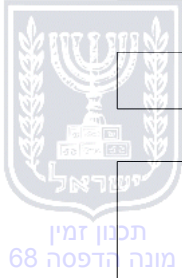


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0751792

התחדשות עירונית מתחם סמילנסקי



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
חדרה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

13/09/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם במרכז העיר חדרה בין רחובות יצחק פרנקל וסמילנסקי. בצמוד ומדרום למתחם המעי"ר בו נבנה בית המשפט החדש בפינת הרחובות יצחק פרנקל והלל יפה. בשטח התכנית קיימים 4 מבנים סה"כ 24 יח"ד. מבנים אלו מיועדים להריסה בהליך של התחדשות עירונית. שטח התכנית 4.002 דונם.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של 4 מגרשים בייעוד מגורים, כך שיתקבל מגרש אחיד ורציף בייעוד מגורים ותעסוקה הכוללים חזית מסחרית.

רצועת השצ"פ המחברת בין רחובות פרנקל לסמילנסקי תמוקם בגבול הפרויקט המוצע במערב כך שתצורף לשטח השצ"פ המאושר.

התכנית מציעה הקמת פרויקט הכולל שימושים מעורבים: מגורים, דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ושטח בנוי למבנה ציבורי.

מוצע - 184 יח"ד בשטח עיקרי של כ - 17,750 מ"ר, 24 יח' דיור מיוחד בשטח עיקרי של כ - 1,500 מ"ר, מסחר בשטח עיקרי של כ - 1,000 מ"ר, תעסוקה בשטח עיקרי של כ - 1,300 מ"ר וגן ילדים בשטח עיקרי של כ - 130 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים 21,680 מ"ר.

הבינוי המוצע כולל מרתף חניה בן 4 קומות, קומת מסחר כפולה הפונה לרחוב יצחק פרנקל והשצ"פ ממערב ומעליה קומה בייעוד תעסוקה ושתי קומות בייעוד מגורים. מעליהן שני מבנים מגורים בני - 17 קומות, סה"כ מוצע 22 קומות + קומת מתקנים טכניים על הגג. בקומת קרקע מוצע גן ילדים וחצר הפונה לרחוב סמילנסקי.

התכנית מאפשרת המרת זכויות הבניה ויחידות הדיור בבניין המגורים המזרחי בלבד לצורך הקמת "דיור מיוחד".



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

התחדשות עירונית מתחם סמילנסקי

302-0751792

מספר התכנית

4.002 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 בהסכמת 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	192170
קואורדינאטה Y	704554

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יצחק פרנקל פינת רחוב מלחמת ששת הימים
 רחוב סמילנסקי פינת רחוב מלחמת ששת הימים
 רחוב מלחמת ששת הימים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	סמילנסקי	חדרה
	13	סמילנסקי	חדרה
	15	סמילנסקי	חדרה
	11	סמילנסקי	חדרה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	345-348	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

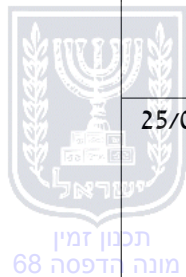
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	כפיפות	חד/ 2020
22/03/2007	2089	5643		החלפה	חד/ 1212
11/05/1987	1599	3449		החלפה	חד/ 781



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סילבי גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סילבי גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תרומת ביוב	09: 45 07/09/2020	שי נהרי	07/09/2020			מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	סקר חברתי	14: 20 16/11/2020	כהן שגיא	16/11/2020			רקע	נספח חברתי
לא	נספח השתלבות	10: 40 26/11/2020	סילבי גור	26/11/2020			רקע	סקרים/חווות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	14: 55 04/10/2020	אורן אזארי	01/08/2020			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	08: 52 05/09/2019	סילבי גור	16/05/2019	1	1: 250	רקע	תשריט התכנית
לא	תכנית בינוי	15: 39 07/12/2020	סילבי גור	06/12/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	בינוי - חתכים	09: 23 05/11/2020	סילבי גור	19/08/2020	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח נופי	13: 32 06/12/2020	ורד בלוק	06/12/2020	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	16: 14 23/08/2021	יעקוב אחלאם	23/08/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח הידרולוגי לניהול מי נגר לתב"ע	15: 15 04/10/2020	שמעון צוק	01/09/2020	18	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	15: 15 04/10/2020	שמעון צוק	01/09/2020	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח סניטרי + מסמך ספיקות	17: 37 01/09/2020	שי נהרי	01/09/2020	5	1: 200	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	דח מיקרו אקלים	16: 40 19/08/2020	ברק פלמן	20/07/2020			מנחה	חווות דעת סביבתית
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	13: 30 06/12/2020	כהן שגיא	06/12/2020		1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	טבלת הקצאות בהסכמת בעלים	09: 56 24/11/2020	גיל אברהמי	22/11/2020	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	עקרונות טבלת הקצאות	09: 55 24/11/2020	גיל אברהמי	22/11/2020	10		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	דו"ח כלכלי	09: 53 24/11/2020	גיל אברהמי	22/11/2020			מנחה	חווות דעת כלכלית

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 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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			חברה י.א.טאוורס החזקות ויזמות בע"מ	חדרה	הרברט סמואל (1)	52	04-6324240	04-6213701	belyaniv1@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חברת טאוורס החזקות ויזמות בע"מ
ח.פ. 514828383.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברה י.א.טאוורס החזקות ויזמות בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	52	04-6324240	04-6213701	belyaniv1@ gmail.com

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	סילבי גור		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878		riad@gioragur.com
שמאות / מקרקעין	שמאי	גיל אברהמי	884	גיל אברהמי שמאות מקרקעין בע"מ	רמת השרון	המלכים	81	03-5089666	03-5475766	gill@gill-avrahami.co.il
	אגרונום	אורן אזארי			קרית טבעון	רקפות	16	054-4332336		orenia@gmail.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	יעקוב אחלאם	8551033		כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	ורד בלוק	146375		חדרה	שרת משה	14			blockvr@bezeqint.net
הנדסת מכונות / יועץ אינסטלציה	יועץ	שי נהרי	121154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	האשג	22	04-8402073	04-8402072	shai.n@selanahari.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	ברק פלמן	120863		כפר בן נון	כפר בן נון				barak@stema.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754	03-7261247	office@hydrology.co.il
תכנון ערים ואזורים	יועץ	כהן שגיא		אורבניקס בע"מ	רמת גן	זיבוטינסקי) (2	1	03-6102802	03-7526182	sagi@urbanics.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 699.

(2) כתובת: בניין דימול.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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

התחדשות עירונית והקמת מבנים למגורים, דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע למגורים, תעסוקה ושצ"פ

2. קביעת שימושים וזכויות בניה והוראות בניה למגורים ותעסוקה

3. קביעת גובה המבנה המוצע ל- 22 קומות.

4. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

5. התכנית מאפשרת המרת 50% מסך זכויות הבניה המוקצות ליעוד "מגורים" לצורך הקמת "דיור מיוחד" בבניין המגורים המזרחי בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	702
מגורים ותעסוקה	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותעסוקה	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותעסוקה	201
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	702
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותעסוקה	201
חזית מסחרית	דרך מוצעת	702
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	601
להריסה	מגורים ותעסוקה	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702
מבנה להריסה	מגורים ותעסוקה	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
קו בנין עילי	מגורים ותעסוקה	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	76.36	1.91
מגורים ג'	2,925.12	73.09
מרכז אזרחי	882.62	22.06
שטח ציבורי פתוח	117.81	2.94
סה"כ	4,001.91	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	76.36	1.91
דרך מוצעת	138.24	3.45
מגורים ותעסוקה	3,669.5	91.69
שטח ציבורי פתוח	117.81	2.94
סה"כ	4,001.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1 - מגורים 2 - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה יח"ד 3 - דיור מיוחד: דירות קטנות להשכרה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן 4 - מסחר 5 - תעסוקה, משרדים, מרפאות, קופות חולים 6 - מבני ציבור (מבני ציבור לחינוך כגון גן ילדים מעון יום וכו')</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. המרתפים ישמשו לחניה, אזורי תפעול, אחסנה וחללים טכניים. 2. אזור פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיה מופרד מחניון המגורים ומוסתר מהרחוב.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חזית הבניין בקומת הכניסה הקובעת לרחוב יצחק פרנקל תהיה נגישה ומזמינה לציבור ותכלול מסחר. לאורך החזית ברחוב פרנקל תיבנה ארקדה ברוחב 2.0 לפחות עליה תירשם זיקת הנאה לציבור. 2. חזית המסחר בקומת הקרקע תהיה רציפה ותפנה לרחוב פרנקל והשצ"פ. 3. תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים לבין הכניסה למסחר ותעסוקה. הכניסה לבניין המגורים/דיור מיוחד תהיה מרחוב סמילנסקי 4. תתאפשר כניסה לשימוש "דיור מיוחד" מרחוב פרנקל בתנאי הפרדת לובי הכניסה למשרדים מלובי הכניסה לדיור מיוחד. 5. "דיור מיוחד" בקומות 3,4 בבניה המרקמית יהיה עבור יחידות דיור קטנות להשכרה. 6. לא יותרו דירות מגורים בקומת קרקע. 7. שטח הגג מעל קומת המשרדים ישמש כשטח משותף לטובת הדיירים בדירות המגורים/דיור מיוחד, בקומה זו יתאפשרו גג מגונן ושטחים ציבוריים עבור הדיירים כולל מועדון חדר כושר וחללי שירות. 8. בבניה מרקמית קומת המסחר וקומות המשרדים וקומות הדיור המיוחד יהיו צמודים לקו מגרש לכיוון רחוב יצחק פרנקל וכלפי השצ"פ במערב. 9. מיקום גן הילדים והחצר הצמודה לגן הילדים יפנו כלפי רחוב סמילנסקי והשצ"פ. המיקום המדויק ייקבע בתכנית בינוי שתוגש עם הבקשה להיתר. 10. הגישה לגן הילדים תהיה מרחוב סמילנסקי ומהשצ"פ. 11. לא יותרו גדרות מכל סוג למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או בטחון.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי האופניים. 2. בפיתוח תשולב צמחיה לנוחות המשתמשים. 3. עומק מינימלי לגינון מעל גג מרתף - 150 ס"מ לעצים ו-70 ס"מ לשיחים. 4. שטחי גינון על גגות המרתפים, יהיו מצע גינון מנותק קל, שיתוכנן גם כשטח השהיה.</p>

<p>4.1 מגורים ותעסוקה</p> <p>5. בפיתוח בחניון על קרקעי הפניית מי נגר לשטחי גינון המתוכננים באופן שיאפשר השהייה וחלחול של מי הנגר בהתאם</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>שימושים עיקריים: גינון ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט, מגרשי משחקים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות, תאורה, מתקנים למי שתיה, תשתיות קוויות תת"ק</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>שימושים עיקריים: 1. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל. שימושים משניים: 2. שבילי הליכה, שבילי אופניים, חניה ציבורית לכלי רכב, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעקות ורשת תאורה. 3. תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעות עצים, מעברי מים, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל, מעבר קווי חשמל עיליים, בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>4.4.1. דרכים, חניה תת"ק, מבני דרך, מתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה למעט מסילות ברזל. שימושים משניים: 4.4.2. שבילי הליכה, שבילי אופניים, חניה ציבורית, איי תנועה, מדרכות, נטיעות עצים, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל, קירות תומכים, גשרים, מעקות ורשת תאורה. 4.4.3. חניה תת"ק בהתאם למסומן בתשריט. תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, מעברי מים, מעבר קווי חשמל עיליים, בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים. 4.4.4. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לדרך 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>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הפקעות/או רישום</p> <p>א</p> <p>1. שטחי המרתף מתחת לחלק מרחוב פרנקל המיועד להפקעה כמסומן בתשריט ירשם בהתאם לסעיף 69 (א) לחוק ויהווה חלק מהמגרש והשימושים והזכויות המותרים בו.</p>	<p>א</p>



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
								עיקרי	שרות	עיקרי						שרות	
									140				138.24	מרתף	702	חניון	דרך מוצעת
0	0	0	(1) 4			85	11274	11274					3669.5	חניון תת"ק, מרתף (-1 עד -3)	201	חניון	מגורים ותעסוקה
5	0	3	(2) 1							300	1000		3669.5	קומת קרקע	201	מסחר	מגורים ותעסוקה
			1							150	130		3669.5	קומת קרקע	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
5	0	3	1							390	1300		3669.5	קומה 02	201	משרדים	מגורים ותעסוקה
5	0	3	2		24					1080	1500		3669.5	קומה 03-04	201	דיור מיוחד	מגורים ותעסוקה
5	4	3			184					8280	17750		3669.5	05-22	201	מגורים	מגורים ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	3	22	81.85 (3)	55	208		11274	10200	21680		3669.5		201	סך הכל <	מגורים ותעסוקה



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
		מרתף	702	חניון	דרך מוצעת
	0	חניון תת"ק, מרתף (-1) עד (-3)	201	חניון	מגורים ותעסוקה
	0	קומת קרקע	201	מסחר	מגורים ותעסוקה
		קומת קרקע	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
	0	קומה 02	201	משרדים	מגורים ותעסוקה
600	0	קומה 03-04	201	דיור מיוחד	מגורים ותעסוקה
2944	4	05-22	201	מגורים	מגורים ותעסוקה
3376	(4)		201	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה

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:

יחידות קטנות - 25% מסך יחידות קטנות ("דירה קטנה" - דירה אשר שטחה או 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר, או לפי תקנות תקיפות)

מסחר ימוקם בקומת הקרקע, משרדים בקומה 02, דירות קטנות להשכרה בקומות 03-04

בקומת הקרקע יותר שימוש בשטחי שירות ביעוד מגורים ותעסוקה לצורך מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכו'.

הבינוי מתבסס על 4 קומות מסד לשימושים השונים ומעליהן שני מגדלים של 17 קומות. בחפיפה בין מגדלי המגורים למבנה המרקמי (קומות 01-04 כולל) תותר הפנית דירות מגורים לכיוון רחוב סמילנסקי.

קווי בניין כמסומן בתשריט ממפלס הכניסה הקובעת ועד הקומה 4 כולל בסימון קו בניין, מקומה 5 ואילך כמסומן בתשריט בסימון קו בניין עילי.

ניתן להמיר עד כ 50% מהשטחים (עיקרי+שירות) בשימוש "מגורים" לשימוש "דיור מיוחד" ובלבד שהמרת יחידות דיור ביחידות מסוג "דיור מיוחד" יבוצע אך ורק בבניין המזרחי וכן ניתן לנייד עד 50% משטחי המרפסות בין השימושים.

מספר יחיד "דיור מיוחד" וחלוקת השטחים תהיה בהתאם לקבוע בהנחיות משב"ש לתכנון לדיור מוגן, בית גיל זהב. מעונות סטודנטים בהתאם לפרוגרמה למעונות סטודנטים.

למבנה הציבור תוצמד חצר/מרפסת בהתאם לתדריך העדכני להקצאת שטחי ציבור.

קו בניין אחורי - לרחוב סמילנסקי

קו בניין ימני - מפנה מזרחי

קו בניין שמאלי - להמשך רחוב ששת הימים

קו בניין קדמי - לרחוב יצחק פרנקל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לרדת עד 4 קומות תת"ק ללא תוספת זכויות מעבר לקבוע בטבלה 5.

(2) קומה : קומת כניסה, הערה : קומה גבוה (כפולה) חזית לכיוון רחוב יצחק פרנקל והשצ"פ.

(3) 106 מטר מעל פני הים.

(4) קווי בניין כמסומן בתשריט ממפלס הכניסה הקובעת ועד קומה 4 כולל בסימון קו בניין, מקומה 5 ואילך כמסומן בתשריט בסימון קו בניין עילי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

6. הוראות נוספות


6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.1.1. 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>6.1.2. תנאי למתן היתר הינו הריסת המבנים המיועדים להריסה.</p> <p>6.1.3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הצגת התקשרות עם חברת ניהול וקיום קרן אחזקות.</p> <p>6.1.4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר ורישומו.</p> <p>6.1.5. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי המותרים פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש יהיה הגשת נספח הידרולוגי, לוועדה המקומית, אשר תהיה מוסמכת לאפשר גמישות, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 1/ לעניין זה. בכל מקרה פתרון למגרשים אלו יוכיח קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי (לא פחות מ-80% מכמות זו) והחדרתם לתת הקרקע באמצעי החדרה מלאכותיים.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	הבינוי והעיצוב יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקיפות
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6.3.1. ביוב:</p> <p>א. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. היתר איכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>6.3.2. מים: אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p>
6.4	חניה
	<p>6.4.1. ייקבע תקן חניה מופחת של 1:1 ליח"ד בשטח מעל 80 מ"ר ונמוך מכך ליח"ד הקטנות. ייקבע תקן של 1:0.25 לאורחים. תקן החניה לשימושי המסחר והמשרדים יהיה המינימלי בתקן התקף לעת מתן היתר הבניה. ככל שמימוש התכנית יכלול דיור מוגן, מעונות סטודנטים ו/או בית אבות, תקן החניה לשימושים אלו יהיה ע"פ המינימום בתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6.4.2. מתחת לשטח הדרך המופקע יותר שימוש לחניה תת-קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם, ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>6.4.3. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע הדרך מעליו.</p> <p>6.4.4. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלבנטיים ובאישור מהנדס העיר/מהנדס הועדה המקומית.</p>





חשמל	6.5																								
<p>6.5.1 תנאי להגשת בקשה להיתר 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>6.5.2 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - 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.</p> <table border="0" data-bbox="502 515 1262 1075"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת -</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד-</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <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>6.5.3 המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6.5.4 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' הערה :</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0- מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו. מ 1.0- מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ 0.5- מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך -	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה-	3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל		י. ארון רשת -	1 מ'	יא. שנאי על עמוד-	3 מ'	
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	20.00 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'																								
ז. כבלי חשמל מתח נמוך -	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה-	3 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל																									
י. ארון רשת -	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד-	3 מ'																								
ניהול מי נגר	6.6																								
<p>6.6.1 יש להשאיר לפחות 15% תכסית פנויה לטובת פיתוח גנני, חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>6.6.2 יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יחלחלו לתת הקרקע בשטחו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגות ושיפעים מתוכננים בחצרות.</p> <p>6.6.3 מומלץ שבשטחים המגוננים תיושם אדמה גננית מורכבת מחומר גרנולרי בעל פרוזיביות</p>																									

ניהול מי נגר	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>של כ- 30% , בעובי של לפחות 0.6 מ'. 6.6.4 אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב. 6.6.5 אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני. 6.6.6 תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים החדרה / השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שמקדם הנגר גשם מהמגרש לא יעלה על (0.2) בהסתברות של 1: 5 שנה, בהתאם הנחיות תמ"א 1. 6.6.7 תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי המותרים פחות מ-15 שטחים מונה הדפסה 68 חדירי מים משטח המגרש יהיה הגשת נספח הידרולוגי , לוועדה המקומית , אשר תהיה מוסמכת לאפשר גמישות, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 1/ לעניין זה. בכל מקרה פתרון למגרשים אלו יוכיח קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי (לא פחות מ- 80% מכמות זו) והחדרתם לתת הקרקע באמצעי החדרה מלאכותיים. 6.6.8 ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ייעשה במידת האפשר לשטחי גינון ציבוריים לצורכי השהייה ומיתון ספיקות הנגר. עודפי נגר יוגלשו במערכת תת קרקעית לרחוב.</p>

בטחון ובטיחות	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.7.1 גובה מירבי מאושר 106 מטר מעפ"י 6.7.2 לא נדרש סימון המבנה בסימון יום/לילה 6.7.3 גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 6.7.4 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. 6.7.5 שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודע הקמה למשרד הביטחון. 6.7.6 כל שינוי בבקשה יובא לאישור מעהב"ט. 6.7.7 תוקף האישור הוא ל 3 שנים מיום 07/09/2020 - בתום התקופה יש לפנות מחדש לקבל עמדת מעהב"ט</p>

עתיקות	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.8.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1439/0 "חדרה" י"פ : 1091 עמ" 1408 מיום : 18/05/1964 הינו אתר/י עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 6.8.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978. 6.8.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח) ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 6.8.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 6.8.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.9 איכות הסביבה	
תכנון מערכות המיזוג והאוורור ילווה ביעוץ אקוסטי להבטיח שלא יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים.	



6.10 שמירה על עצים בוגרים	
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>6.10.1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. 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, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>6.10.2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
<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.</p> <p>שטח בייעוד דרך מוצעת בחזית רחוב פרנקל המסומן בתשריט כשטח המיועד לרישום עתידי בשכבות: שטח זה ירשם ע"ש עיריית חדרה במפלס הקרקע ומעלה בלבד בהתאם לסעיף 69 (א) ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי) התש"פ 2020</p>	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

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

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

הבניה תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה	
-------------------------------------	--