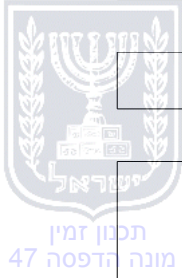


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1152750

מתחם 15 - חדרה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/07/2024

לאשר את התוכנית

15/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005264312/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית מפורטת למתחם 15 מתוכנית המתאר לעיר חדרה חדו\2020. אזור התוכנית ממוקמת צפונית לשכונת בית אליעזר אשר נמצאת בחלק המזרחי של חדרה.

התוכנית מייצרת גריד עירוני חדש הממשיך את הגריד הקיים של הרחובות הגובלים בשטח המתחם. התוכנית יוצרת גם גריד של שטחים ירוקים המשתלבים עם הגריד העירוני בזיקה לשמורות הטבע באזור.

התוכנית כוללת הקמת שכונת מגורים בת 3200 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם 15 - חדרה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

302-1152750

מספר התכנית

301.806 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	195374
קואורדינאטה Y	704527

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בצפון מזרח חדרה, ומתחברת למרקס קיים ממערב. גבולות התוכנית:
מצפון בריכות מנשה אלונה
מדרום רחוב יפה נוף
ממזרח שטחים פתוחים
ממערב רחוב ניצנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה	חדרה
-----	------

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7726	מוסדר	חלק		2, 284
10030	מוסדר	חלק		1, 7, 12
10031	מוסדר	חלק		6-7, 18

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
302-0129411	1
302-0258830	2, 16 - 14, 10

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
תמא/10/א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/א/1. הוראות תכנית תמא/10/א/1 תחולנה על תכנית זו.	1912			19/04/1973
תמא/10/א/1 <u>1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/א/1. הוראות תכנית תמא/10/א/1 תחולנה על תכנית זו.	0			17/01/1980
תמא/10/ג/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ג/2. הוראות תכנית תמא/10/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	4186	1882		27/01/1994
תמא/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
חד/מק/450/1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/מק/450 ממשיכות לחול.	4706			01/12/1998
חד/במ/972	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/במ/972 ממשיכות לחול.	4277	1619		19/01/1995
חד/2020	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/2020 ממשיכות לחול.	6798	5358		11/05/2014
חד/450/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/450/ב ממשיכות לחול.	4018	3674		18/06/1992
חד/450/ג	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/450/ג ממשיכות לחול.	4034	4385		13/08/1992



11/07/1999		4713	4783	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/450 ה ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חד/450 ה</u>
10/12/1987		447	3407	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/850 ה ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חד/850</u>
02/12/1993		1074	4172	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/947 ה ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חד/947</u>
14/05/1992		3162	4004	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/במ/926 א' ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חד/926 /א/במ</u>
23/06/2008		3539	5822	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/1311 /חד/1330 /מ/348 תכנית ג/1311 /חד/1330 /מ/348 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/1311 /חד/1330 /מ/348</u>
26/06/2014		6416	6826	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0129411 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>302-0129411</u>
26/06/2017		7032	7031	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0258830 הוראות תכנית 302-0258830 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>302-0258830</u>

הערה לטבלה:

חד/605 א'- החלפה. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/605 א' ממשיכות לחול.
 304-0228221 - כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0228221. הוראות תכנית 304-0228221 תחולנה על תכנית זו.
 351-0376764 - כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 351-0376764. הוראות תכנית 351-0376764 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 00 13/11/2024	עדן בר	10/11/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	חתכי בינוי	14: 01 13/11/2024	עדן בר	10/11/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 55 11/11/2024	שימרית פרנקל	11/11/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח דרכים	17: 55 11/11/2024	שימרית פרנקל	11/11/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית ושבילי אופניים	17: 56 11/11/2024	שימרית פרנקל	11/11/2024	1	1: 1750	רקע	תנועה
לא	חתכים לאורך	17: 56 11/11/2024	שימרית פרנקל	11/11/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	בה"ית - בחינת השלכות תחבורתיות	14: 10 02/07/2023	שימרית פרנקל	31/05/2022	78		רקע	תנועה
לא	נספח נופי	17: 53 11/11/2024	אורית אלחייני פרץ	11/11/2024	1	1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - חתכים	17: 54 11/11/2024	אורית אלחייני פרץ	11/11/2024	1	1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תשתיות - מערכות מים וביוב	09: 26 17/11/2024	אירינה זברובסקי	13/11/2024	12		רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות מים וביוב	09: 25 17/11/2024	אירינה זברובסקי	13/11/2024	1	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	09: 27 17/11/2024	אירינה זברובסקי	13/11/2024	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי והקמת מערכת ניקוז	09: 27 17/11/2024	אירינה זברובסקי	13/11/2024	18		רקע	ניהול מי נגר
לא	סקר אלמ"ג - קרינה. מחייב לעניין מרחקי בטיחות מקווי מתח (פרק 6)	13: 20 17/11/2024	לירן רז	17/11/2024	40		מחייב חלקית	איכות הסביבה
לא	חוות דעת סביבתית	10: 50 17/11/2024	לירן צומן	17/11/2024	60		רקע	איכות הסביבה
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	13: 47 13/11/2024	רוית ריכטר	13/11/2024	14		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

לא	סקר עצים	09: 23 17/11/2024	אדיר אלווס	13/11/2024	32		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים ופיתוח	09: 22 17/11/2024	אדיר אלווס	13/11/2024	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	10: 09 13/11/2024	ברני גטניו	09/09/2024	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה	11: 59 18/11/2024	מוטי מערבי	18/11/2024	71		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	12: 08 18/11/2024	מוטי מערבי	12/09/2024	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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	דוא"ל
	פרטי	אברהם דור		ישראלנד חדמוס שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5212502	avi@prima.co.il
	פרטי	יוסף שבח מור		פידרוס השקעות ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	קלישר	30	03-5100512	office@mor-law.co.il
	פרטי			קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-6891200	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-6891200	brlv@brlv.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	brlv@brlv.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13	03-9032190	
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורית אלחייני פרץ	00116711	ברקן אלחייני	חיפה	שד הצבי	26	04-8248650	orit@be-landscape.com



מנהל תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 47



מנהל תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 47

					אדריכלות נוף בע"מ				
info@datamap.com	03-7541000	23	בר כוכבא	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	570	ברני גטניו	מודד	מודד מוסמך
irena-z@bj-is.com	04-8603600	20	המסילה	נשר	בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	54331	אירינה זברובסקי	יועץ תשתיות	אינג'ינר
mr_maaravi@yahoo.com		6	הרבסט קרול	תל אביב- יפו		1167	מוטי מערבי	שמאי	שמאי מקרקעין
tamar-d@amymetom-ta.co.il	03-6363500	55 א	אלון יגאל	תל אביב- יפו	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ		שימרית פרנקל	יועץ תחבורה	
shl@shl.co.il	02-6427684	36	הנטקה	ירושלים	לשם-שפר איכות סביבה בע"מ		לירן צומן	יועץ סביבתי	
mail@razore.co.il	03-6022210		(1)	קרית תעופה	רזאור הנדסה ויעוץ בע"מ	300014	לירן רז	יועץ סביבתי	יועץ קרינה
citylink@citylink.co.il	04-9532228	23	המגדל	קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		רוית ריכטר	יועץ	

(1) כתובת: קרית שדה התעופה.



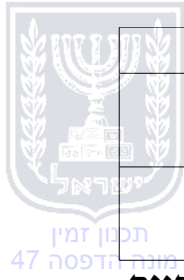
תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
דיור מכליל	יחידת דיור בשטח כולל, עיקרי ושירות לרבות מרחב מוגן, של 30-55 מ"ר, לא כולל שטח מרפסת.
דירה קטנה	יחידת דיור בשטח כולל, עיקרי ושירות לרבות מרחב מוגן, של עד 80 מ"ר, לא כולל שטח מרפסת.

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 בעיר חדרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי הקרקע: מגורים ד', מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, שבילים ומרכז תחבורה.
- ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ודרכים.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב.
- ו. קביעת הנחיות נופיות.
- ז. קביעת הוראות בעניין איכות הסביבה.
- ח. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק, בחלק מתחום התכנית.
- י. קביעת תנאים והוראות 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'	10 - 27
מבנים ומוסדות ציבור	404
שטח ציבורי פתוח	634, 673 - 675, 677, 679, 680, 682, 683, 685
מרכז תחבורה	870
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	830 - 832, 834 - 846
שביל	600 - 605
דרך נופית	833
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
מגורים מסחר ותעסוקה	1050, 1051
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401 - 403, 405, 406

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מרכז תחבורה	870
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	830, 844
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	10, 11, 18, 24, 26
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	683
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	406
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	830
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך נופית	833
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	683
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	841
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	634, 674, 682
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	821
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך נופית	833
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	683, 685
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	834, 841, 843
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך נופית	833
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	634, 674, 683, 685

402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
843, 841, 834	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
833	דרך נופית	הנחיות מיוחדות
700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	הנחיות מיוחדות
404	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
685, 683, 682, 675, 674, 634	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
1050	מגורים מסחר ותעסוקה	זכות מעבר
685	שטח ציבורי פתוח	חורשה לשימור
24, 22, 19, 15	מגורים ד'	חזית מסחרית
1051, 1050	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנה להריסה
841	דרך מוצעת	קו גז
700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו גז
682, 674, 634	שטח ציבורי פתוח	קו גז
833	דרך נופית	קו חשמל מתח גבוה ת"ק
700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו חשמל מתח גבוה ת"ק
685, 683, 682	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח גבוה ת"ק
685, 683, 682, 675, 634	שטח ציבורי פתוח	קו מים עיילי
821	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
846 - 834, 832 - 830	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
833	דרך נופית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
404	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
27 - 10	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1051, 1050	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
870	מרכז תחבורה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
605 - 600	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
682, 680, 679, 677, 675 - 673, 634	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
685, 683		
406, 405, 403 - 401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

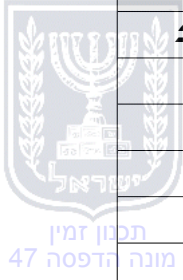
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,725	3.55
מבנים ומוסדות ציבור	894	0.30
קרקע חקלאית	69,887	23.16
רצועת תשתיות	12,216	4.05
שטח ללא תכנון מפורט	193,838	64.23
שטח ציבורי פתוח	1,522	0.50

4.22	12,724	שטחים למעבר קווי חשמל
100	301,806	סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,764.94	2.91
דרך מוצעת	34,836.06	11.56
דרך נופית	23,324.21	7.74
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,104.2	3.35
מבנים ומוסדות ציבור	3,205.28	1.06
מגורים ד'	83,260.24	27.62
מגורים מסחר ותעסוקה	13,561.92	4.50
מרכז תחבורה	5,003.74	1.66
שביל	5,241.31	1.74
שטח ציבורי פתוח	63,169.74	20.96
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	50,963.63	16.91
סה"כ	301,435.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר דואר, חדר כושר, חדרי עגלות ואופניים וכו'.</p> <p>2. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.</p> <p>3. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, גינון, שתילה ונטיעות, מצללות.</p> <p>4. קווי תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי.</p> <p>5. בתת הקרקע: יתאפשרו שימושי חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>6. בתאי שטח מס' 15, 19, 22, 24: חזית מסחרית במפלס הרחוב כמסומן בתשריט, שתכלול שימושים כגון מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, חנויות, מרפאות, בנקים ושימושים נלווים למסחר.</p> <p>7. שימושים ציבוריים: מעונות יום וגני ילדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בינוי ו/או פיתוח בהתאם לסעיף 6.2.</p> <p>2. גובה ברוטו (רצפה - רצפה) של קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. במידה ומבנה המגורים משולב עם חזית מסחרית תותר קומת קרקע בגובה ברוטו (רצפה - רצפה) שלא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. במבנה מגורים משולב עם חזית מסחרית תותר קומה מסחרית משולבת עם קומת גלריה בגובה ברוטו (רצפה - רצפה) כולל שלא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. גובה ברוטו (רצפה - רצפה) של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>5. המבואה למבנה תמוקם במפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6. יותר להצמיד לדירות בקומת הקרקע שטח חצר, ככל ואינן בסמיכות למרחב ציבורי (דרך או שצ"פ).</p> <p>7. יותרו הקמת מחסנים בתת הקרקע, ובקומות העליונות בכפוף להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. ככל שהמחסנים ימוקמו בקומת מגורים הכניסה למחסן תהיה מחוץ ליחידת הדירור ולא יתאפשר חיבורו אליה. גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>8. גובה קומה לשימושים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500, בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. רחבות הכניסה למבנים ושבילי הגישה יהיו נגישים והולכי רגל מהמרחב הציבורי, שלא דרך מגרשי חנייה, תוך יצירת המשכיות של המרחב הציבורי. תינתן עדיפות לשבילים ללא מדרגות.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>החזית המסחרית תהיה בהתאם להוראות בסעיף 6.2 (הוראות בינוי ו/או פיתוח).</p>
ד	<p>חניה</p> <p>הוראות חניה בהתאם לסעיף 6.3.</p>



ה	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. בין תאי שטח 10 ו- 27 : תתאפשר בתת הקרקע זכות מעבר הדדית לרכב לצורך גישה לחניות. הכניסה והיציאה מהחניה בתת הקרקע תהיה משותפת לשני תאי השטח.</p> <p>2. בין תאי שטח 18 ו- 20 : תתאפשר בתת הקרקע זכות מעבר הדדית לרכב לצורך גישה לחניות. הכניסה והיציאה מהחניה בתת הקרקע תהיה משותפת לשני תאי השטח.</p> <p>3. בין תאי שטח 16, 17 ו- 19 : תתאפשר בתת הקרקע זכות מעבר הדדית לרכב לצורך גישה לחניות. הכניסה והיציאה מהחניה בתת הקרקע תהיה משותפת לשלושת תאי השטח.</p> <p>4. בין תאי שטח 22 ו- 24 : תתאפשר בתת הקרקע זכות מעבר הדדית לרכב לצורך גישה לחניות.</p>



4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
------------	----------------------------

4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר דואר, חדר כושר, חדרי עגלות ואופניים וכו'.</p> <p>2. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.</p> <p>3. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, גינון, שתילה ונטיעות, מצללות.</p> <p>4. קווי תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי.</p> <p>5. בתת הקרקע: יתאפשרו שימושי חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>6. מסחר במפלס הרחוב לרבות מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, חנויות, מרפאות, בנקים ושירותי אשנב ושימושים נלווים למסחר.</p> <p>7. תעסוקה בקומת הקרקע ו/או בקומות שמעליה.</p> <p>8. שימושים ציבוריים: מעונות יום וגני ילדים.</p>



4.2.2	הוראות
-------	---------------

א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בינוי ו/או פיתוח בהתאם לסעיף 6.2.</p> <p>2. גובה ברוטו (רצפה - רצפה) של קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. במידה ומבנה המגורים משולב עם חזית מסחרית תותר קומת קרקע בגובה ברוטו (רצפה - רצפה) שלא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. במבנה מגורים משולב עם חזית מסחרית תותר קומה מסחרית משולבת עם קומת גלריה בגובה ברוטו (רצפה - רצפה) כולל שלא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. גובה ברוטו (רצפה - רצפה) של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>5. המבואה למבנה תמוקם במפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6. יותר להצמיד לדירות בקומת הקרקע שטח חצר, ככל ואינן בסמיכות למרחב ציבורי (דרך או שצ"פ).</p> <p>7. יותרו הקמת מחסנים בתת הקרקע, ובקומות העליונות בכפוף להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. ככל שהמחסנים ימוקמו בקומת מגורים הכניסה למחסן תהיה מחוץ ליחידת הדיור ולא יתאפשר חיבורו אליה. גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>8. גובה קומה לשימושים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500, בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש.</p>
---	--



ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. רחבות הכניסה למבנים ושבילי הגישה יהיו נגישים ורציפים להולכי רגל מהמרחב הציבורי,</p>
---	--

	שלא דרך מגרשי חנייה, תוך יצירת המשכיות של המרחב הציבורי. תינתן עדיפות לשבילים ללא מדרגות.
ג	מסחר החזית המסחרית תהיה בהתאם להוראות בסעיף 6.2 (הוראות בינוי ו/או פיתוח).
ד	חניה הוראות חניה בהתאם לסעיף 6.3.
ה	זכות מעבר לרכב בין תאי שטח 1050 ו-1051: תתאפשר בתת הקרקע זכות מעבר הדדית לרכב לצורך גישה לחניות.
ו	זכות מעבר סימון מהתשריט: זכות מעבר בתא שטח מס' 1050 תתאפשר זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב בשטחים המסומנים בתשריט ייעודי הקרקע בסימון זיקת הנאה. זכות זו תירשם בלשכת רישום המקרקעין.



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח מס' 404 ישמש לתחנות מד"א וכב"א. 2. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי תרבות, חינוך, רווחה, בריאות, ספורט, דת וכל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק. כשימושים נילווים יותרו מזוננים וקפיטריות במסגרת בנין ציבורי. 3. חניה עילית, מתקנים טכניים, מחסנים. 4. פיתוח שטח, שבילים ורחבות, מדרגות, גדרות, גינות, שתילה ונטיעות, מצללות, מתקני משחק וספורט. 5. קווי תשתיות. 6. מרכזי מחזור.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בינוי ו/או פיתוח בהתאם לסעיף 6.2. 2. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח. 3. יותרו מספר שימושים במבנה אחד. בעת ההחלטה על עירוב שימושים במבנה תינתן הדעת על שעות הפעילות של כל אחד מהשימושים, קהל היעד הצפוי בו, צרכי התושבים וכיו"ב. 4. בתחום חצר תא השטח יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת המשתמשים. 5. הגגות יהיו שטוחים. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. 6. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות בלבד. 7. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בתחום קו בנין 0- צידי ו/או אחורי. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 8. יתאפשר קירוי גג המבנה באמצעות תאים פוטו-וולטאים (פאנלים סולאריים). 9. מרכזי מחזור, ככל שידרשו יוצבו באופן שלא יפגעו בחזית הרחוב ובחזית מבנה הציבור. המרכזים יהיו מעוצבים ומופרדים ממבנה הציבור ברצועת גינות ברוחב 2.0 מ'. הרצועה תכלול שיחיות ועצים. לא יוצבו מרכזי מיחזור בקצה שדרה, רחוב, צירים ושבילים ירוקים ובאופן שמראה עמדות המחזור יפגעו במבט הפתוח הנצפה מהצירים.

ב	עיצוב אדריכלי
עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.	



4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
------------	--

4.4.1	שימושים
--------------	----------------

1. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי תרבות, חינוך, רווחה, בריאות, ספורט, דת וכל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק. כשימושים נילווים יותרו מזוננים וקפיטריות במסגרת בנין ציבורי וכן יותר כל המותר בשטח ציבורי פתוח כמפורט להלן.
2. חניה עילית, מתקנים טכניים, מחסנים.
3. פיתוח שטח, שבילים ורחבות, מדרגות, גדרות, גינון, שתילה ונטיעות, מצללות, מתקני משחק וספורט.
4. קווי תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי.
5. מרכזי מחזור.

4.4.2	הוראות
--------------	---------------

- | | |
|----------|-------------------------|
| א | בינוי ו/או פיתוח |
|----------|-------------------------|
1. הוראות בינוי ו/או פיתוח בהתאם לסעיף 6.2.
 2. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח.
 3. יותרו מספר שימושים במבנה אחד. בעת ההחלטה על עירוב שימושים במבנה תינתן הדעת על שעות הפעילות של כל אחד מהשימושים, קהל היעד הצפוי בו, צרכי התושבים וכיו"ב.
 4. בתחום חצר תא השטח יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת המשתמשים.
 5. הגגות יהיו שטוחים. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקני מיזוג אוויר ואוורור יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים.
 5. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות בלבד.
 6. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בתחום קו בנין 0- צידי ו/או אחורי. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.
 7. יתאפשר קירוי גג המבנה באמצעות תאים פוטו-וולטאים (פאנלים סולאריים).
 8. בתאי שטח מס' 401 ו- 406 : 1 ד' מתוך סך השטח של כל אחד מתאי השטח יוקצו עבור שצ"פ אינטנסיבי.
 9. מרכזי מחזור, ככל שידרשו יוצבו באופן שלא יפגעו בחזית הרחוב ובחזית מבנה הציבור. המרכזים יהיו מעוצבים ומופרדים ממבנה הציבור ברצועת גינון ברוחב 2.0 מ'. הרצועה תכלול שיחיות ועצים. לא יוצבו מרכזי מיחזור בקצה שדרה, רחוב, צירים ושבילים ירוקים ובאופן שמראה עמדות המחזור יפגעו במבט הפתוח הנצפה מהצירים.

ב	עיצוב אדריכלי
עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.	



4.5	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.5.1	שימושים
--------------	----------------

1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי.
2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שבילי ריצה, חניות אופניים ואופנועים.
3. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה, מתקני משחק, מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, מזרקות ומתקני מים.



4. אזורי מעבר, אזורי שהייה וישיבה וקירווי להצללתם.
5. פעילות פנאי, נופש פעיל, מתקני ספורט, משטחי החלקה, מלבד בתאי שטח מס' 683 ו- 685.
6. קווי תשתית תת קרקעיים, מבנים ומתקנים טכניים, לרבות תשתיות גז טבעי.
7. מגרשי חניה עיליים למשתמשי השצ"פ, מגרשי חניה תת-קרקעיים.
8. אזורי השהייה למי נגר עילי.
9. מרכזי מחזור.
10. תאי שטח מס' 674, 682 ו- 683 יפותחו כשטח פתוח אקסטנסיבי.
11. בתת הקרקע בתא שטח מס' 673 יתאפשר מעבר וחיבור בין החניונים בתאי שטח מס' 1050 ו- 1051 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

4.5.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יתוכננו שבילי אופניים וביצועם יהיה חובה כחלק משלבי הביצוע של השטח הציבורי הפתוח. 2. אלמנטים נופיים יתוכננו בחומרי בניה התואמים את אופי האזור, באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. 3. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה, אשר תופנה כלפי מטה. 4. יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכסית של עד 25% משטח המגרש. 5. מרכזי מחזור, ככל שידרשו יוצבו באופן שלא יפגעו בחזית הרחוב ובחזית השצ"פ. המרכזים יהיו מעוצבים ומופרדים משאר השימושים בשצ"פ ברצועת גינון ברוחב 2.0 מ'. הרצועה תכלול שיחיות ועצים. לא יוצבו מרכזי מיחזור בקצה שדרה, רחוב, צירים ושבילים ירוקים ובאופן שמראה עמדות המחזור יפגעו במבט הפתוח הנצפה מהצירים. 6. בתאי שטח מס' 682, 683 ו- 685, פיתוח בכפוף לאישור בטיחותי מחברת החשמל. בתאי שטח אלה לא יותר כל פיתוח אלא בכפוף להוראות תמ"א/10/א, תמ"א/10/א/1 ותמ"א/10/א/ג/2. 7. בתא שטח מס' 674, פיתוח בתיאום עם רט"ג. 8. כל השצ"פים יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
ב	<p>תשתיות</p> <p>תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיפים 6.4 ו- 6.8 לתכנית זו.</p>



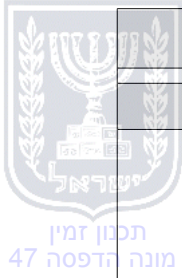
4.6	מרכז תחבורה
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסוף תחבורה. 2. חניון אוטובוסים וכל הדרוש להפעלתו. 3. מבנה מנוחה לנהגים. 4. חניה. 5. תחנת מוניות. 6. תחנות מקורות לטובת העלאת והורדת נוסעים. 7. מתקנים טכניים, קווי תשתיות. 8. קירווי מרכז התחבורה באמצעות מתקן פוטו-וולטאי.
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תתאפשר הקמת חניה ציבורית תת קרקעית.</p>



ב	<p>תשתיות</p> <p>תא שטח מס' 870 לא ישמש להעברת גז טבעי.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מעבר כלי רכב והולכי רגל, דרכים, מדרכות, שבילי אופניים, חניה. מעבר תשתיות, לרבות קווי מים, ביוב וניקוז ותשתיות גז טבעי. רהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב. שתילה ונטיעות. שמירה על אפיקי זרימה של מי נגר עילי.
4.7.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> זכויות הדרך וקווי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך לא בוהק. רצועת ההליכה במדרכה תסומן ברוחב שלא יפחת מ- 1.5 מ' ותבוצע בפועל בריצוף בגוון שונה מהריצוף ברצועת הדופן ורצועת העזר במדרכה. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם להנחיות למיתון תנועה של משרד התחבורה משנת 2002 המתעדכנות מעת לעת. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך. תשתיות חדשות שיותקנו בתחום הדרכים תהיינה תת-קרקעיות בלבד.
ב	<p>תשתיות</p> <p>תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיפים 6.4 ו- 6.8 לתכנית זו.</p>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	בהתאם לסעיף 4.7.1 (דרך מאושרת).
4.8.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>בהתאם לסעיף 4.7.2 ס"ק א' (דרך מאושרת).</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>בהתאם לסעיף 4.7.2 ס"ק ב' (דרך מאושרת).</p>
4.9	דרך נופית
4.9.1	שימושים
	בהתאם לסעיף 4.7.1 (דרך מאושרת).
4.9.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>בהתאם לסעיף 4.7.2 ס"ק א' (דרך מאושרת).</p>



ב	תשתיות
	בהתאם לסעיף 4.7.2 ס"ק ב' (דרך מאושרת).



4.10	שביל
-------------	-------------

4.10.1	שימושים
---------------	----------------

	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעבר הולכי רגל, מדרכות, מדרגות, שבילי אופניים. 2. ריהוט רחוב ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה. 3. שתילה ונטיעות. 4. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה. 5. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי. 6. שמירה על אפיקי זרימה של מי נגר עילי. 7. בתת הקרקע: <ol style="list-style-type: none"> א. בתא שטח מס' 600 יתאפשר מעבר וחיבור בין החניונים בתאי שטח מס' 22 ו-24 בייעוד מגורים ד'. ב. בתאי שטח מס' 602 ו-603 יתאפשר מעבר וחיבור בין החניונים בתאי שטח מס' 16, 17 ו-19 בייעוד מגורים ד'.
--	--

4.10.2	הוראות
---------------	---------------

א	פיתוח ונוף
----------	-------------------

	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מפורט של השבילים יאושר ע"י הועדה המקומית. תוואי השביל יתוכנן ככל הניתן באופן המאפשר תנועה לרכב שירות ובטחון. 2. מעבר של תשתיות תת-קרקעיות - באישור הועדה המקומית. 3. יצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תומכים בפיתוח שבילים. 4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. 5. ריצוף השביל יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך לא בוהק.
--	---

ב	תשתיות
	תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיפים 6.4 ו-6.8 לתכנית זו.



4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
-------------	------------------------------------

4.11.1	שימושים
---------------	----------------

	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטח פתוח ללא בינוי וללא גידול בעלי חיים. 2. הלולים הקיימים בתא השטח מיועדים להריסה.
--	---

4.11.2	הוראות
---------------	---------------

א	הוראות כלליות
	תוך שנתיים מיום אישור התוכנית יופסק גידול בעלי חיים והלולים יהרסו.

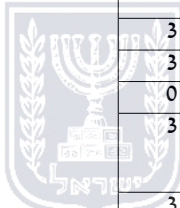


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	6	3	3	3	7	26.4	60	55	(1) 19575	9175	2700	6500	3601	10	מגורים	ד' מגורים
3	3	3	0	3	7	26.4	120	55	(1) 37800	17000	5400	13000	6671	11	מגורים	ד' מגורים
3	3	0	3	3	7	26.4	60	60	(1) 17292	6892	2700	6500	2706	12	מגורים	ד' מגורים
3	3	3	0	3	7	26.4	60	55	(1) 19017	8617	2700	6500	3384	13	מגורים	ד' מגורים
3	3	3	0		1	5			(2) 441		(2) 132	(2) 309	3384	13	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
3	3	0	3	3	7	26.4	60	55	(1) 18750	8350	2700	6500	3281	14	מגורים	ד' מגורים
3	6	3	3	4	15	52.6	240	55	(1) 65587	23237	11850	25700	6844	15	מגורים	ד' מגורים
0		0	0		1	5			700		210	490	6844	15	מסחר	ד' מגורים
3	6	3	0	4	15	52.6	125	60	(1) 32656	10756	5975	13425	3172	16	מגורים	ד' מגורים
3	0	3	0	5	15	51.6	185	75	(1) 52528	19853	9250	19725	4678	17	מגורים	ד' מגורים
3	0	3	0		1	5			(3) 260		(3) 78	(3) 182	4678	17	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
3	6	1	3	3	7	26.4	60	50	(1) 19686	9286	2700	6500	3646	18	מגורים	ד' מגורים
3	0	0	3	4	15	52.6	136	60	(1) 38151	14101	6750	14580	4153	19	מגורים	ד' מגורים
0		0	0		1	5			360		108	252	4153	19	מסחר	ד' מגורים
3	0	0	3		1	5			(3) 260		(3) 78	(3) 182	4153	19	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
3	6	3	1	4	15	51.6	140	55	(1) 35973	11273	7000	14900	3320	20	מגורים	ד' מגורים
3	6	3	1		1	5			(2) 441		(2) 132	(2) 309	3320	20	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
3	3	0	3	3	7	26.4	60	55	(1) 18226	7826	2700	6500	3073	21	מגורים	ד' מגורים
3	3	2	3	5	15	52.6	265	65	(1) 72210	25385	13200	28325	5984	22	מגורים	ד' מגורים
0		0	0		1	5			410		123	287	5984	22	מסחר	ד' מגורים
3	3	2	3		1	5			(3) 260		(3) 78	(3) 182	5984	22	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
3	3	3	2	5	15	51.6	350	70) 100032 (1)	38282	17500	37250	9020	23	מגורים	ד' מגורים



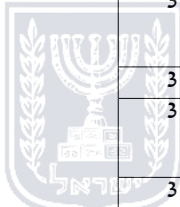
תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

תכנית מס': 302-1152750 - שם התכנית: מתחם 15 - חדרה

3	3	3	2		1	5			(4) 588			(4) 176	(4) 412	9020	23	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	0	2	5	15	51.6	315	75	(1) 88505	32855		15675	33675	7742	24	מגורים ד'	מגורים
0		0	0		1	5			420			126	294	7742	24	מגורים ד'	מסחר
3	3	0	2		1	5			(3) 260			(3) 78	(3) 182	7742	24	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	0	3	7	26.4	60	50	(1) 21257	10857		2700	6500	4273	25	מגורים ד'	מגורים
3	3	3	0		1	5			(2) 441			(2) 132	(2) 309	4273	25	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
3	6	3	3	4	15	52.6	210	50	(1) 57534	20484		10500	22350	6036	26	מגורים ד'	מגורים
3	6	3	3		1	5			(5) 701			(5) 210	(5) 491	6036	26	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
3	6	3	3	4	15	51.6	70	50	(1) 18418	6068		3500	7450	1787	27	מגורים ד'	מגורים
3	3	3	0	5	15	52.6	(6) 356	65) 101350 (1	38730		17420	38080	9118	1050	מגורים	מסחר ותעסוקה
0			0		1	5			700			210	490	9118	1050	מגורים	מסחר ותעסוקה
3	3	3	0		7	30			6500			1950	4550	9118	1050	מגורים	תעסוקה
3	3	3	0		1	5			(3) 260			(3) 78	(3) 182	9118	1050	מגורים	מסחר ותעסוקה
3	0	0	3	5	15	52.6	(7) 254	70	(1) 63220	18940		12130	27070	4462	1051	מגורים	מסחר ותעסוקה
0	0	0			1	5			660			198	462	4462	1051	מגורים	מסחר ותעסוקה
3	0	0	3		2	12			1400			420	980	4462	1051	מגורים	תעסוקה
3	0	0	0		8	35.5		50	400%			120%	280%	15515	401	מגורים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	0	0	0		1	5			750			250	500	15515	401	מגורים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	0	0	2		8	35.5		50	400%			120%	280%	6860	402	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



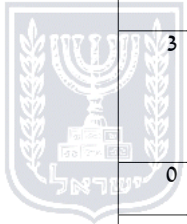
תכנון זמין
מונה הדפסה 47

תכנית מס': 302-1152750 - שם התכנית: מתחם 15 - חדרה

3	0	0	2		1	5			750			250	500	6860	402	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	6	0	0		8	35.5		50	400%			120%	280%	7230	403	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	6	0	0		1	5			750			250	500	7230	403	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		8	35.5		50	400%			120%	280%	3210	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	6	0	0		8	35.5		50	400%			120%	280%	13551	405	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	6	0	0		1	5			750			250	500	13551	405	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	6	0	0		8	35.5		50	400%			120%	280%	7876	406	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	6	0	0		1	5			750			250	500	7876	406	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	1	4			500			(8) 500	5010	870	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	
				(9) 5					400	(9) 400			680	600			שביל
				(10) 4					480	(10) 480			869	602			שביל
				(11) 4					480	(11) 480			1724	603			שביל
				(12) 5					1000	(12) 1000			6581	673			שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין מונה הדפסה 47



תכנון זמין מונה הדפסה 47

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1200	10	מגורים	מגורים ד'
2400	11	מגורים	מגורים ד'
1200	12	מגורים	מגורים ד'
1200	13	מגורים	מגורים ד'
	13	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1200	14	מגורים	מגורים ד'
4800	15	מגורים	מגורים ד'
	15	מסחר	מגורים ד'
2500	16	מגורים	מגורים ד'
3700	17	מגורים	מגורים ד'
	17	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1200	18	מגורים	מגורים ד'
2720	19	מגורים	מגורים ד'
	19	מסחר	מגורים ד'
	19	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2800	20	מגורים	מגורים ד'
	20	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1200	21	מגורים	מגורים ד'
5300	22	מגורים	מגורים ד'
	22	מסחר	מגורים ד'
	22	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
7000	23	מגורים	מגורים ד'
	23	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
6300	24	מגורים	מגורים ד'
	24	מסחר	מגורים ד'
	24	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1200	25	מגורים	מגורים ד'
	25	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4200	26	מגורים	מגורים ד'
	26	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1400	27	מגורים	מגורים ד'
7120	1050	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	1050	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	1050	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	1050	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
5080	1051	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	1051	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	1051	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	401	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	401	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

	402	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	402	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	403	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	403	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	405	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	405	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	406	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	406	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	870	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
	600		שביל
	602		שביל
	603		שביל
	673		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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. תמהיל יחידות דיור ביחס לכלל יחידות הדיור בתאי השטח למגורים:
 - א 1. 5% יחידות דיור מכליל, בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 להוראות התכנית.
 - א 2. 25% יחידות דיור קטנות, בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 להוראות התכנית.
 - א 3. 70% יחידות דיור גדולות.
- ב. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 105 מ"ר ושטח מרפסת ממוצע ליחיד יהיה 20 מ"ר.
- ג. מניין הקומות במבנים כולל את כל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, למעט חדרי יציאה לקומות גג עליונה.
- ד. בכל מבנה יותר לובי בשטח של כ- 100 מ"ר.
- ה. עבור כל יחידת דיור יוקצו עד 12 מ"ר שטח שירות לממ"ד, מתוך סך כל שטחי השירות בתא השטח.
 - ו. תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש, בכפוף להוראות ניקוז.
 - ז. תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים בלבד, עד קו בניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת זכויות בנייה על קרקעיות עיקריות לשירות.
- (2) עבור 3 כיתות מעון. משולב בקומת הקרקע של מבנה המגורים.
- (3) עבור 2 כיתות גן. משולב בקומת הקרקע של מבנה המגורים.
- (4) עבור 4 כיתות מעון. משולב בקומת הקרקע של מבנה המגורים.
- (5) עבור 3 כיתות מעון ו- 2 כיתות גן. משולב בקומת הקרקע של מבנה המגורים.
- (6) כולל 56 יח' דיור מכליל.
- (7) כולל 104 יח' דיור מכליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

(8) עבור צרכי המסוף ומתקניו.

(9) לצורך מעבר וחיבור בין החניונים בתאי שטח מס' 22 ו- 24.

(10) לצורך מעבר וחיבור בין החניונים בתאי שטח מס' 17 ו- 19.

(11) לצורך מעבר וחיבור בין החניונים בתאי שטח מס' 16 ו- 19.

(12) לצורך מעבר וחיבור בין החניונים בתאי שטח מס' 1050 ו- 1051.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1, בוועדה המקומית, למעט לגבי תא שטח מס' 870 - מרכז תחבורה.
2. תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע התכנית בד ובד עם ביצוע התשתיות הנדרשות, לרבות מבני הציבור והשטחים הציבוריים.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למרכז תחבורה בתא שטח 870 יהיה אישור תכנון המסוף עם הרשות הארצית לתחבורה ציבורית של משרד התחבורה, ובתיאום עם הוועדה המקומית בהתייחס לשב"צ בתא שטח 404.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לשימוש מעורב הכולל מגורים: התייחסות איגוד ערים שרון-כרמל.
5. בעת התכנון המפורט יבוצע תיאום עם חברת מקורות לעניין מיגון קו המים הקיים כתנאי בהליך הרישוי/ הרשאה לביצוע. התיאום יכלול הנחיות הנדסיות לאמצעים שינקטו למיגון הקו.
6. תנאי בהליך הרישוי: עמידה בדרישות על פי נספח הניקוז והוראות התכנית.
7. במסגרת תכנון מפורט בתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 יבחן פתרון חיבור מערכת ניקוז הראשית לתעלת נחל חדרה. לאור בחינה זו יוחלט על אופן החיבור (הסדרת תעלה פתוחה או מובל סגור). תנאי בהליך הרישוי הינו אישור רשות ניקוז ונחלים שרון לתכנון המפורט של מערכת הניקוז וחיבורה עד נחל חדרה.
8. תנאי בהליך הרישוי הינו הסדרת תעלת הניקוז היוצאת מתחום השכונה עד נחל חדרה בתיאום עם רשות הניקוז ונחלים השרון.
9. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת סקר קרינה אשר יבחן את שטף השדה האלקטרומגנטי החוזי מקווי מתח על/ עליון, חדרי שנאים ומערכות חשמל בשטח התכנית ותכנון אמצעים נדרשים לעמידה בערכי הסף המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה. הסקר וממצאיו יאושרו על ידי הוועדה המקומית/ איגוד ערים לאיכות סביבה שרון-כרמל.
10. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) לגובה העולה על 50 + מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
11. תנאי לתכנון וביצוע שימושי מים בשצ"פים יהיה אישור משרד הבריאות.
12. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית מפורטת למים וביוב, ע"י תאגיד מי חדרה, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
13. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הבטחת תפקוד תקין של קווי המים והביוב בתחום התכנית.
14. בתחום מגבלות הבנייה של תכניות מס' 304-0228221 ו- 351-0376764, לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעות עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי.
15. בתחומי: "מסדרון תשתיות תת"ק", "גבול מגבלות בניה", תחום המגבלות הנובעות מתשתית גז טבעי בלחץ נמוך, הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש בנוסף אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.
16. תנאי בהליך הרישוי או לביצוע עבודות הפטורות מהליך רישוי, בתאי שטח אשר תחומם חופף עם תחום מגבלות בניה לגז טבעי, יהיה תיאום עם בעל הרישיון להולכת ולחלוקת הגז הטבעי, עמידה בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי.
17. טרם כניסה לעבודות, בתחום מגבלות הבניה להולכת גז טבעי, יש לקבל היתר חפירה מבעל

רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ולא פיתוח ולא שינוי פני ותכנית הקרקע.

18. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למסוף האוטובוסים יהיה אישור חוות דעת אקוסטית ע"י המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת תבחן את השפעות תנועת האוטובוסים ופעילות המסוף על שימושים רגישים בסביבתו.

19. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למסוף האוטובוסים יהיה אישור חוות דעת לנושא קרינה ע"י המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת תבחן את השפעות תשתיות החשמול על מתקני המסוף (חדר נהגים, אזורי שהייה וכו') וכן על שימושים בסביבתו.

20. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למסוף האוטובוסים יהיה אישור חוות דעת לנושא איכות אוויר ע"י המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת תבחן את השפעות תנועת האוטובוסים ופעילות המסוף על שימושים רגישים בסביבתו.

21. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית לועדה המקומית/איגוד ערים לאיכות סביבה שרון-כרמל. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.

22. תנאי בהליך הרישוי למבני הציבור במגרשים מס' 401 ו-406 יהיה תכנון מפורט של מיקום תחנות תח"צ והתאמת כניסות למגרשים הנ"ל ללא הפרעה לתפקוד תח"צ.



6.2

בינוי ו/או פיתוח

1. מגורים:
 - א. חדרי מכוונות: יותרו בקומת קרקע, בקומת מרתף ועל הגג.
 - ב. צוברי גז יהיו תת-קרקעיים.
 - ג. מרתפים:
 1. מפלס תקרת המרתף (שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין) לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש.
 2. תתאפשר נטיעת עצים מעל גגות המרתפים. עומק האדמה הגננית יתואם עם אגף גינון של הרשות המקומית.
 - ד. מיקום מתקנים לתליית הכביסה ומזגנים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
 - ה. מרפסות יתוכננו כחלק בלתי-נפרד מהמבנה מבחינת עיצוב וחומרי גמר ויכללו פתרונות ניקוז.
2. הוראות בינוי כלליות:
 - א. שמירה על חזות המבנים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
 - ב. הגגות יהיו שטוחים. מתקנים הנדסיים על הגגות יוסתרו באופן שישתלב עם התכנון האדריכלי, בהתאם להנחיות מרחביות תקפות בעת הוצאת היתר בניה.
 - ג. כל שטחי הגגות הנוצרים מדירוג מבנים ומשמשים כמרפסות ירוצפו.
 - ד. בגגות שאינם משמשים למרפסות יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר.
 - ה. מצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.
 - ו. גדרות וקירות תמך בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.
 3. שילוב שימוש ציבורי במבנה מגורים:
 - א. השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו מרוכזים, רציפים ורגולריים ככל הניתן.
 - ב. מיקום סופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתאושר בוועדה המקומית.

ג. תופרד הכניסה לשימושים אלה מהכניסה ללובי עבור המגורים.
 ד. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן מהשימושים האחרים במבנה.
 ה. ככל הניתן שטחים ציבוריים לא ימוקמו בצמידות לשימושים הכוללים מטרדים שיכולים להוות הפרעה או מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, פתחי אוורור, מתקנים סולריים, צובר גז וכיו"ב.
 ו. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב, בינוי אדריכלי ופיתוח.
 ז. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור לבין המערכות התפעוליות של השימוש הציבורי.
 ח. שימושים ציבוריים בנויים במסגרת מבנה מגורים יבנו כחלק מהיתר הבניה למגורים, עפ"י הנחיות מחלקת בניה ציבורית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

4. חזית מסחרית:

א. תתוכנן חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד במקומות המצוינים לכך בתשריט.
 ב. יותקן קירוי רציף ואחיד בשטח שבין החזית המסחרית ובין גבול המגרש המסומן כחזית מסחרית, במקטעים הבנויים בקומת הקרקע. תותר הפסקת הקירוי עבור כניסת רכבים למגרש.
 ג. לא יותר גידור מול מקטעי החזית המסחרית.
 ד. החזית המסחרית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ללא הבדלי מפלסים.
 ה. הכניסה, החנייה ושטחי התפעול לשימוש המסחרי יהיו בתחום תא השטח ותהיינה נפרדות מזו של המגורים.
 ו. סידורי סילוק, אחסון וטיפול בפסולת בשטח המתחם, בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד הבריאות, בעת הוצאת היתר בניה.
 ז. עיצוב החזיתות המסחריות, לרבות שילוט, יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.
 ח. בתי אוכל יותרו באישור היחידה לאיכות הסביבה, תוך מתן התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות.
 ט. תכנון שימושים רגישים במבנים יעשה תוך התחשבות במקומות שעלולים להוות מטרד.

5. תעסוקה:

א. הכניסה והחנייה לשימוש התעסוקה יהיו בתחום תא השטח ותהיינה נפרדות מזו של המגורים.
 ב. שימושי התעסוקה יתוכננו באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים ובכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בעת הוצאת היתר בנייה.
 ג. עיצוב החזיתות, לרבות שילוט, יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.

6. נטיעות: נטיעות חדשות בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר בניה.



חניה	6.3
<p>1. כללי:</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי תא השטח. חניה עילית תתוכנן ככל הניתן בעורף תאי השטח. ב. סידור החניה ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית בתכנית זו ניתן יהיה לקבוע כניסות משותפות לחניה אף במגרשים בעלי יעודים שונים וכן חיבור</p>	

תת קרקעי לחניונים במגרשים שונים וביעודים שונים.
 ג. באזורי הכניסות לתאי השטח, המדרכה תשמר מפולסת בשלמותה לכל רוחבה.
 ד. חניות ציבוריות, כולל חניות לטעינה חשמלית, בהתאם להנחיות המרחביות לחנייה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.

2. חניה באזורי המגורים :

א. בכניסות ויציאות משותפות לחניה של מספר תאי שטח, תירשם בתא השטח בו ממוקמת הכניסה/היציאה זיקת הנאה לכלי רכב לטובת תאי השטח הרלוונטיים.
 ב. החניות יהיו מסומנות וממוספרות.
 ג. תותר חניה מוצללת בתחום קו בנין. ההצללה לחניות בתא השטח תהיה באמצעות פרגולה עשויה מחומר קל לפי פרט אחיד באישור הועדה המקומית. כלל המצללות בכל תא שטח יהיו לפי פרט וגוון אחידים.
 ד. יתאפשר קירוי חניה עילית באמצעות תאים פוטו-וולטאים (פאנלים סולאריים), בהתאם להנחיות המרחביות לחנייה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.
 ה. החניה תהיה עילית או תת קרקעית לפי הצורך. חניה עילית תותר בשיעור של עד 10% מסך כל החניות הנדרשות לתא השטח.

3. חניה בשטחים ציבוריים :

א. חניה הצמודה לשצ"פ תהיה מוסתרת עפ"י הנחיות הנספח הנופי.
 ב. פיתוח החניה בשב"צ יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 ג. לצורך מעבר וחיבור בין חניונים תת קרקעיים תותר חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ ושבילים, בהתאם להוראות התכנית, לרבות טבלה 5.



תשתיות

6.4

1. תשתית עירונית :
 א. מערכות התשתית יבוצעו בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
 ב. רשתות חשמל ותקשורת : רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות (למעט קוי החשמל הקיימים).
 2. אספקת מים : אספקת המים לתחום התכנית תהיה מרשת המים העירונית הקיימת.
 3. ביוב : מערכת הביוב המתוכננת של המתחם תתחבר לביבים הקיימים העירוניים.
 4. חיבור גז טבעי בלחץ נמוך ולחץ נמוך מאוד :
 א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן :
 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. אם סומן סימבול על גבי יעוד מסויים : במגרש המסומן בתשריט.
 2. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.
 3. בתחום מגרשי היעודים הבאים - מגורים ד' ומגורים, מסחר ותעסוקה - תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול מגרש.
 ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך ולחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

ה. בהיתרי הבניה יבוצעו הכנות לחיבור תשתיות הגז הטבעי.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. כללי:

- א. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
- ב. הוראות בדבר הנחת מערכות המים והביוב עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה ובהתאם להנחיות נספחי המים והביוב המצורפים לתכנית.
- ג. ככל ויש חניונים מתוכננים בתכנית מחוץ לגבולות תאי השטח למגורים, 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.

2. ביוב:

- א. תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית, בכפוף ובתיאום עם תאגיד מי חדרה.
- ב. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב העירוני הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית, או לחילופין אושרו לביצוע עבודות להרחבת מערך הביוב העירוני.
- ג. במידה ומפלס קווי הביוב הציבורי והפרטי בתכנון המפורט יהיו במפלס מי התהום, יידרש להניח קו רציף עם שוחות מונוליטיות.
- ד. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב" (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.
- ה. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות ביוב ציבוריות במגרשים בהם תחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות ו/או העברת שפכים בגרביטציה.
- ו. קווי הביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם מיועדים לשתיה (מש"ל).
- ז. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב העירוניים.
- ח. מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב.
- ט. לא יחוברו לביוב ציבורי מפלסי בנין הנמוכים מרום מכסה תא ביקורת אליו מתחברים.
- י. תותר העברת קו ביוב ציבורי בתחום שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- יא. תינתן זכות מעבר לקווי הביוב פרטיים ו/או ציבוריים בכל תא שטח ציבורי ו/או שפ"פ עבור ביבים ציבוריים של תאי שטח שמעליו.
- יב. לא תינתן תעודת שימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור של מהנדס העיר ותאגיד המים והביוב.
- יג. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים למערכת הביוב העירונית יהיו בתיאום עם תאגיד המים והביוב.
- יד. שפכי המסעדות והמטבחים בשימושי המסחר יופרדו מהשפכים הסניטריים, כך שחיבורם למערכת הביוב יהיה לאחר הטיפול במפריד שומן. פתרון חיבור הביוב הנ"ל יופיע בבקשה להיתר בניה לשימושים אלו.
- טו. לאחר מתן היתרי בניה ל- 50% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית, תתקבל התייחסות משרד הבריאות לגבי המשך מתן מענה אפשרי במט"ש חדרה.

3. ניקוז:

- א. מערכות הניקוז תופרדנה לחלוטין ממערכות הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי (מכסי) הביוב.





	<p>ב. ניהול מי נגר עילי :</p> <p>1. ניהול מי נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתוכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והשהיה וחלחול.</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן :</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול</p> <p>ג. בתוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 באישור וועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>4. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על 50% מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.</p> <p>5. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>6. בתוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 ינתנו הנחיות לביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צים והחיבור למערכת הניקוז.</p> <p>ג. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, מבני ציבור), ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>ד. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי המגרש ו-30% בתחום שטח למבנים ומוסדות ציבור. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתרי הבניה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1 לעניין זה.</p>
--	---

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>3. המשך הוראות ניקוז :</p> <p>ה. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבנין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה.</p> <p>ו. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום אופן לא לכיוון מגרשים סמוכים.</p> <p>ז. למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים (גינות, פארקים וכבישים).</p> <p>ח. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.</p> <p>ט. חניונים תת קרקעיים בהתאם לסעיף 3.4 בנספח הניקוז.</p> <p>י. בשטח התוכנית קיים ערוץ ניקוז ראשי כחלק ממערכת ניקוז ראשית של חדרה : קיימת תעלת עפר המהווה פתרון זמני ממוצא ניקוז קיים מרח' יפה נוף לתעלת ניקוז קיימת עד לחיבורה לתעלת נחל חדרה.</p> <p>יא. פתרון הקצה לאגן ניקוז ראשי זה - חיבור לתעלת נחל חדרה.</p> <p>יב. בשטח התוכנית יבוצע מובל סגור במקום תעלת העפר הזמנית הקיימת. על התוכנית לתת פתרון ניקוז ראשי מגבול שטח התוכנית ועד לחיבור לתעלת נחל חדרה.</p>



	4. מים :
	<p>א. תכנון מערכת המים יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית, בכפוף ובתיאום עם תאגיד מי חדרה.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך אספקת המים העירוני הקיים מתאים לאספקת המים בתכנית.</p> <p>ג. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות במגרשים בהם תחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות.</p> <p>ד. רצועת מעבר לקוי מים : בתחום זה יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 302-0258830.</p> <p>ה. יותר מעבר קווי מים בתחום השטחים הציבוריים.</p> <p>ו. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי המים העירוניים.</p> <p>ז. אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. כל מגרש יחובר בנפרד לקו המים הראשי.</p> <p>ח. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים למערכת המים העירונית יהיו בתיאום עם תאגיד המים והביוב.</p> <p>ט. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפת וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>י. קווי המים יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה (מש"ל).</p> <p>יא. כמויות המים שיסופקו וגודל חיבור המים לתאי שטח למגורים יהיו לצורך צריכה ביתית וכיבוי אש.</p> <p>יב. לחץ רשת המים של הישוב תספק מים לתצרוכת רגילה וכיבוי אש ברחובות.</p> <p>יג. דרישות מיוחדות של שירותי הכבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או ספיקות גבוהות, במידה ולא יסופקו ע"י הרשת הציבורית, יטופלו במסגרת תא השטח על ידי בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב.</p>
	5. תברואה :
	<p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. חדרי האשפה במבני הציבור אשר יוקמו בשטח התכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך. חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף איכות הסביבה ומחלקת תברואה של עיריית חדרה לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת.</p>

	חשמל	6.7
	<p>1. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) : הקמת תחנות השנאה חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה.</p> <p>2. קרינה בלתי מייננת : מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>3. מידע נדרש להיתר : תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת</p>	

החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.

4. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר: לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261,

266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.

5. תיאום ואישור עבודות חפירה: לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות,

לרבות כבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.

6. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה: בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.

7. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:

א. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.

ב. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

ג. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 3.0 מ'.

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 2.0 מ'.

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 0.3 מ'.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 6.0 מ'.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 6.0 מ'.

שנאי על עמוד - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ): 3.0 מ'.

קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - מרווח מינימלי מציר הקו: 20.00 מ'. *ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חברת החשמל.

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרווח מינימלי מציר הקו: 35.00 מ'. *במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 0.5 מ'.

כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 3.0 מ'.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו: המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

<p>חדרי מיתוג/ תט"ז - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 3.0 מ'. תחנות השנאה - מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 6.0 מ'. מרווח מינימלי מציר הקו : ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל.</p>
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

<p>6.8</p>	<p>קווי תשתית</p> <p>1. רצועת מעבר לצנרת גז :</p> <p>א. תחום מגבלות בניה ופיתוח - לא תופקד כל תכנית ולא יינתן כל היתר בניה, ולא תבוצע כל עבודת בניה, פיתוח שטח, נטיעת עצים, הנחת קווי ומתקני תשתית וכו', אלא לאחר תאום עם בעל הרישיון ועמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.</p> <p>ב. לאחר קבלת תכנית עדות (AS MADE) כתנאי להפעלת מערכת החלוקה, יחולו כל הוראות סעיף 1א' לעיל על תחום מגבלות הבטיחות של קו הגז הטבעי כפי שנדרש על פי צו הבטיחות. כל ייתר ההוראות החלות על תחום מגבלות בניה ופיתוח מאושרות ימשיכו לחול.</p> <p>ג. צמצום מגבלות לאחר הקמה - ככל שיעלה הצורך, יגיש בעל ההיתר לאישור רשות הרישוי, בהתייעצות עם רשות הגז תכנית לצמצום תחום מגבלות הבניה על סמך תכנית עדות.</p> <p>ד. למרות האמור בסעיף 1א' לעיל, ניתן יהיה בתיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ- 2 מ' מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים.</p> <p>ה. בגמר עבודות ההקמה יתבטלו כל האתרים אשר שימשו להתארגנות ואחסנה והשטח יוחזר למצבו טרם אישור תכנית העבודה.</p> <p>ו. עבודות הנדרשות להנחה של קווי מים חדשים, יבוצעו לאחר תיאום עם רשות הגז הטבעי בנוגע לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז הטבעי ובהתייעצות עם בעל הרישיון.</p> <p>2. תשתיות גז טבעי - רשת חלוקה :</p> <p>א. בתחום מסדרון תת"ק תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי.</p> <p>ב. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בייעודי קרקע : מגורים ד', מגורים, מסחר ותעסוקה ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לצורך חיבור צרכנים, תותר הקמת התשתית ובלבד שהמגבלות הנובעות ממנה לא יחרגו מתחום הייעוד, תוך עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>ג. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ותשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בייעודי קרקע : שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל, דרך נופית, לצורך חיבור צרכנים, תותר הקמת התשתית ובלבד שהמגבלות הנובעות ממנה לא יחרגו מתחום הייעוד, תוך עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>3. בתחום רשת חלוקת הגז הטבעי כאמור בסעיף 2 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. שילוט וסימון - תשתית הגז תסומן בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.</p> <p>6. 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'.</p> <p>7. מיקומה של תשתית הגז הטבעי ייקבע בתכנית תיאום תשתיות/ פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות לגז שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>8. ככל ותקודם תכנית לחלוקת גז טבעי, ניתן יהיה להוסיף מתקן נילוה לחלוקת גז טבעי בשטח של 5 מ"ר מעבר לזכויות הבניה בטבלה 5, ורק לצורך מתקן נילוה לגז.</p>
<p>6.9</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p>

1. הרצועה המסומנת בהנחיות מיוחדות בתאי שטח מס' 682, 634, 674 בייעוד שצ"פ ותא שטח מס' 841 בייעוד דרך מוצעת, מיועדת לקו מקורות קיים ולהנחת קו מקורות עתידי. בתחום רצועה זו לא תותר בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש.
 2. כמו כן, בהמשך לסעיף 1 לעיל, רצועה זו מיועדת לקו ביוב מאסף. יש לשמור על דרך לתחזוקה, בתיאום ואישור תאגיד מי חדרה.
 3. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 674 בייעוד שצ"פ, יפותח כשטח פתוח אקסטנסיבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

סביבה ונוף

6.10

1. רעש: לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים.
 2. ערכי טבע:
 א. ממצאי סקר צומח מפורט יוטמעו בהוראות מכרז ראשון לעבודות עפר. שטח שיימצאו בו ערכי טבע מוגנים ישוחרר לפיתוח רק באישור רשות הטבע והגנים, לאחר שבוצעו פעולות לשימור או להעתקה (ככל שיידרשו) על ידי קבלן העתקות מאושר ע"י רט"ג.
 ב. ליווי על ידי אקולוג תכנון מפורט והכנת הוראות מכרזים יבוצעו בהשתתפות אקולוג. אקולוג מטעם המזמין יפקח על הטיפול בערכי טבע מוגנים, ככל שיידרש, עד לשחרור השטח על ידי רשות הטבע והגנים.
 3. בנייה ירוקה: תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 4. תאורה:
 א. יש להתקין עמודי תאורה נמוכים ולמזער את השימוש במקורות אור בגוון חם ככל הניתן. יש למנוע זליגת אור לשמיים ולשטחים שכנים. יש להשתמש בגופי תאורה שחוסמים תאורה מעל קו האופק - full cutoff.
 ב. יש להימנע משימוש בתאורת Led מטיפוס BRWL בסמיכות לשטחים פתוחים. יש להשתמש בשטחים פתוחים בנורות בטווח ספקטרום חם - עד 3000 מעלות קלווין בעצמה מזערית (עדיפות ל- 2000), נוסף להגבלת הערך המרבי של הקרינה בתחום הכחול עד 55% מהעוצמה המרבית הנפלטת.
 ג. ככל הניתן, ובכפוף לשיקולי בטיחות וביטחון, לא תתבצע הארה ישירה של השטחים הפתוחים. תכנון התאורה יתבצע בתאום עם עיריית חדרה.
 ד. מניעת זיהום אור באתר הטבע - בשלב התכנון המפורט תוכן תוכנית תאורה ויתוכנו אמצעים למניעה או צמצום של זליגת אור אל שטחים טבעיים בשטח התכנית ומחוץ לתחום התוכנית. תכנון התאורה יתואם עם עיריית חדרה.
 5. מינים פולשים:
 א. לפני תחילת עבודות מכוח התכנית, יש לבער את כל הצמחים הפולשים בתחום העבודות וסביבו, כדי למנוע התפשטותם כתוצאה מהעבודות. הטיפול המקדים בצמחים הפולשים יעשה בהתאם להנחיות עיריית חדרה.
 ב. במהלך ולאחר סיום עבודות ההקמה יבוצע ניטור וביעור צמחים פולשים.
 ג. ביעור צמחייה פולשנית - תוכנית למניעה של הפצת צמחייה פולשנית תוכן ע"י אקולוג בשלב התכנון המפורט ותיכלל במכרז עבודות העפר. התוכנית תוגש לאישור הועדה המקומית. ביצוע התוכנית ילווה בפיקוח על ידי רשות הטבע והגנים. קבלן עבודות העפר יעסיק אקולוג/אגרונום שיהיה אחראי על ביצוע תוכנית הטיפול בצמחים פולשים. הקבלן יפעל לביעור צמחייה פולשנית משטח העבודות ורצועת השפעה סביבו ברוחב שייקבע בתוכנית זו.
 6. ניקוז: לעת תכנון מפורט ייקבעו אמצעים לריסון ומניעת גלישת ניקוז אל השטחים הפתוחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

	<p>ממזרח. 7. איכות אוויר: א. מערכת האוויר בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. ב. פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור. מיקום הפתחים יתואם עם עיריית חדרה/איגוד ערים לאיכות סביבה שרון-כרמל.</p>
<p>6.11</p>	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. תוכנית זו תוגש לוועדה המקומית/איגוד ערים לאיכות סביבה שרון-כרמל. 2. רעש: א. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה. ב. תמוקם גדר אטומה זמנית מפח איסכורית בעלת כושר בידוד אקוסטי של 20dB לפחות בגובה של 2.5 מ' בגבול אזור העבודות הפונה לאזורי מגורים. ג. בתחילת העבודות, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לסוג ומס' הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים ואמצעים שיינקטו להפחתת הרעש. בהתאם למסקנות הדו"ח, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. 3. רעידות: א. יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. ב. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור הוועדה המקומית/איגוד ערים לאיכות סביבה שרון-כרמל. 4. מניעת מטרדי אבק: א. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית. ב. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה. ג. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערמות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן. ד. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר. ה. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר על פי הצורך. ו. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילר) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח. 5. מחנה קבלן: ימוקם בשטח התכנית בלבד בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח, רחוק ככל הניתן משטחים רגישים כגון גני ילדים במידה ויהיו קיימים באזור בזמן העבודות. לא יותר שימוש בתאורה המופנית כלפי חוץ. יותר שימוש בתאורת חירום המופנה כלפי פנים בלבד. בגמר העבודות ישוקם אתר המחנה באופן מלא בהתאם ליעוד הקרקע שבו הוא נמצא על פי התכנית.</p>
<p>6.12</p>	<p>פסולת בניין</p>

<p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית/איגוד ערים לאיכות סביבה שרון-כרמל לעת מתן ההיתר. 2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.13</p>
<p>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו, ככל הניתן, כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר. 2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין. 3. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא. 4. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה יעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק. 2. 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. 3. מרכז התחבורה יירשם בבעלות מדינת ישראל.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 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. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים לכריתה: במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת כפי שיקבע פקיד היערות. 4. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: א. תכונות עצים שיש לתעדף:</p>	





	<p>1. נותני צל סוככנים. 2. חסכנים במים. 3. מאוקלמים. ב. תכונות עצים שיש להימנע מהם: 1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. 2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. 3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 6. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 7. רחבות עירוניות פתוחות: במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. 8. מגרשי חניה: א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. 9. שינוי סטטוס עצים שאינם 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 מיוחדת למוסדות התכנון.</p>
--	---

6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. גובה מרבי לבינוי בתחום התכנית הינו 83 + מטר מעל פני הים לרבות מתקני עזר מתוכננים להקמת המבנים ואין לחרוג ממנו. 2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) לגובה העולה על 50 + מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה.</p>

6.17	זכות מעבר
	<p>1. בשטחים המסומנים בתשריט או המפורטים בתכנית תהיה זכות מעבר שתירשם בלשכת רישום המקרקעין להולכי רגל ו/או לכלי רכב. 2. תתאפשר גמישות במיקום זיקות הנאה ומלבד שהיקף השטח ורוחב זיקת ההנאה עפ"י התשריט ישמרו.</p>

6.18

הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות הכנת התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, יחולו וישולמו למגיש התכנית על ידי בעלי הקרקע בתחום התכנית על פי שטחם היחסי הכלול בתכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה פינוי הלולים בפועל, המצויים בחלקה 6 בגוש 10031.
2	50%-100% מיחידות הדיור בתכנית.	לאחר מתן היתרי בניה ל- 50% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית: א. תתקבל התייחסות משרד הבריאות לגבי המשך מתן מענה אפשרי במט"ש חדרה. ב. תבוצע הסדרה של מובל הניקוז עד נחל חדרה, בתיאום עם רשות הניקוז.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47