

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0919522

שכונת מגורים ותעסוקה במתחם תנופורט - חדרה (2020)

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

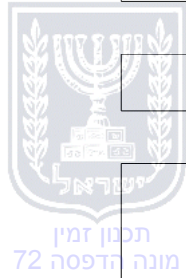
22/01/2024

לאשר את התוכנית

13/03/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005106164/310>

דברי הסבר לתכנית

המתחם המוצע נמצא בסמוך לאזור תעסוקה "אגרובנק", תחנת רכבת חדרה ויער חדרה. המתחם נשען על ציר שמעוני דוד.

יעוד הקרקע עפ"י חד/ 1232 הוא מסחר, מגורים, שצ"פ ואב"צ. זכויות הבניה המאושרות הם 66 יח"ד, מסחר כ- 16,000 מ"ר ולאב"צ כ- 1,500 מ"ר.

התכנית מציעה שכונת מגורים הכוללת 724 יח"ד ב- 5 מבנים גבוהים של 24 קומות וכן בניה מרקמית של 5 קומות מגורים וקומת מסחר, שטח עבור מסחר 3,200 מ"ר, מבנה משרדים בשטח של כ- 27,000 מ"ר בגובה של כ- 15 קומות ומבני ציבור בלב השכונה.

שלד התכנית מבוסס על מרחב ציבורי פתוח בלב השכונה, מופרד מתנועת כלי רכב, המייצר פארק ציבורי ומבני ציבור תחום על ידי מבני המגורים וכביש פנימי המתוכנן לשרת את השכונה ולאפשר כניסה לחניונים עיליים ותת קרקעיים.

התכנית כוללת אפשרות לחיבור שכונת המגורים לתשתית הגז הטבעי. התכנית מאפשרת הקמת קווי תשתית גז טבעי תת קרקעיים, מתקנים נלווים ומתקן הפחת לחץ הגז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת מגורים ותעסוקה במתחם תנופורת - חדרה (2020)

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0919522

מספר התכנית

77.862 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

191041

קואורדינאטה Y

705342

1.5.2 תיאור מקום

במערב העיר חדרה, בשטח שבין מסילת הרכבת ורחוב גרינבוים.

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**

במערב העיר חדרה, בשטח שבין מסילת הרכבת ורחוב גרינבוים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	מוסדר	חלק		281-282
10571	מוסדר	חלק	6, 119, 121-122, 124, 140-141	7-8, 83, 87, 90, 92, 127
12798	מוסדר	חלק		34

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	פסולת	12/02/2020
<u>תתל/18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811		15/12/2014
<u>302-0583542</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0583542 ממשיכות לחול.	8452	15065		25/09/2019
<u>חד/1232</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1232 ממשיכות לחול.	6193	2218		26/01/2011
<u>חד/1300</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1300 ממשיכות לחול.	6025	700		26/11/2009
<u>חד/1309</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/1309. הוראות תכנית חד/1309 תחולנה על תכנית זו.	5902	1852		19/01/2009
<u>חד/700</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/700 ממשיכות לחול.	2696	1164		05/03/1981

הערה לטבלה:

1. תכנית זו כפופה לתכנית עבודה לחלוקת הגז טבעי מס' חי/13/גזחל/103. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חי/13/גזחל/103.
הוראות תכניות חי/13/גזחל/103 תחולנה על תכנית זו.
2. תכנית זו כפופה לתכנית עבודה לחלוקת הגז טבעי מס' 302-1018845. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-1018845. הוראות תכניות 302-1018845 תחולנה על תכנית זו.
3. תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית עבודה לחלוקת הגז טבעי מס' 302-0234385 החלות בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0234385 ממשיכות לחול.
4. תכנית זו כפופה לתתל/65 א (שדרוג והרחבת מסילת החוף בין תחנת חוף כרמל לשפיים)

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		5	16/11/2020	ערן מבל	11: 32 16/11/2020	מסמך השתלבות עירונית	לא
בדיקת הצללה	מנחה		63	16/06/2022	רונית טורק	10: 30 16/06/2022	נספח מיקרו-אקלים	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		97	10/04/2022	רונית טורק	14: 25 10/04/2022	נספח סביבתי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		38	05/02/2024	דליה עסיס	18: 48 07/02/2024		לא
ניקוז	מנחה		23	20/06/2022	שמעון צוק	14: 04 23/06/2022	נספח ניקוז (חוברת)	לא
סקר סיכונים	רקע		74	18/08/2021	יואב פיסטינר	11: 57 20/10/2021	סקר סיכונים - חומ"ס	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		68	19/05/2021	רונית טורק	11: 26 01/07/2021	סקר היסטורי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		17	26/05/2022	אמיליה קמנצקי	10: 52 15/06/2022	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
תשתיות	רקע		10	07/02/2024	שרלי חורי	18: 49 07/02/2024		לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	12/02/2024	ראמי סכראן	13: 40 12/02/2024		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	20/06/2022	שמעון צוק	14: 06 23/06/2022	נספח ניקוז (תשריט)	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	20/06/2022	אלון שבתאי	12: 45 20/06/2022	נספח פיתוח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	05/04/2022	חנן מלכה	09: 26 02/04/2023	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/05/2022	אחלאם יעקוב	10: 58 26/05/2022	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	11/10/2023	אחלאם יעקוב	08: 28 12/10/2023	נספח תנועה וחניה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	15/06/2022	שרלי חורי	10: 41 16/06/2022	תשתיות. גליון 1 מתוך 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	15/06/2022	שרלי חורי	10: 44 16/06/2022	תשתיות. גליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/04/2022	ערן מבל	10: 09 04/04/2022	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	חדרה	המסגר	22	04-6222444	04-6222544	alon@amramltd.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המסגר 22 חדרה מיקוד 3812001 ת.ד. 2051.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311	04-6303726	tzviac@hadera.muni.il
פרטי			עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	חדרה	המסגר (1)	22	04-6222444	04-6222544	alon@amramltd.co.il

(1) כתובת: המסגר 22 חדרה מיקוד 3812001 ת.ד. 2051.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכזסקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
מודד	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	שרלי חורי		מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ	חיפה	דרך אלנבי	22	04-8699578	1534-8699578	inst@maro-eng.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה	בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה (1)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(2)				ahlam.yakub@gmail.com
אדריכל נוף	אגרונום	חנן מלכה		נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284	04-6154284	hanan.landscaping@gmail.com
מתכנן	אדריכל	ראמי סכראן	14735139	ערן מבל - ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		rami@mebelarch.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה עסיס	1187	דליה עסיס שמאות מקרקעין	הוד השרון	ידידות	10	077-4320851	072-3730179	dalia@assisd.net
	מהנדס	יואב פיסטינר	0000	"פז" הנדסה וניחול (1980) בע"מ	קרית אתא	בצרי יוסף) (3	40	04-8781900	04-8709757	yoav@pazeng.co.il
הידרולוגיה וסביבה	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
פרוגרמה	יועץ	אמיליה קמנצקי		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102809	03-7526182	emilia@urbanics.co.il
	יועץ נופי	אלון שבתאי		אלון שבתאי אדריכלות נוף	יקום	(4)				alonsshabtay@gmail.com

(1) כתובת: כתובת: 3, גבעת עדה 3780800.

(2) כתובת: כתובת: כפר קרע מיקוד 30075 ת.ד. 699.

(3) כתובת: ת.ד. 5070 קרית ביאליק מיקוד 27150.

(1) כתובת : כתובת : הדגנים 3, גבעת עדה 3780800.

(4) כתובת : כתובת : קיבוץ יקום ת.ד. 273.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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 רשיון החלוקה	בעל רשיון החלוקה כהגדרתו בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב - 2002.
מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי	כמפורט בתקנות התכנון והבניה (מיתקנים נלווים לקו תשתית תת-קרקעי) תשע"ה 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 חלוקה 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 295 (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**

שינוי ייעוד מאזור מגורים ושטח מסחרי, לייעודי מגורים, מסחר שכונתי, מסחר ומשרדים, שצ"פ, כיכר עירונית ושירותי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים, שטח מסחרי, ליעוד משולב מגורים ומסחר, מסחר ומגורים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- התווית מערכת דרכים וחניות.
- תוספת 658 יח"ד ל 66 יח"ד מאושרות, לכדי סך של 724 יח"ד.
- קביעת הוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	602 - 600
שטח ציבורי פתוח	705 - 700
שטח פרטי פתוח	750
ככר עירונית	801, 800
דרך מאושרת	903 - 900
דרך מוצעת	954 - 950
מגורים ומסחר	202, 201
מסחר ומשרדים	620

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	903, 900
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	950
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ככר עירונית	800
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר ומשרדים	620
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח פרטי פתוח	750
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	705, 702
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ומסחר	201
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	704
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	900
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	951
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	602, 601
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	102
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	202
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	704, 703, 700
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	950
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	705, 702
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	900
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	950
הנחיות מיוחדות ב	ככר עירונית	800
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ומשרדים	620
הנחיות מיוחדות ב	שטח פרטי פתוח	750
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	705, 702
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	900
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	600
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	202, 201
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	704
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	900
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	750
להריסה	דרך מאושרת	902
להריסה	דרך מוצעת	953, 951
להריסה	שטח ציבורי פתוח	705, 700
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ומסחר	201
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	704
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	620
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	750

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	2,769.03	3.57
אזור מגורים ב'1	11,516.03	14.83
אתר לבנין ציבורי	1,382.37	1.78
דרך מאושרת	14,732.91	18.97
דרך משולבת	2,159.47	2.78
שטח מסחרי	24,420.47	31.44
שטח ציבורי פתוח	20,684	26.63
סה"כ	77,664.28	100

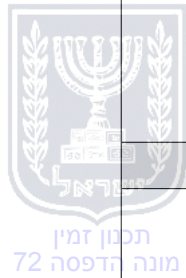
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,505.61	14.81
דרך מוצעת	8,501.03	10.94
ככר עירונית	2,024.5	2.61
מבנים ומוסדות ציבור	8,370.05	10.78
מגורים ד'	9,983.23	12.85
מגורים ומסחר	13,691.53	17.63
מסחר ומשרדים	3,227.62	4.16
שטח פרטי פתוח	1,144.06	1.47
שטח ציבורי פתוח	19,225.06	24.75
סה"כ	77,672.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך - בקומות הקרקע בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי 1. תותר חניה בתת הקרקע. 2. ככל והבינוי יכלול דירות גן, חצרות הדירות לא יפנו כלפי רחובות ושצ"פ. 3. המיקום הסופי של השטחים הציבוריים לצרכי חינוך ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. 4. באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון תת קרקעי, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים.

4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מסחר ושירותים עיסקיים בקומות הכניסה. ג. שימושים לתעשייה עתירת ידע ותעשייה קלה ונקייה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים. ד. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך - בקומות הקרקע בלבד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים וציבוריים, בנוסף למגורים. 2. ככל והבינוי יכלול דירות גן, חצרות הדירות לא יפנו כלפי רחובות ושצ"פ. 3. תותר חניה בתת הקרקע. 4. שטחי הציבור ימוקמו בהתאם להוראות טבלה 5. המיקום הסופי של השטחים הציבוריים לצרכי חינוך ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון תת קרקעי, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים.

4.3	מסחר ומשרדים
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבני מסחר, חנויות קמעונאיות, סופרמרקט, בתי קפה ומסעדות, מאפיות, איטלזים ומעדניות, בנקים, מוסדות רפואיים ומרפאות (שאינם כוללים אשפוז, למעט אשפוז יום), חדרי כושר, עסקי שעשועים, תעסוקה, שירותים מסחריים ואולמות כנסים ואירועים. באם ידרש, תותר הקמת חדר טרנספורמציה במרווחים, עד גבולות המגרש.



מסחר ומשרדים	4.3
שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ובקומות שמעל ימוקמו משרדים ושימושי תעסוקה. שימושים לתעשייה עתירת ידע ותעשייה קלה ונקייה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים.	
הוראות	4.3.2
איכות הסביבה הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.	א
בינוי ו/או פיתוח באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון תת קרקעי, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים.	ב
תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק גז טבעי בלחץ נמוך : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15 גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.15. בשטח שיועד למתקן הפחתת לחץ : בתא שטח 620 באזורים המסומנים ב"גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות" ובסימון "הנחיות מיוחדות ב", תותר הקמת מתקני גז טבעי עיליים ותת קרקעיים קווי תשתית גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15.	ג
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
בריאות, דת, תרבות, רווחה, קהילה, חינוך, ספורט, שיטור קהילתי ושאר שימושים עירוניים המתאימים לשכונת מגורים ונדרשים לצרכיה.	
הוראות	4.4.2
סביבה ונוף א. הנחיות לגינון ונטיעת עצים בשטחים ציבוריים : ב. 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. ג. גומות העצים ימוקמו בצמוד לאבן השפה. ותיחום הגומה בהתאם להנחיות העירייה. ד. 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. ה. בכל מגרשי החניה הציבוריים יינטעו עץ לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-120 ס"מ.	א

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

ב

עיצוב אדריכלי

הזיקה והפנייה של חזיתות מבני הציבור יופנו אל רצועת השצ"פ והדרך המלווה אותה.

4.5

שטח ציבורי פתוח

4.5.1

שימושים

- א. פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודו.
1. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.
 2. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר.
 3. מתרס אקוסטי.
 4. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.
 5. מעברים תת-קרקעיים לחיבור חניוני מגורים גובלים - בתא שטח 704 בלבד.
- ב. יש לטעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח המגרש הכולל, סה"כ השטח המוצל יהיה 50% משטח המגרש לפחות.
- שטחי הצללה בשצ"פ לא יימנו בסך שטחי הבניה המותרים בטבלה הזכויות.
- ג. בתא שטח 705 בלבד - כל נטיעה תהיה בכפוף למסמך הנחיות לצמחיה ברצועת הרכבת או בקרבתה. יבוצע תיאום נטיעות מפורט עם רכבת ישראל.

4.5.2

הוראות

א

אקוסטיקה

1. תכנון הקיר האקוסטי בתא שטח 705 , לרבות מיקומו ומאפייניו, יהיה בתיאום עם רכבת ישראל.
2. ככל והמיגון לא יוקם על ידי רכבת ישראל בעת מימוש התכנית, הקמת המיגון תהיה באחריות יזם תכנית זו ועל חשבונו.

ב

דרכים תנועה ו/או חניה

מיקום המעברים התת קרקעיים, ייקבע באופן סופי בשלב הבקשה להיתר הבניה.

ג

חשמל

באם יידרש, תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתא שטח 702 או 705, עד גבולות מגרש. תותר גמישות במיקום חדר הטרנספורמציה.

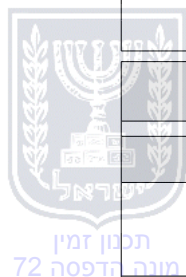
ד

סביבה ונוף

סביבה ונוף

1. כללי

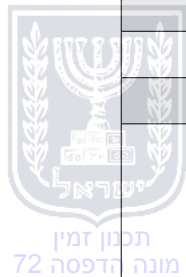
- א. בפרוייקט מתוכננים שטחים ציבוריים רבים ושונים באופיים. בשטחים אלו ישולבו מגוון רחב של פעילויות בהתאם לפרוגרמה ולדרישות כפי שיקבעו ע"י עיריית חדרה.
- ב. תכנון השטחים הציבוריים יקבע בהתאם להנחיות העירייה, כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת גנים ונוף של העירייה.
- ג. השטחים הירוקים הפתוחים יבוצעו ברמה של פיתוח אינטנסיבי ופיתוח אקסטנסיבי, בהתאם למיקומם בפרויקט ויכללו בין היתר את הפעילויות הבאות:
- * חורשות, מדשאות וצמחיה מגוונת.



שטח ציבורי פתוח	4.5
* אזור שעשוע ומשחק. * אלמנטים שונים להצללה. * שבילים להולכי רגל, רכיבת אופניים * הצמחיה שתינטע בשטחים ציבוריים תהיה צמחיה חסכנית ולא אלרגנית. * בכל השטחים הציבוריים, המעברים, המוסדות וכד', יש לדאוג לנגישות לנכים ולעגלות, לכל המתקנים והפעילויות המתוכננות במגרש בהתאם להנחיות של יועץ הנגישות. ד. חלק מהשצ"פ, באזור הנמוך שלו, ישמש כאזור השחייה למי נגר, שיאפשר פיתוחו כבריכת חורף. מסלולים לאופניים : א. בתכנון שבילי הולכי הרגל והכבישים יתוכננו וישולבו מסלולים לאופניים. ב. בפרויקט תהיה עדיפות למסלולים ולצירים אלו שיתוכננו, כך שתהיה אפשרות לרוב התושבים להגיע לכל מקום עד כמה שניתן ללא חציית צירים ראשיים, בכדי שתשמר הרציפות של השבילים לאורך כל השכונה.	
תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק גז טבעי בלחץ נמוך : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15 גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.15. בשטח שיועד למתקן הפחתת לחץ : בתא שטח 702 באזורים המסומנים ב"גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר הקמת מתקני גז טבעי עיליים ותת קרקעיים קווי תשתית גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15	ה
תשתיות בתאי שטח 702 ו-705, בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" תותר קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה על סף הקרינה המגביל, למעט בתוך או בצמוד למבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים, בהתאם למגבלות הבניה והפיתוח (אמל"ג) מתת"ל 18 (חשמול המסילה)	ו
ככר עירונית	4.6
שימושים	4.6.1
א. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. מעבר לרכבי חירום.	
הוראות	4.6.2
בינוי א. תותר הקמת סככות צל וגגונים להגנה אקלימית, בהתאם לטבלת זכויות. ב. יותרו נטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מתקני משחק, פינות ומתקני ישיבה, ריהוט גן ותאורה, שבילים להולכי רגל.	א



4.6	ככר עירונית
ב	תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק גז טבעי בלחץ נמוך : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15 גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.15. בשטח שיועד למתקן הפחתת לחץ : בתא שטח 800 באזורים המסומנים ב"גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות" ובסימון "הנחיות מיוחדות ב", תותר הקמת מתקני גז טבעי עיליים ותת קרקעיים קווי תשתית גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15



4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון ובניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק גז טבעי בלחץ נמוך : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15 גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.15. בשטח שיועד למתקן הפחתת לחץ : בתא שטח 900 באזורים המסומנים ב"גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות" ובסימון "הנחיות מיוחדות ב" תותר הקמת מתקני גז טבעי עיליים ותת קרקעיים קווי תשתית גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15



4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון ובניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק גז טבעי בלחץ נמוך : תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15

4.8

דרך מוצעת

גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.15.

בשטח שיועד למתקן הפחתת לחץ :

בתא שטח 950 באזורים המסומנים ב"גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר הקמת מתקני גז

טבעי עיליים ותת קרקעיים קווי תשתית גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.15

ב

תשתיות

בתא שטח 950 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" תותר קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה

על סף הקרינה המגביל, למעט בתוך או בצמוד למבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים, בהתאם

למגבלות הבניה והפיתוח (אמל"ג) מתת"ל 18 (חשמול המסילה)

4.9

שטח פרטי פתוח

4.9.1

שימושים

א. גינון ונטיעות

ב. מתקני פעילות ומצללות

ג. מעבר לרכב תחזוקה וחירום

ד. חנייה בתת הקרקע

4.9.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א. תותר חניה תת קרקעית וגישה לחניון התת קרקעי.

ב. מתקנים טכניים לא יופנו אל השפ"פ.

ג. המעבר הפתוח אל תחנת הרכבת לא יגודר ויישמר פנוי מכל בינוי.

ב

תשתיות

בתא שטח 750 בתחום המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות ב" תותר הקמת רשת חלוקת גז

(טבעי/בלחץ נמוך מאוד) בהתאם לסעיף 6.15.

ג

זיקת הנאה

תא שטח 750 - בסימון זיקת הנאה בתשריט התכנית - יישמר מעבר ציבורי וחופשי להולכי רגל

ברוחב מינימלי של 5 מ', מכיוון מזרח לכיוון תחנת הרכבת (מתחת לגשר אריאל שרון). המיקום

הסופי ייקבע בתיאום מול הרשות המקומית בשלב הוצאת היתר הבניה.

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											סה"כ שטחי בניה
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים	101		4603	(1) 24020	8400		13776	46196	224	77	24	3	0	(2) 18	0	0	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101			220	40			260			1						
מגורים ד'	מגורים	102		5404	(4) 36030	12600		16173	64803	336	77	24	3	0	(2) 5	(5) 5	(5) 5	
מגורים ומסחר	מגורים	201		6931	(6) 9010	2435		20742	32187	82	27	6	3	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(7) 5	
מגורים ומסחר	מסחר	201			800	200			1000			1		5	5	5	5	
מגורים ומסחר	מגורים	202		6794	(6) 9010	2435		20331	31776	82	27	6	3	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(7) 5	
מגורים ומסחר	מסחר	202			800	200			1000			1		5	5	5	5	
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	202			220	40			260		1							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	600		1435	4293	1431		(8) 2862	8586		60	8	2	(5) 5	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
מבנים ומוסדות ציבור		601		1436	4296	1432		(9) 2864	8592		60	8	2	(5) 5	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
מבנים ומוסדות ציבור		602		5521	16524	5508		(8) 11016	33048		60	8	2	5	5	3	(10) 5	
ככר עירונית		800		1531	200				(11) 200									
ככר עירונית		801		498	80				(11) 80									
מסחר ומשרדים	מסחר	620			1600	400			2000		80	4		(12) 3.5	5	(13) 15	5	
מסחר ומשרדים	משרדים	620		3236	20150	6850		7035	34035		80	15	3	(14) 0	5	(13) 15	5	
שטח פרטי פתוח	חניון	750							1212	1212			3					



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
								240 (15)	240			1931	מעבר תת קרקעי	704		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	101		3360 (3)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		
מגורים ד'	מגורים	102		5040 (3)
מגורים ומסחר	מגורים	201		1230
מגורים ומסחר	מסחר	201		
מגורים ומסחר	מגורים	202		1230
מגורים ומסחר	מסחר	202		
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	202		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	600		
מבנים ומוסדות ציבור		601		
מבנים ומוסדות ציבור		602		
ככר עירונית		800		
ככר עירונית		801		
מסחר ומשרדים	מסחר	620		
מסחר ומשרדים	משרדים	620		
שטח פרטי פתוח	חניון	750		
שטח ציבורי פתוח		704	מעבר תת קרקעי	

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:

- 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.
- הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +89 מטר מעל פני הים.
- ביעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- לפחות 20% מסך הדירות המוצעות בתכנית יהיו יחיד קטנות. שטח יחידה קטנה יהיה עד 80 מ"ר ברוטו.
- שטח עיקרי ממוצע של יחיד יהיה 105 מ"ר ליחיד.
- ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליחיד.
- בתאי שטח 101 ו-202 יותרו גני ילדים, בקומת הקרקע. לכל כיתה תוצמד חצר פתוחה בשטח של 200 מ"ר או בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון התקף בעת הוצאת היתר בניה. שטחים אלו יירשמו על שם הרשות המקומית.
- יותר קו בנין תת"ק 0 במפגש תאי השטח 620 ו-750, לטובת חניון תת קרקעי רציף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם-עד 250 מ"ר לשטחים משותפים לכל מבנה בתא השטח (סה"כ 500 מ"ר לשטחים משותפים).
- (2) תת הקרקע עד גבול מגרש ולפי המסומן בתשריט.
- (3) 15 מ"ר ליח"ד.
- (4) מתוכם-עד 250 מ"ר לשטחים משותפים לכל מבנה בתא השטח (סה"כ 750 מ"ר לשטחים משותפים).
- (5) לפי תשריט.
- (6) מתוכם-עד 200 מ"ר לשטחים משותפים לכל מבנה בתא השטח (סה"כ 400 מ"ר לשטחים משותפים).
- (7) תת הקרקע - עד גבולות מגרש.
- (8) לחניונים תת קרקעיים ומתקנים טכניים.
- (9) עבור חניונים ומתקנים טכניים.
- (10) וקו בנין 0 - לפי תשריט.
- (11) לטובת קירוי והצללות בלבד.
- (12) במפלס הקרקע בלבד.
- (13) יותר קו בנין תת קרקעי 5 מ' - כמסומן בתשריט.
- (14) מרווח הבניה בקומת הקרקע יהיה 3.5 מ', בהתאם לקו הבנין לקומת הקרקע בתשריט. מקומה א יותר קו בנין בגבול המגרש (עם השפ"פ).
- (15) למעברים תת קרקעיים בין חניונים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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

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

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**דרכים וחניות**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. החניה תותר עד גבולות מגרש.
3. לפחות 70% מהחניות המוצעות בתכנית תהיינה תת-קרקעיות.
4. תקן החניה יהיה 1:1 ליח"ד ; ליח"ד הקטנות התקן יהיה 1:0.8 ליח"ד.

6.3**חשמל**

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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות

6.3

חשמל

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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כללי

- הוראות בדבר הנחת מערכות המים והביוב עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, ובהתאם להנחיות נספחי המים והביוב המצורפים לתכנית. ככל ויש חניונים מתוכננים מחוץ לגבולות המגרשים, יידרש לבצע תיאום עם תאגיד המים והביוב מי חדרה ולקבל את אישורו המקדים. יידרש לתת דגש לכך שגובה תקרת החניון אינו פוגע ביכולת האספקה וההולכה של תשתיות המים והביוב.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

1. תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית, בכפוף ובתיאום עם תאגיד "מי חדרה"
2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
3. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב העירוני הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
4. קווי ביוב מתוכננים בתחום רדיוסי מגן של קידוח מי שתיה יונחו בהתאם להנחיות המפורטות בנספח המים והביוב, תקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
5. במידה ומפלס קווי הביוב הציבורי והפרטי בתכנון המפורט יהיו במפלס מי תהום, יידרש להניח קו רציף עם שוחות מונוליטיות.
6. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי המים והביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכות הביוב), התשע"א-2011, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

7. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות במגרשים בהם תחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות ו/או העברת שפכים בגרביטציה.
8. מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב.

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

מים

1. תכנון מערכת המים יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית, בכפוף ובתיאום עם תאגיד "מי חדרה".
2. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך אספקת המים העירוני הקיים מתאים לאספקת המים לתכנית.
3. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות במגרשים בהם תחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות.

6.5

ניהול מי נגר

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

1. לפחות 15% משטח המתחם יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע,
2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
4. יש להקצות שטח מתחום השצ"פ, באיזור הנמוך, לטובת טיפול במי נגר אשר יאפשר את פיתוחו כבריכת קיץ.
5. במידה ותידרש הזרמת נגר לעבר מסילת הרכבת הדבר יעשה בתיאום עם רכבת ישראל ובהנחייתם.
6. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש.
7. יש להקצות איזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו מערכות המשלבות שוחות/מאגרי השהיה, קידוחי החדרה לקליטת מי הנגר משטחי הגגות ופתרונות ירוקים למרחב העירוני.
8. קווים גרביטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכננו במפלסי הגלישה.
9. יש לשלב ככל הניתן פתרונות ירוקים למיתון, השהיה וחלחול מי גשמים.
10. יש ליצור קו רכס בתחילת רמפות ירידת הרכבים למרתפים ע"מ למנוע זרימה של מים מהרחוב לעבר המרתף.
11. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש יעשה במידת האפשר לרצועות הגינון לצורכי השהיה, חלחול ומיתון ספיקות הנגר. עודפי נגר יוגלשו לרחוב/ניקוז עירוני.
12. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהיה, חלחול וחידור של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי

6.5

ניהול מי נגר

לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 (מנהל התכנון) ודרישות עיריית חדרה.

13. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.

14. המלצות נספח הניקוז מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התב"ע.

15. מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לרחוב/ניקוז העירוני. בשום מצב לא יופנו מי נגר משטח המגרש למגרשים שכנים.

16. מפלסי הכניסה למבנים יוגבהו בלפחות 50 ס"מ מגבהי הפיתוח הגובלים בהם.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

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):

1. עצים לשימור:

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.

2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי

שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה

2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה

6.7

אקוסטיקה

א. מיגון דירתי

כל מיגון שיידרש מפני רעש ממסילות ברזל, או/ו מיגון אלקטרומגנטי או/ו מיגון מפני רעידות בשטחים שנכללים בתכנית זו יבוצע על חשבון יזם התכנית, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שתאושר ע"י הג"ס ובתיאום עם רכבת ישראל.

ב. מערכות מכאניות ופעילות בחלק המסחרי בתכנית:

בתכנון של המבנה והמערכות המכאניות בתכנית, לרבות קומות המסחר, ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית, עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי על מנת לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).

בשלב הוצאת היתר הבניה תוגש חוו"ד אקוסטית מיועץ אקוסטי (כנספח לתכנית) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חדרה.

ג. הבקשה להיתר תלווה בחוו"ד אקוסטית שתכלול התייחסות לרעש בשלבי ההקמה, לרעש התחבורה (רכבות/כבישים), לרעש ממערכות מכאניות, פעילות בריכה ופעילות המסחר. הדו"ח יועבר לקבלת אישור איגוד ערים שרון כרמל.

6.7

אקוסטיקה

ד. במבני מגורים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מתחבורה (רכבות/כבישים) כושר הבידוד האקוסטי מחלונות המבנה לא יפחת מ- $Rw=28\text{ dB}$ תוך עמידה בתקנון התכנון והבניה (תכן הבנייה)(אקוסטיקה) התש"ף 2019.

ה. פרטי המיגון האקוסטי לשימושים השונים הנדרשים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזיגוג, הטיפול האקוסטי בארגזי התריס וכד' ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי מוסמך בהתאם לפרטי המבנה בשלב התכנון המפורט ויוגשו לאישור איגוד ערים שרון כרמל.

ו. קבלת תעודת גמר תותנה באישור יועץ אקוסטי המאשר כי נערך מדגם מייצג של בדיקות לאחר ביצוע מיגון בלפחות 10% מיחידות הדיור שנעשה בהן מיגון ובהן מפלס הרעש לא עלה על 40 דציבל בחדר מגורים/שינה עם חלונות סגורים.

ז. בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה, תכנון מעטפת המבנים שאינם למגורים למניעת רעש מתחבורה (רכבות/כבישים) יעמוד בתקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) אשר דורש שרמת הרעש ממקור חיצוני בתוך חדר משרדים עם חלון סגור, לא תעלה על 40 dBA.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

כוחה של הועדה המקומית יהיה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

6.9

בטחון ובטיחות

בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.10

חלוקה ו/ או רישום

1. 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.

2. השטחים בתת הקרקע בתא שטח 704 מאפשרים שימוש למעברים לכל רכב עבור החניונים התת קרקעיים בתאי שטח 101,102,201,202.

לכל המאוחר בתום ביצוע הבנייה לפי תכנית, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע. השטחים הציבוריים שמעל פני הקרקע בחלקות התלת מימדיות שיווצרו, יירשמו ע"ש עיריית חדרה בהתאם לתמ"ר ולאחר אישורה.

6.11

מגבלות בניה לגובה

1. גובה 77 מטר מעפ"ש / 89 מטר מעפ"י יהיה המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

2. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

3. כל שינוי מהנ"ל יובא לאישור מערכת הבטחון.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

קבלת היתר בניה תותנה בהגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח כמפורט להלן.

א. תכנית בינוי :

1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקנ"מ 500:1.

2. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.

ב. תכנית פיתוח :

1. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים.

ג. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הרחבת קיבולת מט"ש חדרה.

3. תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה בתחום התכנית :

א. כל מוצא ניקוז ליער חדרה יכלול מערכת ניטור רציף להבטחת איכות הנגר ומתן פתרונות לטיפול במים מזוהמים וכן מערכת השקטה בתחום התכנית, תוך תיאום עם קק"ל, רשות הניקוז, מהנדס העיר ולשכת התכנון.

ב. הסדרת מערך הפניית הנגר המזוהם לאתר חלופי או כל פתרון קצה אחר ללא תעלת חנקין ; הקמת המנגנונים לטיפול במי הנגר המוזרמים ליער חדרה וכל העבודות שיבוצעו ביער חדרה או בגבולותיו ייעשה בתיאום עם קק"ל.

4. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הקמת הקיר האקוסטי.

6.13

תנאים בהליך הרישוי

בתחומי "מסדרון תשתיות תת"ק, תחום המגבלות הנובעות מתשתית גז טבעי בלחץ נמוך, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיות עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון החלוקה. לענין מתן היתר בניה, יידרש בנוסף אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.

6.14

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ביוב : מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים.

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז שטח התכנית בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית זו ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ניקוז שטחים עירוניים לא יוזרם אל תעלות רכבת ישראל.

העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים, שבילים, ברצועות תשתיות, בשטחים ציבוריים.

1. הוראות כלליות :

1.1 כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו' תהיינה תת קרקעיות.

1.2 היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורים למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.

6.14

תשתיות

1.3 תשתיות ארציות ואזוריות ושאינן עירוניות - ביצוע תיאום עם בעל/חברת התשתית הרלוונטית.

- ככל ותקודם תכנית לחלוקת גז טבעי, ניתן יהיה להוסיף מתקן נלווה לחלוקת גז טבעי בשטח של 5 מ"ר מעבר לזכויות הבניה בטבלה 5, ורק לצורך מתקן נלווה לגז.
- המתקנים הנלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
1. בשטחים ציבוריים פתוחים - בתאי שטח 701,702,705.
 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
 3. בתחום מגרשי היעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, מסחר, תעסוקה.
 4. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול מגרש.

6.15

תשתיות

- א. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכניות עבודה מס' חי/ 13 /גזחל/ 103 ו- 302-1018845 לחלוקת גז טבעי ונגזרותיהן.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי מערכת חלוקת הגז הטבעי עפ"י תכניות עבודה מס' חי/ 13 /גזחל/ 103 ו- 302-1018845, יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון החלוקה לגז טבעי ואישור רשות הגז הטבעי.
1. בתחום מסדרון תת"ק תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי.
 2. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ביעודי קרקע: שצ"פ, כיכר עירונית ודרכים לצורך חיבור צרכנים, תותר הקמת התשתית אף ביעוד קרקע מסחר ומשרדים. הקמת התשתית כאמור תותר ובלבד שהמגבלות הנובעות ממנה לא יחרגו מתחום הייעוד, תוך עמידה בדרישות צו הבטיחות.
 - ד. בתחום רשת 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 ותקשורת.
 - ה. תנאי להקמת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי, לרבות אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום, על ידי רשות הגז הטבעי.
 - ו. שילוט וסימון- תשתית הגז תסומן בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.
 - ז. שמירת מרחק מעצים - צינור הגז הטבעי יונח במרחק מינימלי 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 מינימלי של 2 מ'.
 - ח. בתחומי: "מסדרון תשתיות תת"ק", יחולו מגבלות לפי סעיף 6.14.
 - ט. מיקומה של תשתית הגז הטבעי ייקבע בתכנית תיאום תשתיות/ פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות לגז שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.

6.16

חלוקה ו/ או רישום

- השטחים בתת הקרקע בתא שטח 704 מאפשרים שימוש למעברים לכל רכב עבור החניונים התת קרקעיים בתאי שטח 101,102,201,202.
- לכל המאוחר בתום ביצוע הבנייה לפי תכנית, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע. השטחים הציבוריים שמעל פני הקרקע בחלקות התלת מימדיות שיווצרו, יירשמו ע"ש עיריית חדרה בהתאם לתמ"ר ולאחר אישורה.



חלוקה ו/ או רישום	6.16
- הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית מיד בסמוך לאחר מתן תעודת גמר/טופס אכלוס ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

--

