

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1068931

התחדשות עירונית העליה השנייה - שינוי לתוכנית מס' 302-0615021



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/12/2024

לאשר את התוכנית

29/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005212604/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית שינוי לתוכנית מס' 302-0615021, תוכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר חדרה, ברחוב העליה השנייה, בין הרחובות הרצל והרב קוק. התוכנית מציעה תוספת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע. שטחי שירות מעל הקרקע:

- א. שטחים עבור ממד"ים לדירות המוצעות - בתוכנית המאושרת מס' 302-0615021 אושרו שטחי פלדלת ולא נלקחו בחשבון שטחי שירות עבור ממד"ים ביחידות הדיור המוצעות.
- ב. שטחים עבור מחסנים בקומת ביניים של הבניינים - בעבור שיפור התכנון של הבניינים.
- ג. שטחי השירות המוצעים מעל הקרקע כ 5,250 מ"ר. בנוסף ל 12,220 מ"ר בתכנית המאושרת.
- ד. שטחי שירות תת קרקעיים: תוספת של כ 2950 מ"ר שטחי שירות לחניות ומיסעות בעקבות תכנון תנועה וחניה מפורט. בנוסף ל 21,180 מ"ר בתכנית המאושרת.
- ה. תוספת קומת ביניים בחתך קומת הקרקע ללא שינוי בגובה המבנה וללא תוספת קומות.
- ו. ביטול רדיוס בין קו בנין קדמי לקו בנין צדדי במגרש 103.
- ז. שינוי התכנית המותרת לבניה במגרשים ביעוד מגורים, עד ל 66% בניה.
- ח. יתר הוראות התוכנית יהיו לפי התוכנית המאושרת מס' 302-0615021.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1

התחדשות עירונית העליה השנייה- שינוי לתוכנית מס' 302-0615021

302-1068931

מספר התכנית

7.440 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	192672
קואורדינאטה Y	705271

1.5.2 תיאור מקום

שכונת האוצר- רחוב העלייה השנייה 1-7 בין הרחובות הרצל והרב קוק.

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	העלייה השנייה		

שכונה שכונת האוצר - רחוב העלייה השנייה- בין הרחובות הרצל והרב קוק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10035	מוסדר	חלק	394, 412-413	396, 418

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014		5358	6798	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות תוכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2020 / חד</u>
07/06/2021		6600	9662	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות תוכנית 302-0615021 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>302-0615021</u>
21/07/1994		4295	4231	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות תוכנית חד/ 848 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>848 / חד</u>
20/11/1980		618	2673	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות תוכנית חד/ 699 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>699 / חד</u>
12/07/1984		2884	3075	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות תוכנית חד/ 765 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>765 / חד</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאסמין לאלא פרו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאסמין לאלא פרו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 39 10/09/2024	גדי דגני	19/05/2024			רקע	טבלאות איזון והקצאה
כן	הסבר ופירוט תוספת השטחים המוצעת לפי איחוד וחלוקה של התוכנית המאושרת.	12: 47 11/01/2024	לירן צ'צ'יק	22/11/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא		10: 32 13/09/2023	שרה יוסף הברט	20/11/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		14: 32 22/10/2023	אחלאם יעקוב	22/10/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		10: 52 03/12/2023	לירן צ'צ'יק	30/11/2023		1: 250	רקע	תנועה
לא		09: 15 22/02/2022	לירן צ'צ'יק	22/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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	רמות חדרה בע"מ		רמות חדרה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	073-3672165	office@gl-re.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאסמין לאלא פרו	38818487		טירת כרמל	קרן היסוד	22	073-3672165	yasmeenferro@gl-re.co.il
שמאי	שמאי	גדי דגני	375		קיסריה	אלון התבור (1)	2	04-6277303	office@degani-beny.co.il
מודד	מודד	אלעפו חירי	1008	חירי מהנדסים בע"מ	כפר יאסיף	כפר יאסיף (2)		04-9967274	office@khoury-eng.co.il
אדריכלית	אדריכל	שרה יוסף הברט	20884810	שרה יוסף הברט	חיפה	עדולם	3		sarayh@gl-re.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	855033		כפר קרע	(3)			ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: אלון התבור 2 קיסריה.

(2) כתובת: ת.ד. 2447.

(3) כתובת: ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוכנית שינוי לתוכנית מס' 302-0615021, תוכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר חדרה, בשכונת האוצר, רחוב העלייה השנייה, בין הרחובות הרצל והרב קוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1. תוספת שטחי שירות:
 - א. שטחי שירות מעל הקרקע עבור ממדיים ומחסנים בשטח של כ 5250 מ"ר.
 - ב. שטחי שירות תת קרקעיים עבור חניות ומיסעות בשטח של כ 2950 מ"ר.
2. תוספת קומת ביניים בחתך קומת הקרקע ללא שינוי בגובה המבנה וללא תוספת קומות.
3. ביטול רדיוס בין קו בנין קדמי לקו בנין צדדי במגרש 103.
4. שינוי התכנית המותרת לבניה במגרשים ביעוד מגורים, עד ל 66% בניה.

יתר הוראות התוכנית יהיו לפי התוכנית המאושרת מס' 302-0615021.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 101
שטח ציבורי פתוח	303 - 301
דרך מאושרת	203 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	202, 201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	103, 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	103
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	203 - 200
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	103 - 101
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	302, 301
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	103 - 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
קו בנין עילי	מגורים ד'	103 - 101
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	692.46	9.31
דרך מוצעת	439.01	5.90
מגורים ד'	5,473.02	73.59
שטח ציבורי פתוח	832.96	11.20
סה"כ	7,437.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,136.89	15.29
מגורים ד'	5,651.22	76.02
שטח ציבורי פתוח	645.33	8.68
סה"כ	7,433.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בכל הקומות מעל הקרקע לרבות קומת הקרקע. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יח"ד. ג. חניה תת קרקעית. ד. חדרי טכניים ושטחי שירות הנדרשים למגורים. ה. גינות צמודות לדיירים ורחבה מרוצפת. ו. מסחר בקומת הקרקע, במקומות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי כחזית מסחרית (תא שטח 101). ז. שב"צ - גני ילדים או מעונות יום כמסומן בנספח הבינוי (תא שטח 101).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>קווי בניין קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. שמירת מרחקים בין מבנים מרחק מינימלי בין מבנים באותה החלקה לא יקטן מ 12- מ'. גובה קומה: תותר בניית קומת מגורים בגובה של עד 3.30 מ'. גובה לובי הכניסה לא יעלה על 6 מ'. מרפסות: תובטח מרפסת לכל דירה. תותרנה דירות גן בעורף הבינוי בלבד, ושאינן פונות לרחוב. לדירות הגן יוצמדו גינות פרטיות כמופיע בנספח הבינוי. מרתפים: יותרו מרתפים בתחום גבול המגרש כמסומן בנספח הבינוי. המרתף לא יבלוט מעל פני השטח. לא יותר אוורור מרתפים למרווח קדמי ולשב"פ. גגות: גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להבטיח הסתרה של מערכות. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה. מחסנים ומתקנים טכניים: תותר בניית מחסנים ומתקנים טכניים בקומת החניה. לא יותרו תוספות מחסנים מחומרים קלים על קרקעיים. תמהיל:</p>



<p>25% מהדירות יהיו בנות עד 80 מ"ר "פלדלת", לא כולל ממ"ד. מבני ציבור :</p> <p>מיקום סופי של שטחי הציבור הבנויים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. הכניסה למבני הציבור תהיה בנפרד מהשימושים האחרים.</p>	
<p>חניה</p> <p>יותר חניון משותף לכל תאי השטח, כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.</p>	<p>ב</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יש לספק מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' נטו לפחות עבור שתילה באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף .</p>	<p>ג</p>



<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>א. שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, נטיעות, מעברים להולכי רגל, מצללות, רחבות, ריהוט גן, מתקני משחק. ב. חניה תת קרקעית.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א. לא תותר הקמת מבני תשתית בשצ"פ לרבות פתחי אוורור של החניון. ב. לא יותר גידור בשטח השצ"פ מלבד לצורכי בטחון ובטיחות. ג. יש לספק מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' נטו לפחות עבור שתילה מעל תקרת החניון, לרבות באמצעות פיתוח שטח. ד. לפחות 50% מהעצים בשצ"פים יהיו בוגרים בגודל 9 לפחות, בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות שאר העצים יהיו גודל 7 לפחות. ה. יוקצה שטח לחלחול בתחום השצ"פ (בור חילחול בכפוף לסוג הקרקע). ו. מתחת לשטחי הציבור יותר שימוש לחניה תת-קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם, ובהתאם להוראות תכנית זו.</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>באזור גבול מתחם תלת מימדי יהיה חניון תת קרקעי, ויתאפשר רישום עתידי של חניות פרטיות מתחת לשטחים הציבוריים, בכפוף לתקנות התקפות.</p>	<p>ב</p>

<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניה, כניסה לחניון תת קרקעי. חניות תת קרקעיות.</p>	<p>4.3.1</p>

מעבר תשתיות עירוניות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
 בשטח שמתחת לדרכים ושצ"פ יותר שימוש לחניה תת קרקעית לטובת המגרשים הסמוכים,
 ובהתאם להוראות תכנית זו תכנית הבינוי שתוכן בשלב היתר הבניה תתייחס, בין היתר, לשיוך
 חניות לתאי השטח, קביעת מפלסים בתת הקרקע ועוד.

4.3.2

הוראות

א

בינוי

ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכנית שתאושרנה ע"י מנהל אגף
 הדרכים, תנועה וגנים בעירייה.
 מתחת לשטחי הציבור יותר שימוש לחניה תת-קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם,
 ובהתאם להוראות תכנית זו.

ב

פיתוח ונוף

באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף, יש לספק מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' נטו לפחות
 עבור שתילה.

ג

הנחיות מיוחדות

באזור גבול מתחם תלת מימדי יהיה חניון תת קרקעי, ויתאפשר רישום עתידי של חניות פרטיות
 מתחת לשטחים הציבוריים, בכפוף לתקנות התקפות.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 18



תכנון זמין
 מונה הדפסה 18



תכנון זמין
 מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- 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
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(8) 2135	(7) 3	3	(6) 5	(5) 0	(4) 4	(3) 27	(2) 97	96	66	4000		(1) 4630	10736	1330	101	מגורים ד'	מגורים ד'	
												24	(9) 260	1330	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
												30	69	1330	101	מסחר	מגורים ד'	
(8) 3500	(7) 3	(12) 5	(11) 4	(10) 3	(4) 3	(3) 19	(2) 67	132	60	8450		(1) 5700	12202	2043	102	מגורים ד'	מגורים ד'	
(8) 4410	(13) 4	(12) 4	(11) 3	0	(4) 3	(3) 19	(2) 67	172	65	6750		(1) 7250	13062	2287	103	מגורים ד'	מגורים ד'	
										2080				692	200	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
					(4) 3					1450				676	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
					(4) 3					348				117	302	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
														43	303	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
					(4) 3					550				186	201	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
					(4) 3					573				191	202	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
					(4) 3					195				65	203	דרך מאושרת	דרך מאושרת	

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. יותר לנייד זכויות בניה בין תאי שטח המיועדים למגורים.

כמו כן יותר ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת, וההיפך בשיעור של עד 10%.

ב. קו בנין עילי יהיה מקומה 5 בלבד.

- ג. בכל המבנים המוצעים יוקצה שטח משותף לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר וכדו'.
- ד. קומות הביניים בבניינים תיספר כחלק ממנין הקומות המותרות.
- ו. לא יותרו שטחים נוספים מכח תמ"א 38 מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית זו.
- ז. שטח עיקרי ממוצע לח"ד לא יעלה על 90 מ"ר שטח זה הינו "פלדלת" וכולל את הממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון, חדר כושר, גיימבורי וכדו'.
- (2) הגובה המיירבי יכלול את כל מרכיבי הגג: יציאה לגג, חדר מכונות ומערכות טכניות.
- (3) מספר הקומות המצוין בטבלה אינו כולל קומות טכניות, חניות תת קרקעיות, קומות מרתף, קומת מסד.
- (4) תותר בניית מחסנים ומתקנים טכניים בקומות המרתף.
- (5) קו בניו עילי לכיוון רחוב הרצל של 4 מ'.
- (6) קו בנין עילי לכיוון השצ"פ של 3 מ'.
- (7) קו בנין עילי לכיוון רחוב העליה השניה של 2 מ'.
- (8) לא יותר ניוד שטחים בין שטח עיקרי למרפסות לשטחים העיקריים במבנה.
- (9) בנוסף לשטח העיקרי, יוקצו עד 200 מ"ר שטח חצר לכל כיתת גן, סה"כ 400 מ"ר עבור חצרות הגנים. הפרגולה לקירוי חצרות הגנים תהיה מפלדה וחומרים קלים להגנה מפני נפילת חפצים- בכל שטח החצר עד לגבול המגרש.
- (10) קו בנין עילי לכיוון השצ"פ של 2 מ'.
- (11) קו בנין עילי לכיוון רחוב הרב קוק של 2 מ'.
- (12) קו בנין עילי של 3 מ'.
- (13) קו בנין עילי לכיוון רחוב העליה השניה של 3 מ'.






תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנים, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנ"מ מתאים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הינו הריסת המבנים המיועדים להריסה.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת בניית המודול השלישי במט"ש חדרה.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>1. על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח לגביו מבוקש ההיתר, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. בשטח חצרות הבניינים לאורך הרחובות ובקרבת הפתחים של החניה התת קרקעית יינטעו עצים בוגרים מהקרקע, גודל 9 לפי סטנדרט משרד החקלאות העצים יינטעו בסמוך למדרכות במרחק של 7 מטר מקסימום בין עץ לעץ. בנוסף יינטעו עצים גם בשאר השטחים המשותפים. מפתח של עץ לכל 50 מ"ר פנוי</p> <p>3. שטחי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת.</p> <p>4. תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות.</p> <p>5. תכנון השצפ"ים: מעל החניונים עומק האדמה מעל גג החניון יאפשר שתילת עצים בוגרים מעליו בהתאם לתוכנית הפיתוח.</p>
6.4	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>1 תקן חניה:</p> <p>א. ליח"ד קטנות של 67 מ"ר ו 80- מ"ר - תקן חניה מופחת של חצי חניה.</p> <p>ב. ליח"ד של עד 120 מ"ר - תקן חניה של חניה אחת.</p> <p>ג. ליח"ד מעל 120 מ"ר - תקן החניה יהיה 1.5 חניות.</p> <p>2. החניה תהיה תת-קרקעית.</p> <p>3. תכנית הפיתוח מעל החניון התת-קרקעי תהיה חלק מבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. היתר הבניה למרתף החניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין הפליטות והאוויר.</p> <p>5. הוראות לחניות מתחת לשטחי ציבור:</p> <p>א. החריגה של החניון התת קרקעי ממגרש המגורים אל מתחת לשטח ציבורי סמוך תותר רק א. בצמידות ובהמשך ישיר למגרש המגורים.</p> <p>לא יותרו מפוחים ופתחי אוורור של החניון בשטחים הציבוריים בתוכנית.</p> <p>ב. כל היתר בניה למגורים יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו המבנה.</p> <p>ג. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.</p> <p>ד. היתר הבניה לחניון התת-קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך</p>

<p>בביצוע שטחי ציבור מעליו.</p> <p>ה. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השטח הציבורי הפתוח, מבנה הציבור, או הדרך ברוחבה המלא מעליו, לפי העניין.</p> <p>ו. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלבנטיים ובאישור מהנדס העיר /מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. תכנון חניון ז. תת קרקעי שמעליו מתוכנן שטח ציבורי פתוח, ילווה באדריכל נוף, שיאפשר שעומק האדמה מעל גג החניון תאפשר שתילת עצים בוגרים מעליו בהתאם לתוכנית הפיתוח.</p> <p>ח. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי ולשצ"פ כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.</p>	
---	--



<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותוכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התוכנית כדוגמת מאגרי השעייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים / כחולים.</p> <p>2. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, באמצעות מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>ג. בקומות תת קרקעיות יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>3. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>5. בשטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6. דרכים וחניות מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
---	--



<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.6</p> <p>1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה), לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>2.</p> <p>3. גובה התוכנית המאושר על פי מעבה"ט הנו 118 מ', והוא מהווה את המדרגה העליונה לבניה.</p> <p>4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר (118 מ') לטובת הקמת עגורן או מנוף או שינוי בגובה הבינוי, יש להגיש בקשה נפרדת ולקבל את אישור מעבה"ט לגובה החדש.</p> <p>5. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעבה"ט ורשות התעופה האזרחית.</p>	
---	--



6.7 בניה ירוקה	6.7
<p>1. הבנייה במתחם תיעשה בהתאמה לתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ולהנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. מיתון רוחות: אמצעים למיתון רוחות יוטמעו בתכנון האדריכלי של המבנה (גגונים, קירות מאווררים, דירוג וכדו') בהתאם לבדיקת משטר רוחות ישתלו עצים למשברי רוח בין שני הבניינים בתא שטח 102, בסמוך לרחבת כיבוי האש כמו כן ישתלו עצים למשברי רוח לאורך החזית הצפונית לרחוב ובכניסות לבניינים בתא שטח 103.</p>	
6.8 תשתיות	6.8
<p>הוראות לחיבור התכנית למערכת הולכת גז בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1.1 מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתיות ו או למתקנים הנדסים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבורים פתוחים במיקום במסומן בתשריט.</p> <p>1.1.2 במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המיועד בתשריט.</p> <p>1.1.3 בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>1.1.4 בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, מסחר.</p> <p>1.1.5 תותר בנית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
6.9 שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ / קבוצת עצים להעתקה", "עץ / קבוצת עצים לכריתה", " או "עץ / קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ בוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה / העתקה.</p> <p>ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>ג. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש</p>	

	בתקנות התכנון והבנייה.
6.10	רישום שטחים ציבוריים
	שטחי החצרות של גני הילדים ירשמו על שם עיריית חדרה ויוצמדו לגני הילדים ברישום הבית המשותף.
6.11	מבנים קיימים
	הריסת המבנים ופינוי הפסולת תתבצע על פי חוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הסבר ופירוט תוספת שטחים ביחס לאיחוד וחלוקה



הפרש מגורים

מגרש	עיקרי	שירות	מרפסות
101	951.58	-395.34	83.23
102	316.28	-1891.17	-363.44
103	-442.54	-2933.71	-40.62
סה"כ	825.32	-5220.22	-320.83

שטח מתוכנן למגורים

מגרש	עיקרי	שירות	מרפסות
101	9784.42	4607.34	2028.77
102	11885.72	5655.17	3267.44
103	13504.54	7177.71	3824.62
סה"כ	35174.68	17440.2	9120.83

61735.73

שטח מאושר למגורים

מגרש	עיקרי	שירות	מרפסות
101	10736	4212	2112
102	12202	3764	2904
103	13062	4244	3784
סה"כ	36000	12220	8800

הפרש מסחר/ציבורי

מגרש	מסחר	ציבורי
101	4.17	27.08

שטח מתוכנן למסחר/ציבורי

מגרש	מסחר	ציבורי
101	94.83	256.92

שטח מאושר למסחר/ציבורי

מגרש	מסחר	ציבורי
101	99	284



הפרש חניון תת קרקעי

מגרש	שירות
101	
102	
103	
200	
201	
202	
203	
204	
301	
302	
סה"כ	-2920.05

שטח מתוכנן לחניון תת קרקעי

מגרש	שירות
101	3944.26
102	8387.18
103	6694.79
200	2077.23
201	543.32
202	408.81
203	193.5
204	152.86
301	1402.21
302	295.89
סה"כ	24100.05

שטח מאושר לחניון תת קרקעי

מגרש	שירות
101	3417
102	6129
103	6873
200	2076
201	408
202	573
203	195
204	144
301	1017
302	348
סה"כ	21180



רמות חדרה בע"מ
ח.פ. 515717858

