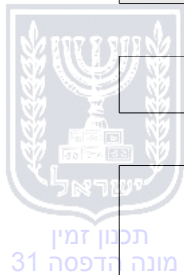


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0890368

תכנית להתחדשות עירונית בחדרה רחוב הנשיא- שדרות החרות



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2024

לאשר את התוכנית

05/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005088154/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית במסגרת מיזם "פינוי בינוי" בתחום המע"ר של חדרה. התכנית מאפשרת התחדשות וערוב שימושים במרכז העיר ב"מתחם הנשיא" ומשתמשת בשטח פנוי על כביש 4 בכניסה לעיר "מתחם פרדס טיכו" כמגרש משלים המאפשר בנייה בגבהים נכונים והתכנות כלכלית לפרויקט הבניינים הקיימים בתחום התכנית נבנו בשנות ה 50 של המאה הקודמת, בצפיפות נמוכה, מצבם הפיזי גרוע ובוצעו בחלקם הרחבות לא סדירות. במתחם "הנשיא", התכנית מציעה פינוי והריסה של 44 יחידות דיור ושטחי מסחר בחמישה מבנים קיימים. במקומם, יבנו מסחר במפלס הקרקע, קומה מעורבת של משרדים ומבנה ציבור, 19 קומות מגורים ומעבר להולכי רגל שמהווה השלמה לשלד הירוק הפנימי של מבני מע"ר חדרה. סה"כ 178 יח"ד במתחם זה. במתחם "פרדס טיכו" התכנית מציעה מסחר במפלס הקרקע ו 1+, מבנה תעסוקה בן 8 קומות, שטחי ציבור ו 20 קומות מגורים. סה"כ 268 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית להתחדשות עירונית בחדרה רחוב הנשיא-שדרות החרות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0890368

1.2 שטח התכנית 14.140 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192250
קואורדינאטה Y	705300

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הנשיא-ששת הימים, הינו מתחם עירוני הבנוי מקובץ חלקות ובניינים ונמצא על רח' הנשיא ויצמן-פינת ששמת הימים, (צד מזרחי של ששת הימים) מתחם פרדס טיכו בנוי ממגרש 378, וחלקים של פרדס טיכו, ממוקמים על הצד הצפוני של שד' החרות בצומת עם כביש 4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הנשיא ויצמן		
חדרה	שד החרות		
שכונה	מעך חדרה		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	223-227	
10049	מוסדר	חלק		272-273, 378

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848		31/07/1986
תתל/ 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43. הוראות תכנית תתל/ 43 תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
חד/ מק/ 1001/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1001/ג ממשיכות לחול	4531			12/06/1997
חד/ 2020	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/2020 ממשיכות לחול	6798	5358		11/05/2014
302-0726760	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0726760 ממשיכות לחול.	9361	2910		12/01/2021
חד/ 1001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1001 ממשיכות לחול.	4356	695		03/12/1995
חד/ 765	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/765 ממשיכות לחול	3075	2884		12/07/1984
חד/ 765/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/765/א ממשיכות לחול	3336	2678		07/07/1986



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאור אחירון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאור אחירון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	10: 11 07/05/2024	אבי חמרה	01/02/2024	1	1: 250	רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח רישום תלת ממדי	11: 04 20/06/2024	ליאור אחירון	01/02/2024	1	1: 250	מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	מצב מאושר	11: 12 20/06/2024	ליאור אחירון	19/09/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - תכניות	15: 09 05/01/2025	ליאור אחירון	05/01/2025	1	1: 250	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי - חתכים	11: 14 20/06/2024	ליאור אחירון	01/02/2024	1	1: 250	רקע	אדריכלות
לא	נספח איכות אוויר	11: 45 20/06/2024	אביעד בראון	18/03/2024	11		רקע	איכות הסביבה
לא	חיזוי רעש רכבות + רעש כבישים למבנה מגורים	11: 48 20/06/2024	אלון עדי	09/05/2024	34		רקע	אקוסטיקה
לא	מיקרו אקלים - רוחות והצללה - מתחם הנשיא-שדרות החירות	12: 08 20/06/2024	עמוס יורן	11/02/2024	63		רקע	דוח סביבה
לא	מיקרו אקלים - רוחות והצללה - מתחם טיכו	12: 09 20/06/2024	עמוס יורן	11/02/2024	24		רקע	דוח סביבה
לא	חוות דעת- טבלת איזון	10: 04 29/07/2024	דוד שקד	28/07/2024	33		מחייב	חוות דעת כלכלית
לא	דו"ח כלכלי לפי תקן 21	17: 53 11/02/2024	דוד שקד	08/02/2024	81		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר	09: 35 09/07/2024	אבי חמרה	12/02/2024	24		רקע	ניהול מי נגר
לא	תסקיר חברתי - פינוי בינוי	13: 18 25/11/2021	ניר אולמן	03/01/2021	38		רקע	נספח חברתי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	11: 17 20/06/2024	ניר אולמן	01/06/2024	22		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים - סקר	11: 15 20/06/2024	תומר דר	10/04/2024	10		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	11: 16 20/06/2024	תומר דר	11/04/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

לא	בדיקת קיבולת לצמתים קיימים בחדרה	11: 22 20/06/2024	אחלאם יעקוב	19/04/2021	13		רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	11: 24 20/06/2024	אחלאם יעקוב	17/03/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- מתחם שד' החירות (פרדס טיכו)	11: 25 20/06/2024	אחלאם יעקוב	17/03/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה מתחם ששת הימים-הנשיא (כולל תחבורה ציבורית קיימת)	10: 27 05/01/2025	אחלאם יעקוב	05/01/2025	1	1: 250	רקע	תנועה



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 31

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
יזם	פרטי			אורבן 1 חדרה בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	2	04-6345577	avi@orielchen.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			אורבן 1 חדרה בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	2	04-6345577	avi@orielchen.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ליאור אחירון	15921801	גיורא גור ושות' אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8562021	Lior@gioragur.com
מתכנן ערים ואזורים	יועץ	ניר אולמן			רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102837	nir@urbanics.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	אביעד בראון		greengineeri ng	כפר סבא	עמרמי (1)	11	054-5238375	office@freengineering.c o.il
מודד	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה (2)	25	04-6325454	office@milikgol.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	תומר דר		פאן-פאן ד.נ.י.ת בע"מ	בלפוריה	(3)	1	050-8699820	tomer@pan-pan.co.il
יועץ	יועץ	אבי חמרה	3014383	דרך ארץ	חולון	הרוקמים (4)	26	073-3744468	info@de-eng.co.il

הידרולוגיה				הנדסה בע"מ				
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	עמוס יורן	115652	בנימינה- גבעת עדה	הרופא	12	052-2750552	amosy@artiecos.com
הנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	כפר קרע	(5)		052-7724445	ahlam.yakub@gmail.com
הנדסת תשתיות	יועץ תשתיות	יעקב כץ	91529	חדרה	חובבי ציון	9	053-4457008	yacovkats@gmail.com
עו"ד	עו"ד	צחי נשר	15714	חדרה	הרברט סמואל	37	04-6334466	
	יועץ אקוסטי	אלון עדי	47258	חדרה	האומן	17	04-8348350	info@a-adi.co.il
שמאות מקרקעין	שמאי	דוד שקד	440	עפולה	המלאכה (6)	23	04-6420470	infoa@drori-shaked.co.il

(1) כתובת : בית הפעמון.

(2) כתובת : ת.ד חדרה 2124.

(3) כתובת : בלפוריה 1930500.

(4) כתובת : מרכז עזריאלי חולון.

(5) כתובת : ת.ד 699.

(6) כתובת : מתחם הפיאצה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), (תשע"ב).
יחידת דיור קטנה	יחידות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא עד 80 מ"ר לרבות שטח המרחב המוגן.
מתחם "הנשיא"	חלקות 223-227. הנשיא פינת ששת הימים
מתחם "טיכו"	חלקות 273, 272, 378. כביש "4" פינת שד' החירות.

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**

התחדשות עירונית של מתחם "הנשיא" ומתחם "פרדס טיכו" באמצעות "פינו בינווי" הכוללת פינוי של 44 יחידות דיור ושטחי מסחר קיימים במתחם "הנשיא" ובנייה של 446 יחידות דיור חדשות בשילוב עם מסחר מוטה רחוב, משרדים ומוסדות ציבור בשני המתחמים יחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע. יעודי הקרקע במצב המאושר: מסחר ומשרדים, מגורים מסחר ותעסוקה, הגבלות בניה ופיתוח ומגורים ומסחר. ייעודי הקרקע במצב המוצע: מגורים ומסחר, שביל, מגורים מסחר ותעסוקה ושצ"פ.
- קביעת הוראות לשימושים, מספר יחידות הדיור, קומות והוראות בינוי.
- קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
- קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בנייה.
- הסדרת מעבר להולכי רגל שמהווה השלמה לשלד הירוק הפנימי של מבני מע"ר חדרה במתחם "הנשיא".
- קביעת גובה מבנים מקסימלי.
- קביעת שטחי הבנייה המותרים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות לרישות תלת ממדי.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	203
שביל	200
מגורים ומסחר	201
מגורים מסחר ותעסוקה	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	202
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	201
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	202
הנחיות מיוחדות	שביל	200
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	203
זכות מעבר	מגורים ומסחר	201
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	202
זכות מעבר	שביל	200
להריסה	מגורים ומסחר	201
להריסה	שביל	200
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	201
קו בנין עילי	שביל	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14.5	0.10
מגורים מסחר ותעסוקה	4,080.7	28.86
מסחר ומגורים	3,216.5	22.75
מסחר ומשרדים	6,624.5	46.85
שצ"פ	203.5	1.44
סה"כ	14,139.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	3,171.5	22.43

73.98	10,459.89	מגורים מסחר ותעסוקה
1.85	261.58	שביל
1.73	245.21	שטח ציבורי פתוח
100	14,138.18	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

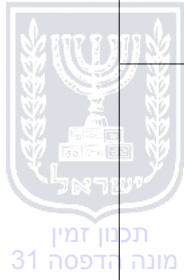


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם 2. מסחר קמעוני, מסחר שכונתי, סופרמרקט, בתי קפה, מסעדות ובתי קולנוע 3. תעסוקה, משרדים, לרבות מרפאות, שירותים מקומיים ותומכי תעסוקה וכיוצא בזה. 4. מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, ספורט, חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה, חברה וכיוצא בזה והחצרות/מרפסות הנדרשות לתפקודם. 5. בנקים. 6. שטחים ומתקנים לניהול ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר עילי.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח 202 תותר בניית מבנה לתעסוקה בן 7 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר ושני מבני מגורים עם קומת מסחר בקרקע, שטחים לצרכי ציבור בקומה 1, 20 קומות מגורים לכל בניין וקומה טכנית על הגג לכל בניין. 2. גני הילדים ומעונות היום לא יפנו לרחוב חירות. 3. מיקומם של שטחי הציבור יהיה במבנים שאינם על כביש 4 בקומה 1+. יותרו שטחים למבואות ושטחי שירות נוספים בקומת הקרקע. 3. לא יותרו גדרות מכל סוג למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או בטחון. 4. לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע. 5. במגרש 202 לא תותר הקמת מגורים בדופן הצמודה לדרך 4. 6. יח"ד קטנות יפוזרו בין המבנים המיועדים למגורים. 7. בדירות ששטחן עולה על 110 מ"ר, תתאפשר הקמתה של דיורית. גודל הדירה הקיימת לאחר פיצול לצד הדיורית לא יפחת מ-60 מ"ר שטח עיקרי. 8. יוקצו חללים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ו/או בקומת בניינים. 9. תעשה הפרדה בין הכניסות למבני המגורים, שטחי המסחר ושטחי הציבור וכן של מערכת האשפה בשימושים אלו. אזורי השירות יתוכננו באופן שמאפשר הפרדה וגישה עצמאית לכל שימוש עבור ואל הפונקציות המשמשות אותו. 10. פתרונות נידוף ושחרורי עשן ממרתפים ומסחר יאושרו בבקשה להיתר ע"י איכות הסביבה בצורה שלא תפגע בכלל משתמשי הפרויקט. 11. המערכות הטכניות לרבות מעבים, מזגנים, ומתקנים טכניים למסחר ישולבו כחלק אינהרנטי מעיצוב המבנה. 12. השילוט יהיה אחיד וחלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה ובתחום קומת הקרקע בלבד. 13. שטחי המסחר יבנו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול או גידור בינם לבין המדרכה. 14. תשמר אחידות חומרים ועיצוב לאורך החזיתות המסחריות לרבות שטחי השירות. 15. מחסנים לדירות ו/או לתעסוקה יותרו הן בקומות החניון והן בקומות המגורים. 16. גובה מינימלי של לובי בנייני המגורים יהיה 4 מטר. 17. תתאפשר הקמת גגון בחזית המסחר עד לקו המגרש - הנ"ל יתאפשר בגובה שלא יפחת מ-3 מטר. 18. גגות המסחר והתעסוקה יטופלו כחזית חמישית. 19. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מטרים בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה ויאפשר בניית

	<p>יזיע (גלריה) במסגרת שטחי הבנייה המותרים. הגלריה לא תספר במניין הקומות.</p> <p>20. תותר הקמת בתי קפה ומסעדות בכל קומות המשרדים לרבות הגג.</p> <p>21. הוראות מיוחדות לתאי שטח 202-203: הבינוי והפיתוח בתחום המסומן להוראות מיוחדות יהיה בהתאם למגבלות בנייה ופיתוח בהוראות תת"ל 43.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. המרתפים ישמשו לחניה, אזורי תפעול, אחסנה וחללים טכניים.</p> <p>2. אזור פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיה מופרד מחניון המגורים ומוסתר מהרחוב.</p> <p>3. תתבצע הפרדה בין חניות למגורים לחניות למסחר ולתעסוקה.</p>
ג	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>2. בפיתוח תשולב צמחיה מצלה לנוחות המשתמשים.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. כל מערכות התשתית יועברו או יטופלו לפני תחילת העבודה בתאום עם מחלקת תשתיות של עיריית חדרה ותאגיד מי חדרה.</p> <p>2. במרתף בחזית שדרות החרות תשמר רצועה עילית ברוחב 1 מטר ועומק לפי דרישת הרשות המקומית, למעבר תשתיות עירוניות מעל קומת המרתף.</p>
ה	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>במגרש 202 גג המבנה המסחרי יהיה בחלקו משותף לדיירי המגורים וחלקו יוצמד למבנה הציבור.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הוראות מיוחדות לתאי שטח 202-203: הבינוי והפיתוח בתחום המסומן להוראות מיוחדות יהיה בהתאם למגבלות בנייה ופיתוח בהוראות תת"ל 43.</p>



4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם</p> <p>2. מסחר קמעוני, מסחר שכונתי, סופרמרקט, בתי קפה, מסעדות ובתי קולנוע</p> <p>3. תותר תעסוקה, משרדים, לרבות מרפאות, שירותים מקומיים ותומכי תעסוקה וכיוצא בזה בקומה +1.</p> <p>4. מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, ספורט, חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה, חברה וכיוצא בזה והחצרות/מרפסות הנדרשות לתפקודם.</p> <p>5. בנקים.</p> <p>6. שטחים ומתקנים לניהול ויסות/השהיה/איגום למי נגר עילי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בתא שטח 201 תותר בניית שתי קומות מסחר, שני מבני מגורים בני 19 קומות מגורים כל אחד, וקומה טכנית על הגג.</p> <p>2. לא יותרו גדרות מכל סוג למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או בטחון.</p> <p>3. לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>4. יחיד קטנות יפוזרו בין המבנים המיועדים למגורים. 5. בדירות ששטחן עולה על 110 מ"ר, תתאפשר הקמתה של דיורית. גודל הדירה הקיימת לאחר פיצול לצד הדיורית לא יפחת מ-60 מ"ר שטח עיקרי. 6. יוקצו חללים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ו/או בקומת ביניים. 7. תעשה הפרדה בין הכניסות למבני המגורים, שטחי המסחר ושטחי הציבור וכן של מערכת האשפה בשימושים אלו. אזורי השירות יתוכננו באופן שמאפשר הפרדה וגישה עצמאית לכל שימוש עבור ואל הפונקציות המשמשות אותו. 8. פתרונות נידוף ושחרורי עשן ממרתפים ומסחר יאושרו בבקשה להיתר ע"י איכות הסביבה בצורה שלא תפגע בכלל משתמשי הפרויקט. 9. המערכות הטכניות לרבות מעבים, מזגנים, ומתקנים טכניים למסחר ישולבו כחלק אינהרנטי מעיצוב המבנה. 10. השילוט יהיה אחיד וחלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה ובתחום קומת הקרקע בלבד. 11. שטחי המסחר יבנו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול או גידור בינם לבין המדרכה. 12. תשמר אחידות חומרים ועיצוב לאורך החזיתות המסחריות לרבות שטחי השירות. 13. מחסנים לדירות ו/או לתעסוקה יותרו הן בקומות החניון והן בקומות המגורים. 14. גובה מינימלי של לובי בנייני המגורים יהיה 4 מטר. 15. תתאפשר הקמת גגון בחזית המסחר עד לקו המגרש - הנ"ל יתאפשר בגובה שלא יפחת מ-3 מטר. 16. גגות המסחר והתעסוקה יטופלו כחזית חמישית. 17. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מטרים בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה ויאפשר בניית יציע (גלריה) במסגרת שטחי הבנייה המותרים. הגלריה לא תספר במניין הקומות.</p>	
<p>ב דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. המרתפים ישמשו לחניה, אזורי תפעול, אחסנה וחללים טכניים. 2. אזור פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיה מופרד מחניון המגורים ומוסתר מהרחוב. 3. תתבצע הפרדה בין חניות למגורים לחניות למסחר ולתעסוקה. 4. בתא שטח 200 בייעוד שביל, תותר הקמת חניון תת קרקעי לטובת המגורים כמפורט בנספח רישום תלת ממדי המצורף למסמכי תכנית זו.</p>	<p>ב</p>
<p>ג פיתוח ונוף</p> <p>1. הפיתוח ישללב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולאופניים. 2. בפיתוח תשולב צמחיה מצלה לנוחות המשתמשים.</p>	<p>ג</p>
<p>ד תשתיות</p> <p>1. כל מערכות התשתית יועברו או יטופלו לפני תחילת העבודה בתאום עם מחלקת תשתיות של עיריית חדרה ותאגיד מי חדרה. 2. במרתף בחזית רחוב הנשיא תשמר רצועה עילית ברוחב 1 מטר ועומק לפי דרישת הרשות המקומית, למעבר תשתיות עירוניות מעל קומת המרתף.</p>	<p>ד</p>
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. שטח ציבורי פתוח, חנייה וטרפו תת"ק. 2. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>

א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. פתוח השצ"פ יבוצע ע"י מפתחי המגרש כהמשך ישיר לפתוח העירוני על כביש 4 ולמדרכות ופתוח הפרוייקט.</p> <p>2. פתוח השצפ יאפשר מעבר רגלי ישיר מהמדרכה של הרב עובדיה לתחנת האוטובוס על כביש 4.</p> <p>3. בשטח השצ"פ ישתלו עצי צל המתאימים לאקלים המקומי.</p>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	<p>1. רצועות הליכה ורכיבה.</p> <p>2. גינון ופיתוח לרבות נטיעות ומצללות ליצירת רצף צל.</p> <p>3. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>4. תשתיות קוויות בתת הקרקע לרבות לפינוי אשפה.</p> <p>5. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר</p> <p>6. חניון תת קרקעי לשימוש המגורים כמפורט בתשריט ובנספח רישום תלת מימדי</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הצבת ריהוט רחוב בתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל.</p> <p>2. תותר חריגה לשטח השביל לטובת הקמת מצללה בתא שטח 201.</p> <p>3. לא יותר גידור השביל ויובטח בו מעבר חופשי לציבור ולרכב חירום.</p>
ב	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>קביעת מגרש תלת מימדי:</p> <p>א. בתא שטח 200 המיועד לשביל, יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. המגרש התלת ממדי ישמש בתת הקרקע לטובת חניה עבור מגרש 201.</p> <p>ב. תא השטח 200 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת ממדי 200A שירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>ג. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי עד פני הקרקע הסופיים בנפח שיאפשר בתי גידול לעצים בוגרים.</p> <p>ד. על תא השטח 200 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב, 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט 257
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
											1030			200		שביל		
4450	(1)	(1)	(1)	(1)	4	19		178				8900	16754	201	מגורים	מגורים ומסחר		
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	2						1400	2130	201	מסחר	מגורים ומסחר		
400	(1)	(1)	(1)	(1)								150	350	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר		
5350	(3)	(3)	(3)	(3)	4	21	90	178	80	(2) 12720		10450	19234	3178	סך הכל<	מגורים ומסחר		
6700	(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		268				13400	25124	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
400	(1)	(1)	(1)	(1)		(4) 1						150	550	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	(5) 1						1024	4097	202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
7400	(3)	(3)	(3)	(3)	3	22	110	268	60	(2) 31380		14574	29771	10460	סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		
300	(1)	(1)	(1)	(1)	3	8						1880	7520	202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
											1000			203		שטח ציבורי פתוח		

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:



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

- א. ניתן לנייד זכויות מעל קרקע לתת קרקע
- ב. הזכויות הרשומות בשימוש תעסוקה מיועדות למסחר ותעסוקה בכל המפלסים.
- ג. ניתן לנייד זכויות ממגורים לתעסוקה ומסחר אך לא להפך.
- ד. זכויות בתת הקרקע מיועדות לכלל היעודים ללא חלוקת משנה.
- ה. במידה וידרש, וכדי לעמוד בתקן החניה, ניתן להוסיף קומה תת קרקעית נוספת כולל שטחי השירות הנדרשים לה.
- ו. לכל מגרש הוקצו 200 מ"ר לשימושי פנאי לטובת הדיירים - אין להעבירם לדירות
- ז. שיעור יח"ד קטנות לא יפחת מ-30%.
- ח. מספר הדיוריות המותר בתא שטח 201 הינו 46.
- ט. מספר הדיוריות המותר בתא שטח 202 הינו 32.
- י. דיורית לא תימנה במניין יחידות הדיור הקטנות.
- יא. מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית על הגג- גובה המבנה כן כולל.
- יב. תותר גמישות במיקום השטח לצרכי ציבור בין כל הקומות, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
- יג. ניתן לנייד שטחי שירות בין היעודים השונים .
- יד. בייעודים שיפורטו בסעיף תשתיות (סעיף 6.9) עבור מתקני גז טבעי, תתאפשר תוספת זכויות עבור המתקנים הנלווים לחלוקת גז טבעי בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי בניין בהתאם לתשריט.
- (2) שטחי השירות התת קרקעיים יהיו עבור כלל השימושים בתא השטח.
- (3) קו בניין תת"ק יהיה 0 מכל הצדדים.
- (4) קומת מבנים ומוסדות הציבור תמוקם מתחת למבני המגורים.
- (5) תותר קומת מסחר בקרקע מבני המגורים ובקרקע קומת התעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי בהליך הרישוי הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית.
2. תנאי בהליך הרישוי, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט לקביעת סוג הטיפול האקוסטי הנדרש.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.
4. תנאי בהליך הרישוי, יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
5. תנאי בהליך הרישוי, יהיה תחילת ביצוע שדרוג מט"ש חדרה.
6. תנאי בהליך הרישוי למגורים:
 - א) הקמת בניין המשרדים/תעסוקה. (כיוון שבניין המשרדים/תעסוקה מהווה חסם אקוסטי למגורים).
 - ב) הכנת דו"ח אקוסטי מופרט למבני המגורים ולמבני ציבור. הדו"ח האקוסטי המפורט יכלול חיזוי לרעש מכבישים ורכבות לכלל הקומות והחזיות בהתאם לתכנון המפורט העדכני, כאשר מיגון דירתי יתוכנן ויבוצע בהתאם לקומות המפורטות בטבלה בהם נמצאו חריגות רעש (לעיל) וכן לקומות נוספות במידה וימצאו כאלו בדו"ח המופרט. בכל מקרה, יש לוודא כי הרעש בתוך מבנה המגורים אינו עולה על 40 dB עם חלונות סגורים. (במסגרת הדוח האקוסטי שנערך לתוכנית ממליץ היעוץ האקוסטי לא לבצע ארגזי תריס בפרויקט וכן לבצע חלונות עם אינדקס בידוד של { RW- 34 dB[A.
7. תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע דו"ח הידרולוגי ונספח ניקוז לטיפול במי נגר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
9. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה אליהם ומהם.
10. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית מפורטת למים וביוב מאושרת על ידי תאגיד המים.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בתחום התכנית יהיה הבטחת תפקוד תקין קווי המים והביוב בתחום התכנית.
12. תנאי בהליך הרישוי הבטחה כי מערך אספקת המים העירוני הקיים מתאים לאספקת המים לתכנית.
13. תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחה כי מערך הביוב העירוני הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
14. במידה ובתחום התכנית יעשה שימוש בגז טבעי, תנאי בהליך הרישוי הוא תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.2**הוראות פיתוח**

1. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלסי הפיתוח והמדרכות.

6.3**חניה**

1. מספר מקומות החניה לכלל השימושים יקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר ולא יותר מחנייה אחת לדירה. תא שטח 201 פטור מחניות למסחר.
2. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.
3. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים. מיקום

נקודות פליטות האוויר יקבע באופן שלא יהווה מטריד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב.
 4. לא תותר הבלטה מעל מפלס הקרקע עבור אלמנטים לתאורה ואוורור טבעיים.
 5. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחום התכנית ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.5 ניהול מי נגר

א. ניהול מי נגר בתחום התכנית יהיה בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה
 ב. אמצעי החלחול וההחדרה בהיתר הבניה ייקבעו לאור דוח קרקע שיערך לאתר, שייבחן, בין היתר, את פוטנציאל החלחול וההחדרה למי התהום.
 ג. מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, ובהתייעצות עם יועץ קרקע, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.
 ד. תנאי למתן היתר, דו"ח הדירולוגי ונספח ניקוז לטיפול מי נגר לפי הנחיות עירייה

6.6 פיתוח תשתית

1. בהליך הרישוי יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית או מי מטעמה.
 2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. תותר הקמת תשתיות על קרקעיות בהיוועצות מול הגורמים הרלוונטיים.
 3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, תתאפשר התקנתו כקו עילי.
 4. תנאי בהליך הרישוי, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיקבע על דעת הרשות המקומית.

5. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6. מערכת הביוב :

א. תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית, בכפוף ובתיאום עם תאגיד "מי חדרה".

ב. במידה ומפלס קווי הביוב הציבורי והפרטי בתכנון המפורט יהיו במפלס מי התהום, יידרש להניח קו רציף עם שוחות מונוליטיות.

ג. 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 טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.

ד. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות ביוב ציבוריות במגרשים בהם תחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות ו/או העברת שפכים בגרביטציה.

ה. מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב.

7. מערכת המים

א. תכנון מערכת המים יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית, בכפוף ובתיאום עם תאגיד "מי חדרה".

8. חשמל

א. תנאי בהליך הרישוי 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.

ב. תתאפשרנה הקמת חדרי טרפו תת"ק או עיליים וכן חדרי מיתוג בקווי מגרש.

ג. במידה וימוקם טרפו בשצ"פ הנ"ל יהיה תת"ק.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

ו. תנאי להגשת בקשה להיתר חפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ז. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

9. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן :

1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : מגורים, מבני ציבור, אלא



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>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 מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד תנאי לביצוע העבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקווים בפועל תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל + 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל + 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>6.8 הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	
<p>6.9 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות, והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית במרחק אשר יקבע ע"י הגורם הסביבתי המוסמך, ויבטיח כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם הרשות המקומית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. 3. במהלך עבודות ההקמה יעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים הנדרשים על פי כל דין. 4. בתם תקופת ההקמה יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא. 5. מניעת רעש בזמן עבודות הבנייה: א. בשלב תכנון מפורט למתחם יוכן נספח ביצוע אקוסטי סביבתי, אשר יכלול תיאור עבודות מתוכננות, כלים בהם ייעשה שימוש, מפלסי רעש ורעידות צפויים ואמצעים, הנדרשים להפחתת רעש אורעידות. אישור הנספח על ידי איגוד ערים יהיה תנאי לתחילת עבודות הבנייה בשטח. ב. במידה ויתוכננו עבודות בנייה בשעות ערב ו/או לילה יוגש דו"ח אקוסטי נפרד, המתייחס לעבודות ערב ו/או לילה המתוכננות עם הערכת המצב הקיים ושינוי במפלסי הרעש, שייגרמו מעבודות הבנייה בשעות ערב ו/או לילה.</p>	
<p>6.10 זכות מעבר</p> <p>1. זיקת הנאה להולכי רגל לפי התשריט תסומן ותרשם בהיתרים. 2. בתא שטח 201 ו-202 זיקת הנאה תפותח כחלק מהמרחב הציבורי הגובל ותשמש למעבר ציבורי, רציף ונגיש להולכי רגל. 3. בתא שטח 202 תינתן זכות מעבר חופשי של הולכי רגל מדרום לצפון - לעבר השצ"פ ברוחב של 6 מטרים. מיקום הזיקת הנאה הסופית יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. 4. להבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל תירשם הערה בספרי המקרקעין</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



6.11 חלוקה ו/ או רישום	
<p>1. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>2. בתא שטח 200 יוגדר השטח המצוי במפלס הקרקע לשימוש ציבורי, מתחתיו, במפלס תת הקרקע, חניון תת קרקעי עבור תא שטח 201. תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת ממדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים המצויים מתחת לפני הקרקע.</p>	
6.12 איכות הסביבה	
<p>מרכז איסוף פסולת מסומן באופן סכימתי על גבי תשריט נספח הבינוי.</p> <p>גודלו ומיקומו המדויק ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתכלול גם הוראות משלימות המאפשרות את הקמתו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הבנייה	<p>1. יש להגיש היתר לתא שטח 201 לפני הגשת היתר לתא שטח 202.</p> <p>2. ניתן לפתח את תא שטח 202 לפני תא שטח 201 רק בתהליך של בינוי פינוי עבור תא שטח 201 בלבד.</p> <p>3. בתא שטח 202 - מבנה המשרדים והתעסוקה, הממוקם על הדופן הסמוכה לכביש 4, יבנה לפני מבני המגורים באותו מגרש.</p>

7.2 מימוש התכנית

<p>1. יש להגיש היתר לתא שטח 201 לפני הגשת היתר לתא שטח 202.</p> <p>2. ניתן לפתח את תא שטח 202 לפני תא שטח 201 רק בתהליך של בינוי פינוי עבור תא שטח 201 בלבד.</p> <p>3. בתא שטח 202 - מבנה המשרדים והתעסוקה, הממוקם על הדופן הסמוכה לכביש 4, יבנה לפני מבני המגורים באותו מגרש.</p>
--

