

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0892729

תכנית פינוי בינוי מתחם רסקו חדרה

חיפה

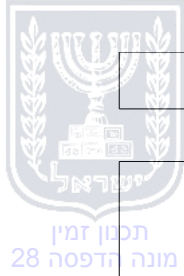
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/06/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

11/07/2022

י"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 ממוקמת בין רחוב שמעוני מדרום, פרנק ממערב, ומתחם משרד החקלאות ממזרח. מטרת התכנית היא ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית של "בינוי פינוי", עם עירוב שימושים: הגדלת זכויות המגורים ושילוב מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים ירוקים. במתחם הקיים 94 יח"ד בבניה רוויה ובניה נמוכה, המבנים והתשתיות במצב פיזי ירוד. כמו כן לא קיימים פתרונות הולמים לחניה, נגישות ומיגון. במתחם החדש 530 יח"ד. עקרונות הבינוי כוללים שצ"פ לינארי מרכזי ממזרח למערב, הקושר את הולכי הרגל משצ"פ משרד החקלאות לכיוון תחנת הרכבת. לאורך רחוב דוד שמעוני, מתוכננת חזית עירונית באמצעות קומות מסד המכילות מסחר ותעסוקה ובצומת הרחובות כיכר עירונית.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית פינוי בינוי מתחם רסקו חדרה

מספר התכנית 302-0892729

1.2 שטח התכנית 10.289 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	191508
קואורדינאטה Y	705137

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין רחוב שמעוני מדרום, פרנק ממערב, ומתחם משרד החקלאות ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הזיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	מוסדר	חלק	254	256

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



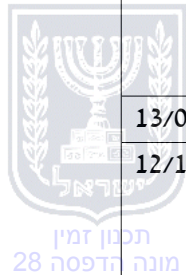
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/08/1992		4385	4034		החלפה	חד / 450 / ג
12/10/1988		75	8585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 809 / א ממשיכות לחול.	החלפה	חד / 809 / א
21/10/1993		183	4151		החלפה	חד / 814 / א
21/12/1961		577	897		החלפה	חד / 315
13/06/1991		2719	3888		החלפה	חד / במ / 814
25/09/2019		15065	8452		כפיפות	302-0583542
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 2020 ממשיכות לחול.	החלפה	חד / 2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהונתן פיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהונתן פיק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 31 10/06/2022	שלומי גנות	10/06/2022	1		מנחה	בינוי
לא	נספח השתלבות עירוני	11: 08 26/11/2021	שלומי גנות	25/11/2021			רקע	אדריכלות
לא	נספח תנוע וחניה מנחה	08: 19 14/06/2022	אבי כהן	12/06/2022	1		מנחה	תנועה
לא	פרוגרמה מבני ציבור	08: 18 14/06/2022	צביקה מינץ	05/09/2021			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	דוח הצללה	13: 12 03/10/2021	עמוס יורן	19/09/2021			רקע	בדיקת הצללה
לא	דוח מיקרו אקלים-רוחות	13: 14 03/10/2021	עמוס יורן	01/10/2021			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת כלכלית, בבדיקת שמאות תקן 21	14: 23 01/02/2022	איציק רפאל	13/01/2022			מחייב	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איזון והקצאה	11: 59 29/11/2021	איציק רפאל	29/11/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	12: 46 05/09/2021	איציק רפאל	05/09/2021			מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 19 20/08/2020	חנוך בורגר	20/08/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11: 29 04/09/2020	חנוך בורגר	02/09/2020			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 01 06/09/2021	אנקה ראף	05/09/2021			רקע	תשתיות
לא		13: 02 06/09/2021	אנקה ראף	06/09/2021			רקע	תשתיות
לא		11: 03 18/10/2020	יורם אסידון	08/11/2019			רקע	נספח חברתי
לא		12: 12 20/08/2020	ברני גטניו	06/12/2017		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
	פרטי	יורם אסידון (1)		א.ת.ו.ס-ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב					office@pinuy- binuy.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי הזכויות באמצעות יורם אסידון, כתובת: ת.ד. 222, כתובת, כתובת: ת.ד. 222.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם אסידון		א.ת.ו.ס-ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב (1)					office@pinuy- binuy.com

(1) כתובת: ת.ד. 222.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

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	שלומי גנות	7582850	גנות לרמן אדריכלים	רמת גן	שלם (1)	3			shlomi@arch- gl.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהונתן פיק		פיק אדריכלים	בני ברק	כנרת	5	03-6777114		yoni@pick-arch.com
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטמפ	בני ברק	(2)	23	03-7541000		ORENB@datamap.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבי כהן		נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד	שקד		04-6350367		nimrod1@ccc.net.il
	יועץ תשתיות	אנקה ראף	20720	א.ראף תכנון ויעוץ הנדסה אזרחית	רמת גן	ארלוזורוב) (3	29	03-6700757		anka-raf@012.net.il
	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	(4)	10	052-2215984		z.mintz@gmail.com
	יועץ	עמוס יורן			בנימינה- גבעת עדה	(5)	12	052-2750552		amosy@artiecos.com
	אגרונום	חנוך בורגר			יגור	(6)		04-8662572		
	שמאי	איציק רפאל	1188	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ויועצי נדל"ן	תל אביב- יפו	(7)		03-6961250		
	יועץ	יורם אסידון		א.ת.ו.ס-ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב	(8)				office@pinuy-binuy.com

(1) כתובת : בית זילברמיץ ..

(2) כתובת : בר כוכבא 23 בני ברק.

(3) כתובת : ארלוזורוב 29 רמת גן.

(4) כתובת : כפר סבא 10.

(5) כתובת : הרופא 12 בנימינה.

(6) כתובת : קיבוץ יגור 3006500.

(1) כתובת: בית זילברמינץ ..

(7) כתובת: נמל תל אביב 36א.

(8) כתובת: ת.ד 222.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תוספת יחידות דיור, שטחי בניה וקביעת הנחיות למתחם פינוי בינוי רסקו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים והקמת בנינים חדשים הכוללים מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
2. תוספת יח"ד.
3. קביעת ייעודי קרקע מעורבים למגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבני ציבור, שצ"פ, כיכר עירונית ודרכים.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, עיצוב אדריכלי והקצאת שטחים לצרכי ציבור.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
6. איחוד וחלוקה.



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
שטח ציבורי פתוח	13
ככר עירונית	14
דרך מאושרת	23
מגורים מסחר ותעסוקה	11
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	23
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	11
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	11
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	13
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	14
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	13
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	12
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	11
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	23
מבנה להריסה 2	ככר עירונית	14
מבנה להריסה 2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	12
מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ותעסוקה	11
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	13
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	12
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	11
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	13
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

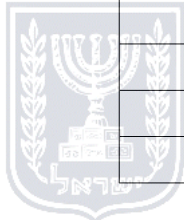
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,872	27.91
דרך מאושרת	2,154	20.94
שטח לתכנון מיוחד	5,149	50.04
שצ"פ	114	1.11
סה"כ	10,289	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,658.78	16.10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.28	440.84	ככר עירונית
42.05	4,333.56	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
24.67	2,542.06	מגורים מסחר ותעסוקה
12.91	1,330.64	שטח ציבורי פתוח
100	10,305.88	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מחסנים עבור הדיירים 3. שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. 4. חנייה/חניה משותפת למגרשים גובלים לרבות כניסה ויציאה. 5. תחנות השנאה . 6. מבני ציבור לרווחת הציבור לשימושי חינוך, תרבות, דת וקהילה לרבות חצרות. 7. תשתיות ואמצעי ייצור, ייעול, ניהול תשתיות ומשאבים מתחדשים כגון מים ואנרגיה, כל זאת בתוך המבנה עצמו ו/או במסגרת פיתוח המגרש מעל ו/או מתחת לקרקע. כל זאת בהתאם להנחיות הסביבתיות וההנחיות המרחביות התקפות בוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מרווח בין הבניינים לא יקטן מ 16 מ'. 2. בעת תכנון המפורט יתאפשר שימוש באלמנטים למיתון רוחות כגון: פרגולות, קירות פורוזיביים בשטח פתוח בין מבנים ונטיעת עצים בוגרים. 3. לפחות 30% מסה"כ יח"ד יהיו דירות הקטנות מ 80 מ"ר (עיקרי+שירות). יותר ניווד יח"ד קטנות בין תאי השטח השונים בתכנית. 4. לשטחי הציבור הבנויים תוצמד חצר הבניין הפונה לכיוון דרום ומזרח, לכיוון מערב תותר חצר עד 1 מ' מגבול המגרש, שטח החצר לא יפחת מ 600 מ"ר. 5. באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מעונות סטודנטים, דיור להשכרה ודיור מוגן. 3. שטחי מסחר עבור: חנויות, אופנה, כלי בית וריהוט, שירותים לטובת הציבור (בנק, דואר, בתי מרקחת) מרפאות, בתי אוכל למיניהם, חדרי כושר וכיו"ב. 4. משרדים ומתחמי עבודה משותפים. 5. מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, דת, תרבות ובריאות לרבות מרפסות אשר ישמשו כחצר המוסד. 6. מחסנים .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.2</p>
<p>7. שטחים משותפים, מבואות וכדומה. 8. חנייה 9. שטחי אחסון בקומות מרתף בלבד. 10. תשתיות ואמצעי ייצור, ייעול, ניהול תשתיות ומשאבים מתחדשים כגון מים ואנרגיה, כל זאת בתוך המבנה עצמו ו/או במסגרת פיתוח המגרש מעל ו/או מתחת לקרקע. כל זאת בהתאם להנחיות הסביבתיות וההנחיות המרחביות התקפות בוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר. 11. תחנות השנאה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קומות המגדל יהיו בנסיגה מקומות המסד בהתאם לתשריט. 2. בעת תכנון המפורט יתאפשר שימוש באלמנטים למיתון רוחות כגון: פרגולות, קירות פורוזיביים בשטח פתוח בין מבנים ונטיעת עצים בוגרים. 3. לפחות 30% מסה"כ יח"ד יהיו דירות הקטנות מ 80 מ"ר (עיקרי+שירות). יותר ניוד יח"ד קטנות בין תאי השטח השונים בתכנית. 4. שטח דירה מינימלי 35 מ"ר (עיקרי+שירות). 5. בקומת הכניסה בחזית מסחרית יש לתכנן נסיגה של מינימום 2 מ' לטובת מעבר מקורה. בנוסף יותר הבלטת גגון מעבר לקו החזית לעוד 2 מ' נוספים, כל זאת בכפוף להנחיות המרחביות בעת הוצאת ההיתר. 6. לשטחי הציבור הבנויים יוצמד שטח מרפסת אשר תהווה את החצר הנדרשת עבור אותו מוסד ציבורי. 7. לשימושים עבור מעונות סטודנטים, דיור להשכרה, דיון מוגן וכדומה, לא יותר פיצול בעלויות של יחידות הדיור וכל היחידות יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים למים/גז/חשמל. 8. באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים.</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שטח פתוח לרווחת הציבור, לרבות שבילים מרוצפים להולכי רכל ורוכבי אופנים, ריהוט רחוב, נטיעת עצים ושטחים מגוונים, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר, בריכות נוי ומזרקות וכדומה. הקמת חנייה תת קרקעית לשימושים השונים בתכנית מתחת לשצ"פ.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>א</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים. יותרו יציאות חירום מחניה תת קרקעית לתחום השצ"פ בהתאם לדרישות בטיחות ובאישור מהנדס הועדה. בעת תכנון המפורט יתאפשר שימוש באלמנטים למיתון רוחות כגון: פרגולות, קירות פרוזיביים בשטח פתוח ונטיעת עצים בוגרים. תנאי להוצאת היתר-הגשת תכנית פיתוח ונטיעות מפורטת לכלל תחום התכנית לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p>ככר עירונית</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>שטח פתוח לרווחת הציבור בעל אופי עירוני כחלק מכיכר עירונית הכוללת חזית מסחרית פעילה. ריהוט רחוב, נטיעת עצים ושטחים מגוננים, הצללות, בריכות נוי מזרקות וכדומה. תותר הקמת חנייה תת קרקעית לשימושים השונים בתכנית מתחת לכיכר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הוצאת שולחנות ומיצללות (שמשיות) לתחום הכיכר. תותר הקמת מבנים זמניים לסגירת חורף בתחום הכיכר בהתאם להנחיות עירוניות. בעת תכנון המפורט יתאפשר שימוש באלמנטים למיתון רוחות כגון: פרגולות, קירות פרוזיביים בשטח פתוח בין מבנים ונטיעת עצים בוגרים. באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים. תנאי להוצאת היתר-הגשת תכנית פיתוח ונטיעות מפורטת לכלל תחום התכנית לאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>כלל השימושים המצוינים בחוק התכנון והבנייה לשימוש עבור זכות דרך. - שבילי אופניים - מדרכות - גינון ונטיעת עצים - חניות - מעבר תשתיות תת קרקעיות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בעת תכנון המפורט יתאפשר שימוש באלמנטים למיתון רוחות כגון: פרגולות, קירות פרוזיביים בשטח פתוח בין מבנים ונטיעת עצים בוגרים.</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 יה"ד לדונם	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
								288	39744			12384 (1)	27360		12	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									600			100	500		12	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(5) 3	(4) 5	(3) 15.5	(2) 4	3	26	89	66.46	288	49616	9272		12484	27860	4326	12	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					(7) 35			242	30770			9680	21090		11	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
					(8) 1				1150			150	1000		11	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					(10) 4				5625			1125	(9) 4500		11	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
					(11) 1				400			70	330		11	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(13) 0		(3) 0	(4) 5	3	40	136	95.2	242	43385	5440		11025	26920	2538	11	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
				3					2846) 2846 (15				1329	13		שטח ציבורי פתוח	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
				3				942	942 (15)			440	14		ככר עירונית			



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	12		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	12		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	12	2	(6) 4608
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	11		3872
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	11		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	11		350
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	11		(12) 250
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	11		(14) 4472
שטח ציבורי פתוח		13		
ככר עירונית		14		

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:

- בבנייני מגורים בהם יינתן פתרון למרחב מוגן ע"י ממ"ק, תותר המרת שטחי ממ"ד, 12 מ"ר לכל יח"ד, משטח שירות לשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה.
- שטחי המרפסות המצויינים בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות גג.
- יותר ניוד שטחי שירות בהיקף של עד 20% בין השימושים השונים בכל תא שטח.
- יותר ניוד שטחי שירות בתת קרקע בין תאי השטח השונים.
- יותר ניוד שטחי שירות עיליים לתת קרקע.
- יותר ניוד שטחים עיקריים של עד 20% בין השימושים השונים בכל תא שטח.
- בייעודי הקרקע מגורים מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, תתאפשר הקצאת זכויות בהיקף של עד 50 מ"ר עבור תחנות השנאה ותוספת של עד 5 מ"ר עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11.3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטח למיגון עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית.
- לכיוון דרום.
- לכיוון צפון.
- לכיוון מזרח.
- לכיוון רחוב פרנק.
- לא כולל מרפסות גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(7) קומות 40-6.

(8) קומת כניסה קומה כפולה.

(9) יותר שימוש עבור מעונות סטודנטים/דיור להשכרה/דיור מוגן במס' יחידות שיקבע בתיאום מול הרשות המקומית.

(10) קומות 5-2.

(11) שטח בנוי באחת הקומות בין 6-2.

(12) מרפסת או מרפסת גג.

(13) לכיוון דרום: קומות מסד, 5-2 קו בניין 0 מ'. קומות עליונות בנסיגה קומה 6 ואילך, קו בניין 4 מ'. לכיוון מערב 3 מ' בהתאם לסימון בתשריט.

(14) לא כולל מרפסות גג. שטח מרפסות הינו לכלל השימושים בתא שטח זה.

(15) עבור קומות מרתף לשימוש תא שטח 11,12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
<p>הוראות בינוי ופיתוח יהיו בהתאם להוראות המרחביות בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לאישור תכנית בינוי ועיצוב כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.2</p>
<p>בטיחות טיסה :</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל מעל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. גובה העגורנים מוגבל +152 מטר מעל פני הים . לא יינתנו חריגות מגובה זה.</p> <p>4. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה , ת"י 5139.</p> <p>5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>	
<p>6.3 דרכים וחניות</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תותר הקמת חניון אחד משותף .</p> <p>2. יותרו חניות עליות בהיקף של עד 20% ממקומות החניה</p> <p>3. תקן החניה יהיה ליח"ד סטנדרטית שייקבע, יהיה ברף המינימום של התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. ייקבע תקן חניה מופחת של 0.8 : 1 עבור יח"ד דיור קטנות. 20 יח"ד מסה"כ יחידות הדיור הקטנות המבוקשות יהיו פתורות מחניה.</p> <p>4. תותר גישה לשטחי פריקה וטעינה מרחוב שמעוני עבור תא שטח 11. לא תותר כניסה לחניה תת קרקעית מרחוב שמעוני.</p> <p>5. בקומות הקרקע והמרתפים יהיו פתרונות לאופניים ועגלות.</p> <p>6. תותר חנייה מתחת לתאי שטח 13,14 בכפוף למתן מענה עבור גינון ונטיעות במפלס הקרקע ובהתאם להנחיות הרשות ובכפוף למתן מענה עבור פתרונות החדרת מי נגר ורישום השטחים על פי כל דין.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>השטחים בתת הקרקע בתאי שטח 13,14 מאפשרים שימוש לחניות עבור השימושים השונים בתאי שטח 11 ו-12 בתכנית.</p> <p>לכל המאוחר בתום ביצוע הבנייה לפי תכנית, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע. השטחים הציבוריים בחלקות התלת מימדיות שיווצרו, יירשמו ע"ש עיריית חדרה בהתאם לתמ"ר ולאחר אישורה.</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם חצרות ו/או מרפסות המוצמדות להם, יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p>	
<p>6.5 הריסות ופינויים</p>	<p>6.5</p>
<p>1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה עבור בניה חדשה יהיה הריסת המבנים המסומנים.</p>	



<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. במסגרת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי בתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.</p> <p>ב. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. שטחי החדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>סטייה ניכרת</p> <p>סטייה מהוראות תכנית זו בנושאים הבאים תהווה סטייה ניכרת לתכנית:</p> <p>- קווי בניין</p> <p>- ביטול חזית מסחרית.</p>	<p>6.7</p>
<p>שימור</p> <p>תנאי להיתר הריסה למבנים בתאי שטח 11 או 13 יהיה תיעוד מקדים למבנים ההיסטוריים הקיימים במתחם. היקף המסמך ותכולתו יהיה כמפורט בהנחיית מינהל התכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד (מרץ 2008) ובהתאם להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור. מסמך התיעוד יאושר ע"י ועדת השימור המקומית טרם הריסת המבנים, ויופקד בארכיון פתוח ונגיש לציבור.</p>	<p>6.8</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <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>1. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>1.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>1.1.3. 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>	<p>6.9</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר התכנית תכלול התייחסות לנושאים:</p> <p>א. העמדת המבנים, כניסות, מפלסים, חתכים ועיצוב חזיתות המבנים, התייחסות להסתרת מערכות טכניות וסולריות.</p> <p>ב. תכנון חניה וחילחול</p> <p>ג. תכנית נוף הכוללת שבילי הולכי רגל ואופניים, גינון ונטיעות, ריהוט ותכנון המרחב הציבורי.</p> <p>ד. תשתיות</p> <p>ה. התייחסות לבניה ירוקה הצללה, אוורור, רעש, טיפול במים, חסכון באנרגיה, פתרונות טיפול ואיסוף אשפה.</p> <p>ו. הגדרת שלביות ביצוע.</p>	<p>6.10</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>2. חלוקת ואספקת גז : תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתחנות השנאה יהיה העברת הבקשה להתייחסות איגוד ערים לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בתחום התכנית יהיה הבטחת תפקוד תקין ו/או שדרוג קווי הביוב בתחום התכנית, באישור משרד הבריאות .</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה בחינה מיקרו אקלימית. בהתאם לה, יוספו אלמנטים אדריכליים כגון קירות פורוזיביים, קולונדות, פרגולות המונעות גלישת רוח, קומות קרקע בנסיגה וכיו"ב.</p> <p>6. תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית ביוב, תיעול ואספקת מים.</p> <p>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הרחבת קיבולת מט"ש חדרה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת קרן תחזוקה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה עבור בניה חדשה יהיה הריסת המבנים המסומנים. לפני הריסתם ומימוש התכנית, ניתן יהיה להוציא היתר בתנאי שיהיה למרחבים מוגנים ו/או בהתאם לתקנות הנגישות בלבד. ככל שיוצא היתר כזה אין בו כדי להשפיע על טבלאות האיזון בהליך האיחוד.</p>	

תנאים למתן תעודת גמר	6.11
<p>תנאי לתעודת גמר מבנה יהיה התקשרות עם חברת ניהול.</p>	

תשתיות	6.12
<p>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים, שבילים, ברצועות תשתיות, בשטחים ציבוריים.</p> <p>2. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד-מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר ותעסוקה, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>4. תחנות השנאה ישולבו בבינוי במגרש, ולא בשטח הפתוח במגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תתאפשר שלביות בביצוע כאשר כל שלב יכלול מבנה מגורים אחד לפחות לרבות שטחי בניה תת קרקעיים.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום מתן תוקף . תתאפשר הארכה ע"י הוועדה המחוזית בהתייחס להתקדמות הליך הרישוי.

