

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1306018

חדרה מתחם 13

חיפה

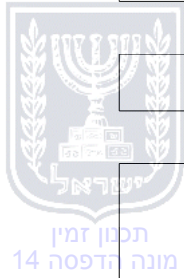
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005361928/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים חדשה בשטח כ-310 דונם, הממוקמת בין רחובות ארבע אגודות וצה"ל מצפון, הלבנה מערב, חטיבת גולני דרום ופארק עירוני ממזרח.
 התכנית חל על חלק ממתחם 13 בתכנית מתאר חדרה חד/2020.
 שטח התכנית מחבר בין שכונות ממזרח למרכז העיר חדרה.
 התכנית מתווה מגרשי מגורים בגדלים וגובה שונה, בין 23 ל-160 יחידות דיור במגרש, בין 8-16 קומות, המסתכמים בסך הכל בכ-2600 יח"ד.
 בנוסף למגורים - בתכנית מגרשים המיועדים למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה ומסחר ותעסוקה.
 בתכנית שטח ציבורי גדול המיועד לפארק אקסטנסיבי שמחבר לנחל חדרה ומשמש למטרת איגום עונתי בכל שטחו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חדרה מתחם 13
-----	------------------------	-----------	--------------

מספר התכנית 302-1306018

1.2	שטח התכנית	309.424 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קואורדינאטה X 194080

קואורדינאטה Y 704843

1.5.2 תיאור מקום

מתוחמת בין רחובות ארבע אגודות וצה"ל מצפון, לבנה מערב, חטיבת גלוי דרום
ופארק עירוני ממזרח.

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	צה"ל		

שכונה

התכנית חלה על שטח סמוך לכניסה המזרחית לחדרה, מדרום לרחוב צה"ל
ממערב לנחל חדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10027	מוסדר	חלק	26-27, 31-33, 45-46, 63, 75-76, 79	18-20, 24, 28-30, 34, 40-44, 48, 64, 74, 78, 81-82, 86
10032	מוסדר	חלק	489	73, 420, 454, 457, 466, 468, 476, 479, 486, 491

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 22</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980		19/12/1995
<u>חד/ 1027</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 1027. הוראות תכנית חד/ 1027 תחולנה על תכנית זו.	5442	4346		29/09/2005
<u>חד/ 2020</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	6798	5358		11/05/2014



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אילה רונאל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע גליונות 1-2	1: 1250			אילה רונאל		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			6	01/01/2025	צחי לוי	10: 15 02/01/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1: 1250	1	01/06/2025	אוהד פלש	12: 44 04/06/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
סקר קרקע היסטורי	רקע			50	03/04/2025	שמואל אפוטא	13: 55 03/04/2025	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע			9	06/01/2025	אילה רונאל	13: 48 03/04/2025	לא
צל	רקע			33	03/06/2025	נדב שדה	12: 58 04/06/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			9	01/06/2025	אוהד פלש	12: 55 04/06/2025	לא
תנועה	רקע	בחינת השלכות תחבורתיות		77	19/06/2025	אילה רונאל	09: 07 23/06/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 1250	1	22/04/2025	אילה רונאל	14: 51 22/04/2025	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 1250		05/03/2024	ברני גטניו	10: 56 05/03/2024	לא
מים	רקע	פרשה טכנית		15	27/06/2024	ענבל אברהם	16: 23 27/06/2024	לא
ניהול מי נגר	רקע	נספח ניקוז וניהול מי נגר		32	27/06/2024	ענבל אברהם	16: 21 27/06/2024	לא

מים	רקע	נספח מים וביוב	1: 1250		13/12/2024	ענבל אברהם	13: 06 01/01/2025	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז	1: 1250		11/12/2024	ענבל אברהם	12: 00 01/01/2025	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח נוף	1: 1250		15/12/2024	יעל בר מאור	11: 47 22/04/2025	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 1250		31/03/2025	איגור אס	17: 34 31/03/2025	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, ניר בן-סימון		רשות מקרקעי ישראל מרחב חיפה	חיפה	שד הפליי"ס	15		nirs@land.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**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
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב-יפו	המרץ	6	03-5248806	ronela@netvision.net.il
יועצת ביוב ומים	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	1	מסד	(1)	4	04-6778733	inbaleng1@gmail.com
מהנדס כבישים	מהנדס	איגור אס	82544		פתח תקוה	(2)			alfaeng14@gmail.com
	יועץ	שמואל אפוטה		Envirotech	בית שאן	(3)	6	1-700-500-803	shmuel@envirotech.co.il
	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800	ל.ר	זכרון יעקב	(4)	24	04-8440832	yael@berabim.co.il
שמאי מקרקעין	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	67	03-7541013	orenb@datamap.com
מהנדס חשמל	יועץ	סלימאן וישאחי	053644	סלימאן וישאחי מהנדסים ויועצים בע"מ	עכו	(5)	8	04-9913446	meirav@sw-eng.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

office@pninanoy.co.il		40	הרברט סמואל	חדרה	פנינה נוי	4136427	צחי לוי	שמאי	שמאי מקרקעין
ohadfleshla@gmail.com		1	רמת השופט	רמת השופט		133401	אוהד פלש	יועץ	
nadav@sadotproj.co.il			המגינים (6)	פרדס חנה- כרכור	שדות - תכנון וייעוץ סביבתי	043502202	נדב שדה	יועץ	הנדסה סביבתית

(1) כתובת: מסד 4.

(2) כתובת: הרצל 12 פתח תקוה.

(3) כתובת: התומר 6, בית שאן.

(4) כתובת: העצמאות 24.

(5) כתובת: החורשים 8 עכו.

(6) כתובת: פרדס חנה-כרכור, רחוב המגינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 עם כניסה נוספת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. גודל הדירה הראשית יהיה מעל 110 מ"ר. לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת בלבד. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הראשית, כולל ממ"ד וחניה. הדיורית אינה ניתנת לרישום בנפרד ברשם המקרקעין, ומעמדה יירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בעת רישום הגושים והחלקות.
יח"ד קטנה	יחידות דיור שגודלן 56-80 מ"ר

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 לחלק ממתחם 13 עפ"י תכנית מתאר חדרה חד/2020

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט לחלק ממתחם 13 והקמת שכונה בצפיפות ממוצעת של 28 יח"ד בדונם.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
3. קביעת שימושים, קביעת זכויות והוראות בניה, קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות פיתוח בייעודים השונים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100 - 108, 121 - 123, 125 - 129, 131 - 141, 146
מגורים ד'	109 - 111, 124 - 130, 142 - 145, 147 - 149, 153
מבנים ומוסדות ציבור	20 - 27
שטח ציבורי פתוח	1, 10 - 16, 2 - 9
דרך מאושרת	36, 37
דרך מוצעת	30 - 35
מגורים ומסחר	40, 41
מגורים מסחר ותעסוקה	42 - 45
מסחר ותעסוקה	46, 47

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	125, 126
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	37
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	33, 35
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	126
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	130
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	40
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	42
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	32
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	21
זכות מעבר	דרך מוצעת	30, 31
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	20
חזית מסחרית	מגורים ג'	108 - 121, 123 - 125, 126
חזית מסחרית	מגורים ד'	109 - 111, 124
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	3, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	36, 37
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	30 - 35
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	20 - 27
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	100 - 108, 121 - 123, 125 - 129, 131 - 141, 146
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	109 - 111, 124 - 130, 142 - 145, 147 - 149, 153
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	40, 41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	42 - 45
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	46, 47
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1, 10 - 16, 2 - 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	22,640.73	7.32
מגורים	205,864.2	66.53
שטח ציבורי פתוח	80,920	26.15
סה"כ	309,424.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,450.31	5.32
דרך מוצעת	40,642.74	13.13
מבנים ומוסדות ציבור	55,003.53	17.78
מגורים ג'	41,587.05	13.44
מגורים ד'	23,985.09	7.75
מגורים ומסחר	8,137.28	2.63
מגורים מסחר ותעסוקה	18,519.94	5.99
מסחר ותעסוקה	6,849.57	2.21
שטח ציבורי פתוח	98,249.43	31.75
סה"כ	309,424.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. יותרו שימושים נוספים בתאי שטח המוגדרים למגורים, וימוקמו בקומת המרתף או קומת הקרקע: משרד/ מסחר קטן/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - בתנאי שאלה לא מזהמים או מרעישים. 3. גן ילדים, פעוטון, מעון יום או משפחתון, וכל שימוש ציבורי שכונתי באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	1. יותרו דירות גן הפונות כלפי השטח הציבורי הפתוח, תוך קביעת הוראות בכל הנוגע לממשקים שבין השטח הפרטי לשטח הציבורי. 2. חנייה: בתחומי המגרשים, תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. יותרו שימושים נוספים בתאי שטח המוגדרים למגורים, וימוקמו בקומת המרתף או קומת הקרקע: משרד/ מסחר קטן/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - בתנאי שאלה לא מזהמים או מרעישים. 3. גן ילדים, פעוטון, מעון יום או משפחתון, וכל שימוש ציבורי שכונתי באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	1. יותרו דירות גן הפונות כלפי השטח הציבורי הפתוח, חוץ מתא שטח 1 (הפארק), תוך קביעת הוראות בכל הנוגע לממשקים שבין השטח הפרטי לשטח הציבורי. 2. חנייה: בתחומי המגרשים, תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. שימושים ציבוריים כגון: בתי ספר, גני ילדים, מרכז תרבותי, מתנס, שירותי רווחה, תרבות, חינוך, ספורט, קהילה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, דת, ומוסדות ציבור אחרים.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, נטיעות, פיתוח שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, שירותים ציבוריים, מערכות השקיה, פינות תצפית, מתקני הצללה וכדומה. 2. מתקנים טכניים קטנים, חדרי טרפו.



3. העברת תשתיות ציבוריות.	
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש. 2. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח. 3. יובטח בינוי רצף הליכה לאורך ולרוחב תאי שטח 2-7. 4. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן. 5. לא תותר התקנת מערכות תשתית עיליות, אלא, תת קרקעיות בלבד (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה. 6. מצללות ויריעות הצללה
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. חנייה. 3. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, ריהוט גן. 4. העברת רצועות תשתית. 5. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר, מתקני מחזור.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. חנייה. 3. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, ריהוט גן. 4. העברת רצועות תשתית. 5. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר, מתקני מחזור.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
4.7	מגורים ומסחר
4.7.1	שימושים
	1. קומת הקרקע : מסחר לסוגיו השונים, פנאי ובילוי. 2. מגורים. 3. במרתף יותרו חניות ושטחי שרות.
4.7.2	הוראות

4.8

מגורים מסחר ותעסוקה

4.8.1

שימושים

1. קומת הקרקע וקומה ראשונה : מסחר לסוגיו השונים, פנאי ובילוי, תעסוקה.
2. מגורים.
3. במרתף יותרו חניות ושטחי שרות.

4.8.2

הוראות

4.9

מסחר ותעסוקה

4.9.1

שימושים

1. שטח המיועד למסחר, תעסוקה, משרדים ומסודות ציבור סחירים.

4.9.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי				מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	20, 24 - 25	3500	200	200	400	50		16	4	2	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	21 - 23, 26 - 27	1500	200	200	400	50		16	4	2	3	3	3	3
מגורים ג'	מגורים ג'	100, 101, 103	1500	350	200	550	50	69	30	8	2	3	3	3	3
מגורים ג'	מגורים ג'	102	1500	450	250	700	55	92	30	8	3	3	3	3	3
מגורים ג'	מגורים ג'	104 - 108, 131	1500	400	200	600	50	46	30	8	2	3	3	3	3
מגורים ג'	מגורים ג'	121 - 123, 125 - 129, 132 - 141, 146	1000	300	200	500	50	23	30	8	2	3	3	3	3
מגורים ד'	מגורים ד'	109 - 111, 124, 130	1500	400	200	600	50	46	30	8	2	3	3	3	3
מגורים ד'	מגורים ד'	142 - 145	1000	300	200	500	50	23	30	8	2	3	3	3	3
מגורים ד'	מגורים ד'	147 - 149, 150 - 152, 153	1400	700	300	1000	50	59	45	12	3	3	3	3	3
מגורים ד'	מגורים ד'	151	1500	450	200	650	50	105	45	12	3	3	3	3	3
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	40, 41	1500	450	200	650	50	112	60	(1) 16	3	3	3	3	3
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	40, 41	1500	25	25	50	50		9	2		3	3	3	3
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	42 - 45	1500	550	300	850	50	160	68	(2) 18	2	3	3	3	3
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	42 - 45	1500	200	25	25	50		9	2		3	3	3	3
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	46 - 47	1500	550	200	750	50		50	18	2	3	3	3	3

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:

בכל ייעודי המגורים, בנוסף לשטחים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת לכל מבנה של שטחים משותפים לשימושים נלווים למגורים, לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף:

בבניה מרקמית - עד 270 מ"ר (או תכסית כל קומת הקרקע במקרים שבהם אין מגורים בקומת הקרקע או הפרשה מבונה או חזית פעילה)
בבניה מגדלית - עד 610 מ"ר (או תכסית כל קומת הקרקע במקרים שבהם אין מגורים בקומת הקרקע או הפרשה מבונה או חזית פעילה)

בנוסף לשטחים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח ממוצע בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

לפחות 20% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 קומות למסחר ומשרדים ומעליהם 14 קומות למגורים.

(2) 2 קומות למסחר ותעסוקה ומעליהם 16 קומות למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	1. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. 2. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית. 3. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. 4. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר לתאגיד המים זכות מעבר לקווי הביוב. 5. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים. 6. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספחי הרקע. 7. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 8. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) -2014 (תיקונים 2017) או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת. 9. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות. 10. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.
6.1.2	תשתיות
	ב. כל רשתות החשמל החדשות במתח נמוך ובמתח גבוה יהיו תת-קרקעיות. רשתות קיימות יהיו ללא שינוי אלא אם הם יחייבו העתקה או הטמנה בגלל תכנון כבישים מעודכן והימצאות עמודים או מתקנים בתוך תחום הכבישים או הצמתים או במידה והרשות המקומית דרשה וחייבה זאת. ג. חבורים לכל המבנים החדשים המסחריים, התיירותיים והתעשייה יהיו תת-קרקעיים. ד. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ד' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבני המגורים. ה. כל תחנות ההשנאה (הטרנספורמציה) החדשות, יהיו פנימיות בתוך חדרים בנויים יותרו ביעודים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשפ"יים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשים ייעודיים הבניה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית תחנות ההשנאה תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין ובין קו גבול המגרש. ניתן לאשר תחנות השנאה משולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי. על מבקשי היתר הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום תחנות ההשנאה.



ו.תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה בקו בנין קדמי "0". ז.לא יורשה ביצוע רשתות עיליות או שנאים על עמודים כרשת קבועה להזנת השכונה. ט.אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מטר מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור של חברת החשמל. י.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2.רשת טלפונים: רשת הטלפונים תהיה תת-קרקעית. ארונות החלוקה לרשת הטלפונים ימוקמו במדרכה ובשצ"פ לפי דרישת בזק וישולבו בגדרות חדשים ובאזורי בניה בפתרון אחד עם ארונות טל"כ, חשמל ונישות למוני מים. 3.טל"כ: רשת הטל"כ, תהיה תת-קרקעית. ארונות החלוקה לרשת הטל"כ ימוקמו המדרכה ובשצ"פ לפי דרישת חברת HOT וישולבו כאמור בפתרון אחד עם ארונות טלפונים, חשמל ומוני מים. 4.תאורת חוץ: א.רשת הזנת החשמל לתאורת חוץ תהיה תת-קרקעית. ב.פילרים למרכזיות מאור ישולבו בנישות עם ארונות חשמל ותקשורת, וימוקמו צמוד לתחנות טרנספורמציה.	
ניהול מי נגר 1. תנאי להיתר בניה- הבטחת ניקוז שטח התוכנית, באישור מהנדס העיר, הועדה המקומית ורשות הניקוז. 2. תנאי להיתר בניה לפיתוח תשתיות- אמצעי ניהול נגר בהיקף מינימלי של 1,350 מ"ק בשטח התכנית. 3. במגרשי המגורים ובמגרשי מבני הציבור יישמרו לפחות 15% מהשטח פנויים לצורך השהיית נגר וחלחול רדוד. הקרקע בשטח החלחול תהיה קרקע מחלחלת מובאת. לחילופין ניתן להציג פתרונות ניהול נגר אחרים בהיקף מינימלי של 20 מ"ק/דונם. 4. לא תתאפשר כניסת נגר מהכבישים והשבילים לתוך מגרשים. לא יתאפשרו שקעים מוחלטים מול מגרשים, יש לבצע מדרכות או אבני שפה למניעת כניסת נגר למגרשים. 5. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. 6. רום הבינוי המינימלי יהיה 40 ס"מ מעל הכבישים להבטחת מניעת הצפות באירועי גשם קיצוניים בהסתברויות נמוכות.	6.1.3
שמירה על עצים בוגרים 1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח ולכל אורך תקופת העבודות. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם. 3. בתאי שטח הכוללים עצים בוגרים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. במקרים 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	6.1.4

לנספח עצים בוגרים לאישור רשות הרישוי, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
---	--

6.2 מקרקעין	
--------------------	--

6.2.1 איחוד וחלוקה	
---------------------------	--

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המוסמן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.	
---	--

6.2.2 הפקעות לצרכי ציבור	
---------------------------------	--

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. 2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.	
---	--

6.3 הוראות אחרות	
-------------------------	--

6.3.1 עתיקות	
---------------------	--

השטח שפרטיו מפורטים להלן 1439/0 "חדרה" י"פ : 1091 עמ" 1408 מיום : 18/05/1964 ; 1512/0 "חדרה, בית קברות" י"פ : 1925 עמ" 1827 מיום : 10/06/1973 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 . 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
---	--

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

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

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--