

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/04/2021

הוראות התכנית

לאשר את התכנית

06/06/2021

תכנית מס' 302-0615021

תאר"ך

יו"ר הוועדה המחוזית

התחדשות עירונית ברחוב העליה השנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במרכז העיר חדרה, ברחוב העליה השנייה, בין הרחובות הרצל והרב קוק. שכונה המאופיינת במבנים ישנים, ללא ממ"דים וחניות. התכנית מציעה הריסת 62 יח"ד קיימות, הגדלה של זכויות הבנייה למגורים והקמה של 400 יח"ד הכוללות יח"ד קטנות לטובת אוכלוסיה צעירה ובוגרת כאחד. הדירות יבנו בחמישה בניינים, בשטח של 32,828 מ"ר. בנוסף התכנית מציעה הוספת שצ"פ בשטח 832 מ"ר בין הבניינים, אשר ישמש את הדיירים בקרבה מיידית למקום המגורים, וכן דיירים הגובלים את המתחם החדש. עוד מציעה התכנית לחדש את החזית המסחרית על רחוב הרצל, בשטח של 69 מ"ר. התוכנית מציעה הוספת שטחים לטובת מבני ציבור, בשטח של 260 מ"ר, אשר יוכלו לשמש לגני ילדים, מעונות יום בסמיכות לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 התחדשות עירונית ברחוב העליה השנייה

מספר התכנית 302-0615021

1.2 שטח התכנית 7.440 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חדרה |
| קואורדינאטה X | 192659 |
| קואורדינאטה Y | 705271 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונת האוצר - רחוב העלייה השנייה 1-7 בין הרחובות הרצל והרב קוק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|-------------|----------|-------|
| חדרה | העליה השניה | | |
| שכונה | האוצר | | |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10035 | מוסדר | חלק | 394, 412-413 | 396, 418 |

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 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול. | החלפה | 2020 / חד |
| 21/07/1994 | 4295 | 4231 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 848 ממשיכות לחול. | החלפה | 848 / חד |
| | | 0 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 699 ממשיכות לחול. | החלפה | 699 / חד |
| | | 0 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 765 ממשיכות לחול. | החלפה | 765 / חד |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | יואב אנדרמן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יואב אנדרמן | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | דו"ח מיקרו אקלים | 12: 20 03/09/2020 | רן קליק | 02/09/2020 | | | מנחה | דו"ח סביבה |
| לא | חוות דעת כלכלית | 09: 59 09/05/2021 | גדי דגני | 05/05/2021 | 16 | | מנחה | חוות דעת כלכלית |
| לא | עקרונות לטבלת איזון והקצאה | 11: 25 01/09/2020 | גדי דגני | 13/08/2020 | 11 | | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח לטבלת איזון והקצאה | 09: 21 28/10/2020 | גדי דגני | 26/10/2020 | 14 | | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | טבלת איזון | 09: 19 28/10/2020 | גדי דגני | 28/10/2020 | 6 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | פרוגרמה לצורכי ציבור | 09: 52 14/09/2020 | דורון קופמן | 11/08/2020 | | | מנחה | מבנים ומוסדות ציבור |
| לא | דוח חברתי כלכלי | 09: 15 21/09/2020 | רון חרותי | 20/07/2020 | | | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | סקר עצים בוגרים כולל תצלומים | 12: 16 24/08/2020 | איתן רוזנברג | 02/05/2019 | 16 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 07: 59 12/05/2019 | דוד ילוז | 12/05/2019 | 10 | | מנחה | תשתיות |
| לא | נספח השתלבות | 10: 07 14/09/2020 | יואב אנדרמן | 11/08/2020 | 28 | 1: 100 | מנחה | אדריכלות |
| לא | נספח בינוי מנחה | 09: 57 09/05/2021 | יואב אנדרמן | 05/05/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח חלחול | 13: 42 10/09/2020 | אילן עקריש | 10/09/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח עצים בוגרים | 10: 37 26/08/2020 | איתן רוזנברג | 11/08/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח הליכתיות | 10: 33 26/08/2020 | אפי טננבאום | 13/08/2020 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה מנחה | 16: 27 15/09/2020 | אפי טננבאום | 15/09/2020 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תשתיות מים וביוב | 14: 49 11/08/2020 | דוד ילוז | 11/08/2020 | | 1: 250 | מנחה | תשתיות |
| לא | קומפילציה מצב מאושר | 14: 50 11/08/2020 | חלבי לביב | 03/10/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------------------|------|---------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה | חדרה | הלל יפה | 9 | 04-6303728 | 04-6303726 | lital- sd@hadera. muni.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-------------------------------------|------|---------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה | חדרה | הלל יפה | 9 | 04-6303728 | 04-6303726 | lital- sd@hadera.muni.il |

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 |
|-----------------|-----------|-------------|---------------|--|--------|--------|-----|-------------|------------|----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יואב אנדרמן | | אנדרמן אדריכלים | הרצליה | נורדאו | | 077-4117001 | | yoav@ander- man.co.il |
| שמאי מקרקעין | שמאי | גדי דגני | 375 | גדי דגני החברה לייזום, ניהול ושמאות מקרקעין | חדרה | (1) | 29 | 04-6277303 | 04-6277306 | gadi@gadi- degani.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------|-------------|--------------|---------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|-----|-------------|-------------|----------------------------------|
| עורך דין | עו"ד | רונן חרותי | 15369 | קבוצת גבים ע.ג. בע"מ | רמת השרון | (2) | | | | ronen@gome gevim.co.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | אפי טננבאום | 89565 | דגש הנדסה | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | | effi@dgsh.co .il |
| מהנדס | יועץ תשתיות | דוד ילוז | 44294 | ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ | נשר | דרך בר יהודה (3) | 65 | 04-8203210 | 04-8203211 | hmdy@hmdy .co.il |
| | מודד | חלבי לביב | 808 | פוטומאפ | דאלית אל- כרמל | (4) | | 04-8395202 | | halabi@halab il.co.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | אילן עקריש | 85722 | | תל אביב- יפו | פרץ יל | 26 | | | akrilan@beze qint.net |
| ניהול פרויקט | מתכנן | דורון קופמן | | תנע ניהול פרויקטים בע"מ | פתח תקוה | דיין משה | 16 | 03-9229999 | 03-9229910 | doron@tenna .co.il |
| ייעוץ פרוגרמה | יועץ | דורון קופמן | | תנע ניהול פרויקטים בע"מ | פתח תקוה | דיין משה | 16 | 03-9229999 | 03-9229910 | doron@tenna .co.il |
| מהנדס | יועץ סביבתי | רן קליק | | יוזמות | תל אביב- יפו | מלציט (5) | 6 | 077-3508001 | 077-3508001 | Naama.A@y ozmot- sviva.com |
| | אגרונים | איתן רוזנברג | | ירוק 2000 | מעלה צביה | (6) | 3 | 04-6619045 | 04-6619045 | yarok2000@g mail.com |

(1) כתובת: רמבם 29, חדרה.

(2) כתובת: הכפר הירוק.

(3) כתובת: ת.ד. 8575.

(4) כתובת: 2/66.

(5) כתובת: נתן ילין מור 6 תלת אביב.

(6) כתובת: מעלה צביה רחוב האלון 3.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

| 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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מחדש של מתחם מגורים במסגרת תכנית פינוי בינוי להתחדשות עירונית והוספת שטחים למבני ציבור ושצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בתחום התכנית שלא בהסכמת בעלים לפי סימן ז' סעיף 122, כולל העצמת זכויות הבניה במגרשי המגורים והקצאת שטחים לצורכי ציבור.

2. הריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים במקומם. הוספת יחידות דיור למתחם.

3. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח, הוראות בנייה ושימושים למגרשי המגורים, ולנושאי תנועה וחניה.

4. קביעת הוראות בנייה ושימושים לשטחים למבני ציבור ולשטחים הפתוחים בתכנית, והוראות פיתוח ונוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|-----------|
| מגורים ד' | 103 - 101 |
| שטח ציבורי פתוח | 303 - 301 |
| דרך מאושרת | 200 |
| דרך מוצעת | 204 - 201 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת | 202, 201 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ד' | 103, 102 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 201 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 103 - 101 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 201 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ד' | 103 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 301 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מאושרת | 200 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מוצעת | 204 - 201 |
| גבול מתחם תלת מימדי | מגורים ד' | 103 - 101 |
| גבול מתחם תלת מימדי | שטח ציבורי פתוח | 302, 301 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 101 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 103 - 101 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 301 |
| קו בנין עילי | מגורים ד' | 103 - 101 |
| קו בנין עילי | שטח ציבורי פתוח | 302 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 200 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 204 - 201 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד' | 103 - 101 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 303 - 301 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------------|-----------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דיוור מיוחד | 4,228.75 | 56.86 |
| דרך מאושרת | 692.46 | 9.31 |
| מגורים ג' | 2,474.24 | 33.27 |
| שטח ציבורי פתוח | 42 | 0.57 |
| סה"כ | 7,437.45 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 692.46 | 9.31 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 5.90 | 439.01 | דרך מוצעת |
| 73.59 | 5,473.02 | מגורים ד' |
| 11.20 | 832.96 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 7,437.45 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים בכל הקומות מעל הקרקע לרבות קומת הקרקע. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יח"ד. ג. חניה תת קרקעית. ד. חדרים טכניים ושטחי שירות הנדרשים למגורים. ה. גינות צמודות לדיירים ורחבה מרוצפת. ו. מסחר בקומת הקרקע, במקומות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי כחזית מסחרית (תא שטח 101). ז. שב"צ - גני ילדים או מעונות יום כמסומן בנספח הבינוי (תא שטח 101)</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>קווי בניין קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>שמירת מרחקים בין מבנים מרחק מינימלי בין מבנים באותה החלקה לא יקטן מ-12 מ'</p> <p>גובה קומה תותר בניית קומת מגורים בגובה של עד 3.30 מ' גובי לובי הכניסה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>מרפסות תובטח מרפסת לכל דירה</p> <p>תותרנה דירות גן בעורף הבינוי בלבד ושאינן פונות לרחוב. לדירות הגן יוצמדו גינות פרטיות כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>מרתפים יותרו מרתפים בתחום גבול המגרש כמסומן בנספח הבינוי. המרתף לא יבלוט מעל פני השטח. לא יותר אורור מרתפים למרווח קדמי ולשצ"פ.</p> <p>גגות גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להבטיח הסתרה של מערכות. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>מחסנים ומתקנים טכניים תותר בניית מחסנים ומתקנים טכניים בקומת החניה.</p> |





| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ד' |
| | <p>לא יותרו תוספות מחסנים מחומרים קלים על קרקעיים.</p> <p>תמהיל</p> <p>שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 90 מ"ר. שטח זה הינו "פלדלת" וכולל את הממ"ד.</p> <p>25% מהדירות יהיו בנות עד 80 מ"ר "פלדלת", כולל ממ"ד.</p> <p>מבני ציבור</p> <p>מיקום סופי של שטחי הציבור הבנויים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>הכניסה למבני הציבור תהיה בנפרד מהשימושים האחרים.</p> |
| ב | חניה |
| | <p>יותר חניון משותף לכל תאי השטח, כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות</p> |
| ג | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>יש לספק מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' נטו לפחות עבור שתילה באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף.</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, נטיעות, מעברים להולכי רגל, מיצלות, רחבות, ריהוט גן, מתקני משחק.</p> <p>ב. חניה תת קרקעית</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>א. לא תותר הקמת מבני תשתית בשצ"פ לרבות פתחי אוורור של החניון.</p> <p>ב. לא יותר גידור בשטח השצ"פ מלבד לצורכי בטחון ובטיחות.</p> <p>ג. יש לספק מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' נטו לפחות עבור שתילה מעל תקרת החניון, לרבות באמצעות פיתוח שטח.</p> <p>ד. לפחות 50% מהעצים בשצ"פים יהיו בוגרים בגודל 9 לפחות, בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות. שאר העצים יהיו גודל 7 לפחות.</p> <p>ה. יוקצה שטח לחלחול בתחום השצ"פ (בור חילחול בכפוף לסוג הקרקע).</p> <p>ו. מתחת לשטחי הציבור יותר שימוש לחניה תת-קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם, ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> |
| ב | הנחיות מיוחדות |
| | <p>באזור גבול מתחם תלת מימדי יהיה חניון תת קרקעי, ויתאפשר רישום עתידי של חניות פרטיות מתחת לשטחים הציבוריים, בכפוף לתקנות התקפות.</p> |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניה, כניסה לחניון תת קרקעי.</p> |



| | |
|---|--------------|
| | 4.3 |
| <p>דרך מאושרת</p> <p>חניות תת קרקעיות. מעבר תשתיות עירוניות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.</p> <p>בשטח שמתחת לדרכים ושצ"פ יותר שימוש לחניה תת קרקעית לטובת המגרשים הסמוכים, ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>תכנית הבינוי שתוכן בשלב היתר הבניה תתייחס, בין היתר, לשיוך חניות לתאי השטח, קביעת מפלסים בתת הקרקע ועוד.</p> | |
| | 4.3.2 |
| <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכנית שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>מתחת לשטחי הציבור יותר שימוש לחניה תת-קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם, ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> | א |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף, יש לספק מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' נטו לפחות עבור שתילה.</p> | ב |
| <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>באזור גבול מתחם תלת מימדי יהיה חניון תת קרקעי, ויתאפשר רישום עתידי של חניות פרטיות מתחת לשטחים הציבוריים, בכפוף לתקנות התקפות.</p> | ג |
| | 4.4 |
| | 4.4.1 |
| <p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניה, כניסה לחניון תת קרקעי. חניות תת קרקעיות. מעבר תשתיות עירוניות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.</p> | |
| | 4.4.2 |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכנית שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>במדרכות/אזוני גינון בהן אין מגבלת תשתיות ינטעו עצים בוגרים מהקרקע, גודל 9 לפחות, לפי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף, יש לספק מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' נטו לפחות עבור שתילה.</p> <p>יש לנטוע עצים לאורך רחוב העליה השניה כך שיהוו עצי צל לרחוב.</p> <p>מתחת לשטחי הציבור יותר שימוש לחניה תת-קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם,</p> | א |

| 4.4 | דרך מוצעת |
|-----|--|
| | ובהתאם להוראות תכנית זו. |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף, יש לספק מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' נטו לפחות עבור שתילה.</p> |
| ג | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>באזור גבול מתחם תלת מימדי יהיה חניון תת קרקעי, ויתאפשר רישום עתידי של חניות פרטיות מתחת לשטחים הציבוריים, בכפוף לתקנות התקפות.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---|------------------|--------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| (7) 2112 | (6) 3 | 3 | (5) 5 | (4) 0 | (3) 3 | (2) 26 | (1) 97 | 96 | 60 | 3417 | | 4212 | 10736 | 1139 | 101 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| | | | | | | | | | | | | 24 | 260 | 1139 | 101 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' | |
| | | | | | | | | | | | | 30 | 69 | 1139 | 101 | מסחר | מגורים ד' | |
| (7) 2904 | (6) 3 | (10) 5 | (9) 4 | (8) 3 | (3) 3 | (2) 18 | (1) 67 | 132 | 60 | 6129 | | 3764 | 12202 | 2043 | 102 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| (7) 3784 | (11) 5 | (10) 4 | (9) 3 | 0 | (3) 3 | (2) 18 | (1) 67 | 172 | 60 | 6873 | | 4244 | 13062 | 2291 | 103 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| | | | | | 3 | | | | | 2076 | | | | 692 | 200 | דרך מאושרת | דרך מאושרת | |
| | | | | | (3) 3 | | | | | 408 | | | | 136 | 201 | דרך מוצעת | דרך מוצעת | |
| | | | | | (3) 3 | | | | | 573 | | | | 191 | 202 | דרך מוצעת | דרך מוצעת | |
| | | | | | (3) 3 | | | | | 195 | | | | 65 | 203 | דרך מוצעת | דרך מוצעת | |
| | | | | | (3) 3 | | | | | 144 | | | | 48 | 204 | דרך מוצעת | דרך מוצעת | |
| | | | | | (3) 3 | | | | | 1017 | | | | 674 | 301 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | | (3) 3 | | | | | 348 | | | | 116 | 302 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | | | | | | | | | | 42 | 303 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | | |

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. תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית בהתאם לתקן חניה ובאישור מהנדס העיר ללא תוספת שטחי בניה מעבר למפורט בטבלה.

- ב. יותר לנייד זכויות בניה בין תאי שטח המיועדים למגורים.
כמו כן יותר ניוד שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת, וההיפך בשיעור של עד 10%.
ג. קו בנין עילי יהיה מקומה 5 בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה המירבי יכלול את כל מרכיבי הגג: יציאה לגג, חדר מכונות ומערכות טכניות.
- (2) מספר הקומות המצוין בטבלה אינו כולל קומות טכניות, חניות תת קרקעיות, קומות מרתף, קומת מסד..
- (3) תותר בניית מחסנים, חללים לרווחת הדיירים ומתקנים טכניים בקומות המרתף..
- (4) קו בנין עילי לכיוון רחוב הרצל של 4 מ'.
- (5) קו בנין עילי לכיוון השצ"פ של 3 מ'.
- (6) קו בנין עילי לכיוון רחוב העליה השניה של 2 מ'.
- (7) לא יותר ניוד שטחים בין שטח עיקרי למרפסות ולשטחים העיקריים במבנה..
- (8) קו בנין עילי לכיוון השצ"פ של 2 מ'.
- (9) קו בנין עילי לכיוון רחוב הרב קוק של 2 מ'.
- (10) קו בנין עילי של 3 מ'.
- (11) קו בנין עילי לכיוון רחוב העליה השניה של 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6. הוראות נוספות

| | |
|-----|---|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנים, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקני"מ מתאים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הינו הריסת המבנים המיועדים להריסה.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הצגת התקשרות עם חברת ניהול וקיום קרן אחזקות.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת בניית המודול השלישי במט"ש חדרה.</p> |
| 6.2 | עיצוב אדריכלי |
| | העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. |
| 6.3 | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1. על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח לגביו מבוקש ההיתר, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. בשטח חצרות הבניינים לאורך הרחובות ובקרבת הפתחים של החניה התת קרקעית ינטעו עצים בוגרים מהקרקע, גודל 9 לפי סטנדרט משרד החקלאות. העצים ינטעו בסמוך למדרכות במרחק של 7 מטר מקסימום בין עץ לעץ. בנוסף ינטעו עצים גם השאר השטחים המשותפים. מפתח של עץ לכל 50 מ"ר פנוי.</p> <p>3. שטחי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת.</p> |
| 6.4 | חניה |
| | <p>1. תקן חניה:</p> <p>ליחיד קטנות של 67 מ"ר ו-80 מ"ר - תקן חניה מופחת של חצי חניה.</p> <p>ליחיד של עד 120 מ"ר - תקן חניה של חניה אחת.</p> <p>ליחיד מעל 120 מ"ר - תקן החניה יהיה 1.5 חניות.</p> <p>2. החניה תהיה תת-קרקעית.</p> <p>3. תכנית הפיתוח מעל החניון התת-קרקעי תהיה חלק מבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. היתר הבניה למרתף החניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין הפליטות והאוויר.</p> <p>5. הוראות לחניות מתחת לשטחי ציבור:</p> <p>א. החריגה של החניון התת קרקעי ממגרש המגורים אל מתחת לשטח ציבורי סמוך תותר רק בצמידות ובהמשך ישיר למגרש המגורים.</p> <p>לא יותרו מפוחים ופתחי אוורור של החניון בשטחים הציבוריים בתכנית.</p> <p>ב. כל היתר בניה למגורים יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו המבנה.</p> <p>ג. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.</p> <p>ד. היתר הבניה לחניון התת-קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם יקח בחשבון את הצורך בביצוע שטחי ציבור מעליו.</p> <p>ה. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השטח הציבורי הפתח, מבנה הציבור, או הדרך ברוחבה המלא</p> |

| חניה | 6.4 |
|--|-----|
| <p>מעליו, לפי העניין.</p> <p>ו. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלבנטיים ובאישור מהנדס העיר/מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שטח ציבורי פתוח, ילווה באדריכל נוף, שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון תאפשר שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח.</p> <p>ח. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי ולשצ"פ כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.</p> | |



| ניהול מי נגר | 6.5 |
|--|-----|
| <p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.</p> <p>2. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, באמצעות מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>ג. בקומות תת קרקעיות יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>3. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>5. בשטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6. דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |



| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה | 6.6 |
|---|-----|
| <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 118 מ' מעל פני השטח הינו תואם לעמדת מעהב"ט.</p> <p>2. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.</p> <p>העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>5. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט ורשות התעופה האזרחית.</p> | |



| 6.7 בניה ירוקה | 6.7 |
|---|-----|
| <p>1. הבנייה במתחם תיעשה בהתאמה לתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ולהנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. מיתון רוחות: אמצעים למיתון רוחות יוטמעו בתכנון האדריכלי של המבנה (גגונים, קירות מאווררים, דירוג וכד') בהתאם לבדיקת משטר רוחות. ישתלו עצים למשברי רוח בין שני הבניינים בתא שטח 102, בסמוך לרחבת כיבוי האש. כמו כן ישתלו עצים למשברי רוח לאורך החזית הצפונית לרחוב ובכניסות לבניינים בתא שטח 103.</p> | |
| 6.8 תשתיות | 6.8 |
| <p>הוראות לחיבור התכנית למערכת הולכת גז בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1.1 מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתיות ו/או למתקנים הנדסים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים במיקום במסומן בתשריט.</p> <p>1.1.2 במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המיועד בתשריט.</p> <p>1.1.3 בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>1.1.4 בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, מסחר.</p> <p>1.1.5 תותר בנית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> | |
| 6.9 שמירה על עצים בוגרים | 6.9 |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לכריתה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>ג. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> | |

| | |
|------------|---|
| 6.9 | שמירה על עצים בוגרים |
| | 3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה. |



| | |
|-------------|--|
| 6.10 | הפקעות ו/או רישום |
| | <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה. שטחים אלו הם מעל פני הקרקע בלבד.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר או תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצורכי רישום) על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי לרישום החניות שמתחת לשטחים הציבוריים יהיה רישום של הבית המשותף, עם תשריט חלוקה תלת ממדית בו כלולים שטחי החניון שמתחת לשטחים לצורכי ציבור.</p> |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|



| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | 15 שנים. |

