

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0400754

תכנית פינוי בינוי מתחם סלע-ביתר 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 :

21/11/2022

לאשר את התוכנית

03/01/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין רחוב שמעוני מדרום, פרנק ממזרח, מתחם הקאנטרי מצפון ובמערב קו הרכבת ודרומית לגשר דוד שמעוני. מטרת התכנית היא ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית של "בינוי פינני", עם עירוב שימושים: הגדלת זכויות המגורים ושילוב מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים ירוקים. במתחם הקיים 190 יח"ד בבניה רוויה ו 7 צמודי קרקע, המבנים והתשתיות במצב כללי ירוד. כמו כן לא קיימים פתרונות הולמים לחניה, נגישות ומיגון. עקרונות הבינוי כוללים שילוב של בניה גבוהה בהיקף ובניה נמוכה יותר כלפי הרחוב ולאורך שצ"פ לינארי מרכזי ממזרח למערב, הקושר את הולכי הרגל לכיוון תחנת הרכבת. בניצב לשצ"פ ישנם מעברים להולכי רגל מדרום לצפון. לאורך הרחוב מתוכננת חזית עירונית באמצעות קומות מסד המכילות מסחר ומשרדים ובצומת הרחובות כיכר עירונית. בנוסף דרומית ובצמוד לגשר דוד שמעוני, בניין משרדים הכולל שימושים מעורבים. השימושים הציבוריים החדשים כחלק מהתכנית פונים לשצ"פ ונהנים מהשטחים הירוקים. בהיקף התכנית מצפון וממערב ישנה הפקעה לדרך המשמשת גם לכניסה לחניונים התת-קרקעיים. התכנית כוללת אפשרות לחיבור שכונת המגורים לתשתית גז טבעי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית פינני בינוי מתחם סלע-ביתר חדרה

מספר התכנית 302-0400754

1.2 שטח התכנית 47.128 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	191307
קואורדינאטה Y	705188

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין רחוב שמעוני מדרום, פרנק ממזרח, מתחם הקאנטרי מצפון ובמערב קו הרכבת. בנוסף, מתחם דרומית ובצמוד לגשר דוד שמעוני.

### 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	238-253, 328, 330-335, 337-341, 433-435, 439-440, 442-443, 445-446	3, 279, 284
10050	מוסדר	חלק	64, 68-69	63
10054	מוסדר	חלק		229
10571	מוסדר	חלק	116-118, 129-130, 142	

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 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



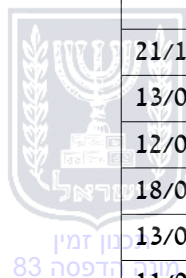
תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
15/12/2014		1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
25/09/2019		15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
21/10/1993		183	4151		החלפה	חד/ 814 /א
13/06/1991		2719	3888		החלפה	חד/ במ/ 814
12/05/1955		185	414		החלפה	חד/ 105
18/06/1992		3674	4018		החלפה	חד/ 450 /ב
13/08/1992		4385	4034		החלפה	חד/ 450 /ג
11/07/1999		4713	4783		החלפה	חד/ 450 /ה
13/02/1975		1099	2089		החלפה	חד/ 553
02/12/1993		1074	4172		החלפה	חד/ 947
22/03/2007		5643	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1276 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1276
26/11/2009		700	6025		החלפה	חד/ 1300

**הערה לטבלה:**

1. תכנית מס' 302-0234385, סוג יחס כפיפות, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0234385. הוראות תכנית 302-0234385 תחולנה על תכנית זו.
2. חי/13/גזחל/103, סוג יחס שינוי, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חי/13/גזחל/103 ממשיכות לחול.



## 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 הנחיות מיוחדות	12: 45 26/12/2022	שלומי גנות	26/12/2022	1		מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב בכל הנוגע לקווי בניין ומספר קומות	20: 03 25/12/2022	שלומי גנות	25/12/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מבניים מחייב חלקית. נספח המבניים הינו מחייב, אך תתאפשר גמישות ביחס לשינויים בגבולות המתחמים כך שהעקרונות של מתחמי משנה עצמאיים כלכלית ותכנונית יישמרו.	09: 37 13/12/2021	שלומי גנות	10/12/2021		1: 500	מחייב חלקית	מתחמי תכנון
לא	נספח מתווה שלביות ביצוע	09: 38 13/12/2021	שלומי גנות	10/12/2021			מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח תכניות בהכנה	15: 41 28/11/2020	שלומי גנות	23/11/2020			רקע	קומפילציה
לא	נספח הליכתיות	13: 15 01/06/2021	שלומי גנות	01/06/2021			רקע	אדריכלות
לא	הדמיות	11: 47 20/12/2020	שלומי גנות	20/12/2020		1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח תנועה מנחה	12: 34 03/06/2021	אבי כהן	02/06/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	12: 39 03/06/2021	אבי כהן	01/06/2021			רקע	תנועה
לא	מסמך עמידה בתקן 21	09: 12 26/05/2022	איציק רפאל	07/04/2022	38		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך עקרונות איזון וחלוקה	09: 13 26/05/2022	איציק רפאל	25/05/2022	26		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלה איחוד וחלוקה - סלע ביתר	12: 46 27/12/2022	איציק רפאל	25/05/2022			מחייב	טבלאות הקצאה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח הצללות ומיקרו אקלים	20: 37 24/06/2021	רונית טורק	24/06/2021			מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח פרוגרמה	13: 21 15/12/2020	צביקה מינץ	26/11/2020			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוות דעת אקוסטית ביחס קרבה למסילת רכבת	09: 06 15/07/2019	ערן יופה	24/06/2019			רקע	אקוסטיקה
לא	סקר עצים	11: 43 20/12/2020	חנוך בורגר	20/12/2020			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים: תכנית	11: 39 20/12/2020	חנוך בורגר	20/12/2020			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חברתי	13: 32 15/12/2020	יורם אסידון	26/11/2020			רקע	נספח חברתי
לא	נספח תשתיות מסמך 2	13: 38 15/12/2020	ראף אנקה	01/12/2020			מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות-תכנית	10: 04 22/12/2020	ראף אנקה	21/12/2020			מנחה	תשתיות
לא	נספח מצב סטטוטורי מאושר	12: 46 26/12/2022	ברני גטניו	06/11/2019		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	סיכומי פגישות תת"ל 18 תת"ל 65	08: 10 28/10/2019	שלומי גנות	22/05/2017			רקע	הליכים סטטוטוריים

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 83

**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: ת.ד. 222.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303720	04-6303726	
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.

**1.8.4 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	בר כוכבא	4		03-6742727	shlomi@arch- gl.com
אדריכל	עורך ראשי	יהונתן פיק	121262	פיק אדריכלים	בני ברק	כנרת	5	03-6777114	03-6777115	yoni@pick- arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	ראף אנקה	20720	א.ראף יעוץ ותכנון הנדסה אזרחית	רמת גן	(1)	29	03-6700757		anka- raff@012.net. il
	יועץ	יורם אסידון		א.ת.ו.ס-ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב	(2)				yasidon@gm ail.com
	אגרונום	חנוך בורגר			יגור	(3)		04-8662572		
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטמפ	בני ברק	(4)		03-7541000		ORENB@dat amap.com
תכנון סביבתי	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה ותכנון	בנימינה- גבעת עדה	(5)	3		077-5288085	turkronit@g mail.com
	יועץ אקוסטי	ערן יופה			פתח תקוה	(6)		03-7503636		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבי כהן		נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד		שקד	04-6350367		nimrod1@ccc .net.il
	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	(7)	10			z.mintz@gm ail.com
	שמאי	איציק רפאל	1188	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ויועצי נדל"ן	תל אביב- יפו	(8)		03-6961250		

(1) כתובת: ארלוזורוב 29 רמת גן.

(2) כתובת: ת.ד. 222.

(3) כתובת: קיבוץ יגור 3006500.

(4) כתובת: בר כוכבא 23 בני ברק.

(5) כתובת: הדגנים 3 גבעת עדה.

(6) כתובת: אלכסנדר ינאי 3 פתח תקווה.

(1) כתובת: ארלוזורוב 29 רמת גן.

(7) כתובת: כפר סבא.

(8) כתובת: נמל תל אביב 36א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**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
בעל רישיון חלוקה	בעל רישיון החלוקה כהגדרתו בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב-2002.
מתקנים נלווים לתשתיות גז טבעי	כמפורט בתקנות התכנון והבניה (מתקנים נלווים לקו תשתיות תת קרקעי) תשע"ע-2015.
צו בטיחות	צו הגז (בטיחות ורישוי)(מתקנים לחלוקת גז טבעי), התשע"ח-2018
רשות הגז	רשות הגז הטבעי, לפי חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002
רשת חלוקת גז טבעי	כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
תכנית עדות לגז	מפת עדות (as made) לתשתית הגז הטבעי, כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261 (ד) לחוק) התשע"ו 2016.

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**

קביעת זכויות, הוראות והנחיות למתחם פינני בינוי בשכונות סלע ובית"ר חדרה. קביעת הוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תכנית בינוי פינני למבנים הקיימים והקמת בנינים חדשים הכוללים מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.
2. קביעת ייעודי קרקע למגורים, שימושים מעורבים מגורים מסחר ומשרדים, מסחר תעסוקה ותיירות, מבני ציבור, שצ"פים, ודרכים.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, עיצוב אדריכלי והקצאת שטחים לצרכי ציבור
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה
5. קביעת הוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	01 - 03, 05, 06
מבנים ומוסדות ציבור	08, 09
שטח ציבורי פתוח	10, 28, 40, 41
דרך מאושרת	20, 27, 30 - 32
דרך מוצעת	21 - 23
מגורים ומסחר	4A, 4B
מסחר ומשרדים	7
מסחר תעסוקה ותיירות	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	20
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	21
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	4A
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	20, 32
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	21
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	09
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	01 - 03, 05
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	4A, 4B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ומשרדים	7
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ותיירות	50
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	10, 41
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	20, 27, 32
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	21, 22
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	09
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	40, 41
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	20, 27
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	21
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	09
דרך /מסילה לביטול	מגורים	01 - 03, 06
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	4B
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	7
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	10
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	20, 27, 30 - 32
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	22, 23
הנחיות מיוחדות	מגורים	01
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותיירות	50
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	28, 40, 41
זיקת הנאה	דרך מאושרת	20
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	4A, 4B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ומשרדים	7
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	10
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	4A, 4B
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	7
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	50
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	20
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	21
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	09
מבנה להריסה 2	מגורים	06, 03 - 01
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	4A, 4B
מבנה להריסה 2	מסחר ומשרדים	7
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	10
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	4A, 4B
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	4A, 4B
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	10

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,548	28.75
דרך מוצעת	407	0.86
דרך משולבת	3,262	6.92
מבנים ומוסדות ציבור	4,130	8.76
מגורים מיוחד	10,427	22.13
מגורים ד	6,980	14.81
שטח ציבורי פתוח	8,374	17.77
<b>סה"כ</b>	<b>47,128</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,178.03	23.86
דרך מוצעת	3,966.48	8.47
מבנים ומוסדות ציבור	2,380.97	5.08
מגורים	12,120.44	25.87
מגורים ומסחר	5,100.97	10.89
מסחר ומשרדים	1,400.46	2.99
מסחר תעסוקה ותיירות	1,545.02	3.30
שטח ציבורי פתוח	9,155.02	19.54
<b>סה"כ</b>	<b>46,847.39</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. שטחי שירות שטחים טכניים לטובת המגורים.</p> <p>3. מחסנים עבור הדיירים</p> <p>4. שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p> <p>5. חנייה/חניה משותפת למגרשים גובלים לרבות מגרשים למבני ציבור .</p> <p>6. תחנות השנאה .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מס' קומות בהתאם לטבלה 5</p> <p>2. מרווח בין הבניינים לא יקטן מ 16 מ'.</p> <p>3. לפחות 30% מסה"כ יח"ד יהיו דירות הקטנות מ 75 מ"ר ( עיקרי+ממ"ד).</p> <p>4. שטח דירה מינימלי 50 מ"ר ( עיקרי+ממ"ד).</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א.. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח בהם חלות הנחיות מיוחדות אלו, ו/או כל עבודת חפירה בקרקע הינו אישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי אשר מאפשרת את העתקת התשתיות הקיימות וביטול רשת החלוקה המסומנת בתא שטח 1.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה בתא השטח 1 יהיה הסרת המגבלות מתא שטח זה בהתאם להוראות סעיף 6.18.</p> <p>עד למועד הסרת המגבלות לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעת עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון החלוקה.</p> <p>לעניין הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מבני ציבור לרווחת הציבור .</p> <p>- גני ילדים</p> <p>- מעונות</p> <p>-בתי כנסת ומקוואות.</p> <p>- מרכז קהילתי, מתנ"ס ומרכז נוער.</p> <p>- משרדים עבור הרשות המקומית.</p> <p>-יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע מבני ציבור כגון מתנ"ס, מרכז קהילתי, מרכז קשישים,</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>משרדי רשות, לטובת קיוסק/בית קפה וכדומה בשטח עיקרי עד 150 מ"ר.</p> <p>תחנות לבריאות המשפחה, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים קטנים, מועדונים ציבוריים, מוקדי תעסוקה קהילתיים, מרכזי חינוך והדרכה.</p> <p>כל שימוש לרווחת הציבור ובהתאם לדרישת הרשות המקומית.</p> <p>גישה לחניה תת קרקע דרך ירידה משותפת עם מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>תותר חניה עבור מבני מגורים מתחת למגרשים ביעוד למבני ציבור.</p> <p>תחנות השנאה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 9, שטחי ציבור רגישים ימוקמו כך שיופנו כלפי פנים השצ"פ ולא כלפי רחוב דוד שמעוני.</p>	א
שטח ציבורי פתוח	4.3
<p><b>שימושים</b></p>	4.3.1
<p>שטח פתוח לרווחת הציבור, לרבות שבילים מרוצפים להולכי רכל ורוכבי אופנים, ריהוט רחוב, נטיעת עצים ושטחים מגוננים, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר, בריכות נוי ומזרקות וכדומה. מרכז מחזור שכונתי.</p> <p>תותר הקמת חנייה תת קרקעית מתחת לשצ"פ בהתאם לסימון/מגבלות תשריט. יש לשמור על מילוי אדמה מינימלי של 60 ס"מ לטובת גינון ובתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ 1 מ'. יותרו יציאות חירום מחנייה תת קרקעית לתחום השצ"פ בהתאם לדרישות בטיחות ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>תנאי להוצאת היתר-הגשת תכנית פיתוח ונטיעות מפורטת לכלל תחום התכנית לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.3.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תא שטח 10, שצ"פ מרכזי שכונתי, יתוכנן ויפותח באופן המאפשר בחלקו חלחול מי נגר מודגש כי קו בניין תת קרקעי המסומן בתשריט בתא שטח זה, הינו גמיש וניתן לשינוי במובן זה שניתן לשנות את מיקום ופריסת השטח הפנוי מבינוי בתת הקרקע, ובתנאי שלא יעשה שינוי בסך השטח הפנוי מבינוי בתת הקרקע ובשטחי החלחול.</p> <p>ב. בתא שטח 28 תותר הקמת מרכז מחזור שכונתי בתיאום עם הוועדה המקומית.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתנאי שטח בהם חלות הנחיות מיוחדות אלו, ו/או כל עבודת הפירה בקרקע הינו אישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי אשר מאפשרת את העתקת התשתיות הקיימות וביטול רשת החלוקה המסומנת בתא שטח 28,40,41.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה בתא השטח 28,40,41 יהיה הסרת המגבלות מתא שטח זה בהתאם להוראות סעיף 6.18.</p> <p>עד למועד הסרת המגבלות לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעת עצים, אלא לאחר תיאום עם</p>	ב



<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>בעל רישיון החלוקה. לעניין הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p> <p>כלל השימושים המצוינים בחוק התכנון והבנייה לשימוש עבור זכות דרך. - שבילי אופניים - מדרכות - גינון ונטיעת עצים - חניות - מעבר תשתיות תת קרקעיות - תותר חניה תת קרקעית תחת לתחום זכות דרך.</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> <b>א</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> א.. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח בהם חלות הנחיות מיוחדות אלו ו/או כל עבודת חפירה בקרקע הינו אישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי אשר מאפשרת את העתקת התשתיות הקיימות וביטול רשת החלוקה המסומנת בתאי שטח 20,27,30,31,32. ב. תנאי לקבלת היתר בניה בתא השטח 20,2,30,31,32 יהיה הסרת המגבלות מתא שטח זה בהתאם להוראות סעיף 6.18. עד למועד הסרת המגבלות לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעת עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון החלוקה. לעניין הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>4.5 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>כלל השימושים המצוינים בחוק התכנון והבנייה לשימוש עבור זכות דרך. -שבילי אופניים -מדרכות -גינון ונטיעת עצים -חניות -מעבר תשתיות תת קרקעיות - תותר חניה תת קרקעית .</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> <b>א</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> א.. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח בהם חלות הנחיות מיוחדות אלו ו/או כל עבודת חפירה בקרקע הינו אישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי אשר מאפשרת את העתקת התשתיות</p>	<p><b>4.5.2</b></p>





<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>הקיימות וביטול רשת החלוקה המסומנת בתא שטח 22,23.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה בתא השטח 22,23 יהיה הסרת המגבלות מתא שטח זה בהתאם להוראות סעיף 6.18.</p> <p>עד למועד הסרת המגבלות לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעת עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון החלוקה.</p> <p>לעניין הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>



<b>4.6</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
------------	---------------------

<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר המתאים לסביבת מגורים לרבות חנויות, חנויות מזון, שירותים, מרפאות, קליניקות, בנקים, בתי אוכל, בתי קפה וכיוצא בזה, הכול ובלבד שאלו יתאימו לסביבת המגורים.</p> <p>3. תעסוקה</p> <p>4. בקומת הכניסה ובקומה א, יותר שימוש עבור מבני ומוסדות ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ובתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>5. שטחי שירות שטחים טכניים לטובת המגורים והמסחר.</p> <p>6. מחסנים עבור הדיירים</p> <p>7. שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p> <p>8. חנייה</p> <p>9. 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> <p>10. תחנות השנאה שישולבו במבנה.</p>



<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. מס' קומות בהתאם לטבלה 5</p> <p>2. מרווח בין הבניינים לא יקטן מ 12 מ'.</p> <p>3. לפחות 30% מסה"כ יח"ד יהיו דירות הקטנות מ 75 מ"ר ( עיקרי+ממ"ד).</p> <p>4. שטח דירה מינימלי 50 מ"ר ( עיקרי+ממ"ד).</p> <p>5. מפלס כניסה לשטחי מסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה ובהתאם לתקנות הנגישות הנדרשות.</p> <p>6. בקומת הכניסה בחזית מסחרית יש לתכנן נסיגה של מינימום 2 מ' לטובת מעבר מקורה, בשטח זה תירשם זיקת הנאה מעבר לציבור. בנוסף יותר הבלטת גגון מעבר לקו החזית לעוד 2 מ' נוספים, כל זאת בכפוף להנחיות המרחביות בעת הוצאת ההיתר.</p>



<b>4.7</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
------------	---------------------

<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מסחר המתאים לסביבת מגורים לרבות חנויות, חנויות מזון, שירותים, מרפאות, קליניקות, בנקים, בתי אוכל, בתי קפה וכיוצא בזה, הכול ובלבד שאלו יתאימו לסביבת המגורים.</p>

4.7	מסחר ומשרדים
	<p>2. משרדים ומתחמי עבודה משותפים.</p> <p>3. בקומת הכניסה ובקומה א, יותר שימוש עבור מבני ציבור קטנים כגון מעונות וגני ילדים, תחנות לבריאות המשפחה, מרכזים קהילתיים קטנים, מועדונים ציבוריים, מוקדי תעסוקה קהילתיים, מרכזי חינוך והדרכה.</p> <p>4. שטחי שירות שטחים טכניים לטובת המסחר.</p> <p>5. מחסנים.</p> <p>6. שטחים משותפים, מבואות וכדומה.</p> <p>7. חנייה</p> <p>8. שטחי אחסון בקומות מרתף בלבד.</p> <p>9. 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> <p>10. תחנות השנאה שישולבו במבנה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלס כניסה לשטחי מסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה ובהתאם לתקנות הנגישות הנדרשות.</p> <p>2. בקומת הכניסה בחזית מסחרית יש לתכנן נסיגה של מינימום 2 מ' לטובת מעבר מקורה, בשטח זה תירשם זיקת הנאה מעבר לציבור. בנוסף יותר הבלטת גגון מעבר לקו החזית לעוד 2 מ' נוספים, כל זאת בכפוף להנחיות המרחביות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כלל השטח המסומן בתשריט לזיקת הנאה לציבור, יהיה באופיו ככיכר עירונית ציבורית פתוחה. הכיכר צריכה לאפשר נטיעת עצים ויצירת שטחים מוצלים לרווחת הציבור, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>תותר הוצאת שולחנות וכיסאות עבור בתי אוכל.</p>
4.8	מסחר תעסוקה ותיירות
4.8.1	שימושים
	<p>1. כל סוגי המסחר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם חנויות, חנויות מזון, שירותים, מרפאות, קליניקות, בנקים, בתי קפה, בתי אוכל וכיוצא בזה.</p> <p>2. משרדים ומתחמי עבודה משותפים.</p> <p>3. בקומת הכניסה ובקומה א, יותר שימוש עבור מבני ציבור קטנים כגון מעונות וגני ילדים, תחנות לבריאות המשפחה, בית כנסת, מרכזים קהילתיים קטנים, מועדונים ציבוריים, מוקדי תעסוקה קהילתיים, מרכזי חינוך והדרכה.</p> <p>4. מלונאות ופנאי.</p> <p>5. מעונות סטודנטים</p> <p>6. דיור מוגן</p> <p>7. חנייה</p> <p>8. שטחי אחסון בקומות מרתף בלבד.</p> <p>9. תחנות השנאה שישולבו במבנה.</p>



מסחר תעסוקה ותיירות	4.8
הוראות	4.8.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלס כניסה לשטחי מסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה ובהתאם לתקנות הנגישות הנדרשות.</p> <p>2. תותר הצמדת קומת כניסה עד לגבול מגרש דופן צפונית הצמודה לגשר דוד שמעוני.</p> <p>3. יש לתכנן כניסה למבנה דרך מפלס הגשר. כניסה זו תהיה בנוסף לכניסה הראשית ממפלס הרחוב.</p> <p>4. בקומת הכניסה בחזית מסחרית יש לתכנן נסיגה של מינימום 2 מ' לטובת מעבר מקורה, בשטח זה תירשם זיקת הנאה מעבר לציבור. בנוסף יותר הבלטת גגון מעבר לקו החזית לעוד 2 מ' נוספים, כל זאת בכפוף להנחיות המרחביות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. בשימושים למלונאות לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות יהיו בבעלות אחודה.</p> <p>6. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למיס/גז/חשמל</p> <p>7. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח מסוימת.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח בו חלות הנחיות מיוחדות אלו ו/או כל עבודת חפירה בקרקע הינו אישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי אשר מאפשרת את העתקת התשתיות הקיימות וביטול רשת החלוקה המסומנת בתא שטח 50.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה בתא השטח 50 יהיה הסרת המגבלות מתא שטח זה בהתאם להוראות סעיף 6.18.</p> <p>עד למועד הסרת המגבלות לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעת עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון החלוקה.</p> <p>לעניין הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		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	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2	(2)	(2)	(2)	(2)	3	37	95.12	410	63900	9450		16320 (1)	38130	4310	01	מגורים	
2	3	3	(4) 4	(3) 3	3	25	92.44	236	38380	5800		10632 (1)	21948	2569	02	מגורים	
2	3	3	4	4	3	25	92.44	236	38380	5800		10632 (1)	21948	2568	03	מגורים	
									500				500		4A	מגורים ומסחר	
									1500				1500 (5)		4A	מגורים ומסחר	
							74.01	186	26544	5780		7732 (1)	13032		4A	מגורים ומסחר	
2	(8) 5	3	(7) 3	(3) 3	3	17	74.01	186	28544	5780		7732 (6)	15032	2528	4A	מגורים ומסחר <סך הכל>	
									500				500		4B	מגורים ומסחר	
									1500				1500 (9)		4B	מגורים ומסחר	
							7189	186	26714	5950		7732 (1)	13032		4B	מגורים ומסחר	
2	(11) 5	3	(10) 3	3	3	17	7189	186	28714	5950		7732 (6)	15032	2603	4B	מגורים ומסחר <סך הכל>	
2	3	3	3	3	2	10	38.63	60	10876	3106		2670 (1)	5100	1562	05	מגורים	
1	3	3	3	3	3	25	117.44	138	19146	2700		5406 (1)	11040	1183	06	מגורים	
									500				500		7	מסחר ומשרדים	
									2050				2050 (12)		7	מסחר ומשרדים	
									250				250		7	מסחר ומשרדים	
	(13) 3	(2)	(2) 3	(2) 0	1	6	0	0	7200	3200		1200 (6)	2800	1409	7	מסחר ומשרדים <סך הכל>	

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		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	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
									250				250	50	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		
													8000 (14)	50	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות		
													8000 (15)	50	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		
									250				250	50	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ותיירות		
1	(16) 5				2	26	0	0	24440	3090		(6) 4850	16500	1554	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות		
	0	3	3	3	1	6			5038	1138		900	3000	1145	08	מבנים ומוסדות ציבור		
	(18) 5	(17) 5	(3) 5	(4) 0	1	6			6386	2486		900	3000	1250	09	מבנים ומוסדות ציבור		
					3									6848	10	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
6560	01		מגורים
3776	02		מגורים
3776	03		מגורים
	4A	מסחר	מגורים ומסחר
	4A	משרדים	מגורים ומסחר
2976	4A	מגורים	מגורים ומסחר
2976	4A	<סך הכל>	מגורים ומסחר
	4B	מסחר	מגורים ומסחר
	4B	משרדים	מגורים ומסחר
2976	4B	מגורים	מגורים ומסחר
2976	4B	<סך הכל>	מגורים ומסחר
960	05		מגורים
2208	06		מגורים
	7	מסחר	מסחר ומשרדים
	7	משרדים	מסחר ומשרדים
	7	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים
	7	<סך הכל>	מסחר ומשרדים
	50	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	50	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	50	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
	50	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ותיירות
	50	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות
	08		מבנים ומוסדות ציבור
	09		מבנים ומוסדות ציבור
	10		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**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. בבנייני מגורים בהם יינתן פתרון למיגון על ידי ממ"ק, עבור יחידות דיור קטנות, תותר המרת שטחי השירות למיגון דירתי (בהיקף של עד 12 מ"ר ליחיד) לשטח עיקרי, ובלבד שהשטח העיקרי הכולל של הדירה הקטנה לא יעלה על 80 מ"ר.
- ב. שטחי המרפסות המצויינים בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות גג.

ג. יותר ניוד שטחי שירות בתת קרקע בין תאי השטח השונים לרבות תא שטח 10 ולמעט תא שטח 29.

ד. יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא שטח.

ה. יותר ניוד שטחי שירות עלילים לתת קרקע.

ו. יותר ניוד זכויות ורטיקאליות עבור הרשות המקומית בין תא שטח 7 לתא שטח 50, 250 מ"ר שטח עיקרי בכל אחד מתאי השטח וסה"כ 500 מ"ר בתיאום עם הרשות המקומית.

ז. בייעודי הקרקע מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים, מסחר תעסוקה ותיירות, תאפשר תוספת זכויות בהיקף של עד 50 מ"ר עבור תחנות השנאה ועד 32 מ"ר עבור מתקנים

לנויים לחלוקת גז, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.12.

ח. לשטחי ציבור המוקצים במגרשים סחירים, תאי שטח 7,50, יוצמדו שטחי חצר או מרפסת. שטח החצר או מרפסת יקבע בתיאום עם מהנדס העיר.

ט. בכלל תאי השטח תותר תוספת שטחי שירות בתת קרקע עד לשלוש קומות מלאות של מרתפי חניה.

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

(1) כולל שטח למיגון עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית.

(2) לפי תשריט.

(3) לכיוון מערב.

(4) לכיוון מזרח.

(5) יותר ניוד של עד 50% משטחי משרדים לטובת מגורים.

(6) שטחי שירות לכלל השימושים בתא שטח זה.

(7) לכיוון מזרח: 2 מ' נסיגה בק"ק. 0 מ' ל 2-5 קומות מסד. 3 מ' לקומות בנסיגה.

(8) קומה 1, קומת כניסה: קו בניין 4 מ'. קומות מסד, 2-5 קו בניין 2 מ'. קומות עליונות בנסיגה קומה 6 ואילך, קו בניין 5 מ'.

(9) יותר ניוד של עד 50% משטחי משרדים לטובת מגורים..

(10) לכיוון מערב: 2 מ' נסיגה בק"ק. 0 מ' ל 2-5 קומות מסד. 3 מ' לקומות בנסיגה.

(11) קומה 1, קומת כניסה: קו בניין 5 מ'. קומות מסד, 2-5 קו בניין 3 מ'. קומות עליונות בנסיגה קומה 6 ואילך, קו בניין 5 מ'.

(12) יותר ניוד שטחי מסחר לשטחי משרדים בהיקף של עד 50%.

(13) קומת 1, קומת כניסה: קו בניין 5 מ'. קומות 2-6: קו בניין 3 מ'..

(14) יותר ניוד שטחים לטובת מסחר ותיירות.

(15) יותר ניוד שטחים לטובת מסחר ותעסוקה..

(16) לכיוון דרום 0 מ' כלפי שצ"פ.

(17) לכיוון צפון.

(18) לכיוון דרום.

(19) עבור חניה ושטחים טכניים לתאי שטח גובלים 01,07,06,04B,04A,03,02.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



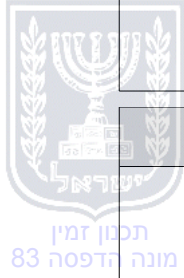
תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p>6.1</p>
<p>בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, יהיו בהתאם להנחיות מרחביות עיריית חדרה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p>	<p>6.2</p>
<p>1. תותר הקמת חניון אחד משותף עם מס' כניסות                  2. יותרו חניות עיליות בהיקף של עד 30% ממקומות החניה                  3. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, התקן בהתאם לקרבה לתחנת הרכבת הסמוכה למתחם ולהקמת מתע"ן על ציר דוד שמעוני.                  4. פריקה וטעינה תותר מעל ומתחת לקרקע כל עוד נשמרת ההפרדה מהדיירים ואינה מהווה מפגע לסביבה.                  5. בקומות הקרקע והמרתפים יהיו פתרונות לאופניים ועגלות.                  6. תותר חנייה מתחת לזכות דרך בתאי שטח 28, 21,24,25,26,27, בשטח שאינו עולה על מחצית כל תא שטח, יש לשמור רצף חלחול כלל אורך דרך זו.                  7. תותר חנייה מתחת לשצ"פ בתא שטח 10.                  8. תותר חנייה מתחת לשצ"פ בתא שטח 41 בשטח שאינו עולה על מחציתו .                  9. תותר הכנת מרכז מחזור שכונתי הכולל פחי מיון, פחי קומפוסט, פינוי גזם וכדומה בתא שטח 27 בפינה צפון מערבית ובהתאם לסימון מנחה נספח בינוי. כל זאת בהתאם להנחיות ודרישות הרשות המקומית ולהוראות התקפות בנושא פסולת .                  10. בכלל תאי השטח תותר תוספת שטחי שירות בתת הקרקע עד לשלוש קומות מלאות של מרתפי חניה</p>	
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p>	<p>6.3</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן לבניה ירוקה התקף בעת הוצאת ההיתר.                  2. סף רמות הרעש בכל הדירות ומבני ציבור בתחום התכנית יעמדו ב- 40 דציבל עם חלונות סגורים ובכל מקרה עפ"י תקן בניה ירוקה.</p>	
<p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p>	<p>6.4</p>
<p>בשטחי הגינון והפיתוח העיליים אשר מעל חניון, יש להבטיח אדניות מגוננות ותעלות שתילה ונטיעת עצים כל זאת לצורך הבטחת גינון איכותי במפלס קומת הקרקע. אדניות ותעלות השתילה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ו/או הנחית הרשות בעת הוצאת היתר הבנייה, ובאופן המאפשר עומק כיסוי אדמה מספק לעצים / עצי צל.</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.5</p>
<p>א. במסגרת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחם התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגנות ירוקים/כחולים.                  ב. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.                  ג. שטחי החדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.                  ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	





	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>1. בהתאם לנספח עצים לשימור, עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך לשימור ישולבו בבינוי ככל הניתן, יתרתם יועתקו בפיקוח אגרונום אל מחוץ לאתר. 2. עצים להעתקה יועתקו ככל הניתן לשטחי השצי"פ. 3. שימור, העתקה, וכריתת עצים יבוצע לאחר קבלת היתר בניה ובאישור פקיד היערות.</p>	
	<p><b>סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>1. סטייה מהוראות תכנית זו בנושאים הבאים תהווה סטייה ניכרת לתכנית: - קו בניין קדמי לרחוב דוד שמעוני. - ביטול חזית מסחרית.</p>	
	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה. שטחים אלו הם מעל פני הקרקע בלבד.</p>	
	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>1. תנאי לאכלוס יהיה מינוי חברת ניהול שתטפל בשטחים המשותפים לרבות תת קרקעיים. תוקם קרן לסיוע תחזוקת המבנים שתבוסס על הקצאת נכסים מניבים/או קרן הונית, כאשר החלופה הרצויה תהיה זו שתתמוך בתחזוקה לפרק זמן ארוך ככל האפשר. מינימום תקופת הפעילות לא תפחת מ 10 שנה. לטובת מימון הקרן יוקצו זכויות בניה בהתאם לדוח שמאי. קרן התחזוקה תפעל ככל הניתן בהתאם לחוות דעת היוע"מ לממשלה מיום 7.7.2022. 2. תנאי לקבלת אישור אכלוס במבנים 4, 5 יהיה הריסה בפועל של 7 יחידות דיור קיימות במתחם מס' 3, ו/ או הריסה בפועל של 136 יח"ד הקיימות במבן 2, ו/ או הריסה בפועל של 54 יח"ד הקיימות במבן מס' 1. 3. תנאי לקבלת אישור אכלוס עבור המבנים המוצעים במבן מס' 3, כפי שהוא מסומן בנספח המבניים, יהיה הריסה בפועל של 136 יח"ד הקיימות במבן 2. 4. תנאי לקבלת אישור אכלוס עבור המבנים המוצעים במבן מס' 2 כפי שהוא מסומן בנספח המבניים יהיה הריסה בפועל של 54 יח"ד הקיימות במבן מס' 1. לחילופין לאמור בסעיפים 3, 4, ככל שמבן 1, כפי שמסומן בנספח המבניים, יבוצע לפני מבן 2 ו/ או לפני מבן 3, תנאי לקבלת אישור אכלוס עבור המבנים המוצעים במבן 1 יהיה הריסה בפועל של 136 יח"ד הקיימות במבן 2. 5. תנאי לאכלוס מבנה יהיה ביצוע מדידות בדירות מדגמיות המראות עמידה בקריטריון של 40 דציבל, בהתאם להנחיות איגוד ערים שרון כרמל ובכל מקרה בהתאם לתקן בניה ירוקה.</p>	
	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p>1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר התכנית תכלול התייחסות לנושאים: א. העמדת המבנים, כניסות, מפלסים, חתכים ועיצוב חזיתות המבנים, התייחסות להסתרת מערכות טכניות וסולריות. ב. תכנון חניה וחלחול ג. תכנית נוף הכוללת שבילי הולכי רגל ואופניים, גינון ונטיעות, ריהוט ותכנון המרחב הציבורי. ד. תשתיות ה. התייחסות לבניה ירוקה הצללה, אוורור, רעש, טיפול במים, חסכון באנרגיה, פתרונות טיפול ואיסוף אשפה.</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 83



תכנון זמין מונה הדפסה 83



תכנון זמין מונה הדפסה 83

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>1. הגדרת שלביות ביצוע.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית ביוב, תיעול, אספקת מים והבטחת תפקוד תקין ו/ או שדרוג קווי הביוב בתחום התכנית, באישור תאגיד מים וביוב חדרה. בנושא מניעת גלישת ביוב ומים מזוהמים ליער חדרה התכנית תתואם עם קק"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר להיתר בניה מעבר ל- 400 יח"ד, יהיה קבלת אישור הוועדה המקומית, לאחר תאום עם משרד הבריאות ואישור תאגיד המים וביוב חדרה, לפתרון מערכת הביוב העירונית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בתא שטח 01 קבלת חוות דעת של ממונה על קרינה בלתי מייננת ממתקני מים חשמל כי אין חריגה מתקני הסף כתוצאה מביצוע תת"ל 18.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/ 12 / 1.</p> <p>6. חלוקת 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>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום תאי שטח בהם חלות הנחיות מיוחדות ו/או כל עבודת חפירה בקרקע הינו אישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי אשר מאפשרת את העתקת קו הגז הקיים וביטול המגבלות החלות מכוח תכנית העבודה לרשת החלוקה המסומנת בתא שטח 01,50,20,22,27,28,30,31,32,40,41.</p> <p>תנאי להיתר בתחום הנחיות מיוחדות:</p> <p>א. בתחומי מסדרון תשתיות תת"ק גבול מגבלות בניה, תחום מגבלות הנובעות מתשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני קרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעות עצים אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון החלוקה. לעניין הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש בנוסף אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה בתא השטח 01,50,20,22,27,28,30,31,32,40,41 יהיה הסרת המגבלות מתאי שטח אלו בהתאם להוראות סעיף 6.18</p> <p>8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתחנות השנאה יהיה העברת הבקשה להתייחסות איגוד ערים לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>9. תנאי לתחילת עבודות בדרך מוצעת בתא שטח 22 יהיה תיאום הסדרי התנועה עם רכבת ישראל.</p> <p>10. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה קבלת אישור איגוד ערים שרון כרמל לדוח האקוסטי המפורט.</p> <p>11. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח 1, 50 יהיה הסרת מגבלות הבניה מתא שטח זה בהתאם להוראות סעיף 6.18.</p>	
זיקת הנאה	6.11
<p>1. זיקות הנאה למעבר לרכב או להולכי רגל בהתאם לתשריט.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתא שטח 7, 4B, 4A, תירשם לטובת הרשות במפלס קומת הקרקע עד לקו חזית מסחרית-2 מ' מקו בניין קומות מסד.</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</p>	



תשתיות	6.12
<p>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: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים, מסחר תעסוקה ותיירות.</p> <p>ותור בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים, מסחר תעסוקה ותיירות, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים, רשות הכבאות ורשות הגז הטבעי.</p> <p>4. תחנות השנאה ישולבו בבינוי במגרש, ולא בשטח הפתוח במגרש.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית ביוב, תיעול ואספקת מים.</p>	
מיגון אקוסטי	6.13
<p>1. תנאי להיתרי בניה בחלקו המערבי של המתחם בתא שטח 01, יהיה לאחר חו"ד אקוסטית מעודכנת בנוגע להשפעת המסילה מתוקף ביצוע תת"ל 18 ותת"ל 65 כך שיעמדו בדרישה של 40 דציבל בחלונות סגורים בהתייחס למצב שהוכפלו המסילות בהתאם לתת"ל 65 א' ובכל מקרה בכפוף לתקן הבניה הירוקה.</p> <p>2. כלל המיגון האקוסטי הדירתי יחול על יזם התכנית.</p>	
הריסות ופינויים	6.14
<p>1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. המבנים יהרסו כחלק מהיתרי הבניה לבנינים במגרש שייבנו במקומם.</p> <p>3. ההריסה בהתאם לנהלים הקבועים בעיריית חדרה.</p> <p>4. טיפול בפסולת הבניין בהתאם להנחיות ולחוק.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.15
<p>1. כניסה לחניה תת קרקעית לתאי שטח 4A 4B תהיה דרך רמפות ירידה לחניה בתאי שטח 02+03.</p> <p>2. הגישה לחניה בתת קרקע עבור תאי שטח 4A+4B תהיה במעברים בתת קרקע, תחת שצ"פ תא שטח 10.</p>	
בטחון ובטיחות	6.16
<p>א. נדרש סימון של המבנים בסימון לילה לפי התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה ובהתאם לכל דין.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזור טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לשלוח בקשה נפרדת לתאום מול משרד הביטחון. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>	



משרד המכון זמין מונה הדפסה 83



משרד המכון זמין מונה הדפסה 83



משרד המכון זמין מונה הדפסה 83

<p><b>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>עד למועד העתקת צנרת חלוקת הגז הטבעי בפועל וביטול המגבלות כמפורט בסעיף 6.18, בתחומי "מסדרון תשתיות תת"ק" ובתחום "מגבלות בניה ופיתוח" מכוח תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מאושרת מס' חי/13/גזחל/103 לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעת עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון החלוקה. לעניין הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>תשתיות גז טבעי-רשת חלוקה</p> <p>1. הקטע הכלול בתאי שטח 01,50,20,22,27,28,30,31,32,40,41 בתכנית מצב מוצע (מתכנית חי/13/גזחל/103), יוסט במסגרת תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי כהגדרתה בחוק משק הגז הטבעי.</p> <p>2. לאחר סיום העתקת צינור הגז בהתאם לתכנית העבודה לרשת חלוקה כמפורט בסעיף 1, הפעלתו וניתוקו מקו הגז הזמני יוסרו מגבלות הבניה מתא שטח 01,50,20,22,27,28,30,31,32,40,41.</p> <p>3. בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הוצאות רישוי, תכנון וביצוע העתקת צינור הגז יחולו על יזמי התכנית 302-0400754, בהתאם להתחייבותו אשר מהווה חלק מצרופות לתכנית זו.</p> <p>רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ביעוד קרקע ביעודי קרקע: רצועת תשתיות, דרך מאושרת, דרך מוצעת. הקמת התשתית כאמור תותר ובלבד שהמגבלות הנובעות ממנה לא יחרגו מתחום היעוד, תוך עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>ב. בתחום חלוקת הגז הטבעי כאמור בסעיף א לעיל, יותרו השימושים הנדרשים להקמת, תפעול ותחזוקת רשת החלוקה לרבות מתקנים נלווים. בנוסף, יותרו שילוט עילי ושימושים זמניים להקמת התשתית כגון: הנחת מבנים יבילים, חיבור חשמל, מים, ביוב, תקשורת.</p> <p>ג. תנאי להקמת מערכת הגז יהיה אישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי, לרבות אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום, על ידי רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. שילוט וסימון-תשתית הגז תסומן בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.</p> <p>ה. שמירת מרחק מעצים-צינור הגז הטבעי יונח במרחק מינימאלי של 2 מ' לכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה במרחק הקטן מ 10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימאלי של 2 מ'.</p> <p>ו. בתחומי: מסדרון תשתיות תת"ק גבול מגבלות בניה יחולו מגבלות לפי סעיף 6.17 ס"ק א'.</p> <p>ז. מיקומה של תשתית הגז הטבעי ייקבע בתכנית תיאום תשתיות ופיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות לגז שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנוסף לאמור להלן, ראה נספח מנחה-מתווה שלביות ביצוע.	
2	תנאי לתחילת בניה	תנאי לתחילת בניה בכל אחד מהמבנים,

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בהתאם לנספח מבננים מנחה, הינו הריסת בנייני מגורים קיימים בו.
3	הקמת מבנה ציבור תא שטח 09.	מבנה הציבור בתא שטח 9 יוקם רק לאחר הקמת המבנה המערבי, משיקול של הגנה אקוסטית.
4	חיבור רחוב צפוני תא שטח 21 לרחוב פרנק	תנאי לחיבור הרחוב הצפוני לרחוב פרנק, יהיה ביצוע מעגל תנועה במפגש רחובות אלו ובתיאום מול עיריית חדרה.



## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 20 שנים

