

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0882589

מגורים מצפון לרח' הגר"א והאחו

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005083254/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום המסומן בחד/2020 כיעוד עפ"י תכנית מאושרת כאשר הגדרה זו מתייחסת לתכנית מנדטורית מס' חד/35 בה סומן השטח כאיזור מגורים א'. מוצע שינוי יעוד לאיזור מגורים ד' ובו 420 יח"ד ב- 9 בנינים כאשר באחד מהם מסחר בקומת הקרקע. הבינוי מתואם ומתקשר לתכנית הגובלת "שכונת הפרפרים" הן בציריות השטחים הירוקים והן במערכת התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים מצפון לרח' הגר"א והאחו

302-0882589

מספר התכנית

26.086 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	190938
קואורדינאטה Y	706835

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לרחובות הגר"א והאחו.

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

חפציבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק	216	2-3, 215, 219-221

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 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -302 0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
35 / חד	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 35 ממשיכות לחול.	0			04/02/1941
900 / במ/ חד	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 900 ממשיכות לחול.	4211	3178		30/04/1994

הערה לטבלה:

302-0818468 - כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שמואל רוה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 09 13/02/2024	ערי גושן	21/01/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח השתלבות עירונית	07: 11 13/02/2024	ערי גושן	12/02/2024	27		רקע	בינוי
לא	נספח איחוד וחלוקה	06: 52 21/09/2022	שמואל רוה	18/07/2022	1	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	דו"ח מיקרו-אקלים	09: 12 25/02/2024	רן קליק	22/02/2024	45		רקע	בדיקת הצללה
לא	טבלאות איזון והקצאה ואיזון-מסמך עקרונות ונספח א	09: 40 25/02/2024	זינט אמיר	13/02/2024	22		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ב- טבלאות הקצאה ואיזון	09: 41 25/02/2024	זינט אמיר	19/02/2024	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 27 13/02/2024	עדנה הוד	13/02/2024	3	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח הליכתיות	07: 32 13/02/2024	עדנה הוד	12/02/2024	2	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	07: 33 13/02/2024	עדנה הוד	24/01/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	סקר עצים בוגרים	06: 58 13/02/2024	צבי פרליס	25/01/2024	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		07: 00 13/02/2024	צבי פרליס	25/01/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 14 16/01/2024	שמואל רוה	11/01/2024	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מים וביוב- פרשה טכנית	07: 48 13/02/2024	אירינה זברובסקי	31/01/2024	3		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים וביוב- תשריט	07: 52 13/02/2024	אירינה זברובסקי	18/01/2023	1	1: 1000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ניהול וטיפול במי נגר עילי והקמת מערכת ניקוז- פרשה טכנית	07: 53 13/02/2024	אירינה זברובסקי	31/01/2024	15		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	07: 56 13/02/2024	אירינה זברובסקי	31/01/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות ומתוכננות	09: 35 13/02/2024	שמואל רוה	11/01/2024	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא		06: 53 21/09/2022	שמואל רוה	25/07/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 44

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	בועז ציפקין			קיסריה	הדולב	26	077-4044411	077-4044411	tsipkin@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל רוה		רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171		eran@ravehlondon.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ז'נט אמיר	496		תל אביב- יפו	יערי מאיר	14	03-7266622	03-7266622	janetamir7@gmail.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	ערי גושן	9853		תל אביב- יפו	פריש דניאל	3	03-6957488	03-6957488	egarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
אינג'ינר	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@zahav.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תשתיות	אירינה זברובסקי	54331	בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	המסילה	20 א	04-8603600	04-8603601	irena-z@bj- is.com
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן (1)	6	077-3508001	077-3508003	office@yozm ot-sviva.com

(1) כתובת: נספח רוחות והצללה.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 44



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 44

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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת. שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.

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 יעוד לאיזור מגורים ד', תוספת יח"ד והגדלת גובה הבנינים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- איחוד וחלוקה מחדש.
- הרחבת דרך.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	804 - 801
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מאושרת	110, 109, 103 - 101
דרך מוצעת	108 - 104
מגורים ומסחר	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	803, 802
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	802, 801
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	701
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202, 201
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	109, 101
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	108, 104
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
חורשה לכריתה	מגורים ד'	804 - 801
חורשה לכריתה	מגורים ומסחר	701
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
חורשה לשימור	דרך מאושרת	103
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
חורשה לשימור	מגורים ומסחר	701
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	701
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	301
סטיו	מגורים ומסחר	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	110, 109, 103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	108, 107, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	804 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	202, 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א'	21,256	81.48

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
17	4,434	דרך מאושרת
1.52	396	שטח ציבורי פתוח
100	26,086	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.85	2,298.33	דרך מאושרת
6.37	1,655.24	דרך מוצעת
6.13	1,591.19	מבנים ומוסדות ציבור
50.83	13,202.14	מגורים ד'
8.88	2,305.57	מגורים ומסחר
18.95	4,921.63	שטח ציבורי פתוח
100	25,974.09	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



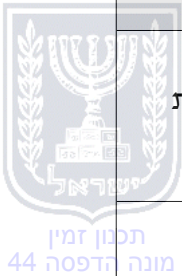
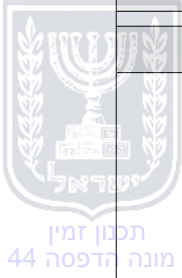
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.</p> <p>ג. תעסוקה בקומת קרקע ובקומה ראשונה.</p> <p>ד. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: חניה, חדר כשר, מועדון דיירים וכו'.</p> <p>ה. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים, מתקני טיפול במים וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תמהיל דירות:</p> <p>20% לפחות מסך יח"ד בתא שטח יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק מתוכן יינתן תמהיל של 15% דירות קטנות בשטח של 30-55 מ"ר (דיור מכליל).</p> <p>בדירות ששטחן העיקרי מעל 100 מ"ר (לא כולל מרפסת) ניתן לשלב "דיורית".</p> <p>2. קווי בנין:</p> <p>תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0.</p> <p>3. מערכות טכניות של החניונים לא יופנו אל השטחים הציבוריים בתכנית.</p> <p>4. לא תתוכנן גישה למבנים בתאי שטח 801 ו-802 מהדופן הצפונית של התכנית, מכיוון האולפנה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית המאושרות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, דת, רווחה וכל השימושים הקבועים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, מסחר.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>תתוכנן חניה "נשק וסע" להורדה/איסוף ילדים. הורדת הנוסעים תתוכנן בתחום הדרך, בחזית מבנה החינוך.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. עיצוב קולונדה בחזית הרחוב כמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>2. יותר קירוי על פני שטח החצר הכל בהתאם לדרישות מחלקת החינוך ואגף החינוך בעירית חדרה. השטח המקורה לא יחשב שטח למניין השטחים.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים





תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. גנים ציבוריים כולל מרחבי ירק.</p> <p>2. פינות ישיבה.</p> <p>3. עצי צל ומצללות.</p> <p>4. מעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.</p> <p>5. חדרי שנאים.</p>
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>כמות העצים שיינטעו בשצ"פים תבטיח הצללה של 50% מהשטח תוך 10 שנים מיום הפיתוח. מונה הדפסה 44</p> <p>מועד ביצוע פיתוח השצ"פים ייקבע ברצף ובצמידות להתקדמות הביצוע במגרשים לבניה הסמוכים.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מתקני איסוף פסולת למחזור, מעברים עיליים/תחתיים ומעבר לתשתיות עירוניות כולל מעבר תשתיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, תאורה, כבלים, טלפון, צנרת ומתקני תשתית לפינוי פניאומטי של פסולת וכיו"ב. תותר הרחבת המנהרות באופן נקודתי לאפשר גישה ותחזוקה.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, מתקני איסוף פסולת למחזור, מעברים עיליים/תחתיים ומעבר לתשתיות עירוניות כולל מעבר תשתיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, תאורה, כבלים, טלפון, צנרת ומתקני תשתית לפינוי פניאומטי של פסולת וכיו"ב. תותר הרחבת המנהרות באופן נקודתי לאפשר גישה ותחזוקה.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	מגורים ומסחר
4.6.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר ושירותים עסקיים מכל הסוגים.</p> <p>3. משרדים, לרבות מרפאות וקליניקות פרטיות.</p> <p>4. מסעדות ובתי קפה.</p> <p>5. שימושי תעסוקה שלא יוצרים מטרדים.</p>
4.6.2	הוראות
א	מרתפים
	<p>מרתפים לחניה, שירותי דיירים ומתקנים טכניים - יותרו מרתפים עד גבול המגרש.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>20% מהדירות יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק מתוכן יינתן תמהיל של 15% דירות קטנות בשטח של 30-55 מ"ר (דיוור מכליל).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



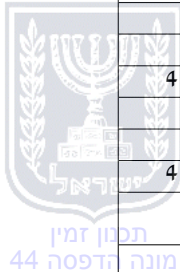
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
									5616	784	(1) 1022	3156		301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
											46	184		301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
0	4	4	5	17		70	678	10853	5661	784	1068	3340	1600	301		מבנים ומוסדות ציבור	
					27	137					7726	14178	801	801	מגורים	מגורים ד'	
											580	1063	801	801	תעסוקה	מגורים ד'	
(6)	(6)	(5) 3	16	(4) 58	27	137	50	(3) 774	(3) 39190	12903	8306	15241	5060	801		מגורים ד'	
					34	135					7515	13788	802	802	מגורים	מגורים ד'	
											592	1086	802	802	תעסוקה	מגורים ד'	
6	4	(5) 3	19	70	34	135	50	(3) 898	(3) 35871	10190	8107	14874	3996	802		מגורים ד'	
					20	49					2726	4998	803	803	מגורים	מגורים ד'	
											206	377	803	803	תעסוקה	מגורים ד'	
4	4	(5) 3	12	49	20	49	50	(3) 641	(3) 15415	6128	2932	5375	2403	803		מגורים ד'	
					27	49					2726	4998	804	804	מגורים	מגורים ד'	
											206	377	804	804	תעסוקה	מגורים ד'	
4	4	(5) 3	12	49	27	49	50	(3) 766	(3) 13918	4631	2932	5375	1816	804		מגורים ד'	
			11		22	50					2586	5445	701	701	מגורים	מגורים ומסחר	
			1								200	250	701	701	מסחר	מגורים ומסחר	
4	(7)	(5) 3	12	51	22	50	60	(3) 664	(3) 15392	5911	2786	5695	2318	701		מגורים ומסחר	



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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	4	301		מבנים ומוסדות ציבור
2740			801	מגורים	מגורים ד'
			801	תעסוקה	מגורים ד'
2740	5	(6)	801		מגורים ד'
2700			802	מגורים	מגורים ד'
			802	תעסוקה	מגורים ד'
2700	5		802		מגורים ד'
980			803	מגורים	מגורים ד'
			803	תעסוקה	מגורים ד'
980	5	6	803		מגורים ד'
980			804	מגורים	מגורים ד'
			804	תעסוקה	מגורים ד'
980	5	4	804		מגורים ד'
1000			701	מגורים	מגורים ומסחר
			701	מסחר	מגורים ומסחר
1000	(8)		701		מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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. 20% מהדירות בכל מגרש יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק.

ב. תא שטח מס' 801 - הגובה המקסימלי יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול המגרש המערבי יהיה +70 מטר מעל פני הים ובגבול המגרש המזרחי יהיה +88 מטר מעל פני הים. הגובה המקסימלי כולל את מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים. כל חריגה מהגובה המותר בתא שטח זה תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

ג. תא שטח מס' 802 - הגובה המקסימלי יוגדר ע"י מישור חוסם שגובהו בגבול המגרש המערבי יהיה +88 מטר מעל פני הים ובגבול המגרש המזרחי יהיה +104 מטר מעל פני הים. הגובה המקסימלי כולל את מתקני העזר לבניה בעת הקמת המבנים. כל חריגה מהגובה המותר בתא שטח זה תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

ד. במגרשי מגורים ד' ניתן יהיה להמיר את שטחי התעסוקה בחלקם או במלואם לשטחים למגורים.

ה. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 110 מ"ר.

ו. שטח המרפסות יהיה 15-20 מ"ר בממוצע ליח"ד.

ז. שטח המסחר ידויק מול עיריית חדרה בשלב ההיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יצורפו חצר / מרפסת בשטח 1200 מ"ר.
- (2) קו בנין 0 לקולונדה, קו בנין 4מ' למבנים ומוסדות ציבור ולמסחר.
- (3) כולל שטח מרפסות.
- (4) בנין מערבי 40 מ', בנין מרכזי 49 מ', בנין מזרחי 58 מ'.
- (5) תותר תוספת קומות מרתף עקב הצורך במקומות חניה וזאת בנוסף לשטחים ולמס' הקומות בטבלה לעיל.
- (6) עפ"י התשריט.
- (7) קו בנין 0 למסחר ושבי"צ קו בנין 4 למגורים.
- (8) קו בנין 0 לקולונדה קו בנין 4 למגורים ולמסחר לכיוון דרום ולכיוון מזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית המאושרות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה 1:1. יתאפשר פטור מחניית לשטחי הציבור והמסחר למעט חניית תפעוליות וחניית לבעלי מוגבלויות. 2. תותר כניסה/יציאה אחת לכל תא שטח. 3. יש להעדיף ככל הניתן להקים מרתף חניה משותף לתא שטח שלם או למספר תאי שטח סמוכים. 4. החניה תהיה במלואה בתת הקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. פינוי פסולת במערכת פניאומטית: א. תותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת במערכת פניאומטית לשינוע פניאומטי של פסולת בצנרת בתת הקרקע כולל מתקן הנדסי מרכז עבור איסוף וריכוז הפסולת. ב. הועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההיתר בהקמת רשת צנרת ותשתית בשטחים נשוא ההיתר לרבות חובת התחברות, הוראות תחזוקה שוטפת, הוראות בדבר רשת הצנרת והתשתית, שתהיה תואמת בהיבט של תפעול המערכת בשטחים הציבוריים. הוראות אלה יעוגנו כתנאי להיתר בניה. 2. מערכות טכניות של החניונים לא יופנו אל השטחים הציבוריים בתכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר. ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר בקו מתח עליון עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מטר בקו מתח מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מטר. הערה: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו 1.0 מ' לכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. תחנות טרנספורמציה:</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>1. בשטח התכנית תותר הקמת טרנספורמציה פנימיות באיזור המגורים, בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>2. על מגיש בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבנין או במגרש, לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית (ככל שהיא נדרשת) שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>3. תחנות הטרנספורמציה יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לקרינה בלתי מייננת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

איחוד וחלוקה	6.5
<p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו וירשמו תכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.</p> <p>ב. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית .</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ' לפחות.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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.</p>	
<p align="center">תוכנית שיקום</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>פיתוח ותכנית שיקום:</p> <p>כל בניה בשטחים הפונים לשטחים הפתוחים מחייבת בטרם ביצועה גידור היקפי אטום בגבול המגרש, לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת, לאפשר הצלת גיאופיטים ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל השטח הפתוח. הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. אישור תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>2. תחילת בנייתו של מודול שלישי במט"ש חדרה לקיבולת של 60,000 מק"י.</p> <p>3. במקרה של בקשה לשימוש הסעדה, בית קפה, מזון מהיר וכד' כתנאי להיתר, אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה על נקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים.</p> <p>4. אישור תכנית מים כחלק מהנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית / תאגיד המים.</p> <p>5. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות.</p> <p>6. מתקן גז טבעי:</p> <p>תנאי להיתר בניה למתקן גז טבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטיבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>7. חשמל:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>8. מיקרו אקלים:</p> <p>כתנאי להיתר בניה יש לערוך סימולציית שדה זרימת רוח לבנינים רבי קומות.</p> <p>9. פיתוח תשתיות במתחם וחיבור למערכת הביוב העירונית כתנאי להליך הרישוי.</p> <p>10. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח בליווי אקולוג.</p> <p>11. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים בהם יש עירוב שימושים בין מסחר ומגורים יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</p> <p>12. תנאי להיתר לביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית יהיה עריכת סקר צומח שיערך בסיוע</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>אקולוג, ממצאי הסקר יכללו הוראות לשימור זרעים והצלת והעתקת גיאופיטים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם הקמת מבנים ציבוריים בהקצאה ורטיקלית עם העיריה.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערות אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטחים המבונים בתכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח על שם העיריה.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תצ"ר.</p> <p>16. תנאי לאכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה התחלת ביצוע של דרך מס' 12 ו/או התחלת ביצוע של דרך מס' 1 עד צומת בר אילן - נערן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תשתיות	6.9
<p>1. כללי:</p> <p>א. כל קוי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל, תאורה, תקשורת לסוגיה (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל, בזק, חברות הכבלים והרשות המקומית ולקבל מידע בדבר קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.</p> <p>ג. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל ותקשורת בכל יעוד יותקנו כשקעים במגרשים באופן שלא יבלטו למרחב הציבורי בתאום עם חברת החשמל והרשויות השונות, תוך עמידה בדרישות הקרינה.</p> <p>ד. מקומם, גובהם ועיצובם של מתקני החשמל, חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלופן עיליים וכד', יקבעו בתכניות בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.3 ובתיאום אדריכל נוף.</p> <p>2. אספקת מים:</p> <p>א. אספקת המים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של תאגיד חדרה.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית מים כחלק מהנספח הסניטרי ע"י חדרה.</p> <p>ג. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר סימון מיקום מד-מים ראשי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד חדרה.</p> <p>3. אספקת גז:</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 מגרש המסחר.</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, מבני ציבור, 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.9	תשתיות
<p>הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>א. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות הבניה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במנחת המסוקים בבית החולים "הלל יפה" המיושמות ע"י רת"א. ב. בתאי שטח 801 ו-802 גובה המבנים יהיה כמופיע בטבלה 5 ומהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה. גובה מתקני העזר לבניה לצורך הקמת המבנים לא יעלה על המפורט בהערות הנלוות לכל תא שטח כמפורט בטבלה בסעיף מספר 5. ג. תנאי להיתר בניה לגובה המבוקש בתכנית הנו עמידה בדרישות רת"א לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. ד. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) להקמת המבנים לגובה המבוקש בתכנית הנו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ולמיקומם ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. ה. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית מכוח מנחת בית החולים "הלל יפה". ו. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הנו העברת תרשים עדות (as made) לרת"א תתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי. ז. תרשים העדות יועבר אל רת"א לא פחות מעשרה (10) ימי עבודה טרם אכלוס המבנים. ח. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הנו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים. ט. תצהיר מהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנים. י. חריגה או שינוי מגובה המבנים בתכנית זו כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p>	



6.11	ניהול מי נגר
<p>1. בשלב היתר בניה יוטמעו בגבול המגרש אמצעים למניעת זיהום מי תהום, בתיאום עיריית חדרה. 2. בהתאם לתמ"א 1 יושארו לפחות 15% משטח הקרקע כשטחי לחלוח של נגר עילי למי תהום. 3. בשטחים הפתוחים יתוכנן להשהיית הנגר ויתוכננו כשטחים נמוכים לקליטה, השהייה ויותקנו קידוחים לחלוח לתת הקרקע. בפארקים הפתוחים יתוכננו משטחי חיפוי מחלחל. 4. במקום בו מי הנגר אינם ניתנים לחלוח בגלל אופי השטח יש למכסם את יכולת ניתובם בזרימה מבוקרת לעבר נקודה בה ניתן להם לחלוח למי תהום.</p>	



6.12	כתב שיפוי
<p>תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפוי מעודכן לעיריית חדרה.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות ודרכים בשכונת הפרפרים	לאחר השלמת התנאים המופיעים בהוראות התכנית לשלב זה.
2	תנאים להגשת היתר בניה יהיו:	<p>א. תחילת ביצוע קו ביוב מאסף בדרך השלום.</p> <p>ב. התחלת הרחבת קיבולת מט"ש חדרה מעבר ל- 48,000 מק"י.</p> <p>ג. מימוש בפועל ליישום אמצעי להפחתת הסעת אבק פחם כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית.</p> <p>שינוי בהוראה זו יהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>



7.2 מימוש התכנית

לי"ר.

