

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2015

חדרה - גבעת אולגה - התחדשות עירונית

חיפה

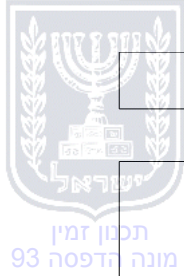
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
13/12/2022
לאשר את התכנית
27/12/2022
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת אזורים בגבעת אולגה ממערב לכביש 2, בקטע שבין מחלף אולגה בצפון, לרח' הרב ניסים בדרום ובין כביש 2 ותחנת הדלק במזרח לרח' הרב ניסים וצמודי הקרקע שעל רחוב הגדוד העברי במערב, בשטח של כ-66 דונם.

בשכונה הקיימת בנייה משנות ה-60 וה-70 במבנים משותפים.

התכנית מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית בתכנית המתאר להתחדשות עירונית בגבעת אולגה 302-0415141 שנערכה לגבעת אולגה ותואמת לעקרונותיה.

התכנית מציעה פינוי של 20 מבני מגורים ובסך הכל של 352 יח"ד ובינוי של 1504 יח"ד ו-360 יחידות דיור מיוחד (מעונות סטודנטים/ דיור להשכרה) בבניה המשלבת מגדלי מגורים בני עד 4 קומות.

התכנית מאפשרת תהליך התחדשות עירונית, תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, מסחר, ותשתיות מים וביוב.

שלד התכנית מבוסס על ציר תנועה להולכי רגל בלב השכונה, מופרד מתנועת כלי רכב, ובדפנותיו חזית פעילת מסחרית או ציבורית בקומות הקרקע של המגורים.

ציר התנועה בממשק ישיר עם שטח ציבורי פתוח, מבנה ציבור מרכזי ומסחר המשמש בסיס למגדלי המגורים. הבינוי הגבוה ממוקם בריחוק יחסי מצמודי הקרקע בשכונה הקיימת. החיבור לשכונה זו הוא על בסיס שבילים קיימים ומאושרים.

מעגל תנועה מתוכנן בכניסה הדרומית לשכונה (מחוץ לגבולות התכנית) ומהווה שער כניסה לשכונה ולעיר. כמו"כ מציעה התכנית חיבור צפוני של הדרך העוברת בשכונה למחלף אולגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חדרה - גבעת אולגה - התחדשות עירונית

מספר התכנית תמל/ 2015

66.415 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189964
קואורדינאטה Y	705290

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במזרח גבעת אולגה, בצמוד לכביש 2, מדרום למחלף אולגה עד לתחנת הדלק.

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
	11	שד בן גוריון	חדרה
	534	שד בן גוריון	חדרה
	532	שד בן גוריון	חדרה
	531	שד בן גוריון	חדרה
	533	שד בן גוריון	חדרה
	540	שד בן גוריון	חדרה
	537	שד בן גוריון	חדרה
	14	שד בן גוריון	חדרה
	535	שד בן גוריון	חדרה
	13	שד בן גוריון	חדרה
	538	שד בן גוריון	חדרה
	536	שד בן גוריון	חדרה
	12	שד בן גוריון	חדרה
	539	שד בן גוריון	חדרה

מזרח גבעת אולגה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
147, 372	134-136	חלק	מוסדר	10008
428-429, 466	431-432, 454, 469	חלק	מוסדר	10570
24		חלק	מוסדר	10572
4, 61, 72, 74, 80	24, 43-60, 63-70	חלק	מוסדר	10580

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך סביבתי	11: 58 25/12/2022	רן קליק	19/12/2022	177		רקע	איכות הסביבה
לא	בדיקת היתכנות כלכלית	20: 42 26/12/2022	קובי קלפון	18/12/2022	41		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח פסולת	11: 36 25/12/2022	טל אספריל	01/03/2022	13		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	טבלאות איזון והקצאה	08: 53 29/09/2022	קובי קלפון	28/09/2022	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות לאיחוד וחלוקה	15: 54 26/12/2022	קובי קלפון	18/12/2022	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרשה טכנית	11: 45 25/12/2022	אורן יוסף	20/12/2022	36		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט - נספח ניקוז והידרולוגיה	08: 39 26/12/2022	אורן יוסף	25/12/2022	1		מנחה	ניקוז
לא	נספח חברתי	16: 49 04/04/2022	צביקה מינץ	04/04/2022	38		רקע	נספח חברתי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	11: 56 25/12/2022	צביקה מינץ	19/12/2022	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוברת סקר עצים	17: 04 04/04/2022	דויד אלחנתי	04/04/2022	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלה שמירה על עצים בוגרים	16: 51 04/04/2022	דויד אלחנתי	04/04/2022	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	11: 03 25/12/2022	אורן יוסף	25/12/2022	19		מנחה	תשתיות
לא	נספח תכנית הבינוי (קומה טיפוסית) מחייב לעניין מספר הבניינים ורבי הקומות בכל מגרש, ע"פ הגדרתם בחוק.	11: 23 25/12/2022	ערן מבל	19/12/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תכנית הבינוי (קומת קרקע) מחייב לעניין מספר הבניינים ורבי הקומות בכל מגרש, ע"פ הגדרתם בחוק.	11: 25 25/12/2022	ערן מבל	19/12/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח חתכים וחזיתות מחייב לעניין מספר רבי הקומות בכל מגרש.	11: 21 25/12/2022	ערן מבל	22/12/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חשמל, בזק והוט	11: 38 25/12/2022	וישאחי סלימאן	19/12/2022	1	1: 1250	רקע	חשמל
לא	מפת בעלויות	16: 56 04/04/2022	יריב כסיף	04/04/2022	1	1: 500	רקע	מפת בעלויות
לא	נספח שלביות	11: 51 25/12/2022	ערן מבל	19/12/2022	1	1: 2000	מנחה	מתחמי תכנון
לא	תכנית פיתוח נופי	11: 44 25/12/2022	דויד אלחנתי	20/12/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חתכים	11: 42 25/12/2022	דויד אלחנתי	22/12/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		13: 14 04/04/2022	ערן מבל	04/04/2022	1	1: 1000	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח קווי בניין מחייב לעניין קווי הבניין וקו עזר 1	13: 14 04/04/2022	ערן מבל	04/04/2022	1	1: 500	מחייב	קווי בנין
לא	תשריט - סקר עצים	11: 49 25/12/2022	דויד אלחנתי	06/12/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה - חתכים	17: 18 04/04/2022	רגב טורס	04/04/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח גישות	15: 49 26/12/2022	רגב טורס	09/11/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	15: 50 26/12/2022	רגב טורס	09/11/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	11: 52 25/12/2022	רגב טורס	17/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח חניה - קומה 1-	11: 26 25/12/2022	רגב טורס	06/12/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח חניה - קומות 2-3-	11: 28 25/12/2022	רגב טורס	06/12/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	11: 18 25/12/2022	אורן יוסף	21/12/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	11: 41 25/12/2022	אורן יוסף	21/12/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מצב מאושר	11: 16 25/12/2022	ערן מבל	30/06/2022	1	1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית חדרה		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311		
	פרטי			שחף פיתוח נדל"ן (אולגה) בע"מ	חולון	הפלד	10	03-6026214		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שחף פיתוח נדל"ן (אולגה) בע"מ	חולון	הפלד	10	03-6026214		

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	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146	04-9833704	eran@mebelarch.co.il
יועץ נופי	יועץ	דויד אלחנתי		דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705		office@lanof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ אשפה	יועץ	טל אספריל		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
יועץ תחבורה	יועץ	רגב טורס		תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566		tedem@tedem.co.il
יועץ תשתיות וניקוז	יועץ	אורן יוסף	9667905	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770	03-7297766	oreny@palgey-maim.co.il
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	הבוניס	22	09-8653065		yarivc@ofek-air.com
יועץ פרוגרמה לצרכי ציבור וחברה	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		zvika@geoplanning.co.il
יועץ חשמל	יועץ	וישאחי סלימאן	53644	סלימאן וישאחי מהנדסים ויועצים בע"מ	עכו	דרך החרושת	8	04-9913446		sleiman@sw-eng.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
שמאי מקרקעין	שמאי	קובי קלפון	1419	משרד ויסבלום & קלפון	חיפה	מעלה השחרור	17	04-8662502	04-8662512	office@rea.co.il
ניהול פרויקט	יועץ	עדן ששון		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590244		Eden.sasson@avivamcg.com

(1) כתובת : רמות מנשה.

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.

מונח	הגדרת מונח
בניה מרקמית	מבנים העונים להגדרת "בנין גבוה" כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (עד 29 מ' במפלס הכניסה העליון) ומבנים נמוכים מהם.
בנין רב קומות	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה: "בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים."
גבול מתחם תלת מימדי	האזור הנכלל בסימון זה מיועד לחלוקה ורישום מגרש תלת מימדי.
גגות ירוקים	גגות של מבנים שתכסיתם מגוננת ומאפשרת יצירת בתי גידול, מיתון מי נגר, מיתון תופעות אקלימיות, נגישים לציבור ומתוחזקים במידת האפשר, כל זאת כמפורט בפרק "אקולוגיית האתר" של תקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה.
דיור מיוחד	יח"ד קטנות במיוחד ששטחן עד שטח של 50 מ"ר עיקרי ליחידה, המיועדות להשכרה ולמעונות סטודנטים.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב הכוללת בין השאר שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, שיהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות חזיתות.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר עיקרי וממ"ד.

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 בשכונת מגורים בגבעת אולגה, פינוי של 352 יח"ד ובינוי של 1504 יח"ד + 360 יח"ד קטנות מיוחד, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מייעודים הבאים: אזור מגורים 3 - 4 קומות, אזור מגורים מיוחד, מגרש מסחרי, שטח לבניני ציבור, מגבלות בניה ופיתוח, דרך ושטח ציבורי פתוח לייעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ודיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.

2. קביעת זכויות להקמת 1504 יח"ד, ו-360 יח"ד קטנות במיוחד.

3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.

7. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.

8. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים לזיקת הנאה לציבור, השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

9. קביעת זיקות הנאה.

10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה / הפקעה.

11. קביעת הוראות לצמצום השפעה על הסביבה.

12. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת מימדי.

13. קביעת הנחיות לשלביות ביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	107 - 102
מבנים ומוסדות ציבור	603 - 601
שטח ציבורי פתוח	705 - 701
ככר עירונית	758 - 750
דרך מאושרת	903 - 900
דרך מוצעת	951 , 950
מגורים ודיוור מיוחד	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	754
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	603
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	103 , 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	950
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	757 - 754 , 752 - 750
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	603 , 602
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	107 , 103 , 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ודיוור מיוחד	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	702
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	950
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	753 , 750
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	103
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	704 , 702 , 701
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	903
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	950
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	702
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	903
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	758 - 754 , 752 - 750
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	103
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	704 , 701
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	903 , 902
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	758 , 754 - 752 , 750
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	602
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	107 , 105 - 103
דרך /מסילה לביטול	מגורים ודיוור מיוחד	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	705 , 704 , 701
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	903
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	950
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	702
זיקת הנאה	דרך מוצעת	950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	ככר עירונית	752, 753, 755, 756
זיקת הנאה	מגורים ד'	102 - 105
זיקת הנאה	מגורים ודיוור מיוחד	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	902
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	950
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	750, 755
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	104
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ודיוור מיוחד	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	704
חזית מסחרית	מגורים ד'	102 - 105, 107
חזית מסחרית	מגורים ודיוור מיוחד	101
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	701
להריסה	דרך מאושרת	901 - 903
להריסה	דרך מוצעת	950, 951
להריסה	ככר עירונית	750 - 756, 758
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	602, 603
להריסה	מגורים ד'	102, 103, 105 - 107
להריסה	מגורים ודיוור מיוחד	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	701, 702, 704, 705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	900 - 903
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	950, 951
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	750 - 758
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	601 - 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102 - 107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ודיוור מיוחד	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	701 - 705

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 - 4 קומות	19,040.25	28.67
אזור מגורים מיוחד	5,242.21	7.89
דרך קיימת או מאושרת	14,322.62	21.57
מגבלות בניה ופיתוח	7,537.09	11.35
מגרש מסחרי	486.88	0.73
שטח לבנייני ציבור	6,698.39	10.09
שטח ציבורי פתוח	13,087.22	19.71
סה"כ	66,414.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,769.23	5.68
דרך מוצעת	7,411.67	11.16

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.81	10,497.7	ככר עירונית
7	4,648.93	מבנים ומוסדות ציבור
36.36	24,147.07	מגורים ד'
6.60	4,386.06	מגורים ודיור מיוחד
17.40	11,554.19	שטח ציבורי פתוח
100	66,414.83	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם כגון: חדר עגלות, חדר דיירים, חדר משאבות, מערכות טכניות ומחסנים.</p> <p>2. מסחר, בקומת הקרקע, במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p> <p>3. שטחים לצורכי ציבור (הפרשות מבונות) בקומת הקרקע כגון מעונות יום וגני ילדים, מרפאות, קהילה ורווחה.</p> <p>4. חניה בתת הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בכל אחד מתאי השטח יש להבטיח כי 20% ממספר יחידות הדיור, יהיו יחידות דיור קטנות (כהגדרתן בסעי' 1.9).</p> <p>2. המרחק בין מבנים רבי קומות, לא יקטן מ- 16 מ' כולל מרפסות.</p> <p>3. המרחק בין המבנים המרקמיים למרקמיים, ובין מרקמיים לרבי קומות לא יפחת מ 9 מ'.</p> <p>4. המרחק בין מבני מגורים למבני ציבור לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>5. בתאי שטח הפונים לכיכר העירונית, בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין גבול המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של הכיכר העירונית, או של הפיתוח הסמוך.</p> <p>6. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית (בתא שטח 106) לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לכיכר העירונית.</p> <p>7. מחסנים לכל השימושים ימוקמו בקומת הקרקע ותת-הקרקע בלבד.</p> <p>8. תותר הבלטת מרפסות של בנייני המגורים עד 2 מ' מקווי הבניין כל עוד הרווח בין המרפסות במבנים סמוכים לא יפחת מ 16 מ'.</p> <p>9. פיתוח גגות ירוקים לפי הוראות סעיף 6.6.</p> <p>10. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מהכיכר העירונית.</p> <p>הוראות בינוי לקומת הכניסה</p> <p>11. תחוייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.</p> <p>12. דירות גן תותרנה בחזיתות שאינן פונות לכיכר עירונית או אינן פונות לשצ"פ בלבד. בנוסף, ניתן לאפשר דירות גן ובלבד ששטח הגינות שיוצמד אליהן לא יעלה על 40% מהשטח הפתוח שיוקצה לכלל הדיירים במגרש, באישור מהנדס העיר.</p> <p>13. לאורך השטחים הגובלים בכיכר עירונית תחוייב הצמדות לקו בנין 0 בקומת הקרקע הפעילה לאורך שלא יפחת מ 60% מאורך החזית.</p> <p>14. קומות הקרקע של המבנים המסומנים כחזית מסחרית על פי הגדרתה בסעיף 1.9 וייבנו במפלס הכיכר העירונית וללא מכשול וגידור ביניהם.</p> <p>15. גובה קומת המסחר לא יקטן מ 4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר נטו. תתאפשר בניית גלריה אשר לא תספר במניין הקומות. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף.</p> <p>16. עומק יחידת המסחר לא יפחת מ 10 מ'.</p> <p>17. השטח שתחת הקולונדה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>18. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>שטחי ציבור מבונים</p> <p>19. השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתוכננו בכניסות נפרדות ומערכות נפרדות.</p> <p>20. שימושים המהווים מטרד, כגון: כניסה ויציאה מחניה, ארובות, פתחי אוורור וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, לא ימוקמו בסמוך לשטחים ציבוריים מבונים ושצ"פים, למעט תא שטח 704 בו מוצע מתקן אשפה פניאומטי וכניסה לחניון תת קרקעי.</p> <p>21. תתאפשר גמישות בשימושים הציבוריים, בסמכות מהנדס העיר.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. הוראות למרתפים יהיה כמפורט בסעיף חניה 6.5.</p> <p>2. החניונים בתאי שטח ביעוד מגורים ד' יתוכננו בהמשכיות וברציפות עם החניונים הגובלים בהם בתאי שטח ביעוד כיכר עירונית הקבועים כמגרש תלת מימדי.</p> <p>3. במידה ויוקמו חניונים נפרדים, תרשם זיקת מעבר ביניהם, כפי שתסומן בבקשה להיתר הבניה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתאי שטח 107-102 כמפורט בסעיף 6.16.</p>
4.2	מגורים ודיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. דיור מיוחד הכולל דיור להשכרה ומעונות סטודנטים.</p> <p>3. מסחר ותעסוקה.</p> <p>4. חניה בתת הקרקע.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. 20% מתוך יחידות הדיור בשימוש מגורים (שאינן נכללות ביח"ד מיוחד) תהיינה יח"ד קטנות, כהגדרתן בסעיף 1.9.</p> <p>2. המרחק בין מבנים רבי קומות כהגדרתם בחוק, לא יקטן מ- 16 מ' כולל מרפסות.</p> <p>3. המרחק בין המבנים המרקמיים למרקמיים, ובין מרקמיים לרבי קומות לא יפחת מ 9 מ'.</p> <p>4. המרחק בין מבני מגורים למבני ציבור לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>5. בחזית לכיכר העירונית, המרווח בין גבול המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של הכיכר העירונית, ללא מכשול וגידור ביניהם.</p> <p>6. מחסנים לכל השימושים ימוקמו בקומת הקרקע ותת-הקרקע בלבד.</p> <p>7. תותר הבלטת מרפסות של בנייני המגורים עד 2 מ' מקווי הבניין כל עוד הרווח בין המרפסות במבנים סמוכים לא יפחת מ 16 מ'.</p> <p>8. פיתוח גגות ירוקים לפי הוראות סעיף 6.6.</p> <p>9. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מהכיכר העירונית.</p> <p>הוראות בינוי לקומת הכניסה</p> <p>10. תחוייב הפרדה בכניסות בין שימושי מגורים ודיור מיוחד ליתר השימושים.</p> <p>11. דירות גן תותרנה בחזיתות שאינן פונות לכיכר עירונית או אינן פונות לשצ"פ בלבד. בנוסף, ניתן לאפשר דירות גן ובלבד ששטח הגינות שיוצמד אליהן לא יעלה על 40% מהשטח הפתוח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 93





תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

<p>מגורים ודיור מיוחד</p>	<p>4.2</p>
<p>שיוקצה לכלל הדיירים במגרש, באישור מהנדס העיר. 12. לאורך השטחים הגובלים בכיכר עירונית תחוייב הצמדות לקו בנין בקומת הקרקע הפעילה לאורך שלא יפחת מ 60% מאורך החזית. 13. גובה קומת המסחר לא יקטן מ 4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר נטו. תתאפשר בניית גלריה אשר לא תספר במניין הקומות. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף. 14. עומק יחידת המסחר לא יפחת מ 10 מ' . 15. גובה הקולונדה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי, ולא יפחת מ- 4.5 מטר נטו. 16. השטח שתחת הקולונדה יפותח כהמשך לכיכר העירונית ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. 17. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>1. הוראות למרתפים יהיה כמפורט בסעיף חניה 6.5. 2. החניון בתא שטח 101 (מגורים ודיור מיוחד) יתוכנן בהמשכיות וברציפות עם החניון הסמוך לו במגרש 751A (הקבוע כמגרש תלת מימדי בתא שטח 751). 3. תכנון קומות המרתף הרציפות ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p>	<p>ב</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמפורט בסעיף 6.16.</p>	<p>ג</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. מבנים לצרכי חינוך, ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דת, קהילה. 2. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים בכל מגרש ביעוד זה. 3. חניות בתת הקרקע. 4. תשתיות תת קרקעיות בתא שטח 603.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. דופן המבנה הפונה לכיכר העירונית תיבנה בצמידות לקו הבניין בהיקף שלא יפחת מ- 70%. 2. המרווח הקדמי בין דופן זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות, מדרגות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 3. מעבר תשתיות ת"ק יהיה בתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש.</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>הקמת החניונים תהיה בהתאם להוראות סעיף 6.5.</p>	<p>ב</p>
<p>ככר עירונית</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. רחבות מרוצפות, שבילים, נטיעות, הצללות, גינון, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחק וספורט, כל הנדרש לפיתוח ולמעבר הולכי הרגל, וכד'.</p>	



	<p>ככר עירונית</p>	<p>4.4</p>
	<p>2. מעבר לרכבי חירום. 3. חניון תת קרקעי הכולל חניה, מעבר רכבים, תשתיות ומערכות טכניות.</p>	
	<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>א</p> <p>1. פיתוח הכיכר העירונית יהיה אחיד, המשכי ורציף, בין שלבי התכנית. 2. הכיכר תעוצב בדגש על תיפקודה כשדרה עירונית ומסחרית בלב התכנית. 3. הכיכר תאפשר שילוב של אפשרויות לאירועי תרבות, מסחר ונופש. 4. ישמר מעבר חופשי להולכי רגל לאורך הכיכר העירונית בכל עת 5. לא יותר מעבר רכבים וחניות בתחום הכיכר, למעט רכבי חירום. 6. רישום מגרש תלת מימד יהיה כמפורט בסעיף 4.4.2 ב'.</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. תכסית הכיכר תהיה בשילוב של חומרים קשיחים ושטחי גינון (מדשאות וצמחיה) על מנת לאפשר מגוון פעילויות לתושבים לאורך השנה. 2. נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח המגרש הכולל. 3. פיתוח השטח יתחשב בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>הוראות בינוי בתת הקרקע</p> <p>1. תותר הקמת קומות תת-קרקעיות לחניונים ומערכות טכניות, לשימוש המגורים והמסחר ולחיבור המפלסים, מתחת לכיכר העירונית, עד גבולות מגרש. 2. החניונים בתאי השטח ביעוד כיכר עירונית יתוכננו כך שיהיו רציפים והמשכיים עם קומות המרתף הסמוכות ויתאפשר בהן מעבר הדדי לכלי רכב ולהולכי רגל. 3. הקמת החניונים תהיה בהתאם להוראות סעיף 6.5. 4. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינן ו 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>ב</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. בתאי שטח 751-752, 754-758 ביעוד כיכר עירונית יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח מגרש תלת מימד המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חנייה פרטית לטובת תאי שטח למגורים הגובלים בהם כמסומן בנספח וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים לשימושי החניון. 2. בתא שטח 756 ביעוד כיכר עירונית יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח מגרש תלת מימד המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לטובת הקמת יח"ד לטובת תא שטח 107 ביעוד מגורים. 3. תאי שטח 751-752, 754-758 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית, למעט המגרש התלת מימדי. 4. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 15% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. 5. על תאי שטח 751-752, 754-758 תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.</p>	
	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 750 במפורט בסעיף 6.16.</p>	<p>ג</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>1 פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. נטיעות ושימוש חקלאי קהילתי וחינוכי. 3. מתקנים לניהול מי נגר. 4. מעבר תת-קרקעי לטובת כלי רכב במקומות המסומנים בתשריט. 5. יותר הקמת מבנה לאשפה פניאומטית (טרמינל) בתא שטח 704 וכל הנדרש להקמתו, תפעולו ותחזוקתו, לרבות גישה למשאית אשפה ומרחב תמרון עבורה.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 50% משטח המגרש הכולל. 2. פיתוח תא שטח 702 בחלקו הצר המלווה את הדרך בגבול התכנית המזרחי יתוכנן כמדרכה שרוחבה לא יפחת מ 2 מטרים, בחומרי גמר המאפשרים חלחול. 3. תא שטח 704 - טרמינל למערכת אשפה פניאומטית, ככל ויוקם : א. יפותח בזיקה לפיתוח הכיכר העירונית בתא שטח 755 ליצירת מרחב ציבורי רציף. ב. גג הטרמינל יפותח כגג ירוק וישולב ככל הניתן בפיתוח הציבורי בכיכר העירונית, לרבות אמצעים למעבר הולכי רגל, כגון מדרגות, טרסות, רמפות ושיפוע במפלס ביניהם.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמפורט בסעיף 6.16.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי. 3. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 3. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 2.5 מ'. 4. בתחום זכות הדרך חלה חובת נטיעת עצים לרבות מתן פתרונות לבתי גידול כמפורט בסעיף 6.4.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי. 3. תשתיות תת קרקעיות.</p>



דרוך מוצעת	4.7
הוראות	4.7.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. שבילי האופניים יהיו רצופים ככל הניתן. 2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 3. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 2.5 מ'. 4. בתחום זכות הדרך חלה חובת נטיעת עצים לרבות מתן פתרונות לבתי גידול כמפורט בסעיף 6.4. 5. מפלסי הדרך בתא שטח 950 יקבעו באופן שיאפשר הנחת קווי מים וקווי ביוב בשיפוע תקין ובאישור תאגיד מי חדרה. 	



תכנון זמין
הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	32	110	167	70	23220			6966	16254	4386		101	מגורים	מגורים ודיור מיוחד
(1)	(1)	(1)	(1)	35	113.75	360	70	27625			9625	18000	4386		101	דיור מיוחד	מגורים ודיור מיוחד
(1)	(1)	(1)	(1)					2300			460	1840	4386		101	מסחר	מגורים ודיור מיוחד
(1)	(1)	(1)	(1)					2300			460	1840	4386		101	משרדים	מגורים ודיור מיוחד
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	13158	13158				4386		101	חניון	מגורים ודיור מיוחד
								68603	13158		17511	37934	4386		101	<סך הכל>	מגורים ודיור מיוחד
(1)	(1)	(1)	(1)	30	104.5	234	70	32265			9679.5	22585.5	5049		102	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	1				300			40	260	5049		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)					1650			330	1320	5049		102	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	15147	15147				5049		102	חניון	מגורים ד'
								49362	15147		10049.5	24165.5	5049		102	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	30	104.5	639	70	86940			26082	60858	9356		103	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)					650			100	550	9356		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)					1550			310	1240	9356		103	מסחר	מגורים ד'



קדמית כמון זמין
מונה הדפסה 93



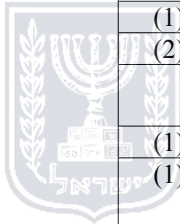
תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 2015 - שם התכנית: חדרה - גבעת אולגה - התחדשות עירונית

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	3		90	25261	25261			9356		103	חניון	ד' מגורים		
							114401	25261		26492	62648	9356		103	>סך הכל<	ד' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	20	72	140	70	18900		5670	13230	2808		104	מגורים	ד' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)					330		60	270	2808		104	מסחר	ד' מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	8424	8424			2808		104	חניון	ד' מגורים	
								27654	8424		5730	13500	2808		104	>סך הכל<	ד' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	30	104.5	185	80	24975		7492.5	17482.5	3506		105	מגורים	ד' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)					300		40	260	3506		105	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)					550		100	450	3506		105	מסחר	ד' מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	10518	10518			3506		105	חניון	ד' מגורים	
								36343	10518		7632.5	18192.5	3506		105	>סך הכל<	ד' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	17	61	92	13386		3726	9660	1779		106	מגורים	ד' מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	3				5337	5337			1779		106	חניון	ד' מגורים	
								18723	5337		3726	9660	1779		106	>סך הכל<	ד' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	9	29	27	70	3646		1094	2552	1651		107	מגורים	ד' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)					300		40	260	1651		107	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)					330		60	270	1651		107	מסחר	ד' מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	4953	4953			1651		107	חניון	ד' מגורים	
								9229	4953		1194	3082	1651		107	>סך הכל<	ד' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	(3) 8	28		60	6736			1684	5052	1684		601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(3) 3			70	3368	3368				1684		601	חניון	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



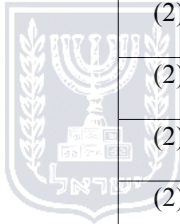
תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 2015 - שם התכנית: חדרה - גבעת אולגה - התחדשות עירונית

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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
(2)	(2)	(2)	(2)		(3) 8	28	60	7083			2361	4722	2361		602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	(3) 3			70	4722	4722				2361		602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)		(4) 8	28	60	1802			420	1382	601		603	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	(3) 3			70	1202	1202				601		603	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	(5) 4347	(5) 4347				1449	751A	751	חניון	ככר עירונית		
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	(6) 6582	(6) 6582				2194	752A	752	חניון	ככר עירונית		
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	(7) 3444	(7) 3444				1148	754A	754	חניון	ככר עירונית		
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	(8) 1716	(8) 1716				572	755A	755	חניון	ככר עירונית		
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	(9) 2163	(9) 2163				721	756A	756	חניון	ככר עירונית		
(2)	(2)	(2)	(2)		9	29	20	70	) 2700 (10)		(10) 810	) 1890 (10)	721	756B	756	מגורים	ככר עירונית
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	) 1128 (11)	) 1128 (11)				376	757A	757	חניון	ככר עירונית
(2)	(2)	(2)	(2)	3			100	) 3582 (12)	) 3582 (12)				1194	758A	758	חניון	ככר עירונית
(2)	(2)	(2)	(2)	3				4461	4461				1487		704	חניון	שטח ציבורי פתוח		
					1			300				300	1487		704		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	3				סה"כ שטחי בניה	1638	1638				גודל מגרש מוחלט	546	705	חניון	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

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

הוראות טבלה 5:

- א. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי עד 16 מ"ר עבור מרפסות בלבד לכל יח"ד במבנה, לכל שימושי המגורים לרבות דיור מיוחד. שטח מרפסת לכל דירה יעמוד על עד 16 מ"ר ולא יפחת מ 12 מ"ר. לא ניתן יהיה להמיר את היתרה לשטח עיקרי או לשירות לדירות.
- ב. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) בקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ד. לא יותר ניווד של שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- ה. הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', לא יעלה על 152+ מטר מעל פני הים.
- ו. בייעודים הכוללים רבי קומות בלבד, תותר קומה טכנית בגובה של 2.5 מ' נוספים. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המפורטות בטבלה 5 לעיל, ובלבד שיישמר הגובה המקסימלי לבניין כפי הקבוע בהערה ו' להלן.
- ז. שטחי השירות ליח"ד כוללים 12.5 מ"ר לטובת מרחב מוגן דירתי ליח"ד.
- ח. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד. הוראה זו אינה חלה על יח"ד קטנות במיוחד ביעוד דיור מיוחד בתא שטח 101.
- ט. בתא שטח 101 עבור דיור מיוחד יבנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק). ממ"ק יאפשר שימוש משותף לצרכי יח"ד הקומה.
- י. ביעוד כיכר עירונית ושצ"פ יותרו מצללות ופרגולות בשטח של עד 30% משטח המגרש.
- יא. ביעוד כיכר עירונית יותרו סגירות עונתיות, לאורך החזיתות המסחריות כמסומן בתשריט, בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש.
- יב. ביעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים מועדון דיירים, חדר כגון: לובי, עגלות, חדר אופניים וכד'. שטח מועדון דיירים לא יעלה על 50 מ"ר.
- יג. בתא שטח 101 שטח עיקרי משותף עבור יח"ד קטנות במיוחד יהיה כ 200 מ"ר, שטחים אלו יכללו חדר אופניים וחדרים לשימושים משותפים נוספים כגון חדר כביסה, מועדון דיירים, חללי עבודה משותפים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- יד. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.9) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים באותו סעיף כאמור.
- טו. בתאי שטח בהם מוצעת חזית מסחרית תותר בניית ארקדה/קולונדה/סטיו ושטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.
- טז. במקרה של גני ילדים בהפרשות מבונות: עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ - 180 מ"ר לכיתת גן. ובהתאם לתקני משרד החינוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

יז. זכויות הבניה עבור תא שטח 704 ביעוד שטח ציבורי פתוח הינן עבור טרמינל אשפה פניאומטי ומערכותיו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י נספח קווי בניין ובהתאם לסעיף 4.1.2 א 2 בתקנון.

(2) עפ"י נספח קווי בניין.

(3) הערך מתייחס למקסימום, הערה: מיצוי מקסימלי של הקומות מותנה בהצגת תכנית נפחית הכוללת את הסביבה הקרובה.

(4) הערך מתייחס למקסימום.

(5) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 751 הינם שטחים המיועדים לרישום עבור מרתפי חנייה בבעלות פרטית לטובת תאי שטח למגורים הגובלים והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 751 A כמפורט בנספח מגרש תלת מימד.

(6) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 752 הינם שטחים המיועדים לרישום עבור מרתפי חנייה בבעלות פרטית לטובת תאי שטח למגורים הגובלים והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 752 A כמפורט בנספח מגרש תלת מימד.

(7) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 754 הינם שטחים המיועדים לרישום עבור מרתפי חנייה בבעלות פרטית לטובת תאי שטח למגורים הגובלים והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 754 A כמפורט בנספח מגרש תלת מימד.

(8) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 755 הינם שטחים המיועדים לרישום עבור מרתפי חנייה בבעלות פרטית לטובת תאי שטח למגורים הגובלים והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 755 A כמפורט בנספח מגרש תלת מימד.

(9) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 756 הינם שטחים המיועדים לרישום עבור מרתפי חנייה בבעלות פרטית לטובת תאי שטח למגורים הגובלים והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 756 A כמפורט בנספח מגרש תלת מימד.

(10) הזכויות ביעוד ככר עירונית בתא שטח 756 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת תא שטח 107 למגורים בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 756B כמפורט בנספח מגרש תלת מימד.

(11) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 757 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי עבור מרתפי חנייה בבעלות פרטית לטובת תאי שטח למגורים הגובלים והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 757 A כמפורט בנספח מגרש תלת מימד.

(12) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 758 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי עבור מרתפי חנייה בבעלות פרטית לטובת תאי שטח למגורים הגובלים והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 758 A כמפורט בנספח מגרש תלת מימד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. פירוט השלבים הנדרשים לביצוע התכנית, לרבות:
 - א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.
 - ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.
 - ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.
 - ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללם חניה זמנית וקבועה.
 - ה. תכנית אתר התארגנות לבינוי ופיתוח.
 2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 4. גדרות וקירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 5. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחניון תת"ק.
 6. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
 7. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
 8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 9. מתקנים טכניים בגגות.
 10. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים וכיכר עירונית, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים, הצללת הרחובות, האמצעים לשימור ויסות וחלחול של נגר עילי.
 11. גובה קירות תמך או קירות הגובלים בשצ"פ/מדרכה/כיכר עירונית לא יעלה על 60 סמ'.
12. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות.
 13. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 14. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 15. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 16. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לנושא "סגירות עונתיות", גבולות המתחמים "סגירה" זמנית והעמדת ריהוט נייד.
 17. התייחסות לשימור עצים בוגרים בהתאם להוראות סעיף 6.13. יעשה מאמץ לשימור מירבי של עצים בוגרים קיימים, בפרט ביעודים לצרכי ציבור לאורך הכיכר העירונית לרבות עצים שמסומנים לכריתה.
 18. נספח והנחיות לניהול מי נגר במגרשים השונים ע"פ הוראות סעיף 6.12 ובראייה מתחמית מפורטת.
 19. תכנית בינוי ופיתוח תתייחס למרחקים בין המבנים בתוך תאי השטח ובין תאי השטח:
 - א. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יקטן מ-16 מ' כולל מרפסות.
 - ב. המרחק בין המבנים המרקמיים למרקמיים, ובין מרקמיים לרבי קומות לא יפחת מ-9 מ'.
 - ג. המרחק בין מבני מגורים למבני ציבור לא יפחת מ-8 מ'.
 20. קביעת שטחי התארגנות ודרכי גישה זמניות.
 21. תכנית הבינוי והפיתוח תתייחס, בין היתר, גם לאופי דפנות החצר של דירות הגן הפונות אל ייעודי קרקע ציבוריים לעניין גידור וצמחייה.
 22. תנאי להיתר בנייה הינו אישור תאגיד המים והביוב לתכנון תשתיות מים וביוב ולפתרון ביוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 93






תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93






תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>להיקף יחיד הנדרש בהיתר.</p> <p>23. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון לפי הצורך וצמצום מטרדים לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>24. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות לצמצום מפגעים על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>25. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית (לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין [ניהול ורישום] תשע"ב) בדבר ייעוד/שימוש בתחום המבנה לצרכי ציבור לרבות החצרות הנדרשות לתפקודו.</p> <p>26. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה מימוש וביצוע של מחלף אולגה הדרומי.</p> <p>27. תנאי להיתר בניה עבור תאי שטח 105,104,103 יהיה חוות דעת אקוסטית ביחס לסוג המיגון בהתאם למפלס הרעש כפי שיקבע סקר אקוסטי מפורט שיוכן במסגרת תכנית 500:1 ויכלול את נתוני הבינוי, גבהי 00 ותנועה עדכניים. מיגון דירתי יתוכנן כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי מגורים יתאמו לערכי הסף המעודכנים כפי שקבע המשרד להג"ס.</p> <p>28. תנאי להיתר בניה עבור תאי שטח 105 ו-103 יהיה הצבת תחנת ניטור איכות אויר למשך 6 חודשים רצופים בין החודשים אוקטובר-מאי, והגשת סקר איכות אויר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. הסקר יכלול התייחסות לכל קומה במבנים המתוכננים בתאי שטח אלו. שימושים רגישים יותרו רק לאחר אישור ממצאים כי לא מתקיימת חריגה מערכי הסף של איכות האויר, לפי חוק אויר נקי.</p> <p>29. ביצוע שביל אופניים כחלק מזכות הדרך יהיה על פי תכנית פיתוח בקני"מ 250:1 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון שבילי אופניים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.</p> <p>30. לא יוצאו היתרי בניה מגרשים הגובלים בשבילי אופניים, אלא לאחר אישור תכנית הבינוי ופיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>31. תנאי למתן היתר בניה ראשון, יהיה אישור מהנדס העיר לפתרון התכנוני המוצע לפינוי אשפה בתכנית. ככל שיוחלט על פתרון פניאומטי הכולל טרמינל אשפה במגרש 704, יוצג פתרון הנותן מענה למערכת האשפה הפניאומטית, לרבות קביעת המופע שלה בהתאם לעקרונות התכנית.</p> <p>איכות סביבה</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך, בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.</p> <p>2. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו הגשת אומדן עודפי חפירה ומילוי.</p> <p>4. 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>אשפה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: אמצעי פינוי האשפה, אומדן כמויות, מפרטי חדרי אצירה, התאמה לתקן</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הבניה (פרק תברואה), תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה לרבות מתן האפשרות למחזור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה להקמת הטרמינל אשפה פניאומטית בתא שטח 704 ביעוד שצ"פ יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר והגורם הסביבתי המוסמך, שתכלול פירוט לענין מידות המבנה, מערכות, גישה אליו מהדרך, מרחב תמרון, שיפוע, שיקוע המבנה, פיתוח דפנותיו ושילובו בסביבה הבנויה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נטיעות נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים</p> <p>א. בכל תא שטח יוקצה שטח של עד 20% לטובת גינון.</p> <p>ב. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים): מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>הפרדה בין שימושים מעורבים במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים, פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.</p> <p>ב. רעש מיקום אזורים מושכי קהל</p> <p>ג. מפגעי תאורה, לרבות איסור הצבת מסכי LED מול חזית מבנה למגורים</p> <p>ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים</p> <p>ה. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים</p> <p>ו. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים</p> <p>ז. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ח. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו..</p> <p>תשתיות מים וביוב א. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות ביוב ומים ציבוריות במגרשים בהם תחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. הנחת התשתיות תתאפשר בתת הקרקע, בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. בעת תכנון החניונים יבחנו ויתואמו מפלסי החניונים כך שלא יפגעו ביכולת של האספקה וההולכה של תשתיות המים והביוב.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>1. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי הנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ'. ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי</p>

<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>ד. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים:</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו - 150 ס"מ לשתילת עצים, הנפח לשתילת עצים לא יפחת מ 7 מ"ק לכל עץ. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן העירוני התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע למעט חניות בזכות הדרך.</p> <p>3. מס' הכניסות לחניה התת קרקעית לא יעלה על המפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>4. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.</p> <p>5. מיקום ומידות המעברים ידויקו בתכנית הבינוי והפיתוח, ויאושרו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>6. תותר חניה תפעולית תת"ק בכל המגרשים.</p> <p>7. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות חניה לאופניים.</p> <p>8. כל חניון ת"ק יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנועים.</p> <p>9. יופרדו שימושים בחניונים בין משתמשי שטחי הציבור והמסחר, למשתמשי חניות המגורים.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. החניונים למבני המגורים יתוכננו בהמשכיות וברציפות עם החניונים הסמוכים להם שנקבעו במגרשים תלת מימדיים במקומות הרלוונטים.</p> <p>2. ישמר עומק שלא יפחת מ 1.5 מ' מעל תקרת החניון לטובת נטיעות.</p> <p>3. בכניסה לחניון במגרש 103 יש להבטיח שיישמר הפרש גובה של 25 ס"מ לפחות בין הכניסה לבין הנקודה הנמוכה במדרכה המזרחית הקרובה לכביש 2.</p> <p>4. גובה תקרת המרתף לא יחרוג מעל 60 ס"מ מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>5. פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים ובלבד שלא יופנו אל מעברי הולכי רגל, שבילי אופניים, אזורי משחק ופעילות ציבורית.</p> <p>סימון מהתשריט: קו עזר 1</p> <p>א. "קו עזר 1" המסומן בתשריט ובנספח קווי בניין הינו גבול דיפון לחניון ת"ק.</p> <p>ב. סטיות מגבול זה יותרו לפי אילוצים הנדסיים ובאישור מהנדס העיר, ובלבד וישמרו שטחים הנדרשים לחלחול מי נגר ולשימור עצים בוגרים, לרבות הרדיוסים הנדרשים לטובת שימורם, המסומנים בתשריט.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>א. רמת הבניה הירוקה, קרי מספר כוכבים או כל דירוג אחר תקף, תקבע על פי הוראות הוועדה המקומית בהתאם להחלטותיה במועד הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. גגות מבנים נמוכים עד 8 קומות מעל קומת הכניסה ישמשו חזית חמישית ירוקה על פי הגדרות גגות ירוקים בסעיף 1.9.</p> <p>ג. מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ד. גגות בכל תאי השטח יחופו בחומר סופח וואו מעכב נגר באופן המאפשר ניהול נגר והצבת</p>	<p>6.6</p>



	<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>מתקני תשתית בסמיכות וואו על גביהם. ה. בתא שטח 101 (ביעוד מגורים מיוחד) מעל קומות המסד, יותר פיתוח גג ירוק. הגג הירוק יפותח לטובת הציבור ויכלול פיתוח נופי כגון נטיעות וגינות, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה כגון פרגולות, מצללות וכו. ו. בכל יתר תאי השטח ביעוד מגורים, גגות בבינוי מעל 8 קומות מעל קומת הכניסה, יפותחו באמצעים נופיים אקסטנסיביים. לא יותר בהם שימוש הציבור.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת מסמך סביבתי הכולל התייחסות והצגת פתרונות למניעת מטרדים הדדיים בין שימושים שונים על פי נושאים : א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון. ב. רעש ממקורות קולטי קהל הסמוכים לשימושים רגישים. ג. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים. ד. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים. ה. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים. 2. תותר גריסת עודפי חציבה ופסולת בניה בשטח התכנית, היקף הגריסה יאושר על ידי מהנדס העיר.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 הפקות ו/או רישום</p> <p>א. ביעוד "מגורים ד" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית. עד לרישום כאמור, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). ב. בתוואי השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי ל"זיקת הנאה" תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 חשמל</p> <p>תחנות השנאה 1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים (לפרט בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית): מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בתת הקרקע, או משולב במבנה. ב. בשטחים ציבוריים פתוחים ככל הניתן בתת הקרקע. 2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006 .</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p>	<p>6.10</p>

<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. הטבלאות לאיחוד וחלוקה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים בטבלאות.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאים להיתר בניה : א. כתנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עדכנית לניהול מי נגר בהתבסס על הנחיות תמ"א 1 העדכניות.. ב. התכנת העדכנית תכלול פתרון לניהול וחלחול לנפח ניהול הנגר הנדרש בהתאם לתכנון המוצע בנספח הניקוז. הנחיות לניהול מי נגר במגרשים השונים : ג. במגרש 702 נדרש להשאיר שטח ונפח אגירה מספק כמפורט בנספח הניקוז ולתכנן מערכת שתוכל לקלוט את כל עודפי מי הנגר מתחום התכנית ולאפשר חלחול כמפורט בנספח הניקוז. ד. בנוסף, יוקמו מערכות ניקוז בהתאם למפורט בתמ"א 1 והנחיות הרשות המקומית, המחמיר מבניהם. ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית בכל התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השתייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ו. שטחי הגינון והמיסעות יתוכננו עם אפשרות חלחול נגר, כן ייושמו אמצעים הנדסיים ליצירת חללי אגירה תת-קרקעיים מתחת לאזורים אלו, מי הנגר שייאגרו בחללים אלו ישמשו לשימוש חוזר להשקיה (או שימושים דומים) באמצעות שחרור מבוקר לקרקע או שאיבה לשימוש חוזר, ובכל מקרה ישחו את הנגר. ז. תיושם צמחיה מקומית וחסקונית במים בשטח התכנית, וכן שימוש במצעים מחלחלים המשלבים אדמה מקומית ומאפשרים חלחול נגר עילי עד כמה שניתן. ח. יותרו מתקני ניהול מי נגר בכלל ייעודי הקרקע, תוך התייחסות להיבטים בטיחותיים, קונסטרוקטיביים ואיטומיים ככל שידרש. ט. תוכן תכנית תחזוקה למתקני הויסות השונים המפורטים בתכנית ובנספח הניקוז.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. ד. 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. ה. יעשה מאמץ לשימור מירבי של עצים בוגרים קיימים, בפרט ביעודים לצרכי ציבור לאורך הכיכר העירונית לרבות עצים שמסומנים לכריתה.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
<p>א. הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', לא יעלה על 152+ מטר מעל פני הים.</p> <p>ב. בייעודים הכוללים רבי קומות בלבד, תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המפורטות בטבלה 5 לעיל, ובלבד שיישמר הגובה המקסימלי לבניין כפי הקבוע בסעיף א לעיל. קומת המתקנים הטכניים תשולב כחלק הומוגני ממעטפת הבניין.</p> <p>ג. מבנים מעל 60 מטר מעל פני השטח יסומנו בסימון יום/לילה לפי ת"י 5139.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג שהב"ט בוועדה המחוזית שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודת עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות תעופה האזרחית.</p> <p>ו. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
תשתיות	6.14
<ol style="list-style-type: none"> כל קווי התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת, גז וכיוצ"ב. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בכל יעודי הקרקע הציבוריים. יותר תשתיות לטובת מערכת אשפה פניאומטית בכל תחומי המגרשים ובכל יעודי הקרקע, לרבות צנרות, חדרי אצירת אשפה, ומתקנים טכניים הנדרשים לתפעול המערכת. ניתן יהיה לערוך שינויים במפלסי הכבישים בתיאום עם תאגיד מי חדרה. מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז, לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב. 	
אקוסטיקה	6.15
<p>א. מתקני אשפה, לרבות מפוחים של מערכת פניאומטית ומערכות דחס, יחויבו במיגון אקוסטי לשם עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 או בדרישות פרק 5 של תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281, לפי הנחיית מהנדס העיר. כתנאי להיתר בניה, תוגש חוות דעת אקוסטית לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	
זיקת הנאה	6.16
<ol style="list-style-type: none"> מיקומי זיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט הם עקרוניים בלבד. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס הרשות המקומית המוסמכת (מהנדס העיר) או מי מטעמו. בתוואי השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי ל"זיקת הנאה" תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית. לרשות המקומית תשמר הזכות לתחזק שטחים פרטיים לאורך הרחבות שעליהם תירשם זכות מעבר לציבור. בחזית מסחרית: לא ניתן יהיה לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת ההנאה לכל אורך החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי. מפלס זיקת ההנאה יהיה כמפלס הפיתוח המשיק. תחום זיקת ההנאה יפותח כחלק משלים לכיכר העירונית הסמוכה. רוחבן של זיקות הנאה להולכי רגל בתאי שטח 102, 103, 104, 105 ביעוד מגורים, ובתא שטח 	

6.16

זיקת הנאה

101 ביעוד דיור מיוחד, לא יפחת מ 3 מ'.
 9. רוחב זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח 704 ביעוד שצ"פ ו-750 ביעוד כיכר עירונית יאפשר תנועת משאיות דו סטרית ולא יפחת מ 9 מ'.
 10. רוחב זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע בתאי שטח 704-705 ביעוד שצ"פ יאפשר תנועת רכבים דו סטרית ולא יפחת מ 7 מ'.

6.17

הריסות ופינויים

1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר הריסה מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.
 2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו למטרות בטיחות, בטחון, נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר.
 3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יחשב כאילו סומן "להריסה".
 4. תנאי להריסת מבני הציבור/מגרשי הספורט יהיה הקמת מבני קבע לצרכי ציבור בתאי שטח 102, 103, 105, 107, 101, 601, 602, 603, 702, 704 ו-705. בתיאום עם מהנדס העיר, ו/או פתרון זמני לצרכי ציבור לתקופת הביניים.

6.18

הוראות בזמן בניה

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4), או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש בתכנית בינוי ופיתוח ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעודים שטחים פתוחים.
 6. שלב פיתוח והקמה -תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:
 א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.
 ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שמזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.
 ג. מניעת אבק- הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.
 ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.
 ה. הגנה על עצים לשימור.
 ו. מניעת גלישה מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.

6.18	הוראות בזמן בניה
<p>ז. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים. ח. עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	

6.19	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
<p>1. תאי שטח 702 ו- 903, מצויים בחלקם תחת מגבלות בניה 80 מ' מתחנת התדלוק. 2. כל בניה, התקנה ו/או שימוש כלשהו בתחום אזור רדיוס המגן, תהיה בכפוף להוראות תמא מונה הדפסה 93 תכנון זמין</p>	

6.20	סטיה ניכרת
<p>1. בתא שטח 101 בשטחים המיועדים לדיוור מיוחד, שימוש שאינו לדיוור להשכרה/מעונות סטודנטים יהווה סטיה ניכרת. 2. סטיה מקווי הבניין כלפי הכיכר עירונית תהווה סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	כללי	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הפיתוח המוצע בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>
1	היתר בניה ראשון ועד להיקף של 185 יח"ד	<p>הצגת חוזים חתומים של בעלי הזכויות בכל הדירות המיועדות לפינוי בשלב זה לפחות 40 יח"ד.</p>
2	היתר בניה ל 186-464 יח"ד	<p>הצגת חוזים חתומים של בעלי הזכויות בכל הדירות המיועדות לפינוי בשלב זה לפחות 48 יח"ד.</p>
3	היתר בניה ל 465-1,103 יח"ד	<p>הצגת חוזים חתומים של בעלי הזכויות בכל הדירות המיועדות לפינוי בשלב זה לפחות 136 יח"ד, כתנאי להיתר בניה של בעלי הזכויות בכל הבניינים המיועדים לפינוי.</p>
4	היתר בניה ל 1,104-1,337 יח"ד	<p>הצגת חוזים חתומים של בעלי הזכויות בכל הדירות המיועדות לפינוי בשלב זה לפחות 48 יח"ד.</p>
5	היתר בניה ל 1,338-1,504 יח"ד ועוד 360 יח"ד מיוחד	<p>הצגת חוזים חתומים של בעלי הזכויות ביתרת הדירות המיועדות לפינוי בשלב זה.</p>
6	הערות לשלבי ביצוע	<p>1. תנאי להיתר בנייה מעבר ל-600 יח"ד (שלבם 3-5): התחלת ביצוע קו ביוב מאספ בדרך השלום לפי תכנית האב לביוב.</p>

תאור שלב	מספר שלב	התנייה
		<p>התחלת קו מים "12 לפי תכנית האב למים ברחוב בן גוריון, מרחוב מנחם בגין עד לרחוב הרב ניסים.</p> <p>או כל פתרון אחר שיאפשר חיבורי ביוב ומים כאמור, באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מספר יחה"ד לבניה ופינוי בכל שלב כפוף לשיוניים, ככל שיהיו, בשלבי הפינויים והביצוע בפועל, כפי שיאושרו על-ידי הוועדה המקומית ובלבד שלא תהא פגיעה בתפקוד התקין של השכונה כתוצאה מהשינוי וכן כאשר בארבעת השלבים הראשונים, לפחות 20% מהדירות המאושרות לבניה יהיו מיועדות לדיירים מפונים ויוצגו הסכמים חתומים או לחילופין, העמדת בטוחה לפי חוק המכר ליחידות דיוור אלו.</p> <p>2. תנאי להריסת מבני הציבור/מגרשי הספורט יהיה הקמת מבני קבע לצרכי ציבור בתאי שטח 102, 103, 105, 107, 601, 603, 602, 702, 704 ו-705. בתיאום עם מהנדס העיר, ו/או פתרון זמני לצרכי ציבור לתקופת הביניים.</p>

7.2 מימוש התכנית

