- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</li> <li>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</li> <li>- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו</li> <li>- בקו מתח על 40 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר.</li> </ul>

6.4

## חשמל

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

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.5

## שמירה על עצים בוגרים

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1.1 עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

1.2 בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

1.3 כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

1.4 במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

2.1 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.

2.2 לבקשה להיתר יצורף גם העתק טבלת המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

2.3 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.

ניקוז	6.6
	<p>1. מערכת הניקוז המתוכננת להולכת הנגר העילי הינה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הולכת מי השפכים.</p> <p>2. בתחומי המתחם תיבנה מערכת של נקזים סגורים, תת קרקעיים, בצורת ו/או במובלי בטון.</p> <p>3. מערכת הניקוז הראשית תעבור לאורך רחובות קיימים ומתוכננים ותכלול אלמנטים של קליטת מים וקולטנים לסוגיהם השונים, בהתאם לתוכניות הכבישים והפיתוח.</p> <p>4. עבור סופות נדירות יותר מספיקת התכנון יובטחו מסלולי ניקוז עיליים רציפים בין השטח התורם אל מוצא הניקוז, לאורך רחובות ושצ"פים.</p> <p>5. תכנון מערכת הניקוז המתוכננת בתוכנית הינו תכנון עקרוני ויש לתאם מחדש עם עיריית מונה הדפסה 28 תכנון זמין</p> <p>6. התוכנית תמנע תכנון של שקעים מוחלטים.</p>
ניהול מי נגר	6.7
	<p>1- הוראות למגרשים המותרים בבניה (מגורים לסוגיהם, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומשרדים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים):</p> <p>- מתוך שטח המגרש הכולל, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחי חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2- יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות הקרקע.</p> <p>3- במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השעייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים. במקרה של נטיעות מעל קומת חניון, עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק של לפחות 1 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים מעל קומת החניון.</p>
אקוסטיקה	6.8
	<p>א. המיגון האקוסטי יהיה בגבול הדרומי של רצועת המסילה המתוכננת בתת/ל 65 . יחד עם זאת, ניתן יהיה למקם את המיגון האקוסטי, בשצ"פ, קרוב יותר למסילה, בתחום רצועת המסילה המתוכננת בתת/ל 65 , בתאום עם רכבת ישראל לעניין שטח הכפלת המסילה בהתאם לתת/ל 65.</p> <p>ב. גובה המיגון האקוסטי לאורך המסילה יהיה 6 מ' מעל מפלס ציר המסילה.</p> <p>ג. מיקום הקיר והדירות הנדרשות למיגון דירתי מהמסילה ו/או מכביש 4 יהיו על פי הנספח האקוסטי המצורף לתכנית.</p> <p>ד. יוכן דו"ח אקוסטי מפורט אשר יקבע את הדירות הזכאיות למיגון דירתי בתאי שטח 108 וב-110-115 ואת סוג המיגון באופן שיבטיח מפלס רעש מקסימאלי של 40dB(A) בחדרי המגורים עם חלונות סגורים, תוך הבטחת התקנת מערכת מיזוג אוויר. הדו"ח יועבר לאישור איגוד ערים שרון כרמל. במידה שימצאו דירות נוספות הנדרשות למיגון מהמצוין בנספח האקוסטי המצורף לתכנית, יחויבו פתרונות המיגון בתנאים למתן היתר בניה במגרש הרלוונטי.</p> <p>ה. הדו"ח יכלול נפחי תנועה מעודכנים שיתקבלו ויתואמו עם רכבת ישראל לרבות תת"ל 65 והתייחסות לחלופות חשמול/אי חשמול הרכבת.</p> <p>ו. במידה שרצועת ההכרזה של הרכבת תצומצם בהתאם לתת"ל 65, ניתן יהיה לקרב את המיגון למסילה בתחום ההכרזה לפי סעיפים 77-78 של תת"ל 65 , לאחר תיאום עם הרכבת, הדוח</p>

<b>6.8</b>	<b>אקוסטיקה</b>
אקוסטי המפורט יבחן חלופות לסוג המיגון (קיר, סוללה או שילוב סוללה עם קיר) ומיקומו ובתנאי שגובה המיגון האקוסטי לא יפחת מ-6 מ' מעל מפלס ציר המסילה.	

<b>6.9</b>	<b>פסולת בניין</b>
לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר. ג. בדיקת קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. לעת הבנייה ניתן יהיה להקים באתר הבנייה, תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה ללא צורך בתוכנית מפורטת.	

<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

<b>6.11</b>	<b>עתיקות</b>
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%	

<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.13</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
א. ביצוע התכנית יהיה בד בד עם ביצוע מערכות התשתיות וצרכי הציבור. ב. פתרון הפסולת לתכנית זו הינו תחנת מעבר עפולה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - 75% מיחידות הדיור בתכנית והשב"צ או 55% מסך הזכויות הכלולות בתכנית על מערכת התנועה הקיימת.	ללא התנייה
2	שלב ב' - השלמת יעודי הקרקע לפיתוח מלא	הסדרת נתיב פניה שמאלה ממערב לצפון, מרחוב החירות אל כביש מס' 10 בתכנית

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28