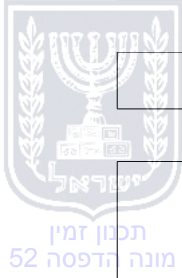


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0833079

מתחם 17 חדרה (2020)



מחוז
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/11/2022

לאשר את התוכנית

29/12/2022



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

שכונת מגורים מתוכננת במתחם 17 בחדרה, בדרום תכנית מתאר חד/2020. שטח התכנית כ-216 דונם והיא מציעה 1544 יח"ד.

התכנית חלה ברובה על שטח המוגדר למגורים במתחם 17, בהתאמות קלות של גבולות המתחם. התכנית מייעדת את השטח למגורים בצפיפות שונה, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ודרכים. שטח התכנית גובל ממערב בשכונת ברנדיס, מצפון מזרח תב"ע חד/1200 הכוללת 2133 יח"ד, מדרום בכביש 9, ממזרח בשכונת בית אליעזר. השכונה המתוכננת ממוקמת בהמשך לשכונת הפארק (תכנית 302-0742320) שאושרה להפקדה בתנאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם 17 חדרה (2020)
-----	------------------------	-----------	---------------------

	מספר התכנית	302-0833079
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	216.995 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית	להפקיד את התכנית
----------------------------	------------------

ל"ר	לפי סעיף בחוק
-----	---------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
---	------------------

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה
--	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	193261
קואורדינאטה Y	703274

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים מתוכננת במתחם 17 בחדרה, בדרום תוכנית מתאר חד/2020. שטח השכונה גובל ממערב בשכונת ברנדיס, מצפון מזרח תב"ע חד/1200 הכוללת 2133 יח"ד, מדרום בכביש 9, ממזרח בשכונת בית אליעזר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כפר ברנדייס

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10041	מוסדר	חלק	327	328
10402	מוסדר	חלק	318, 320, 323	33, 264, 266-267, 337, 342
10407	מוסדר	חלק	3, 8, 13, 18, 21-22	4-5, 7, 9, 11, 14, 17, 19-20, 23
10408	מוסדר	חלק	44	45
10409	מוסדר	חלק		2, 4, 7-8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
08/08/1996		4308	4433	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1035 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 1035
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
20/01/1972		891	1797		החלפה	חד/ 534
09/11/2004		389	5342		החלפה	חד/ 1200
06/08/2012		5662	6456		החלפה	חד/ 1200 ב
30/10/1986		85	3394		החלפה	חד/ 802
31/01/1991		1209	3841		החלפה	חד/ 811
20/02/1997		2273	4493		החלפה	חד/ במ/ 1053



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		11: 48 22/06/2021	גליה שטנגוייס	21/06/2021	36		רקע	בדיקת הצללה
לא	מערכות מים וביוב	11: 22 01/09/2021	אירנה זברובסקי	31/08/2021	11		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	הערות לטבלה	11: 29 27/02/2020	גדי דגני	27/02/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	10: 07 26/12/2022	גדי דגני	25/12/2022	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון	10: 09 26/12/2022	גדי דגני	26/12/2022	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 50 01/09/2021	אירנה זברובסקי	31/08/2021	20		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח השתלבות	17: 00 06/07/2021	ערן מבל	06/07/2021	23		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 40 25/12/2022	ערן מבל	01/09/2021	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	עצים בוגרים-טבלה	14: 07 11/05/2022	גיא תמרי	27/04/2022	22		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 58 07/10/2021	ערן מבל	06/10/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		16: 30 21/02/2022	דותן ריגלר	21/02/2022	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		11: 19 01/09/2021	אירנה זברובסקי	31/08/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		12: 57 07/10/2021	סילבן שטרית	07/10/2021	1	1: 1000	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח עצים בוגרים על רקע תאי שטח	09: 24 27/04/2022	גיא תמרי	23/06/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על רקע בינוי מוצע	09: 25 27/04/2022	גיא תמרי	23/06/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 43 21/02/2022	דותן ריגלר	21/02/2022	1	1: 1750	רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב	11: 24 01/09/2021	אירנה זברובסקי	31/08/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא		13: 31 15/08/2021	ערן מבל	15/08/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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	אפרים אהרונסון			תל אביב- יפו	ויטלה מאוריצי	5			ephraimah@gmail.com
	פרטי	צבי אהרונסון			תל אביב- יפו	וולמן יהודה	15			zvi.ahronson@gmail.com
	פרטי	שרה גולדשטיין			תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	17 א	054-4441015		1sarale1@gmail.com
	פרטי	דודי ואח' יצחקי			הרצליה	שנקר אריה	14	050-5828612		
	פרטי	(1)		גני שלומי בע"מ	חדרה	הרצל	8	04-6224949	04-6224948	
	פרטי			חברת ג.י. כלניות בע"מ	חדרה	חטיבת גבעתי	14			yosi@hadarim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 99.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים אהרונסון			תל אביב- יפו	ויטלה מאוריצי	5			ephraimah@gmail.com
פרטי	צבי אהרונסון			תל אביב- יפו	וולמן יהודה	15			zvi.ahronson@gmail.com
פרטי	שרה גולדשטיין			תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	17 א	054-4441015		1sarale1@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
eran@mebelarch.co.il		050-5828612	14	שנקר אריה	הרצליה			דודי ואחי יצחקי	פרטי
eran@mebelarch.co.il	04-6224948	04-6224949	8	הרצל (1)	חדרה	גני שלומי בע"מ			פרטי
yosi@hadarim.co.il			14	חטיבת גבעתי	חדרה	חברת ג.י.כלניות בע"מ			פרטי

(1) כתובת : ת.ד.99.

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eran@mebelarch.co.il		04-9835146		השקדים	קרית טבעון	ערן מבל-אכיטקטורה ובנוי ערים		ערן מבל	עורך ראשי	
	04-6322072	04-6325454	5	הלל יפה	חדרה	מודדי חדרה בע"מ	661	ירחמיאל גולדשמיט	מודד	
office@gadi-degani.co.il	04-6277306	04-6277303	29	רמב"ם	חדרה	גדי דגני החברה לייזום, ניהול ושמות מקרקעין	375	גדי דגני	שמאי	
	04-8603601	04-8603600	31	דרך העצמאות	חיפה	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	93040	אירנה זברובסקי	יועץ תשתיות	
	03-5495692	03-5495430	84	הגפן	רמת השרון	משרד אינג'י זאב אבידן מהנדסים יועצים בע"מ	109046	איתמר מגן	מהנדס	מהנדס חשמל

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דותן ריגלר	12363071	אמי-מתום מהנדסים ויועצים	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	ha-office@amy metom.co.il
	יועץ סביבתי	גליה שטנגוייס	4600274	EDS תכנון סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-8640940	09-7733161	galia@esd- env.com
אדריכל	יועץ נופי	סילבן שטרית	89838	אס די אס עיצוב פיתוח ונוף (1994) בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6486535	03-6485439	sds@sylvano f.co.il
	אגרונום	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	72	03-6958120	03-6958120	



מנהל המזמין
מנהל הדפסה 52



מנהל המזמין
מנהל הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט של שכונת מגורים שבמתחם 17 עפ"י תכנית חד/2020 בחדרה הכוללת 1544 יח"ד, מבני ציבור, שטחים פתוחים, מסחר שכונתי ומערכת דרכים ושבילים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.

2. קביעת ייעודי קרקע: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח לדיור מיוחד מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, שבילים ודרכים.

3. קביעת הוראות וזכויות בניה לכל יעוד ויעוד.

4. התווית דרכים חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	105 - 101
מגורים ג'	301, 300, 211 - 200
מגורים ד'	503 - 501, 412 - 409, 406 - 401
מתקנים הנדסיים	605 - 600
מבנים ומוסדות ציבור	781, 780
שטח ציבורי פתוח	708 - 700
דרך מאושרת	807, 806, 804, 801
דרך מוצעת	834, 831, 802
דרך משולבת	836
שביל	884, 882 - 880
דרך נופית	840
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	900
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	790

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	807
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	605, 603 - 601
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	801
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	834
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	780
הנחיות מיוחדות	דרך נופית	840
זיקת הנאה	מגורים ג'	207, 206
זיקת הנאה	שביל	880
חזית מסחרית	מגורים ג'	301, 300
חזית מסחרית	מגורים ד'	503, 502
להריסה	דרך מוצעת	834, 802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	807, 806, 804, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	834, 831, 802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	836
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך נופית	840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	781, 780
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	105 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	301, 300, 211 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	503 - 501, 412 - 409, 406 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	605 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	884, 882 - 880

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	708 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	790

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,913	3.66
דרך נופית	12,928	5.98
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1,300	0.60
מגורים	174,849	80.81
קרקע חקלאית	19,384	8.96
סה"כ	216,374	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	5,394.36	2.49
דרך מאושרת	6,470.67	2.98
דרך מוצעת	42,939.36	19.79
דרך משולבת	3,340.49	1.54
דרך נופית	16,869.18	7.78
מבנים ומוסדות ציבור	20,797.52	9.59
מגורים ב'	15,080.58	6.95
מגורים ג'	31,588.27	14.56
מגורים ד'	43,749.08	20.17
מתקנים הנדסיים	774.75	0.36
שביל	2,118.89	0.98
שטח ציבורי פתוח	25,917.49	11.95
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,914.63	0.88
סה"כ	216,955.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים. משרדי בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידות דיור. חניות עיליות, פינות משחק, ריהוט רחוב ותאורה, תשתיות תת-קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותרו דירות גן בעורף הבינוי בלבד, שאינן פונות אל הרחובות ולשטחים הציבוריים
ב	עיצוב אדריכלי מבנה שירות: תותר הקמת מבנה שירות בתחומי המגרש כחלק ממבנה המגורים. ניתן למקם מבנה שירות נפרד בתחום קווי הבנין. מרפסות ומסדים: לא תותר סגירת מרפסות מעבר שטחי בנייה המותרים. גובה המסד לא יעלה מעל גובה 1 מטר מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש במפגש הקרקע עם הבניין. המסד חייב להיות סגור.
ג	פיתוח סביבתי 1. מפלסי 0.00 של הבתים, ומיקום כניסה לבית ולחניות יהיו בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת לביצוע. 2. עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות עבור נטיעת עצים במקומות המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים. משרדי בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידות דיור. חניות עיליות ותת-קרקעיות, פינות משחק, ריהוט רחוב ותאורה, תשתיות תת-קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותרו דירות גן בעורף הבינוי בלבד, שאינן פונות אל הרחובות ולשטחים הציבוריים
ב	דרכים תנועה ו/או חניה יותרו מרתפי חניה עד גבולות המגרשים בתנאי שמפלס תקרתו לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש.
ג	עיצוב אדריכלי מבנה שירות: תותר הקמת מבנה שירות בתחומי המגרש כחלק ממבנה המגורים. ניתן למקם מבנה שירות נפרד בתחום קווי בנין.

4.2	מגורים ג'
	<p>מרפסות ומסדים : לא תותר סגירת מרפסות מעבר שטחי בנייה המותרים. גובה המסד לא יעלה מעל גובה 1 מטר מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש במפגש הקרקע עם הבניין. המסד חייב להיות סגור.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. מפלסי 0.00 של הבתים, ומיקום כניסה לבית ולחניות יהיו בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת לביצוע.</p> <p>2. במגרשי החניה הפרטיים הפתוחים יינטע עץ כנ"ל לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ- 100 ס"מ.</p> <p>3. בכל הגבולות שבין המגרשים הפרטיים והציבוריים לבין הרחובות והדרכים הצמודות אליהן, יש ליצור רצועה ירוקה ברוחב מינימלי של 1 מ' לשתילת עצים ושיחים.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>תשמר זכות מעבר ברכב וברגל לתאי שטח 206, ו-207 באמצעות זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 880 בייעוד שביל.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים.</p> <p>משרדי בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידות דיור.</p> <p>שטחים לצורכי ציבור לחינוך - גני ילדים ומעונות יום - בתאי שטח 401,404,405.</p> <p>חניונים עילים ותת קרקעיים.</p> <p>פינות משחק.</p> <p>ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו דירות גן בעורף הבינוי בלבד, שאינן פונות אל הרחבות ולשטחים הציבוריים</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>יותרו מרתפי חניה עד גבול המגרש בתנאי שמפלס תקרתו לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מבנה שירות: תותר הקמת מבנה שירות בתחומי המגרש כחלק ממבנה המגורים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר מתוך שטחי הבניה המפורטים בתכנית זו. ניתן למקם מבנה שירות נפרד בתחום קונו בנין.</p> <p>מרפסות ומסדים : לא תותר סגירת מרפסות מעבר שטחי בנייה המותרים. גובה המסד לא יעלה מעל גובה 1 מטר מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש במפגש הקרקע עם הבניין. המסד חייב להיות סגור.</p>



4.3	מגורים ד'
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. מפלסי 0.00 של הבתים, ומיקום כניסה לבית ולחניות יהיו בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת לביצוע.</p> <p>2. עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות עבור נטיעת עצים במקומות המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף.</p> <p>3. במגרשי החניה הפרטיים הפתוחים יינטע עץ כנ"ל לכלל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ- 100 ס"מ.</p> <p>4. בכל הגבולות שבין המגרשים הפרטיים והציבוריים לבין הרחובות והדרכים הצמודות אליהן, יש ליצור רצועה ירוקה ברוחב מינימלי של 1 מ' לשתילת עצים ושיחים.</p>
ה	<p>גמישות להיתר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>בתאי השטח 300,301,502,503 תותר במפלס הרחוב חזית מסחרית.</p>
4.4 דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>דיור להשכרה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מסחר ותעסוקה שכונתיים, עפ"י הפירוט: מסחר שכונתי - קומה אחת במפלס הרחוב. קומת משרדים ומרפאות. 2 קומות לשימושים ציבוריים. 2 קומות עבור יחידות דיור קטנות למטרת השכרה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה למסחר יהיה תיאום עם איגוד ערים חדרה לאיכות סביבה.</p>
4.5 מבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור לחינוך, מינהל ציבורי, תרבות ופנאי, בריאות, דת, חירום והצלה. מזנון או קיוסק כשימוש נלווה למבני הציבור. מגרשי ספורט, שטחים המיועדים לגינון, להצבת מתקני נופש, נוחיות ונוי, חניה.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. הנחיות לגינון ונטיעת עצים בשטחים ציבוריים:</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.</p> <p>ג. בכל מגרשי החניה הציבוריים יינטע עץ לכלל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-100 ס"מ.</p> <p>ד. תבוצע תאורה מתאימה לפונקציות השונות בפרויקט כדוגמת:</p> <p>שבילים, רחבות, שטחי התכנסות, מגרשי ספורט, חניות ואלמנטים פיסוליים.</p>

4.5 מבנים ומוסדות ציבור	
ב	עיצוב אדריכלי הזיקה והפנייה של חזיתות מבני הציבור יופנו אל רצועת השצ"פ והדרך המלווה אותה.
ג	תחזוקה ביצוע ההשקיה והגינון ייקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים לתת הקרקע.
4.6 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.6.1	שימושים מבני ציבור לחינוך, תרבות בריאות וספורט לצורכי הקהילה. אזור נוי, שהייה, משחק, נופש פעיל וכמעבר ציבורי רציף לגישור בין מתחמים. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ. תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הצבת פרגולות הצללה, שימוקמו ברחבות ובמעברים. תותר העברת קווי תשתית וקווים תת קרקעיים בתנאי שימוקמו בתואי ובעומק שיגביל במידה מזערית את אפשרויות הגינון והפיתוח.
4.6.2	הוראות
א	תחזוקה ביצוע ההשקיה והגינון יקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים למי תהום.
4.7 שטח ציבורי פתוח	
4.7.1	שימושים מרחב פתוח הנועד לשמש כאזור שהייה, משחק, נופש פעיל ונוי. כמעבר ציבורי רציף לגישור בין מתחמים. חורשות, מדשאות וצמחיה מגוונת. אזור שעשוע ומשחק. אלמנטים שונים להצללה שבילים להולכי רגל, רכיבת אופניים השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ . תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הצבת פרגולות הצללה, שימוקמו ברחבות ובמעברים,
4.7.2	הוראות
א	סביבה ונוף א. בפרוייקט מתוכננים שטחים ציבוריים רבים ושונים באופיים. בשטחים אלו ישולבו מגוון רחב של פעילויות בהתאם לפרוגרמה ולדרישות כפי שיקבעו ע"י עיריית חדרה. ב. השטחים הירוקים הפתוחים יבוצעו ברמה של פיתוח אינטנסיבי ופיתוח אקסטנסיבי, בהתאם למיקומם. תאורה:



4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. תבוצע תאורה מתאימה לפונקציות השונות בפרויקט כדוגמת: שבילים, רחבות, שטחי התכנסות, מגרשי ספורט, חניות ואלמנטים פיסוליים.</p> <p>ב. התאורה בשטחים הציבוריים תתוכנן באופן שבו יימנע פיזור אור הגורם לזיהום אוויר לסביבה.</p>
ב	תחזוקה
	ביצוע ההשקיה והגינון ייקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים למי תהום.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ואופניים. יותר נטיעות ופיתוח נופי. תאורה.
4.8.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	בתא שטח 880 - יתאפשר מעבר בכלי רכב ו/או מעבר רגלי למגרשי המגורים 206, 207.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר מתקני תשתית תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי בתא שטח 801, המקום המסומן כגשר/מעבר עילי ישמש להרחבת בית הספר הדמוקרטי, ככל שיידרש. זכויות הבניה - בהתאם לטבלה 5.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע "2-3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על פי הנחיות העירייה.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר מתקני תשתית תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.
4.10.2	הוראות



4.10	דרך מוצעת
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 2"-3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על פי הנחיות העירייה. 2. רוחב מינימלי של מדרכות יהיה 2 מ'.
ב	שימור סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור במסגרת ביצוע התכנית תשמר הבאר הקיימת בתא שטח 807.
4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים בתא שטח 600 - באר חקלאית בתאי שטח 601-605 - מיועדים להקמת חדרי טרנספורמציה
4.11.2	הוראות
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים מעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר מתקני תשתית תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 2"-3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על פי הנחיות העירייה.
4.13	דרך נופית
4.13.1	שימושים דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים, סככות צל ורחבות מנוחה ותצפית.
4.13.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. במדרכה הפונה לאזור הבינוי ישולבו עצים בוגרים. 2. ריצוף המדרכה יהיה איכותי עם אבנים משתלבות במרקמים מגוונים. 3. המדרכה השנייה הפונה ל"נוף" תתוכנן כמעין טיילת עם רחבות מנוחה מוצלות ועם פרגולות דמויות סבכה וללא נטיעות כדי למנוע הסתרת השטח הפתוח. 4. תכנון הדרך והטיילת ייעשו בהיוועצות עם אקולוג.
ב	הנחיות מיוחדות 1. התחום המסומן ב"הנחיות מיוחד" מיועד לטיילת בהתאם לחד/2020.

4.13	דרך נופית
	2. תכנון מפורט לדרך הנופית יכלול תכנית פיתוח נופית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



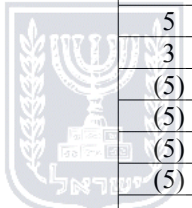
תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

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							גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	3	3	3	10.5	12	55	2760	(4) 240	(3) 360	(2) 480	(1) 1680	2468		101		מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	10.5	12	55	2760	(4) 240	(3) 360	(2) 480	(1) 1680	2433		102		מגורים ב'
5	3	3	3	10.5	6	50	1380	(4) 120	(3) 180	(2) 240	(1) 840	1250		103		מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	10.5	36	45	7740	(4) 720	(3) 540	(2) 1440	(1) 5040	6558		104		מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	10.5	18	65	4140	(4) 360	(3) 540	(2) 720	(1) 2520	2372		105		מגורים ב'
5	5	5	5	32	35	35	11358	6108		(2) 1400	(6) 3850	2545		200		מגורים ג'
5	5	5	5	32	35	35	11565	6355		(2) 1400	3810	2648		201		מגורים ג'
5	5	5	(7) 3	32	35	40	10261	5011		(2) 1400	(6) 3850	2088		202		מגורים ג'
3	3	3	3	32	35	45	9222	3972		(2) 1400	(6) 3850	1655		203		מגורים ג'
3	3	3	3	32	35	45	9306	4056		(2) 1400	(6) 3850	1690		204		מגורים ג'
3	3	3	3	32	35	50	8821	3571		(2) 1400	(6) 3850	1488		205		מגורים ג'
5	5	5	5	32	35	45	9580	4330		(2) 1400	(6) 3850	1804		206		מגורים ג'
5	5	5	5	32	35	45	9484	4234		(2) 1400	(6) 3850	1764		207		מגורים ג'
3	3	3	3	32	35	50	8761	3511		(2) 1400	(6) 3850	1463		208		מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	21.5	30	45	11009	6509		(2) 1200	(6) 3300	2712		209		מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	21.5	30	45	10824	6324		(2) 1200	(6) 3300	2635		210		מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	21.5	30	45	11800	6300		(2) 1200	(6) 3300	2625		211		מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	32	33	35	13184	8069		(8) 1485	(6) 3630	3362		300		מגורים ג'
							420				105	315		300	מסחר	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	32	33	45	12574	7459		(8) 1485	(6) 3630	3108		301		מגורים ג'
							400				100	300		301	מסחר	מגורים ג'
5	6	3	3	51.5	55	35	15471	6946		(8) 2475	(6) 6050	2894		401		מגורים ד'
							570				60	510		401	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ד'
5	6	3	3	51.5	55	35	14501	5976		(8) 2475	(6) 6050	2490		402		מגורים ד'
5	6	3	3	51.5	55	35	15900	7375		(8) 2475	(6) 6050	3073		403		מגורים ד'
5	6	3	3	51.5	55	35	16032	7507		(8) 2475	(6) 6050	3128		404		מגורים ד'



קדמית כחון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					35	570			60	510		404	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ד'	
5	6	3	3	3	35	16481	7956	(8) 2475	(6) 6050	3315	405			מגורים ד'	
						570		60	510		405		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ד'	
5	6	3	3	3	35	16288	7608	(8) 2520	(6) 6160	3170	406			מגורים ד'	
5	6	3	3	3	35	15511	6871	(8) 2520	6120	2863	409			מגורים ד'	
5	6	3	3	3	35	16094	7454	(8) 2520	6120	3106	410			מגורים ד'	
5	6	3	3	3	35	16224	7584	(8) 2520	6120	3160	411			מגורים ד'	
5	6	3	3	3	35	16411	7771	(8) 2520	6120	3238	412			מגורים ד'	
5	6	5	5	3	50	47651	14791	9540	23320	6163	501			מגורים ד'	
5	6	5	3	3	55	24960	8880	(8) 4680	11400	3700	502			מגורים ד'	
						665		165	500		502		מסחר	מגורים ד'	
5	6	5	3	3	55	24172	8402	(8) 4590	11180	3501	503			מגורים ד'	
						680		170	510		503		מסחר	מגורים ד'	
						50			50		600			מתקנים הנדסיים	
						1				(10) 250		- 601 605		מתקנים הנדסיים	
						2	(12) 16			1200	(4) 320	(11) 880	900	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	
						1				1000	200	800	900	מסחר	
						1				1000	200	800	900	מסחר	
						1				1000	200	800	900	מסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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				1200			300	900		שימושים ציבוריים	900	אחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	
5	6	3	(5)	3	6		16 (12)	40	20585	16185		1020	3380	5395		900	>סך <הכל	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5		4			60	) 25157 (15			) 4193 (14	) 20964 (13	13976		780		מבנים ומוסדות ציבור
					4			50	) 12966 (15			) 2161 (14	) 10805 (13	7203		781		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		4			50 (16)	) 3445 (15			(14) 574	) 2871 (13	1914		790		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					1				(17) 630						גשר/מעב ר עלי	801	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	דרך מאושרת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



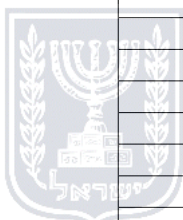
תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'		101		180
מגורים ב'		102		180
מגורים ב'		103		90
מגורים ב'		104		540
מגורים ב'		105		270
מגורים ג'		200		525
מגורים ג'		201		525
מגורים ג'		202		525
מגורים ג'		203		525
מגורים ג'		204		525
מגורים ג'		205		525
מגורים ג'		206		525
מגורים ג'		207		525
מגורים ג'		208		525
מגורים ג'		209		450
מגורים ג'		210		450
מגורים ג'		211		450
מגורים ג'		300		495
מגורים ג'	מסחר	300		
מגורים ג'		301		495
מגורים ג'	מסחר	301		
מגורים ד'		401		825
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	401		60
מגורים ד'		402		825
מגורים ד'		403		825
מגורים ד'		404		825
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	404		60
מגורים ד'		405		825
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	405		60
מגורים ד'		406		840
מגורים ד'		409		840
מגורים ד'		410		840
מגורים ד'		411		840
מגורים ד'		412		840
מגורים ד'		501		3180
מגורים ד'		502		1560



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מסחר	502		
מגורים ד'		503		1530
מגורים ד'	מסחר	503		
מתקנים הנדסיים		600		
מתקנים הנדסיים		605 - 601		192
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד	900		
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	900		
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	900		
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	אחר	900	שימושים ציבוריים	
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	900		
מבנים ומוסדות ציבור		780		
מבנים ומוסדות ציבור		781		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		790		
דרך מאושרת	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	801	גשר/מעבר עילי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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. בתאי שטח למגורים ד, ניתן להוסיף עד 1000 מ"ר לכל מבנה עבור דיור להשכרה בתנאי שינוהל כיחידה עסקית אחת. שטחים אלו יכללו במבנים שייועדו לדיור להשכרה כשטחים משותפים לכלל דיירי הבניין.

ב. 25% מסך יחידות הדיור המוצעות יהיו יחידות דיור קטנות.

ג. גובה הבניה אינו כולל קומות למערכות טכניות ו/או מעקות גג להסתרת מערכות.

ד. ככל שימושו שימושים לחינוך בייעוד מגורים ד' (תאי שטח 401,404,405) - ימוקמו בקומת הקרקע של המבנים.

ה. לשימושי החינוך המשולבים במבני מגורים - יוצמדו חצרות לפי המפתח הבא - למעונות היום יידרשו סה"כ 100 מ"ר חצר לכלל 3-5 כיתות ; לגן ילדים נדרשים 200 מ"ר לחצר/מרפסת. ככל וישתנה

המדריך להקצרת שטחים לצורכי ציבור, הקצאת החצרות תהיה על פי המדריך העדכני.

ו. בתאי שטח 301,300,502,503 - יובטח שטח של 200 מ"ר לשימושים משותפים למגורים כגון מועדון דיירים וחדר התכנסות בקומת הקרקע.

ז. במגרשים בייעודים מגורים ב, ומגורים ג - תותר הקמת מבנה שירות בתחומי המגרש כחלק ממבנה המגורים, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר מתוך שטחי הבניה הנ"ל. ניתן למקם מבנה שירות נפרד בתחום קווי הבנין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 140 מ"ר ליח"ד.

(2) 40 מ"ר ליח"ד.

(3) 30 מ"ר ליח"ד.

(4) 20 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52






תכנון זמין
מונה הדפסה 52

- (5) לפי תשריט.
- (6) 110 מ"ר ליח"ד.
- (7) לכיוון השצ"פ.
- (8) 45 מ"ר ליח"ד.
- (9) הבניה המרקמית תהיה בת 4 קומות.
- (10) 50 מ"ר לכל תא שטח.
- (11) 55 מ"ר ליח"ד.
- (12) יחידות קטנות.
- (13) 150%.
- (14) 30%.
- (15) 180%.
- (16) מירבית.
- (17) לטובת בינוי על גשר עילי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו יהיה אישור תכנית בינוי לכל המתחם בשלמות או לחלק מהמתחם ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול תנוחה של הבינוי, תכנית פיתוח לרבות הפיתוח הנופי, גבהים, מפלסי כניסה למגרשים, מיקום החניה בכל מגרש, מיקום חצר השירות, מרווחים, התייחסות לתאי שטח גובלים וכו'.</p> <p>ב. חלק מהיתר עבודות פיתוח יהיה אישור נתיב כניסה ויציאה של כלי העבודה, אזור התארגנות קבלן, הגנות נופיות ובטיחותיות. שטחי ההתארגנות לביצוע העבודות ימוקמו בתחום המיועד לבינוי ולא בשטחים הפתוחים ההיקפיים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח תפעולי הכולל הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה, כולל התייחסות לתנועת המשאיות לאתר וממנו.</p> <p>ד. יתר ההוראות האדריכליות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים בתא שטח 900 יוותרו בבעלות פרטית ולא ירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>ג. במגרשים 401,404,405 - הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית במקביל למתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, והבעלות תרשם בלשכת רישום המקרקעין על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.3 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>מים: מים למבנה מגורים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס העיר.</p> <p>ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים.</p> <p>הוראות לחיבור גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים במיקום המסומן בתשריט (בשצפ"ים יש לסמן בסימבול או בתא שטח).</p> <p>1.1.2. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>1.1.3. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.1.4. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מסחר, תעסוקה.</p>	

תשתיות	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>1.1.5. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין מונה הדפסה 52</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הרחבת מ"ש חדרה לקיבולת של 60,000 מק"י.</p>
חניה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>א. תיקבע כניסה ויציאה אחת לכל שני תאי שטח צמודים לכל הפחות.</p> <p>ב. לפחות 60% מהחניות בתכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. תקן החניה יהיה 1:1 עבור המגורים בבניה הרוויה, 1:1.5 ליחיד בייעוד מגורים ב', בנוסף ל 1:0.25 חניות לאורחים.</p> <p>ד. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>ה. סידור החניה ייקבע בתכניות הבינוי והפיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית בתכנית זו ניתן יהיה לקבוע כניסות משותפות לחניה אף במגרשים בעלי יעודים שונים וכן חיבור תת קרקעי לחניונים במגרשים שונים וביעודים שונים.</p> <p>ו. החניות העיליות במגרשי המגורים שלאורך הדרך ההקפית במזרח ודרום התכנית, יופנו כלפי הדופן החיצונית של השכונה.</p>
חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>

6.5

חשמל

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור והשהייה של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בסמכות מהנדס העיר להתיר פחות מ-20% שטח מגרש כפנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, בכפוף להתקנת מתקני החדרה שיאפשרו קליטת מי נגר עילי.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ו. רומי פיתוח בשטחים פתוחים יתוכננו כך שיהיו נמוכים מהשטחים המרוצפים מסביבם להפניית מי נגר עילי להשהיה וחלחול.

6.7

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן גגיעה בקרקע.

<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p align="center">סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>הנחיות לגינון ונטיעת עצים:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 2 עצים לפחות למגרש, על פי מפתח של עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מגרש פנוי - שאינו תפוס ע"י בית מגורים, מחסן, חניה מרוצפת, שביל גישה מחוץ לבית). באזור החניה עץ לכל 4 חניות. העצים יהיו בקוטר "3"-2", יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל. תתאפשר הקמת תאים פוטו-וולטאיים על גגות כל המבנים בייעודים השונים. עבור נטיעת עצים במקומות המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף, עומק האדמה הגננית יהיה לפחות 1.5 מ'. 	
<p align="center">ניקוז</p>	<p align="center">6.9</p>
<ol style="list-style-type: none"> תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע אמצעים לשימור נגר בשטחי הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת מערכת הניקוז העירונית עד לנחל חדרה, כולל מחוץ לתחום התכנית. החלפת גשר צה"ל בגשר בכל גובה זרימה ומפתח מתאימים יהיה תנאי לביצוע השכונה. ביצוע אמצעים לשימור נגר בשטחי הבניה במתחם בהתאם להנחיות נספח מי נגר והנחיות תמ"א 1. עודפי נגר יופנו לשטחים פתוחים בהם יתקיימו אמצעים לשימור נגר לפני גלישה למערכת הניקוז העירונית. תכנון מפורט למערכת הניקוז העירונית בהתאם לסעיפים הנ"ל יעבור לאישור רשות הניקוז. 	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> עצים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 1.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 1.3 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 1.4 תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. 1.5 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. 	



6.10 שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



6.11 מגבלות בניה לגובה	6.11
<p>1. גובה 88.5 מטר מעפ"ש / 128.5 מטר מעפ"י יהיה המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.</p> <p>העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>3. כל שינוי מהנ"ל יובא לאישור מערכת הבטחון.</p> <p>וגבה מבנים - רשות שדות התעופה האזרחית:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) בתחום התכנית הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בניה - 50% מסך יח"ד	היתרי בניה ל 50% מסך יחידות הדיור יינתנו לאחר השלמת התכנון המפורט של הנקז הראשי והתכנון המפורט לשדרוג גשר צה"ל.
2	מתן היתרי בניה ל 50% נוספים, ומתן טפסי אכלוס ל 50% הראשונים	טופסי אכלוס ל 50% יח"ד הראשונות, והיתרי בניה ל-50% יחידות הדיור הנותרות, יינתנו לאחר השלמת הנקז והשלמת שדרוג גשר צה"ל.
3	מתן טופס אכלוס	איכלוס יח"ד, מבני הציבור והמסחר בתחום התכנית יתאפשר לאחר השלמת פתרון הניקוז בשטח התכנית (ולאחר השלמת הנקז ושדרוג גשר צה"ל)



7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום כניסתה לתוקף