

3073162-1

3009995

2020/ח

חודעה על הפקדת תכנית מס' 2020/37  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6298  
 ביום 26.9.11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז חיפה  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 27.11.11  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
 תאריך 6.3.14  
 יו"ר הוועדה המחוזית

# תכנית מתאר לחדרה

## חד/2020

חודעה על אישור תכנית מס' 2020/37  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6798  
 על מחוז חיפה  
 ביום 11.5.14



# הוראות תכנית המתאר

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**חדרה**  
 תכנית ב.ע. מס' חד 2020  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2009  
 מיום: 28.7.09 החליטה להמליץ על  
 הפקדת התכנית הנקובה לעיל.  
 יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה  
 המקומית לתכנון ולבניה, חדרה  
 מהנדס הועדה לתכנון ולבניה

ינואר 2014

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 03-03-2014  
 נתקבל  
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
**בינת שאר-מילר**  
 מנהלת מחוז חיפה

עמוד 1 מתוך 118

תכנית מתאר לחדרה  
מסמכי תכנית המתאר

צוות תכנון בראשות  
אדרי' ישראל ברכה  
אדרי' משה שחר

הוכן עבור  
משרד הפנים  
משרד הבינוי והשיכון  
מנהל מקרקעי ישראל  
עיריית חדרה

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' חד/2020

שם תכנית: תכנית מתאר חדרה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חדרה, מחוזי

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|          |       |
|          |       |
|          |       |

## דברי הסבר לתכנית

- ◀ הכנת תכנית האב והמתאר לחדרה החלה בתחילת שנת 2005.
- ◀ הכנת התכנית כללה רצף תכנוני שהחל באיסוף נתונים, ניתוחם, גיבוש החזון ואסטרטגיה נבחרת לפיתוח העיר וחלופות תכנוניות שנדונו בהרחבה בפורומים שונים: וועדות עבודה, וועדות היגוי, דיונים עם ראש העיר, מהנדס העיר, ראשי מחלקות בעירייה וכו'. בנוסף התבצע במקביל תהליך שיתוף ציבור בסיוע העירייה.

### עיקרי התכנית

#### חזון העיר

**עיר לתושביה** - עיר ידידותית, יפה ונקייה המציעה שילוב מאוזן בין פיתוח למגורים, לשירותים אזוריים ולתשתיות לבין שמירה על איכויות הטבע הנוף והסביבה למען תושביה, אורחיה והדורות הבאים.

**עיר אזורית** - עיר המהווה מרכז נפתי המרכזת פעילויות אזוריות - פונקציות אזרחיות, מנהלתיות, תעסוקתיות, מסחריות, בריאותיות ותרבותיות.

**עיר חוף תיירותית** - עיר המציעה לתושביה ולאורחיה הוויה של עיר חוף ים תיכונית הכוללת חוף ים פתוח לציבור משולב עם מלונאות, מוקדי נופש בילוי וספורט.

**עיר תרבות** - עיר ששירותי החינוך ההשכלה התרבות הרווחה והקהילה שבה יגרמו לתושבים מבחוץ לעבור ולהתגרר בה ולתושביה הנוכחיים להישאר בה מתוך גאווה.

**עיר גנים** - עיר שמציעה לתושביה אתנחתא ירוקה בין גושי המטרופולין במרחב הארצי. עיר המשלבת בתוכה שריג ירוק עירוני המקשר בין פנים וחוף ומהווה סימן היכר ייחודי, וסביבה גנים לאומיים ושמורות טבע ונוף.

**עיר קהילתית** - עיר המעניקה לתושביה תחושת שייכות, שיתוף בעיצוב העירוני ובקביעת עתידה, מיזוג פעילויות קהילתיות ומתן מענה לצרכיהן.

**עיר המציעה רווחה** - בכל תחומי החיים - איכות סביבה, איכות חברתית, איכות כלכלית. עיר שמאפשרת לתושביה לעבוד בתחומיה תוך היצע נרחב ומגוון של מקומות עבודה, טיפוח יזמות ואוירה עסקית תומכת, המאפשרת עלייה מתמדת באיכות החיים של התושבים במקביל למגוון ואיכות היצע השירותים העירוניים עבור אותם תושבים.

#### מטרות התכנון

##### מיקום במרחב

- העלאת תדמית העיר ומיצובה במישור החוף תוך הגדלת כושר התחרות ביחס למאגרי אוכלוסייה, הון ופונקציות מנהליות.
- קידום מעמד חדרה כעיר ראשה - המהווה מרכז נפתי, המרכזת ביקושים לפונקציות אזרחיות, מנהליות, מסחריות, תעסוקתיות, בריאותיות ותרבותיות.
- ניצול מושכל של יתרונותיה המרחביים של העיר ביחס למאגרי כוח אדם, תחבורה, מרכזי תשתית ארציים בצורה שתגרום למפנה במצב העיר.
- הפיכת חדרה לעיר המרכזת פעילות תרבותית אזורית.

**מבנה עירוני**

- יצירת מערכת מוקדים עירוניים בפריסה הירארכית ברורה (מוקד קיים, מוקדי משנה בחוף המערבי ובמזרח העיר).
- שדרוג מערכות שטחים פתוחים ברמה השכונתית, הרובעית והעירונית וקישורם לסובב העיר.
- התווית דרכים ואמצעים לשיפור המע"ר הקיים ברמה התפקודית העיצובית והכלכלית.
- יצירת שפה עיצובית תלת - מימדית ברמת הבינוי והפיתוח הסביבתי.
- יצירת המנופים להתחדשות אורבנית בעיר הקיימת.
- קביעת מדיניות שימור מבנים היסטוריים ואתרי נוף מורשת.

**בניה למגורים**

- יצירת היצע מספק של יח"ד למשיכת אוכלוסייה לעיר.
- יצירת המנגנונים הפיזים הנדרשים לשיקום השכונות.

**אוכלוסייה ודמוגרפיה**

- חיזוק המבנה הדמוגרפי, מניעת עזיבת צעירים ועידוד הגירה חיובית לעיר.
- חיזוק הפרופיל החברתי-כלכלי העירוני.

**שירותים קהילתיים**

- שדרוג מערך השירותים הקהילתיים, התרבותיים ושירותי הרווחה ברמה שכונתית, הרובעית והעירונית.
- מזעור הקיטוב החברתי ויצירת אינטראקציה חיובית בין אוכלוסיית ותיקים ועולים ובין השכונות החדשות העתידיות לשכונות הקיימות.

**כלכלה ותעסוקה**

- הגדלת מערך היצע מקומות תעסוקה לתושבי העיר.
- הגדלת סך מקורות ההכנסה העירוניים.
- יצירת איזון בין קצב גידול האוכלוסייה לרמת השירותים העירוניים הניתנים לאוכלוסייה זו.
- ניצול יתרונותיה המרחביים של חדרה בצורה מושכלת (יתרונות מיקום, נגישות, תשתית וכ"ו)
- ליצירת מקורות פרנסה ומקורות הכנסה עירוניים.
- שיקום והסדרה של אזור התעשייה הקיים בצפון.
- יצירת מנוף ליוממות עובדים לתוך חדרה (ולא בכוון ההפוך).

**תיירות**

- הפיכת חדרה לעיר תיירות.
- פיתוח מושכל של חדרה כעיר חוף תיירותית, תוך יצירת מוקד מלונאות באזור הצפון-מערבי ובאזור גבעת אולגה.
- פיתוח מערך ה"שטחים הירוקים" הסובב את העיר ויצירת "חגורה ירוקה" של גנים, שמורות וצירים ירוקים שיזוהו כמאפיין ייחודי של העיר.
- שילוב מערך המשאבים הטבעיים הייחודיים: יער חדרה, דיונות פארק ג"ל השרון, שמורות הטבע זיתא, ברכת יער, ברכת סמר וחוף גדור, נחל חדרה וחוף היס כחלק מהמערך התיירותי.
- יצירת מוקדי בילוי ונופש בחיק הטבע לאורך ובשילוב עם ה"חגורה הירוקה" הסובבת את העיר.
- יצירת מערך תיירות במוקדי המורשת העירונית (בייחוד העיר הותיקה) תוך שיקומם ושימורם.

- קידום מימוש רעיון מערך השריג ה"ירוק" העירוני ושילובו עם מערך השטחים הירוקים להנאת התושבים והמבקרים, ולשמירה עליהם.
- שילוב מושכל, בר קיימא, של ציר נחל "חדרה" במערך התיירות העירוני.
- הפיכת השטח החקלאי בצפון העיר למוקד בילוי בחיק הטבע לתושבי כלל האזור ושילובו המיטבי במרקם התיירות העירוני.

#### תנועה ותחבורה

- מתן נגישות מקסימלית לכל תושבי העיר למירב הפונקציות העירוניות והאזוריות.
- חיזוק הקשרים התחבורתיים בין חלקי העיר.
- הסדרת עומסי תנועה במרכז העיר.
- קישור מיטבי של מערך תחנות הרכבת והמסילות עם המרקם האורבני.
- שדרוג מערך התחבורה הציבורית.

#### איכות הסביבה

- הפיכת חדרה לעיר המשלבת מתחמי מגורים ותעשייה במקביל לשימור הערכים הסביבתיים ופיתוח בר קיימא.

#### עיקרי תפיסת התכנון

- קישור וחיבור כלל מרכיבי הרקמה העירונית.
- הגדרה מחודשת של תחום המעיין.
- פיתוח אורבני של רצועת החוף כמנוף לשינוי כולל בעיר (כלכלי, תכנוני דמוגרפי ותדמיתי) – תפיסת פיתוח אזור זה בעדיפות ראשונה ביחס לשלבי מימוש המלאי התכנוני. כל זאת תוך שמירת מאפייני החוף וערכיו ונופו הטבעיים, ושמירתו פתוח לציבור.
- יצירת שדרה עירונית המקשרת מזרח מערב, דרך המעיין הוותיק ועד חוף הים.
- הגדרה של תחום ה"טבעת הירוקה" סביב העיר כמנוף להעלאת התדמית, איכות החיים ותחושת הגאווה העירונית.
- קישור תחבורתי מיטבי בין חלקי העיר השונים ובינה למערכות הארציות.
- יצירת הפוטנציאל לחיזוק מעמדה האזורי של חדרה.
- יצירת מנופים לשדרוג כלל מערכות העיר והשכונות הותיקות כולל התחדשות עירונית.
- יעד האוכלוסייה הכללי עפ"י התכנית הוא כ- 130,000 נפש וקיבולת של כ-185,000 נפש לשנת 2030 (לא כולל קיבולת במתחמים חדשים לפיתוח בטווח ארוך שלא נקבעו לגביהן הנחיות מפורטות לתכנון) ואף מעבר לכך, אשר עונה על צרכי גידול האוכלוסייה ואף עולה על יעד האוכלוסייה שהומלץ בתמ"מ 6 לשנת 2020.

#### בניה למגורים ואכלוס העיר

- התכנית מייעדת תוספת של כ- 25,400 יח"ד בנוסף ל- 30,800 יח"ד המאושרות מתוקף תכנית מפורטות. התכנית מציעה תוספת של כ- 9,500 דונם ברוטו לפיתוח עירוני במתחמים החדשים לתכנון, מתוכם השטח למגורים נטו עומד על כ- 2,500 דונם, בצפיפות ממוצעת כללית של כ- 10.5 יח"ד לדונם באזורים המתוכננים החדשים.
- כמו כן, התכנית ייעדה עוד כ- 850 דונם במתחמים חדשים לפיתוח ארוך טווח למגורים, בהם לא נקבעו בשלב זה קיבולת יח"ד והנחיות תכנון.

## פיתוח מערכת התחבורה

### עיקרי התכנית

- מתן נגישות מקסימלית לכל תושבי העיר למירב הפונקציות העירוניות והאזוריות.
- חיזוק הקשרים התחבורתיים בין חלקי העיר וחיזוק הקשר למערכת הדרכים הארצית.
- פתרונות חניה בעיר-הקיימת, הסדרת עומסי תנועה וחניה במרכז העיר.
- קישור מיטבי של מערך תחנות הרכבת והמסילות עם המרקם האורבני.
- שדרוג מערך התחבורה הציבורית.

### מוקדי פיתוח עיקריים

#### דרכים

- 2 צירים מזרח-מערב.
- ציר עוטף מע"ר.
- כביש 4 משוקע עם כבישי שירות בין שני הצירים.
- חיבור בית אליעזר לכביש 9 ולכביש 65.
- חיבור המע"ר ואזור התעשייה לכביש 65.
- חיבור שכונת חפציבה לצפון מערב.
- פתרון תנועתי לכניסה לאזור התעשייה מכביש 4 וחיבור לשכונת חפציבה (ח/ד/1400).

#### חניה

- מתן פתרון חניה במרכז העיר ללא גזילת שטחי קרקע בעלי חשיבות אורבנית, תוך הסדרתה לאורך הרחובות וע"י תוספת מגרשי חניה בפרויקטים החדשים.

#### תחבורה ציבורית

- מתן בסיס תנועתי לחיזוק קווי תחבורה ציבוריים בין יעדים מרכזיים בעיר (שכונות, המע"ר המרכזי תעסוקה וכו').
- יצירת מרכזי תחבורה (משולבים בתחנות רכבת).
- יצירת בסיס למערך תחנות האוטובוסים אשר מאפשר למרבית התושבים מרחק הגעה שלא עולה על 7 דקות הליכה לתחנה.

#### מערך רכבתי

- הוספת קשת רכבתית המחברת את מסילת הברזל המזרחית עם מסילת הברזל המערבית.
- פיתוח תחנת חדרה מערב כחלק ממערך מרכז (מסוף) תחבורה עירוני ובין עירוני.
- מיקום שטח לתפעול מסילה באזור התעשייה הצפוני.
- פיתוח תחנת חדרה מזרח.
- העתקת מסוף המטענים הקיים לתחנת חדרה מזרח כיעד מועדף.
- פיתוח אפשרי למסוף מטענים כיעד חלופי בחלקו הצפוני של אזור התעשייה.

### שימור

- איתור ורישום מבנים ואתרים בעלי ייחוד אדריכלי והיסטורי לשימור.
- תכנון, ייצוב ושימור המבנים הנייל כחלק מהמורשת של חדרה.

## נוף ושטחים פתוחים

- יצירת "טבעת ירוקה" הסובבת את העיר המשמשת כציר פעילות עירוני מעגלי הכוללת:
  - פארק נחל חדרה
  - פארק גן לאומי השרון
  - שמורת הטבע זיתא, ברכת יער, בריכת סמר וחוף גדור
  - פארק נופש אזורי
  - יער חדרה
  - שטחים חקלאיים בדרום העיר
  - שטחים פתוחים
- פיתוח רחובות עירוניים ע"י שילוב פינות ישיבה, שבילי אופניים, צמחיה, נטיעות ועוד.
- הקצאת ופיתוח שטחים רובעיים ועירוניים פתוחים בהיקף של כ- 585 דונם להשלמת 910 הדונמים הדרושים עד שנת 2020 לקיבולת אוכלוסייה של 140,000 נפש.
- הקצאת ופיתוח שטחים נוספים בהיקף של כ- 280 דונם אחרי שנת 2020 לקיבולת אוכלוסייה נוספת של 45,000 נפש.
- סה"כ הקצאת ופיתוח שטחים רובעיים ועירוניים בהיקף של כ- 865 דונם להשלמת 1190 הדונמים הדרושים לקיבולת אוכלוסייה של 185,000 נפש.

## כלכלה ותעסוקה

- הקצאת שטח של כ- 1,000 דונם באזור תעשייה צפוני - יעוד שטח למפעלי תעשייה ומחסני הפצה עתירת שטח ו/או מתקני תשתית עירוניים וארציים, מסחר ומלאכה. מתקני התשתיות המוצעים: תשתיות עירוניות – שדרוג מתקן השפכים, שדרוג מתקן הטיפול בפסולת מוצקה, שרותי כבאות, מחסנים, בתי מלאכה ועוד.
- תשתיות ארציות – מתקני התפלת מי ים, תחנת כוח מחזור משולב, מתקני שריפת בוצה ופסולת.
- הקצאת שטח של כ- 620 דונם - אזור תעסוקה אגרו-בנק- סה"כ השטח הבנוי המתוכנן באזור זה- 700 אלף מ"ר. אזור האמור לתת מענה לתעסוקה המתקדמת, הטכנולוגית ותעסוקת ההיי-טק, משרדים, שירותים ושימושים משלימים.
- צפי מקומות תעסוקה
  - אזור התעשייה הצפוני ואזור התעסוקה אגרו-בנק אמורים לספק היצע של כ- 45 אלף מקומות תעסוקה.
  - גידול בעובדי שירותים, מסחר בעיר, גידול בית החולים, גידול במפעלים הקיימים, תיירות וכיוצא"ב, אמור לספק כ- 10 אלפים מקומות תעסוקה נוספים.
  - ביעד אוכלוסייה של 130,000 – 140,000 אלף נפש = תהיה תוספת של 50 אלף מועסקים (כ- 28 אלף מהם יועסקו בחדרה).

## חברה וקהילה

- שטחים למבני ציבור רובעיים ושכונתיים
- השלמת הפער לשנת היעד של 685 דונם בתוכניות המפורטות העתידיות וכן ניצול 300 דונם המוקצים כיום ושאינם מנוצלים.
- השטחים הנדרשים להשלמת הפערים יכללו בתי ספר, גני ילדים, מעונות, בתי כנסת, מועדוני נוער, מרכזי תרבות וכדומה.



**תוספת שטחי ציבור :**

השטח הציבורי השכונתי הנדרש ליעד האוכלוסייה העתידית (130,000-140,000 נפש) הוא 1570 דונם. שטח מוקצה בתוכניות – 885 דונם (כולל 300 דונם בלתי מנוצלים).  
 פער נדרש להקצאה – 685 דונם.  
 השטח החסר בשכונות הקיימות יוקצה בתוך השכונות ו/או באזורים סמוכים, שיוכנו להן תכניות חדשות, בהתאם לצרכים ולהנחיות הוועדה המקומית בכל עת נתון באמצעות תכניות מפורטות.

**שטחים עירוניים**

הקצאת שטח של כ- 190 דונם להשלמת פונקציות עירוניות שחסרות בעיר. את השלמת שטחי הציבור לפונקציות האזרחיות והתרבותיות מומלץ למקם באזור המעייר ולאורך הצייר המקשר מזרח-מערב. מתוך השטח הנדרש להשלמת הפער יש להקצות שטח לפונקציות עירוניות חדשות אשר חסרות :

- איצטדיון עירוני – 40 דונם, באזור הפארק האזורי העתידי.
- 3 מרכזי ספורט עירוניים - 60 דונם (כ"א 20 דונם), שימוקמו בקרית החינוך במתחם 24, בקרית החינוך במערב גבעת אולגה ובשטח למוסדות ציבור ממערב למתחם 13.
- שטחים רזרביים – כ 90 דונם.

**תיירות****פיתוח תשתית**

- פיתוח בר קיימא של חופי הרחצה כולל פעילויות חוף, פעילות ימית וכיוצ"ב, תוך שמירה על ערכיהם.
- פיתוח שבילי הליכה וטיול בין כלל המוקדים, כולל שבילי אופניים.
- פיתוח טיילת לאורך החוף.
- פיתוח בר קיימא של תשתיות נופש בעיר חדרה ובכלל זה שירותי תיירות לפארק השרון, כהגדרתם בתמ"א 35.
- קביעת הנחיות לשימור המבנים ההיסטוריים ואתרי העתיקות.
- יצירת מערך עירוני ייחודי סובב חדרה של שביל רכיבת אופניים והליכה רגלית וקישורו למערך הטבעת הירוקה והשריג הירוק.

**פיתוח אטרקציות מיוחדות**

- פארק נחל חדרה - פיתוח טיילת לאורך הנחל כולל נקודות תצפית לים ושטחי נופש אינטנסיביים – מרכז מבקרים, אולם אירועים, מסחר ואזור קיט ונופש.
- יער חדרה – פיתוח אטרקציות כגון : שבילי טיול, פיקניק.
- השטח החקלאי בצפון העיר – פיתוח עתידי של שימושים הכוללים : מתקני נופש וספורט פתוחים וסגורים, שטחים לאירועים ומופעים, תרבות, בידור, בילוי ונופש, שטחי נטיעות, גופי מים, פארק מים, בריכות שחיה, שרותי אוכל ואירוח לרבות גני אירועים פתוחים, חקלאות.
- פארק השרון - שטח נרחב המוגדר כגן לאומי. הפיתוח המוצע - שימור הטבע והנוף ופיתוח מוקדים למטרות נופש ובילוי זמן.

**פיתוח תשתית תיירותית אורבנית**

- פיתוח תשתית של בילוי ובידור, מסחר תיירותי, תרבות, שירותים וכיוצ"ב, אשר תשמש הן את תושבי חדרה והסביבה והן את המבקרים בעיר.

#### אכסון תיירותי – כמויות

- האכסון התיירותי יפותח בעיקרו ברצועת החוף ויכלול כ- 2,600 חדרי מלון בגדלים שונים, שהייכ 10-15 בתי מלון.
- יתוכנן אזור נופש כפרי מדרום לפארק השרון.

#### איכות הסביבה

##### ערכי טבע ושימור המורשת

- שימור ערכי טבע, שמורות טבע וגנים לאומיים.
- שימור ושיקום אתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים.
- שדרוג מכון טיהור השפכים ומניעת הזרמת קולחים שאינם עומדים בתקנות לנחל חדרה.
- קידום, שיקום ושימור נחל חדרה.
- חוף הים העירוני שהינו מהגורמים המרכזיים להעלאת איכות החיים בעיר, משופע ערכי טבע ונוף. מדיניות הפיתוח תבוצע תוך שמירת ערכי החוף, שמירה על האינטרס וזכויות הציבור בחוף ושמירת הנצפות אל הים.

##### אקוסטיקה

- הרחקת שימושים רגישים ממטרדי רעש קיימים ו/או פוטנציאליים ככל האפשר.
- הקמת קירות אקוסטיים/סוללות עפר לאורך תוואי המסילה/כבישים הגובלים בתי מגורים שיתוכננו בפועל על סמך המלצת אקוסטיקאי מוסמך במסגרת תוכניות מפורטות.

##### איכות אויר

- יצירת חיץ גנני סבוך וגבוה בין אזור התעשייה, הכבישים הארציים ומסילת הרכבת לשכונות המגורים שימזער מטרדי נצפות ואיכות אוויר.
- דרישות סביבתיות נוקשות למפעלים חדשים הרוצים להעתיק מושבם לאזור התעשייה חדרה.

##### שפכים

- שדרוג הטיפול בקולחי מכון הטיפול ומניעת הזרמת שפכים שאינם עומדים בתקן לנחל חדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |              |   |
|------------------------|--------------|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית    | תכנית מתאר חדרה   |
| 1.1                    | מספר התכנית  | 2020 / תח   |
| 1.2                    | שטח התכנית   | 50,591 דונם   |
| 1.3                    | מהדורות      | <ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>   |
| 1.4                    | סיווג התכנית | <ul style="list-style-type: none"> <li>מספר מהדורה בשלב 3</li> <li>תאריך עדכון המהדורה 01.01.14</li> <li>תכנית מתאר מקומית</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</li> <li>לפי סעיף בחוק</li> <li>היתרים או הרשאות</li> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul> |
|                        |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> <li>ועדה מחוזית</li> <li>לא רלוונטי</li> <li>תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.</li> <li>לא</li> </ul>   |

יפורסם  
ברשומות

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חדרה ומרחב תכנון מקומי-מחוזי

193,000 קואורדינטה X  
705,000 קואורדינטה Y

1.5.2 **תיאור מקום** העיר חדרה, בתחום שטח השיפוט המוניציפאלי ומרחב התכנון המקומי.

1.5.3 **רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית עיריית חדרה  
התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות

1.5.4 **כתובות שבהן חלה התכנית** יישוב חדרה  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.5 **גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן  | מספרי חלקות בחלקן  |
|----------|---------|---------------|--|--|
| 7729     | מוסדר   | כל הגוש       |  |  |
| 7722     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 17 עד 20, 23 עד 26, 29 עד 47, 49 עד 52, 65 עד 67, 70 עד 72, 74   | 16, 21, 22, 27, 28, 46, 50, 51, 71, 73, 75 כמסומן במפה       |
| 7723     | מוסדר   | חלק מגוש      | 9 עד 23, 25 עד 33, 36 עד 47, 49 עד 55, 57 עד 59, 61  | 6 עד 8, 24, 34, 35 עד 40, 46 עד 50, 54 עד 56, 58 כמסומן במפה |
| 7726     | מוסדר   | חלק מגוש      | 2, 6 עד 8, 15 עד 20, 29 עד 50, 54 עד 57, 60 עד 65, 68 עד 71, 72 עד 75, 79 עד 82, 86 עד 88, 90 עד 92, 94 עד 100, 102 עד 106, 107 עד 109, 111 עד 117, 120 עד 148, 150 עד 235, 237 עד 265, 268 עד 274, 276 עד 278 | 236 כמסומן במפה  |
| 7727     | מוסדר   | חלק מגוש      | 32 עד 33, 154 עד 160, 162 עד 167, 172 עד 175, 178 עד 180, 244 עד 246, 248 עד 249, 251  | 247 כמסומן במפה  |

|  |   |          |       |       |
|--|---|----------|-------|-------|
| 89,77,48 עד 46,16<br>כמסומן במפה         | 10 עד 17,15 עד 35,33<br>עד 42,45,49 עד 71,69,<br>73 עד 78,76,87,88,92                                   | חלק מגוש | מוסדר | 7728  |
| 63,62,60,59,57<br>כמסומן במפה            | 101,61,56,55  | חלק מגוש | מוסדר | 7889  |
| עד 123,120 עד 118,115<br>125 כמסומן במפה | 117,116   | חלק מגוש | מוסדר | 8790  |
|  | 1 עד 3,6,7 עד 9,17,37,<br>עד 41,43  | חלק מגוש | מוסדר | 10017 |
| 12,11 כמסומן במפה                        | 2 עד 5,15,17,19,21 עד<br>23,25,27,31 עד 34,36,<br>38 עד 40,42 עד 44,49,<br>51,55                        | חלק מגוש | מוסדר | 10018 |
|  | 18 עד 30,32 עד 38,40,<br>עד 46,48,49,51 עד 53,<br>עד 55 עד 57,59,60,62 עד<br>64,66,67,69,72,74 עד<br>79 | חלק מגוש | מוסדר | 10019 |
| 34,16 כמסומן במפה                        | 11,22,31 עד 33,38 עד<br>41  | חלק מגוש | מוסדר | 10023 |
|  | 16,15,3,1   | חלק מגוש | מוסדר | 10024 |
| 1 כמסומן במפה                            | 3 עד 5,17   | חלק מגוש | מוסדר | 10028 |
| 29 כמסומן במפה                           |   | חלק מגוש | מוסדר | 10039 |
| 32 כמסומן<br>במפה                        | 2,5,7,8,9,11,13 עד<br>21,24,28 עד 30,50,52,56,<br>58 עד 107,109,110                                     | חלק מגוש | מוסדר | 10040 |
| 22,3,2 כמסומן במפה                       | 8,17,19 עד 21   | חלק מגוש | מוסדר | 10052 |
| 11 כמסומן במפה                           | 6 עד 8  | חלק מגוש | מוסדר | 10406 |
| 18,1 כמסומן במפה                         | 2 עד 6,8 עד 15  | חלק מגוש | מוסדר | 10576 |
| 2,1 כמסומן במפה                          |   | חלק מגוש | מוסדר | 10643 |
| 1 כמסומן במפה                            |   | חלק מגוש | מוסדר | 10644 |
| 1 כמסומן במפה                            |   | חלק מגוש | מוסדר | 10647 |
| 1 כמסומן במפה                            |   | חלק מגוש | מוסדר | 10648 |
| 1 כמסומן במפה                            | 2   | חלק מגוש | מוסדר | 10653 |

\* גושים 10058, 10059, 10061, 10062, 10063 הם גושים חדשים שנרשמו במקום –  
גוש ישן 7727 חלקה 173  
גוש ישן 7728 חלקות 34, 80  
גוש ישן 7729 חלקות 4, 12, 13  
גוש ישן 7730 חלקה 122

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

|                   |          |
|-------------------|----------|
| 1.5.6 גושים ישנים |          |
| מספר גוש ישן      | מספר גוש |
|                   |          |

|   |            |
|---|------------|
| 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות |            |
| מספר מגרש/תא שטח                                      | מספר תכנית |
|   |            |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית |  |
|---------------------------------|--|

|                       |
|-----------------------|
| מרחב תכנון מנשה אלונה |
| מרחב תכנון השומרון    |
| מרחב תכנון עמק חפר    |
| מרחב תכנון שרונים     |
| מרחב תכנון מחוזי      |

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות אחרות ותוספות בחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס                        | מספר תכנית מאושרת   |
|-------|-------------------|--|--------------------------------|---|
|       |                   | תכנית זו אושרה בולנת"ע ב-08.06.10.                                   | • אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית  | תמ"א 3  |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 8  |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 10 על שינוייה:<br>תמ"א 1/10,<br>תמ"א 2/10,<br>תמ"א 1/א/10 עד<br>תמ"א 9/א/10,<br>תמ"א 1/10/א/10 |
|       |                   | תכנית זו אושרה בולנת"ע ב-08.06.10 בהתאם להוראות סעיף 5 ב' לתמ"א 13.  | • אישור על פי תכנית מתאר ארצית | תמ"א 13   |
|       |                   | תכנית זו אושרה בולנת"ע ב-08.06.10 בהתאם להוראות סעיף 8.5.3 לתמ"א 14. | • אישור על פי תכנית מתאר ארצית | תמ"א 14   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 16   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 18   |
|       |                   | תכנית זו אושרה בולנת"ע ב-08.06.10 בהתאם להוראות סעיף 9 א' לתמ"א 22.  | • אישור על פי תכנית מתאר ארצית | תמ"א 22   |
|       |                   | תכנית זו אושרה בולנת"ע ב-08.06.10.                                   | • אישור על פי תכנית מתאר ארצית | תמ"א 23   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 29   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 34   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 3/ב/34   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 4/ב/34   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 5/ב/34   |
|       |                   | תכנית זו אושרה בולנת"ע ב-08.06.10 בהתאם להוראות סעיף 9.7.4 לתמ"א 35. | • אישור על פי תכנית מתאר ארצית | תמ"א 35   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 37 על שינוייה:<br>תמ"א 7/37<br>תמ"א 1/ד/37   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תמ"א 38   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תת"ל 20   |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תת"ל 4/6,3  |
|       |                   |  | • כפיפות                       | תת"ל 20/25  |
|       |                   |  | • שינוי                        | תד-1 ✓  |

|  |  |  |         |         |
|--|--|--|---------|---------|
|  |  |  | • שינוי | ✓ תד-19 |
|  |  |  | • שינוי | ✓ תד-33 |
|  |  |  | • שינוי | ✓ תד-35 |
|  |  |  | • שינוי | תד-44   |

הערות -

1. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התכניות המפורטות בטבלה לעיל בסעיף זה, שתכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהם היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שכלולים במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודם. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הנ"ל והכלולים בתשריט התכנית ביעוד "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".
2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תוכניות מפורטות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התוכניות המפורטות, למעט תכניות שתכנית זו משנה כאמור לעיל.
3. במקומות בהם קיימות תכניות מאושרות ושתכנית זו לא מציעה בהם שינויים ניתן להוציא היתר בנייה מכוחן, אלא אם נקבע אחרת במפורש בתכנית זו או שמדובר בשטח הכלול באחת התכניות שתכנית זו משנה ושהיא קובעת בו הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שהוא כלול במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודו.



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך  | תחולה   | קנ"מ              | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך   | גורם מאשר | תאריך האישור |
|--|---------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|--|-----------|--------------|
| הוראות התכנית  | • מחייב |                   | 118         |               | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |
| תשריט מצב מוצע   | • מחייב | 1:10000           |             | 1             | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |
| תשריט מצב מאושר  | • מנחה  | 1:10000           |             | 1             | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |
| תשריט קומפילציית תכניות מתאר ארציות ותכנית מתאר מחויית                               | • רקע   | 1:50000           |             | 1             | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |
|  | • רקע   | 1:20000           |             |               |                   |  |           |              |
| 1.1 נספח תחבורה - תשריט היררכית הדרכים   | • מחייב | 1:10000           |             | 24            | 01.01.14          | א. ב. פלאן   |           |              |
| 1.2 נספח תחבורה - תשריט מצב מאושר/ מוצע של מערכת הדרכים, מסילות הברזל ושבילי אופניים | • מנחה  | 1:10000           |             |               | 01.01.14          | א. ב. פלאן   |           |              |
| 1.3 נספח תחבורה - תשריט תחבורה ציבורית   | • מנחה  | 1:10000           |             |               | 01.01.14          | א. ב. פלאן   |           |              |
| 1.4 נספח תחבורה - חתכים טיפוסיים לרוחב   | • מנחה  | 1:20              |             |               | 01.01.14          | א. ב. פלאן   |           |              |
| 2.1 נספח תשתיות - מים, ביוב וניקוז   | • מנחה  | 1:10000           |             | 31            | 01.01.14          | כלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ  |           |              |
| 2.2 נספח תשתיות - חשמל, גז, פסולת ודלק   | • מנחה  | 1:10000           |             |               | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |
| 3.1 נספח נוף - מצב מוצע  | • מנחה  | 1:10000           |             | 28            | 01.01.14          | מילר בלוס - אדריכלי נוף  |           |              |
| 3.2 נספח נוף - מפת רגישות נופית  | • מנחה  | 1:10000           |             |               | 01.01.14          | מילר בלוס - אדריכלי נוף  |           |              |
| 4. נספח אתרים לשימור   | • מנחה  | 1:2500<br>1:20000 |             | 54            | 01.01.14          | צחי ויטלזון- יישום יועצים בע"מ,<br>י. ברכה-מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ |           |              |
| 5. נספח מתחמי תכנון  | • מנחה  | 1:10000           |             | 3             | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |
| 6. נספח תבנית הבניה בעיר   | • מנחה  | 1:10000           |             | 3             | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |
| 7. נספח פיתוח המעי"ר   | • מנחה  | 1:2500            |             | 3             | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |
| 8. נספח שלבי פיתוח וביצוע  | • מנחה  | 1:10000           |             | 4             | 01.01.14          | י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                               |           |              |

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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| גוש/<br>חלקה | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת | שם ומספר תאגיד<br>/ שם רשות<br>מקומית | מספר<br>רשיון  | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע / תואר |             |
|--------------|-------|-----|--------|------------|-------|---------------------------------------|----------------|-----------|-------------------|--------------|-------------|
|              |       |     |        | 02-6701673 |       | ועדת ההיגוי הבין-<br>משרדית           | לא<br>רלוונטי. |           |                   | לא רלוונטי.  | מגיש התכנית |

**1.8.2 יזם בפועל**

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד<br>/ שם רשות<br>מקומית | מספר<br>רשיון | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע / תואר |           |
|-------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------------|---------------|-----------|-------------------|--------------|-----------|
|       |     |        |       |       |                                       |               |           |                   | לא רלוונטי.  | יזם בפועל |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית**

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם<br>רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע / תואר |         |
|-------|-----|--------|-------|-------|------------------------------------|-----------|-------------------|--------------|---------|
|       |     |        |       |       | מדינת ישראל ואחרים                 |           |                   | לא רלוונטי.  | • בעלים |
|       |     |        |       |       |                                    |           |                   |              | • בעלים |
|       |     |        |       |       |                                    |           |                   |              | • בעלים |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל  | פקס         | טלורי       | טלפון      | כתובת                       | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית             | מספר רשיון    | מספר זהות              | שם פרטי ומשפחה        | מקצוע / תואר          |                      |
|--|-------------|-------------|------------|-----------------------------|---|---------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <a href="mailto:brasha-g@smile.net.il">brasha-g@smile.net.il</a>         | 03-6203438  | 050-6405300 | 03-5252130 | שד' דוד המלך 1, ת"א. 64953  | י. ברכה - מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 9123<br>12848 | 010761377<br>043705573 | ישראל ברכה<br>משה שחר | אדריכל<br>אדריכל      | • עורך ראשי          |
| <a href="mailto:abplann@ntvision.net.il">abplann@ntvision.net.il</a>     | 054-4983504 | 052-6983504 | 04-8202055 | המסילה 22, נשר              | א. ב. פלאן                                  |               | 01524099               | ד"ר חיים<br>אבירם     | יועץ תחבורה<br>ותנועה | • תנועה              |
| <a href="mailto:l-doronbal-jal-is.co.il">l-doronbal-jal-is.co.il</a>     | 04-8603601  | 052-8393623 | 04-8603600 | דרך העצמאות 31, חיפה. 31334 | בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ                 | 5942          | 005981139              | אלדד דורון            | מהנדס אזרחי           | • יועץ<br>תשתיות     |
| <a href="mailto:mb_haif@netvision.net.il">mb_haif@netvision.net.il</a>   | 04-8339980  | 050-5277882 | 04-8339070 | התשבי 14, חיפה. 34527       | מילר-בלום אדריכלי נוף                       | 40289         | 5509865                | אמיר בלום             | אדריכל נוף            | • אדריכל<br>נוף      |
| <a href="mailto:nilirm@avivil.com">nilirm@avivil.com</a>                 | 03-9024224  |             | 03-9024004 | העבודה 4, ראש העין. 48017   | אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ          |               | 038735478              | נילי מלכה             |                       | • איכות<br>הסביבה    |
| <a href="mailto:shlomoa@avivil.com">shlomoa@avivil.com</a>               | 03-9024224  | 052-4678212 | 03-9024004 | העבודה 27, ראש העין. 48017  | אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ          |               | 015131808              | שלמה אנקר             |                       | • ניהול<br>ואיטגרציה |
| <a href="mailto:boazb@avivil.com">boazb@avivil.com</a>                   | 03-9024224  | 052-2755716 | 03-9024004 | העבודה 4, ראש העין. 48017   | אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ          |               |                        | בוזו בר אילן          |                       | • פרוגרמה            |
| <a href="mailto:tsachi@yissumplan.com">tsachi@yissumplan.com</a>         | 02-6523628  |             | 02-6524202 | כנפי נשרים 24, ירושלים.     | ייסום יועצים בע"מ                           |               | 5783204                | צחי ויטלון            | גיאוגרף               | • יועץ<br>שימור      |
| <a href="mailto:brasha-g@smile.net.il">brasha-g@smile.net.il</a>         | 03-6203438  | 050-6405300 | 03-5252130 | שד' דוד המלך 1, ת"א. 64953  | י. ברכה - מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 9123          | 010761377              | ישראל ברכה            | אדריכל                |                      |
| <a href="mailto:ariel@haushner.co.il">ariel@haushner.co.il</a>           | 03-6254622  | 052-3658063 | 03-6254688 | לינקולן 20, תל אביב         | ע. האושר שמאי מקרקעין                       | 823           | 022757827              | אריאל בלום            | שמאי<br>מקרקעין       | • שמאי               |
| <a href="mailto:gadital1@netvision.net.il">gadital1@netvision.net.il</a> | 03-6094129  | 054-4739222 | 03-6091277 | הלסינקי 18, תל אביב.        | עו"ד גדי טל                                 | 19549         | 056520646              | גדי טל                | עורך דין              | • יועץ<br>משפטי      |

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו לכל מונח מהמונחים המפורטים תהא המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח                  | הגדרת מונח  |
|-----------------------|---|
| מתחם                  | שטח מוגדר בתכנית המהווה בסיס לתכנון כולל.   |
| מבנן                  | חלק ממתחם.  |
| חטיבת שטח             | יחידה הכוללת מספר מתחמים ואזורים אחרים שיעודם ושימושם מוגדר (כגון: פארק, שטח חקלאי וכד')  |
| דרך נופית             | דרך/ רחוב בשולי האזור הבנוי, צמוד דופן לאזור פתוח (אזור פתוח מוגן, גן עירוני, שמורת טבע וכו')   |
| שטח חיפוש             | אזור מוגדר בנספח המע"ר לצורך בדיקת אפשרויות התכנון.   |
| תכנית שלד             | תכנית הקובעת עקרונות לתכנית מפורטת ומתייחסת, בין היתר, לנושאי פרוגרמה, עיצוב עירוני, סביבה, נוף, תחבורה והיבטים שמאיים.   |
| אזור להתחדשות עירונית | שטח המיועד לעיבוי וציפוף המרקם הבנוי הקיים. שטח בו מוצע תגבור זכויות בניה או יחיד במבנים קיימים, ו/או עיבוי ו/או שטח לפינוי-בינוי ולשיקום חזותי, תוך חיזוק המבנים הקיימים (שאינם מחוזקים) בפני רעידות אדמה ולמטרות הגנה בטחונית (ממ"דים). אזור להתחדשות עירונית יכול שיהיה מסומן בתכנית זו ויכול שיבוא בתכנית נקודתית חדשה שתערך ע"פ הוראות תכנית זו. |
| בניה ירוקה            | "בנייה ירוקה" – גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, לניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה למזעור מפגעים סביבתיים וליצירת תנאים איכותיים, ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבתו.   |

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

- ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
- יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך. במסגרת זו, התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים, וטיפול תכנוני באזורים הקיימים.
- הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית.
- שימורה, חיזוקה ופיתוחה של המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.
- פיתוח מערך התחבורה העירוני וקישורו למערך הארצי.
- הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה (עם דגש מיוחד לחלק הצפון מערבי).
- יצירת המנופים להתחדשות העיר הקיימת.
- קידום פיתוח המעי"ר, חיזוקו וגיבושו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד:
  - א. מקרקע חקלאית למגורים, לתעסוקה, לשצ"פ, לגן לאומי, לדרכים, לאזור תעשייה.
  - ב. מאזור מגורים לחוף רחצה, לתיירות, לשצ"פ, לדרכים.
  - ג. מאזור לפיתוח חוף ים, מאזור לתכנון בעתיד ומאזור חניה - לאזור מסחר ומלונאות.
2. קביעת מתחמי תכנון.
3. קביעת הוראות והנחיות לתכניות מפורטות.
4. קביעת תכליות מותרות ליעודי קרקע.
5. קביעת מסגרת שטחי הבניה וזכויות הבניה באזורים קיימים וחדשים.
6. קביעת הוראות בניה ליעודי קרקע:
  - א. קביעת צפיפויות באזורי המגורים החדשים.
  - ב. קביעת הנחיות בינוי באזורים חדשים.
  - ג. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי במעי"ר ובמתחם הצפון מערבי.
7. קביעת מערכת הדרכים, ובכלל זה עיגון דרכים מאושרות, הרחבת דרכים והתווית דרכים חדשות.
8. קביעת הוראות לשטח החקלאי שבצפון מזרח הישוב, שיאפשרו פיתוח פארק עירוני.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
10. קביעת שלבים והנחיות ביצוע.
11. קביעת הוראות לשימור מבנים היסטוריים ולאתרי נוף מורשת.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הנתונים הכמותיים הינם מנחים בלבד ואינם מדויקים, הנתונים המדויקים יקבע בהתאם להוראות התכניות המאושרות והתכניות שתאושרנה לאחר אישור תכנית זו.

|                        |        |
|------------------------|--------|
| סה"כ שטח התכנית – דונם | 50,591 |
|------------------------|--------|

| הערות  | סה"כ מוצע בתכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | מצב מאושר<br>(אומדן) | ערך      | סוג נתון<br>כמותי      |
|--|------------------|-------|----------------------------|----------------------|----------|------------------------|
|  | מתארי            | מפורט |                            |                      |          |                        |
|  | 6,467,000        |       | 3,147,000                  | 3,320,000            | מ"ר      | מגורים                 |
|  | 56,200           |       | 25,400                     | 30,800               | מס' יחיד |                        |
| תוספת שטח המסחר<br>במע"ר, ביעודי מסחר<br>מעורבים, באזור<br>התעסוקה, באזה"ת<br>ובאזור המגורים<br>(כולל חזית מסחרית) | 703,000          |       | 456,000                    | 247,000              | מ"ר      | מסחר                   |
|  | 1,265,200        |       | 560,000                    | 705,200              | מ"ר      | תעסוקה                 |
|  | 1,461,000        |       | 1,150,000                  | 311,000              | מ"ר      | מבני ציבור             |
| **   | 2,600            |       | 1,400                      | 1,200                | חדרים    | תיירות<br>/<br>מלונאות |
|  | 174,000          |       | 94,000                     | 80,000               | מ"ר      |                        |

\* התכנית מוסיפה שטחי פיתוח ברמה מתארית בלבד.

\*\* הנ"ל אינו כולל את מס' החדרים שיתוכננו במתחם 09 שייעודו אירוח כפרי.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| יעוד                        | תאי שטח             | תאי שטח כפופים |
|-----------------------------|---------------------|----------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 101-152             |                |
| מגורים                      | 201-243             |                |
| מבנים ומוסדות ציבור         | 251-256             |                |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך  | 271-276             |                |
| מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 291                 |                |
| עירוני מעורב                | 301-308             |                |
| מסחר                        | 321                 |                |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור   | 331                 |                |
| מסחר ומשרדים                | 341-343             |                |
| תעסוקה                      | 352                 |                |
| תעשייה                      | 361-370             |                |
| מתקנים הנדסיים              | 381-382             |                |
| מלונאות                     | 401-406             |                |
| תיירות                      | 407-408             |                |
| אירוח כפרי                  | 421                 |                |
| שטח ציבורי פתוח             | 431-493             |                |
| פרטי פתוח                   | 385                 |                |
| פארק                        | 501-502             |                |
| יער                         | 511-518             |                |
| שמורת טבע                   | 519-523             |                |
| גן לאומי                    | 531-538             |                |
| שטח פתוח                    | 541-552             |                |
| קרקע חקלאית                 | 560-590,601-605,687 |                |
| נחל                         | 591-600             |                |
| חוף רחצה                    | 611-616             |                |
| טיילת                       | 621                 |                |
| בית קברות                   | 631-632             |                |
| מרכז תחבורה                 | 641-642             |                |
| מסילת ברזל מאושרת           | 651-657,659-663     |                |
| שטח לתפעול מסילה            | 681                 |                |
| דרך מאושרת                  | 701-725             |                |
| דרך מוצעת                   | 801-820,822-824     |                |
| דרך נופית                   | 851,853-858         |                |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |                             |          |        |
|----------|-----------------------------|----------|--------|
| קוד יעוד | שם היעוד                    | שטח דונם | אחוזים |
| 10       | מגורים                      | 4310     | 8.52   |
| 200      | מעסקה                       | 273      | 0.54   |
| 210      | מסחר                        | 31       | 0.06   |
| 230      | חעשיה                       | 1396     | 2.76   |
| 280      | מתקנים הנדסיים              | 1153     | 2.28   |
| 290      | עירוני מעורב                | 512      | 1.01   |
| 400      | מבנים ומוסדות ציבור         | 250      | 0.49   |
| 410      | מבנים ומוסדות ציבור כחינוך  | 527      | 1.04   |
| 440      | מבנים ומוסדות ציבור כבריאות | 217      | 0.43   |
| 600      | חיירות                      | 86       | 0.17   |
| 610      | אירוח כפרי                  | 203      | 0.40   |
| 620      | מלונאות                     | 183      | 0.36   |
| 650      | שטחים פתוחים                | 2132     | 4.21   |
| 660      | הרקע התקליית                | 13604    | 26.89  |
| 670      | שטח ציבורי פתוח             | 2441     | 4.82   |
| 680      | פרטי פתוח                   | 198      | 0.39   |
| 700      | פארק/גן ציבורי              | 515      | 1.02   |
| 710      | יער                         | 1978     | 3.91   |
| 720      | שמורת טבע                   | 799      | 1.58   |
| 730      | גן לאומי                    | 2553     | 5.05   |
| 740      | נחל מאגר מים                | 323      | 0.64   |
| 760      | טייח                        | 84       | 0.17   |
| 770      | חוף רחצה                    | 314      | 0.62   |
| 810      | מרכז תחבורה                 | 84       | 0.17   |
| 820      | דרך מאושרת                  | 3635     | 7.18   |
| 830      | דרך מוצעת                   | 645      | 1.28   |
| 880      | מסיכת ברזל מאושרת           | 642      | 1.26   |
| 900      | שטח לתפעול מסיכה            | 10       | 0.02   |
| 940      | דרך נופיח                   | 261      | 0.52   |
| 980      | ביח קברוח                   | 182      | 0.36   |
| 995      | יעוד עפ"י חכנית מאושרת אחרת | 10941    | 21.63  |
| 1520     | מסחר ומשרדים                | 69       | 0.14   |
| 1550     | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור   | 40       | 0.08   |
| סה"כ     |                             | 50591    | 100.0  |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| <b>4.1</b>   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>   |  |
|              | <p><u>כללי</u><br/> האזור המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבוניים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.<br/> כלולים בו אזורי מגורים לסוגיהם עפ"י תכניות תקפות וכן שימושים עירוניים נילווים למגורים כגון: שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, בנייני מסחר, דרכים, שבילים וכד'. על כל יעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התוכניות המאושרות שבתוקף.</p>   |  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |  |
|              | <p>א. מגורים.<br/> ב. מסחר קמעונאי המתאים באופיו לאזורי המגורים ו/או מסחר שכונתי ומשרדים.<br/> ג. מבני ציבור ובכלל זה: ספורט, חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה וחברה, ושימושים לפי סעיף 188 לחוק, המתאימים ונדרשים לאזורי מגורים.<br/> ד. מוסדות ציבור – מוסדות פרטיים המתאימים לאזורי מגורים ומשרתים את הכלל (כגון: מעונות יום, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך, דת וכו').<br/> ה. שטחים פתוחים (שצ"פ, גן ציבורי / פארק).<br/> ו. דרכים ומתקני תשתית שכונתיים.<br/> ז. שימושים עפ"י תכניות תקפות.</p> |  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |  |
| <b>א.</b>    | <b>הוראות בינוי</b>  | <p>1. בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בסעיף 4.2<br/> 2. בכל תכנית חדשה, הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.<br/> 3. <u>זכויות בניה למגורים</u> –<br/> תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה וע"פ הקריטריונים המפורטים בסעיף 4.א.4.1.2 וסעיף 5.א.4.1.2 לעיל ובתנאים הבאים:<br/> א. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 3-2 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח"ד לדונם.<br/> ב. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 4-5 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 6 יח"ד לדונם.<br/> ג. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 6-7 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח"ד לדונם.<br/> ד. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 8-9 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח"ד לדונם.<br/> ה. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 10-11 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 14 יח"ד לדונם.<br/> ו. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח"ד לדונם.</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>4. בכל תכנית לתוספת יח"ד גודל יח"ד הממוצעת יהיה כדלהלן:</p> <p>א. בבניה צמודת קרקע – 160 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. בבניה רוויה נמוכה – 132 מ"ר עיקרי.<br/>(120 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</p> <p>ג. בבניה רוויה גבוהה – 122 מ"ר עיקרי.<br/>(110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</p> <p>מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.</p> <p>5. למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תכנית לתוספת יח"ד לאחר ששקל את התכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים ומצא כי התכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים:</p> <p>א. בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.</p> <p>ב. תבחן ההתאמה האורבנית של התכנית לסביבתה, ובהתייחס לשיקולים של בניוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים, תכסית וכל שיקול אורבני נוסף.</p> <p>ג. הבטחת שטחים פתוחים ומגוונים במגרשים וכך שלא יפחתו מ-20% והבטחת ניקוז משמר נגר.</p> <p>ד. שאר הקריטריונים המפורטים בסעיף 6.1.2.</p> |  |  |
| <p>6. <u>מסחר ומשרדים</u> -</p> <p>א. מסחר ו/או משרדים יותרו רק באזורי/סביבת מגורים בצפיפות העולה על 6 יח"ד/ד'.</p> <p>ב. יותר מסחר ו/או משרדים רק בשילוב של מגורים כחזית מסחרית ולאורך צירים ראשיים בלבד, כאשר ציר ראשי מוגדר כציר ברוחב 20 מ' לפחות.</p> <p>ג. המסחר ו/או המשרדים יותרו רק בשתי קומות הראשונות בחזית המסחרית, בשטח תכסית קומה אופיינית למבנה ולפי התכסית המותרת, תוך הבטחת שטח למבואת כניסה למבנה המגורים ושאר הפונקציות הנדרשות למגורים בקומות ראשונות. שימושים אלו יותרו כחלק מזכויות הבניה המותרות.</p> <p>ד. מוסד התכנון רשאי לשקול האם לאשר תכנית המפורטת הכוללת שימושים אלו ואת מסות הבניה והבניוי ובהתייחס להשתלבות ברקמה האורבנית, פתרון נגישות וחניות, איכות סביבה, הבטחת רווחת ואיכות דיור במגורים ועוד.</p> <p>ה. לכל תכנית מפורטת למסחר תצורף פרוגרמה שבה יהיו שטחי מסחר לפי מפתח שבין 0.5-2 מ"ר לנפש. התכנית תבחן בהתאם להצדקה הפרוגרמטית התכנונית.</p>   |  |  |
| <p>7. <u>שטחים לצרכי ציבור</u> -</p> <p>א. לכל תכנית חדשה, שתציע ציפוף/ עיבוי/ תוספת יח"ד, יצורף נספח פרוגרמטי המפרט את שטחי הציבור, התשתיות והחניה הנדרשים, ואת הפתרונות להם.</p> <p>ב. הפרוגרמה תעשה לתחום בדיקה שתקבע הוועדה המקומית, לרבות שטחים סמוכים לתכנית. במקרה שהפתרון יהיה בשטח מחוץ לתכנית או מחוץ לתחום הבדיקה, הפרוגרמה תיקח גם אותו בחשבון.</p> <p>ג. ניתן יהיה לספק שטחי ציבור בשטח קרקע, או בזכויות בניה</p>   |  |  |

|   |                             |           |
|---|-----------------------------|-----------|
| <p>במבנים שיקבעו כתחליף להקצאת קרקע נפרדת למבני ציבור.</p> <p>ד. שטח הבניה יהיה 150% ברוטו עילי (עיקרי+שירות) משטח המגרש – במגרש נפרד, או בשטחי בניה במבנים שיקבעו כתחליף להקצאת קרקע נפרדת למבני ציבור.</p> <p>ה. יותר גובה של 3 קומות.</p> <p>ו. לא יותרו גריעת שטח ציבורי מאושר. עם זאת, בתכנית מפורטת להתחדשות עירונית ניתן לקבוע בתחום התכנית שטח חילופי במסגרת הפרוגרמה הנדרשת.</p> <p>ז. במידה ויידרשו תוספות על פי הפרוגרמה לשטחים לצרכי ציבור מעבר לשטחים המאושרים לשטחי ציבור, האמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ז. הקצאת השטחים הנדרשת למבני ציבור תהיה לפי התדריך להקצאות קרקע הנהוג והמקובל באותה עת או כל תקן אחר שיהיה תקף באותה עת.</p> <p>ח. הקצאת שצפיי"ם שכונתיים תחושב לפי הנחיות תדריך להקצאות קרקע שיהיה נהוג ומקובל באותה עת או כל תקן אחר שיהיה תקף באותה עת.</p> <p>8. <u>מתקנים הנדסיים</u> –</p> <p>א. יותרו רק מתקנים הנדסיים שכונתיים שיוכח שנדרש למקמם בתחום אזורי מגורים.</p> <p>ב. שטח בניה למבנה טרנספורמציה לא יעלה על 50 מ"ר.</p> |                             |           |
| <p>בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות עיצוב אדריכלי כקבוע ביעוד מגורים מוצע.</p>  | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> | <p>ב.</p> |
| <p>בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות פיתוח כקבוע ביעוד מגורים מוצע.</p>  | <p><b>הוראות פיתוח</b></p>  | <p>ג.</p> |
| <p>1. על תכניות להתחדשות עירונית יחולו ההוראות כמפורט בסעיף 6.1.2.</p> <p>2. השטח המסומן כשטח עם הנחיות מיוחדות, בתאי שטח 106,107 מיועד לתכנון מחדש ובחינה לשינוי יעוד, במטרה לשלב את המתחם בסביבתו האורבאנית עירונית.</p> <p>תכנית מפורטת לשינוי היעוד לפיתוח עירוני תיבחן בהתייחס להשתלבותה בסביבתה העירונית מבחינה אורבנית ונופית ועל רקע שיקולים פרוגרמטיים, תחבורתיים ושיקולים תכנוניים כוללניים נוספים.</p>   | <p><b>הוראות נוספות</b></p> | <p>ד.</p> |

|  |                      |                |
|--|----------------------|----------------|
|  | <b>4.2</b>           | <b>מגורים</b>  |
| <p>כללי<br/>האזור המסומן בתשריט כאזור מגורים כולל את כל השטחים המוצעים לבינוי ופיתוח למגורים עפ"י תכנית זו.</p>  |                      |                |
|  | <b>4.2.1</b>         | <b>שימושים</b> |
| <p>א. מגורים.<br/>ב. מסחר קמעונאי המתאים באופיו לאזורי המגורים ו/או מסחר שכונתי ומשרדים.<br/>ג. מבני ציבור ובכלל זה: ספורט, חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה וחברה, ושימושים לפי סעיף 188 לחוק, המתאימים ונדרשים לאזורי מגורים.<br/>ד. מוסדות ציבור – מוסדות פרטיים המתאימים לאזורי מגורים ומשרתים את הכלל (כגון: מעונות יום, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך, דת וכו').<br/>ה. שטחים פתוחים (שצ"פ, גן ציבורי / פארק).<br/>ו. דרכים, חניות ומתקני תשתית שכונתיים.</p>  |                      |                |
|  | <b>4.2.2</b>         | <b>הוראות</b>  |
| <p>1. זכויות בניה – ראו סעיף 6.18 בהוראות המתחם הרלוונטי.<br/>2. בתכנון המפורט יש להציע בינוי המאפשר מגוון טיפוסי מבנים.<br/>3. יותר עירוב שימושים.<br/>4. השימושים יעמדו בתקנות למניעת מטרדים הקבועות בחוק.</p>   | <b>הוראות בינוי</b>  | <b>א.</b>      |
| <p><u>הוראות לתכנון המפורט:</u></p>  |                      |                |
| <p>1. לכל קבוצת בניינים מאותו טיפוס, יתוכננו גגות בעלי שפה עיצובית אחידה.<br/>2. התגמירים יהיו עמידים ובאיכות גבוהה.<br/>3. במבנים גבוהים ורבי קומות תתוכנן קומת לובי (מבואה) גבוהה.</p>   | <b>עיצוב אדריכלי</b> | <b>ב.</b>      |
| <p><u>הוראות לתכנון המפורט:</u></p>  |                      |                |
| <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.<br/>2. הרחובות יהיו מגוננים, ירוצפו בחומרים איכותיים, ותותר בהם התקנת ריהוט רחוב.<br/>3. שטח של כ- 15-20% מכל מגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף.<br/>4. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מ' בחזיתות המגרשים, ועל 1.80 בצידי המגרשים.<br/>5. חומרי הבניה, הגובה ואופי הגדרות והקירות התומכים בכל אחד מאזורי המגורים, יקבעו בתכנית מפורטת ויבוצעו עפ"י תכנית פיתוח מפורטת לכל אזור.<br/>6. תכניות הפיתוח לתאי השטח (מגרשים) תכלולנה נטיעות עצים בתחומי המגרש.<br/>7. יש לאפשר יצירת שטחים פתוחים רציפים בין המגרשים השונים, ככל הניתן.</p> | <b>הוראות פיתוח</b>  | <b>ג.</b>      |
| <p>1. הצפיפות העירונית הממוצעת ביעוד זה היא כ- 10.5 יח"ד לדונם נטו, כקבוע בהוראות תמ"א 35.<br/>2. בתכנון המפורט של אזור זה הצפיפות הממוצעת נטו במתחמים</p>   | <b>הוראות נוספות</b> | <b>ד.</b>      |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>השוניים, כמפורט בסעיף 6.2.1.</p> <p>3. שטחים לשצ"פ, שב"צ, מסחר שכונתי וכד' יוקצו בהתאם למפורט בהוראות המתחם הרלוונטי (סעיף 6.18).</p> <p>4. גודל יחיד הממוצעת יהיה כמפורט בכל מתחם בסי 6.18. עם זאת מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.</p> <p>5. <u>שטחי ציבור</u> -</p> <p>א. היקף השטחים הנדרשים לצרכי ציבור בכל מתחם יהיו בהתאם למפורט בסעיף 6.18 בהוראות לאותו מתחם. שטחי הקרקע המדויקים יקבעו בתכניות מפורטות על פי פרוגרמה עדכנית. במידה ויידרשו תוספות על פי הפרוגרמה לשטחים לצרכי ציבור מעבר לקבוע בסעיף 6.18 לגבי אותו מתחם, האמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. היקף השטחים הדרושים למבנים ומוסדות ציבור, למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולשצ"פ מפורט בהוראות הבינוי למתחמים, בסעיף 6.18.</p> <p>ג. במתחמי המגורים החדשים ינתן מענה גם לשטחי ציבור החסרים באזורי המגורים הקיימים בסמוך להם.</p> <p>ד. ניתן יהיה לספק שטחי ציבור בשטח קרקע, או בזכויות בניה במבנים שיקבעו כתחליף להקצאת קרקע נפרדת למבני ציבור.</p> <p>ה. יותר גובה של 3 קומות.</p> <p>ו. הקצאת השטחים הנדרשת למבני ציבור תהיה לפי התדריך להקצאות קרקע הנהוג והמקובל באותה עת או כל תקן אחר שיהיה תקף באותה עת.</p> <p>ז. הקצאת שצפ"ים שכונתיים תחושב לפי הנחיות תדריך להקצאות קרקע שיהיה נהוג ומקובל באותה עת או כל תקן אחר שיהיה תקף באותה עת.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים -</p> <p>א. יותרו רק מתקנים הנדסיים שכונתיים שיוכח שנדרש למקום בתחום אזורי מגורים.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה יותרו לפי מפתח של 50 מ"ר בניה לכל 250 יח"ד או לפי דרישת גורם מוסמך, ולא יותר מ- 50 מ"ר בניה למגרש.</p> <p>7. הגבול המדויק של השטח המיועד למגורים באזור חפציבה (שכונת הפרפרים - מתחם 21), יקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>8. במקומות בהם יותר שילוב שימושים, תאושר תכנית מפורטת בתנאי שיקבעו אמצעים למניעת פגיעה או מטרד לדיירי הבנין או לדיירי בנייני המגורים הסמוכים.</p> <p>9. ראו גם התייחסות לפי מתחמי תכנון בסעיף 6.18.</p> |  |  |
|---|--|--|

|  |                         |
|--|-------------------------|
| מבנים ומוסדות ציבור  | 4.3                     |
| שימושים  | 4.3.1                   |
| <p>א. שימושים ציבוריים, ובכלל זה בנייני ציבור, מגרשי משחקים, גינות, חניה לשימוש המבנים הציבוריים, מתקני ספורט פנאי ונופש ציבוריים, מבני ומתקני תשתיות, מוסדות ציבוריים, מוסדות דת, מוסדות תרבות ופנאי, מועדונים, משרדי ממשלה, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים, וכל שימוש ציבורי אחר שהועדה המקומית תאשר אותו כמבנה ציבורי.</p> <p>ב. מוסדות פרטיים המשרתים את הכלל (כגון מעונות יום, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך, דת וכו').</p>   |                         |
| הוראות   | 4.3.2                   |
| <p>1. יחולו הוראות התכניות המאושרות, ועל כל תכנית חדשה יחולו ההוראות שלהלן:<br/> <u>הנחיות לזכויות בניה לתכנון המפורט –</u><br/> מסי קומות: מעל הקרקע – 4 קומות<br/> מתחת לקרקע - קומה אחת<br/> שטחים עיקריים: מעל הקרקע – 120% משטח המגרש<br/> שטחי שירות: מעל הקרקע – 40% משטח המגרש<br/> מתחת לקרקע- 75% משטח המגרש</p> <p>2. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> <p>3. תכסית – 60% משטח המגרש.</p> <p>4. תינתן העדפה לעירוב שימושים במבנים.</p> <p>5. בשטח אתר המשטרה המסומן בתכנית כאזור עם הנחיות מיוחדות ועם חזית מסחרית, תותר הקמת מבני ציבור תוך שילובם במבני מסחר בחזית לאורך רחוב הרברט סמואל וכביש 4.</p> <p>6. בנין המשטרה שהינו לשימור, ישוקם וייועד לשימוש ציבורי. ראו גם הוראות בסעיף 6.17.</p> | <p>א. הוראות בינוי</p>  |
| <p>1. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים והמוסדות תוך שילובם בסביבה.</p> <p>2. התגמירים יהיו עמידים ובאיכות גבוהה.</p>   | <p>ב. עיצוב אדריכלי</p> |

| ג. | הוראות פיתוח  | הוראות לתכנון המפורט:<br>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.<br>2. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מ' בחזיתות המגרשים, ועל 1.80 מ' בצידי המגרשים.<br>3. שטח של כ- 15-20% מכל מגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף.<br>4. המגרשים יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעודו של המבנה.<br>5. תורשת האקליפטוסים באתר המשטרה (המסומן כאזור עם הנחיות מיוחדות) תשוקם ותשמר.   |
|----|---------------|---|
| ד. | הוראות נוספות | הוראות מיוחדות לתא שטח מס' 254:<br>1. בתוכנית מפורטת ניתן לייעד חלק מתא שטח 254, בהיקף של כ- 23 דונם (שלא יכלול שטחים למבני ציבור ולשצ"פים), למגורים בצפיפות בת 18 יח"ד/דונם, כך שתתאפשר בחלק זה הקמת 414 יחידות דיור.<br>2. יחידות המגורים יתוכננו בתא השטח כך שישתלבו מבחינת מדרג הגבהים ותמהיל הדיור במרקמים הבנויים הסמוכים למתחם, הכל בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המחוזית כפי שיקבע בתוכנית המפורטת.<br>3. יתרת השטח בתא שטח 254 שלא תיועד למגורים תישאר בתכנית המפורטת בייעוד ציבורי, והיא תועבר ללא תמורה לבעלות הרשות המקומית (עיריית חדרה).<br>4. שטחים בתא השטח המצויים בחזקת בעלי הקרקע ימשיכו לשמש אותם או מי מטעמם עד למועד אישור התוכנית המפורטת.<br>5. התכנון המפורט של תא השטח כולו ע"פ העקרונות שלעיל, כולל מיקום ופריסת מגרשי המגורים, העמדת המבנים, גובהם, וכו', יעשה בעתיד במסגרת תכנית או תכניות איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המחוזית ועל-פי שיקול דעתה. |

|  |               |   |
|--|---------------|---|
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך                                       |               | 4.4   |
| שימושים  |               | 4.4.1   |
| קריות חינוך, מכללה, אוניברסיטה, שירותי תרבות, חברה, קהילה וספורט |               |   |
| הוראות   |               | 4.4.2   |
| א.   | הוראות בינוי  | יחולו הוראות התכניות המאושרות, ועל כל תכנית חדשה יחולו ההוראות שלהלן:<br><u>הנחיות לזכויות בניה לתכנון המפורט</u> –<br>מס' קומות: מעל הקרקע – 4 קומות<br>מתחת לקרקע – קומה אחת<br>שטחים עיקריים: מעל הקרקע – 120% משטח המגרש<br>שטחי שירות: מעל הקרקע – 40% משטח המגרש<br>מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש |
| ב.   | עיצוב אדריכלי | הוראות העיצוב האדריכלי יהיו לפי ס' 4.3.2.ב.   |
| ג.   | הוראות פיתוח  | הוראות הפיתוח יהיו לפי ס' 4.3.2.ג.  |
| ד.   | הוראות נוספות | 1. השטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך במתחם מס' 21 יתוכן במסגרת תכנית לשטח הפתוח הגובל בו וירוכזו בו מרבית זכויות הבניה המותרים בשטח הפתוח.<br>2. ראו גם סעיף 6.18.12.  |



|  |                      |   |
|--|----------------------|---|
| <b>4.5 מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</b>   |                      | <b>4.5</b>  |
| <b>4.5.1 שימושים</b>   |                      | <b>4.5.1</b>  |
| 1. בית חולים.<br>2. מבנים המסייעים להפעלת בית החולים.<br>3. מבני שירות (אחסון, שירותים הנדסיים, חניה וכו').<br>4. מבני ציבור, מבני מסחר, הסעדה ואחסון לרווחת הצוות, אוכלוסיית המאושפזים וקהל המלווים והמבקרים. |                      |   |
| <b>4.5.2 הוראות</b>  |                      | <b>4.5.2</b>  |
| <b>א.</b>  | <b>הוראות בינוי</b>  | 1. יחולו הוראות התכניות המאושרות, ועל כל תכנית חדשה יחולו ההוראות שלהלן:<br><u>הנחיות לזכויות בניה לתכנון המפורט -</u><br>מסי קומות: מעל הקרקע - 9 קומות<br>מתחת לקרקע - 2 קומות<br>שטחים עיקריים: מעל הקרקע - 120% משטח המגרש<br>שטחי שירות: מעל הקרקע - 50% משטח המגרש<br>מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש<br>2. המבנים יבנו בהתאם לתכנית מפורטת שתכלול נספח בינוי. |
| <b>ב.</b>  | <b>עיצוב אדריכלי</b> | 1. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים ואת זיקתו של האתר לדרך ארצית מסי 2.<br>2. התגמירים יהיו קשיחים, עמידים ובאיכות גבוהה. (חיפויי פת, אבן, קירות מסך וכד').   |
| <b>ג.</b>  | <b>הוראות פיתוח</b>  | הוראות הפיתוח יהיו לפי סי' 4.3.2.ג.   |
| <b>ד.</b>  | <b>הוראות נוספות</b> | 1. מוסד התכנון ישקול את הצורך בהכנת מסמך סביבתי לכל תכנית מפורטת לבית חולים ו/או להרחבת בית החולים בהתייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך.   |

|   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| <b>עירוני מעורב</b>   |                      | <b>4.6</b>  |
| <b>שימושים</b>  |                      | <b>4.6.1</b>  |
| <p>א. מגורים.<br/>                 ב. מסחר.<br/>                 ג. משרדים.<br/>                 ד. מלונאות.<br/>                 ה. חניונים.<br/>                 ו. מוסדות ציבור, מוסדות דת, מועדונים, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים, וכל שימוש ציבורי אחר שהועדה המקומית תאשר אותו כמבנה ציבורי.<br/>                 ז. מוסדות פרטיים המשרתים את הכלל כגון: מעונות יום, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך, מוסדות דת וכו'.<br/>                 ח. מערכות תשתית.<br/>                 ט. שטחים פתוחים.<br/>                 י. דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל.<br/>                 יא. כל שימוש אחר עפ"י תכנית תקפה ביעוד זה.</p> |                      |   |
| <b>הוראות</b>   |                      | <b>4.6.2</b>  |
| <b>א.</b>   | <b>הוראות בינוי</b>  | <p>1. בהתאם להוראות בתכניות תקפות.<br/>                 2. בתכניות מפורטות חדשות - זכויות הבניה בהתאם למפורט בסעיף 6.18.1 (מתחם מס' 1)<br/>                 3. ראו גם הוראות בסעיף 6.18.1 (מתחם מס' 1)</p>  |
| <b>ב.</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b> | <p>1. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים והמוסדות תוך שילובם בסביבה.<br/>                 2. התגמירים יהיו עמידים ובאיכות גבוהה.<br/>                 3. בתכנית המפורטת ינתן ביטוי אדריכלי ברור ליעודים השונים בבניינים המעורבים ו/או לכל בנין לפי יעודו.<br/>                 4. כמו כן, תופרדנה הכניסות למשרדים, למגורים ולמסחר.<br/>                 5. במבנים גבוהים ורבי קומות תתוכנן קומת לובי (מבואה) גבוהה.<br/>                 6. ראו גם הוראות בסעיף 6.18.1 (מתחם מס' 1)</p> |

| ג. | הוראות פיתוח  | הוראות לתכנון המפורט :  |
|----|---------------|---|
| ד. | הוראות נוספות | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים.</li> <li>2. הרחובות יהיו מגוננים, ירוצפו בחומרים איכותיים, ותותר בהם התקנת ריהוט רחוב.</li> <li>3. שטח של כ- 15-20% מכל מגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף.</li> <li>4. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מ' בחזיתות המגרשים, ועל 1.80 מ' בצדי המגרשים.</li> <li>5. חומרי הבניה, הגובה ואופי הגדרות והקירות התומכים, יקבעו בתכנית מפורטת.</li> <li>6. המגרשים יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעודו של המבנה.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. על תכניות להתחדשות עירונית יחולו ההוראות כמפורט בסעיף 6.1.2.</li> <li>2. שימושי מסחר ומשרדים : יהיו לפי עקרונות חד/1001, חד/1001ג'.</li> <li>3. שימושי מבני ציבור ושטחים פתוחים – יהיו לפי ס' 4.1.2(א)(7) ב"יעוד ע"פ תכנית מאושרת" וכאמור לעיל.</li> <li>4. שימושי מתקנים הנדסיים : יותרו רק מתקנים הנדסיים שכונתיים שיוכח שנדרש למקמם באזורי מגורים.</li> <li>5. שימושי מלונאות : מלונאות תותר רק באזורים להם לדעת מוסד התכנון יש ערך מוסף תיירותי ולאחר שמוסד התכנון בחן את ההשתלבות בסביבה ומתן פתרונות בנושאי נגישות, חניה וכו', ולאחר קבלת חו"ד משרד התיירות.</li> </ol> |

|  |                      |              |
|--|----------------------|--------------|
| <b>4.7 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>   |                      | <b>4.7</b>   |
| <b>4.7.1 שימושים</b>   |                      | <b>4.7.1</b> |
| <p>א. מסחר תומך מוסד בריאות (בית חולים).<br/>         ב. אכסניה (למלווי המאושפזים בבית החולים ולצוות הרפואי)<br/>         ג. משרדים<br/>         ד. תעסוקה<br/>         ה. חניונים מקורים<br/>         ו. מוסדות פרטיים וציבוריים כגון: מרפאות, משרדי ומחסני ארגוני סעד וכו'.<br/>         ז. מתקני תשתית<br/>         ח. דרכים<br/>         ט. שירותים אישיים (בנקים וכד')</p>  |                      |              |
| <b>4.7.2 הוראות</b>  |                      | <b>4.7.2</b> |
| <p>1. הנחיות לזכויות בניה לתכנון המפורט - מס' קומות: מעל הקרקע - 9 קומות מתחת לקרקע - 2 קומות שטחים עיקריים: מעל הקרקע - 120% משטח המגרש שטחי שירות: מעל הקרקע - 50% משטח המגרש מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש</p> <p>2. הבינוי באזור זה יתייחס לצירי דרך ארצית מס' 2 ולדרך השלום.</p> <p>3. בתכנון מפורטות יקבע שהאספקה והשרות ליחידות המסחריות לא יבוצעו מצד החזיתות הראשיות של המסחר.</p>   | <b>הוראות בינוי</b>  | <b>א.</b>    |
| <p>1. בתכנון המפורט יובטח שעיצוב המבנים ישולב בעיצוב מבני בית החולים.</p> <p>2. תגמירי הבניינים יהיו עמידים, קשיחים ובאיכות גבוהה (חיפוי פח, אבן, קירות מסך וכד').</p>   | <b>עיצוב אדריכלי</b> | <b>ב.</b>    |
| <p><u>הוראות לתכנון המפורט:</u></p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>2. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מ' בחזיתות המגרשים, ועל 1.80 מ' בצדי המגרשים.</p> <p>3. חומרי הבניה, הגובה ואופי הגדרות והקירות התומכים, יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>4. שטח של כ- 15-20% מכל מגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף.</p> <p>5. המגרשים יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעודו של המבנה.</p> | <b>הוראות פיתוח</b>  | <b>ג.</b>    |
| <p>1. יודגש הקשר התפקודי בין יעוד זה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.</p> <p>2. תופרד הנגישות של רכב תפעולי לפונקציות המסחריות.</p>  | <b>הוראות נוספות</b> | <b>ד.</b>    |

|   |                      |  |
|---|----------------------|--|
| <b>מסחר ומשרדים</b>   |                      | <b>4.8</b>   |
| <b>שימושים</b>  |                      | <b>4.8.1</b>   |
| א. מסחר<br>ב. משרדים<br>ג. חניונים מקורים<br>ד. מוסדות פרטיים וציבוריים<br>ה. דרכים<br>ו. מתקני תשתית |                      |  |
| <b>הוראות</b>   |                      | <b>4.8.2</b>   |
| <b>א.</b>   | <b>הוראות בינוי</b>  | 1. הנחיות לזכויות בניה לתכנון המפורט - מסי קומות: מעל הקרקע - 5-8 קומות מתחת לקרקע - 2 קומות שטחים עיקריים: מעל הקרקע - 320% משטח המגרש שטחי שירות: מעל הקרקע - 120% משטח המגרש מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש<br>2. יותר מסחר בשתי הקומות הראשונות, ובהיקף של עד 30% מסחר מסה"כ הזכויות.<br>3. הבינוי באזור זה יהיה מקביל לדרך ארצית מס' 4.<br>4. האספקה והשרות ליחידות המסחריות לא יבוצעו מצד החזיתות הראשיות של המסחר.                                      |
| <b>ב.</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b> | 1. תבוטא הקרבה לדרך ארצית מס' 4.<br>2. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים והמוסדות תוך שילובם בסביבה.<br>3. תגמירי הבניינים יהיו עמידים וקשיחים (חיפוי פח, אבן, קירות מסך וכד').   |
| <b>ג.</b>   | <b>הוראות פיתוח</b>  | <b>הוראות לתכנון המפורט:</b><br>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.<br>2. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מ' בחזיתות המגרשים, ועל 1.80 מ' בצידי המגרשים.<br>3. חומרי הבניה, הגובה ואופי הגדרות והקירות התומכים, יקבעו בתכנית מפורטת.<br>4. שטח של כ- 15-20% מכל מגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף.<br>5. המגרשים יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעודו של המבנה. |
| <b>ד.</b>   | <b>הוראות נוספות</b> | 1. תופרד הנגישות של רכב תפעולי לפונקציות המסחריות.<br>2. יותרו מבני ציבור לפי הוראות ס' 4.3.<br>3. יותרו רק מתקנים הנדסיים שיוכח שנדרש למקמם בתחום אזורי מגורים. שטח בניה למבנה טרנספורמציה לא יעלה על 50 מ"ר.   |

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>4.9 תעסוקה</b>   |                      |
| <b>4.9.1 שימושים</b>  |                      |
| שימושים שאינם מזיקים לסביבה :   |                      |
| א. תעשייה עתירת ידע   |                      |
| ב. משרדים   |                      |
| ג. שירותים מסחריים הקשורים למקום כגון : בתי קפה, מסעדות ובנקים  |                      |
| ד. מוסדות לימוד פרטיים  |                      |
| ה. שירותים רפואיים  |                      |
| ו. מתקנים הנדסיים   |                      |
| ז. חדרי כושר  |                      |
| ח. מתקנים לספורט ופנאי  |                      |
| ט. תחנת מוניות  |                      |
| י. שירותי רווחה לעובדים כגון : גני ילדים, מעונות יום, בריכות שחיה, שטחים ומתקנים לחניה.                   |                      |
| יא. מסחר על כל סוגיו, כולל מסחר קמעונאי בהיקף גדול  |                      |
| יב. מועדונים  |                      |
| יג. בתי קולנוע  |                      |
| יד. אולמות שמחה, מופעים ובידור  |                      |
| טו. איצטדיון  |                      |
| טז. מעבר לקווי דלק  |                      |
| יז. בנייני אחסנה וקירור   |                      |
| יח. מבני ציבור למיניהם ושטחים פתוחים  |                      |
| יט. דרכים   |                      |
| <b>4.9.2 הוראות</b>   |                      |
| <b>א.</b>   | <b>הוראות בינוי</b>  |
| 1. יחולו הוראות התכנית המאושרת.   |                      |
| 2. הבינוי באזור התעסוקה שבמתחם 27, יבטא את זיקתו של האתר לדרך ארצית מס' 2 מחד-גיסא וליער חדרה מאידך-גיסא. |                      |
| 3. זכויות והוראות בניה – ראו סעיף 6.18.17 (מתחם מס' 27)   |                      |
| 4. יותרו מבני ציבור בהתאם לסעיף 4.3.  |                      |
| <b>ב.</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b> |
| 1. לפי תכניות תקפות.  |                      |
| 2. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי של המבנים יבטא את יעודם לתעשיית היי-טק.                           |                      |
| 3. תגמירי הבניינים יהיו קשיחים, עמידים ובאיכות גבוהה (חיפוי פח, אבן, קירות מסך וכד').                     |                      |
| 4. ייעשה שימוש רב ככל שניתן באלומיניום וזכוכית.   |                      |
| <b>ג.</b>   | <b>הוראות פיתוח</b>  |
| 1. לפי תכניות תקפות.  |                      |
| 2. בתכנון המפורט יובטח שתכניות הפיתוח הסביבתי יכללו כיכרות למיתון התנועה ככל הניתן.                       |                      |
| 3. בתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל במגרשי החניה.  |                      |

| ד. | הוראות נוספות | הוראות לתכנון המפורט:   |
|----|---------------|---|
|    |               | <p>1. בתכניות מפורטות תינתנה הוראות בנושאי מניעת מטרדים סביבתיים ויוגדרו התנאים למתן היתרי בניה.</p> <p>2. לא תאושר הקמת מפעל באזור התעסוקה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות סביבה ובהוראות כל דין.</p> <p>3. מוסד התכנון ישקול את הצורך בהכנת מסמך סביבתי לתכנית מפורטת בהתייעצות עם הגורם הסביבתי-המוסמך.</p> <p>4. הנחיות והוראות נוספות למניעת מטרדים סביבתיים ואיכות סביבה – ראו סעיף 6.8.</p> <p><u>הוראות סביבתיות לתכנון המפורט:</u></p> <p>5. <u>חומרים מסוכנים</u> –<br/>                     הקמת מפעל הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, מחייבת הכנת תכנית מפורטת וקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים)</p> <p>6. <u>שפכים</u> –<br/>                     א. דרכי הטיפול בשפכים יהיו בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל. מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב העירונית, ימוקמו בתחום שטח המפעל.<br/>                     ב. איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשייה.</p> <p>7. <u>רעש</u> –<br/>                     תכנית מפורטת תקבע הנחיות לעמידה במפלסי רעש לרבות חלוקת זכויות הרעש והאמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>8. <u>איכות אויר</u> –<br/>                     א. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה ולא יגרמו מטרדי ריח לסביבה.<br/>                     ב. במידה ויש פליטת חומרים מזהמים לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים למניעת זיהום אויר בהתאם לתקנים, התקנות והדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. <u>מניעת זיהום מי תהום</u> –<br/>                     תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום תידרש לעמוד בהוראות סעיפים 28 ו-30 בתמ"א 4/ב/34, בדבר הכנת נספח למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>10. <u>ניקוז ומי נגר עילי</u> –<br/>                     תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. בכל מפעל יתוכנן מערך סילוק השפכים כך שיאפשר הזרמתם מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים.<br/>                     בכל מוצא ניקוז יבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזהמים לסביבה.<br/>                     אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום נגר עילי ומי תהום יוקמו בתוך מאצרות המאפשרות קליטה של כל כמות הנוזלים.</p> |

|   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| <b>תעשיה</b>  |                      | <b>4.10</b>   |
| <b>שימושים</b>  |                      | <b>4.10.1</b>   |
| א. מפעלי תעשיה<br>ב. בתי מלאכה<br>ג. חניונים, מוסכים<br>ד. חניון לרכב כבד<br>ה. בניינים ושטחי אחסון וקרור<br>ו. מסחר, משרדים ואולמות תצוגה<br>ז. שרותי הסעדה<br>ח. גן אולם ארועים ובידור<br>ט. מגרשי רכב<br>י. מתקן התפלה<br>יא. מסוף מטענים (ראו הוראות למתחם 26 בסעיף 6.18.16)<br>יב. מסילת ברזל למסוף המטענים<br>יג. דרכים<br>יד. מבני ציבור למיניהם ושטחים פתוחים<br>טו. תחנת כח ותחנת גז על פי תכניות מאושרות<br>טז. תחנות מעבר לאשפה<br>יז. מתקנים לטיפול בפסולת<br>יח. מתקני תשתית (תחמ"ש, מתקני ביוב וכ"י)<br>יט. תותר בניית תחנת רכבת באזור המרכזי מצפון לפסי הרכבת בתוך אזור התעשיה.<br>כ. שימושים אחרים עפ"י תכניות תקפות. |                      |   |
| <b>הוראות</b>   |                      | <b>4.10.2</b>   |
| <b>א.</b>   | <b>הוראות בינוי</b>  | 1. זכויות והוראות בניה – ראו סעיף 6.18.16 (מתחם מסי 26)<br>2. יותרו מבני ציבור בהתאם לסעיף 4.3.   |
| <b>ב.</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b> | 1. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים.<br>2. תגמירי הבניינים יהיו עמידים, ניתן יהיה להשתמש בחומרים קשיחים רגילים ובחומרים קשיחים קלים כגון: גגות פח צבעוני, חיפויי פח, מילואות מתועשות וכד'.  |
| <b>ג.</b>   | <b>הוראות פיתוח</b>  | בתכנון המפורט יובטח שהפיתוח הסביבתי ישלב את רצועת נחל חדרה.   |
| <b>ד.</b>   | <b>הוראות נוספות</b> | 1. על רצועת ההולכה ותחום הסקירה לגז, יחולו הוראות תמ"א 37 ד' ותמ"א 37 ד'1.<br>2. על תחנת הכח המאושרת ממזרח לנחל חדרה יחולו הוראות תת"ל 20.<br><b>הוראות לתכנון המפורט:</b><br>3. בתכנית מפורטת חדשה לאזור תעשייה במתחם מסי 26, לא תותר בניה ברצועה של 100 מ' מכל צד של ציר הנחל.<br>4. בקטעים מסוימים, ניתן יהיה לבחון את רוחב רצועת סביבת הנחל, ולשנותו ביחס למסומן בתשריט, ובתנאי שלא יפחת מ-50 מ' לכל צד, זאת לאחר שסביבת הנחל תיבחן בתכנית כוללת, לרבות השתלבות עם המשך הנחל, והכל בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3. |



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>5. תכנית לגן/אולם אירועים ובידור תותר, בתנאי שתעמוד בתקנים למניעת מפגעים.</p> <p>6. בתכניות מפורטות תינתנה הוראות בנושאי מניעת מטרדים סביבתיים ויוגדרו התנאים למתן היתרי בניה.</p> <p>7. בתכנית המפורטת יקבע שלא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות סביבה ובהוראות כל דין.</p> <p>8. מוסד התכנון ישקול את הצורך בהכנת מסמך סביבתי לתכנית מפורטת בהתייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>9. הנחיות והוראות נוספות למניעת מטרדים סביבתיים ואיכות סביבה – ראו סעיף 6.8.</p> <p><b>הוראות סביבתיות לתכנון המפורט:</b></p> <p>10. כל מתקן ומפעל יצויד במערכות המתאימות למניעת זיהום ו/או למניעת מטרדים אחרים לסביבה ו/או למניעת כל נזק בכלל ולנחל חדרה בפרט.</p> <p>11. <b>חומרים מסוכנים</b> – הקמת מפעל הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, מחייב הכנת תכנית מפורטת וקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים).</p> <p>12. <b>שפכים</b> –</p> <p>12.1 דרכי הטיפול בשפכים יהיו בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל. מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב העירונית, ימוקמו בתחום שטח המפעל.</p> <p>12.2 איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשייה.</p> <p>13. <b>רעש</b> – תכנית מפורטת תקבע הנחיות לעמידה במפלסי רעש לרכות חלוקת זכויות הרעש והאמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>14. <b>איכות אויר</b> – במידה ויש פליטת חומרים מזהמים לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים למניעת זיהום אויר בהתאם לתקנים, התקנות והדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. <b>ריח</b> – לא יגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>16. <b>מקורות אנרגיה</b> – יותר שימוש בחשמל, גז ובאנרגיה מתכלה בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.</p> <p>17. <b>מניעת זיהום מי תהום</b> – תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום תידרש לעמוד בהוראות סעיפים 28 ו-30 בתמ"א 4/ב/34, בדבר הכנת נספח למניעת זיהום מי תהום.</p> |  |  |
|--|--|--|

| מתקנים הנדסיים  |   | 4.11   |
|---|---|--------|
| שימושים   |   | 4.11.1 |
| <p>א. מתקני ביוב לרבות מכון טיהור לשפכים</p> <p>ב. תחנת כח כקבוע בתמ"א 10 (על תיקוניה ושינוייה)</p> <p>ג. מתקני התפלת מים, לפי תמ"א 1/2/ב/34</p> <p>ד. תחנת מעבר לאשפה</p> <p>ה. מתקנים לטיפול בפסולת</p> <p>ו. מתקני תשתית</p> |   |        |
| הוראות  |   | 4.11.2 |
| א.  | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה באזור המיועד למתקנים הנדסיים עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>2. כל בנייה חדשה תחוייב בהכנת תכניות מפורטות.</p>  |        |
| ב.  | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מתקנים באזור התעשייה ישתלבו במבנים בסביבתם.</p> <p>2. לפי תכניות תקפות.</p> <p>3. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים תוך שילובם בסביבה.</p> <p>4. תגמירי הבניינים יהיו עמידים ובאיכות גבוהה.</p>   |        |
| ג.  | <p>הוראות פיתוח</p> <p>מתקנים פתוחים (בריכות, תעלות, צנרת וכד') ישולבו בתוך קירות ורחבות מרוצפות ומגוננות.</p>  |        |
| ד.  | <p>הוראות נוספות</p> <p>1. על מתקני התשתית יחולו הוראות תוכניות המתאר הארציות הרלוונטיות – הכול לפי העניין והוראות כל דין.</p> <p>2. במתקן ההנדסי של חברת החשמל בצפון מערב חדרה המסומן בסמל תחנת כח, תותר הקמת מבנים יעודיים ויחולו בו הוראות תמ"א 10.</p> <p><u>הוראות לתכנון המפורט:</u></p> <p>3. בתכניות מפורטות תינתנה הוראות בנושאי מניעת מטרדים סביבתיים ויוגדרו התנאים למתן היתרי בניה למתקני תשתית.</p> <p>4. מוסד התכנון ישקול את הצורך בהכנת מסמך סביבתי לתכנית מפורטת בהתייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>5. כל מתקן יצויד במערכות המתאימות למניעת זיהום ו/או למניעת מטרדים אחרים לסביבה ו/או למניעת כל נזק בכלל ולנחל חדרה בפרט.</p> <p>6. חומרים מסוכנים – תכנית מפורטת תלווה בדו"ח סיכונים, אלא אם מוסד התכנון פטר מכך. הדו"ח יערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויותנה בקבלת חו"ד של המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.</p> <p>7. הנחיות והוראות נוספות למניעת מטרדים סביבתיים ואיכות סביבה – ראו סעיף 6.8 וסעיף 6.9.</p> <p>8. <u>מניעת זיהום מי תהום</u> - תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום תידרש לעמוד בהוראות סעיפים 28 ו-30 בתמ"א 4/ב/34, בדבר הכנת נספח למניעת זיהום מי תהום.</p> |        |

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| <b>מלונאות</b>  |   | <b>4.12</b>   |
| <b>שימושים</b>  |   | <b>4.12.1</b> |
| א. בתי מלון עפ"י הנחיות משרד התיירות<br>ב. מסחר כשימוש נלווה לתיירות בלבד<br>ג. שטחים פתוחים<br>ד. חניונים פתוחים ו/או מקורים<br>ה. דרכים<br>ו. מתקני תשתית |   |               |
| <b>הוראות</b>   |   | <b>4.12.2</b> |
| <b>א.</b>   | <b>הוראות בינוי</b><br>1. הנחיות לזכויות בניה לתכנון המפורט – מס' קומות: מעל הקרקע – 6 קומות (בצמתים – 9) מתחת לקרקע – 2 קומות שטחים עיקריים: מעל הקרקע – 180% משטח המגרש (בצמתים – 250%) שטחי שירות: מעל הקרקע – 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש<br>2. המסחר לא יעלה על 10% מסה"כ הזכויות.<br>3. בתי המלון יבנו בניצב לקו החוף באופן שיאפשר מבטים לים ומעבר משבי רוח מהים לתוך אזורי המגורים.<br>4. בקומת הקרקע המלווה את הרחוב תותר חזית מסחרית.<br>5. הצפיפות תהיה 15-20 חדרי ארוח לדונם.<br>6. סה"כ חדרי האירוח/אכסון המוצע הינו כ- 2,600. עם זאת, ניתן לקבוע יחידות אירוח/אכסון גם בהיקף העולה על 2600 במסגרת התכנית המפורטת וע"פ פרוגרמה.<br>7. הבינוי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות.<br>8. קו איסור הבניה ביחס לחוף יקבע בתכנית מפורטת, בהתייחס לטופוגרפיה, מצב קיים, ערכי סביבה וכו', בכל מקרה תשמר רצועה של לפחות 100 מ' מזרחית מקו החוף - ללא בינוי. |               |
| <b>ב.</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>1. אופי הבניינים, העמדתם, דרוג הקומות וכד' יקבעו בתכנית מפורטת.<br>2. תגמירי הבניינים יהיו עמידים וקשיחים (חיפוי פח, אבן, קירות מסך וכד').<br>3. חזיתות הבניינים יעוצבו באופן המאפשר מבט לים מהחדרים באמצעות הפניה אלכסונית, מרפסות עם מעקות שקופים, חלונות צרפתיים וכד'.<br>4. כניסות הבניינים יודגשו ע"י גוונים תלויים מתאימים ו/או קולונדה המקרה את דרך הכניסה.<br>5. ישולבו אלמנטים ארכיטקטוניים יחודיים.   |               |
| <b>ג.</b>   | <b>הוראות פיתוח</b><br>1. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מ' בחזיתות המגרשים, ועל 1.80 מ' בצדי המגרשים.<br>2. פיתוח החצרות יכלול רחבות מנוחה, שטחים מוצלים, בריכות שחיה פתוחות ושטחים מגוונים.  |               |

|    |               |  |
|----|---------------|--|
| ד. | הוראות נוספות | <p>1. ראו פרק 6 (סעיפים 6.18.2.1, 6.19.2).</p> <p>2. בתכנית המפורטת ייבדק הצורך בתסקיר השפעה על הסביבה ויתר הסקרים הנדרשים בתמ"א 13.</p> |
|----|---------------|--|

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>4.13 אירוח כפרי</b> |  |
| <b>4.13.1 שימושים</b>  |  |
|                        | <p>א. אכסון מלונאי כפרי חופי</p> <p>ב. שטחים פתוחים</p> <p>ג. חניונים</p> <p>ד. דרכים</p> <p>ה. מתקני תשתית המתאימים לאזור נופש ותיירות</p>  |
| <b>4.13.2 הוראות</b>   |  |
| א.                     | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. קו איסור הבניה ביחס לחוף יקבע בתכניות מפורטות, בהתייחס לטופוגרפיה, מצב קיים, ערכי סביבה וכו', בכל מקרה תשמר רצועה של לפחות 100 מ' מזרחית מקו החוף - ללא בינוי.</p> <p>2. אופן העמדת הבניינים יאפשר יצירת חללים פתוחים שניתן לפתחם לרווחת המתאכסנים.</p> <p>3. הבינוי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות.</p> <p>4. תכנית למתחם תרכז את השטחים הבנויים, הפתוחים והמפותחים כך ששטחם לא יעלה על 25% משטח יעוד הקרקע, יתרת השטח יישמר כטבעו.</p> <p>5. זכויות הבניה, הוראות הבניה, פריסת הבינוי, מיקומו המדויק והפיתוח המוצע יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>6. התכנית המפורטת טעונה אישור הולחוי"ף.</p> |
| ב.                     | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בתכנית מפורטת יקבעו הוראות בינוי ועיצוב שישתלבו בסביבה החופית הפתוחה, ושיתאימו למתחם נופש.</p>   |
| ג.                     | <p>הוראות פיתוח</p> <p>לפחות 30% משטח המגרשים יהיה מגוון.</p>  |
| ד.                     | <p>הוראות נוספות</p> <p>1. ראו פרק 6 סעיף 6.18.4.3 (מתחם מסי 9).</p> <p>2. ייערך תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להוראות תמ"א 13.</p>  |

|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |  | <b>4.14</b>          |
| <b>שימושים</b>   |  | <b>4.14.1</b>        |
| <p>א. פארק.<br/> ב. גן שכונתי ו/או עירוני, שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים.<br/> ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.<br/> ד. קווי תשתית הנדסית עירונית תת קרקעיים.<br/> ה. מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן.<br/> ו. עיבוד חקלאי</p> <p><u>ברצועה שמשני צידי הנחל עם סימון להנחיות מיוחדות יותרו השימושים:</u></p> <p>א. שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.<br/> ב. דרכי שירות לתחזוקת הנחל.<br/> ג. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.<br/> ד. נקי תצפית ופינוט ישיבה.<br/> ה. נטיעות בגדות הנחל בהתאם להוראות תמ"א 22.<br/> ו. מאגרי השהייה להקטנת נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.<br/> ז. מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן.<br/> ח. גינון.<br/> ט. קווי תשתית תת קרקעיים.<br/> י. עיבוד חקלאי</p> |  |                      |
| <b>הוראות</b>  |  | <b>4.14.2</b>        |
| <b>א.</b>  | ברצועה משני צידי הנחל המסומנת כרצועה עם הנחיות מיוחדות, לא תותר כל בניה, למעט האמור לעיל.  | <b>הוראות בינוי</b>  |
| <b>ב.</b>  | <p>1. בתכנון המפורט יובטח שימוש בחמרים המתאימים לאזור, כגון: מסלעות אבני כורכר, שבילי כורכר כבוש וכי.<br/> 2. בגנים העירוניים יש לשלב אלמנטי מים (מזרקות, תעלות מים דקורטיביות וכד'), אלמנטים פיסוליים.</p>  | <b>עיצוב אדריכלי</b> |
| <b>ג.</b>  | יש להרבות בצמחיית צל.  | <b>הוראות פיתוח</b>  |
| <b>ד.</b>  | <p>1. הנחיות מיוחדות החלות על רצועת השצ"פ משני צידי נחל חדרה – ראו גם סעיף 6.6.2.<br/> 2. על רצועת ההולכה ותחום הסקירה לגז, יחולו הוראות תמ"א 37 ד' ותמ"א 37 ד'1.<br/> 3. בעיגול המסומן בתשריט כשצ"פ עם הנחיות מיוחדות (במתחם 27) תבחן הקמת אתר זמני להטמנת וטיפול בפסולת יבשה לצורך שיקום בור החציבה, ועם הפסקת פינוי הפסולת בו, הוא ישוקם ויפותח כשצ"פ.<br/> הקמת האתר תעשה בכפוף לתמ"א 16 על שינוייה, לרבות הצורך באישור המועצה הארצית בדבר הנחיצות בהוספת האתר.</p> <p><u>הוראות לתכנון המפורט:</u></p> <p>1. הקצאת השטחים הפתוחים תהיה עפ"י "המדריך לשטחים ציבוריים פתוחים עירוניים" או עפ"י כל תקן אחר שיקבע.<br/> 2. תכנית מפורטת תכלול התייחסות והנחיות ברורות ובהירות</p> | <b>הוראות נוספות</b> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>לביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים (להלן שצ"פים), בהתאם למיקומם וליעודם התפקודי.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים לגיל הרך, שטחים שכונתיים ושטח ציבורי פתוח עירוני יהיו מיועדים ל: טיול ומנוחה, פיקניק, נופש פעיל, מתקני משחק ומגרשי ספורט. שצ"פים אלה יכללו בין היתר אזורי שתילה ונטיעה של צמחיה מגוונת, שבילים ורחבות, ריהוט חוצות ומבני שרות כגון: מזנונים ושירותים ציבוריים.</p> <p>4. יש לשמר ככל הניתן, את החורש הקיים בשטח.</p> <p>5. בתכנית מפורטת למתחם מס' 2, ישולבו ערכי יער פארק חופי כמוגדר בהוראות תמ"א 22, במסדרונות השצ"פ הרוחביים לכוון היס.</p> <p>6. באזורי פיתוח חדשים הגובלים באזורים בהם חסרים שטחים פתוחים ציבוריים, יש למקם שטחים אלו בקרבת האזורים הנ"ל, להשלמת המכסה הדרושה, ככל הניתן.</p> <p>7. בתכנית הכוללת פארק שכונתי/עירוני - רוחב הפארק לא יפחת מ- 50 מ'.</p> |  |  |
|--|--|--|

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| <b>פארק</b>  |   | <b>4.15</b>   |
| <b>שימושים</b>   |   | <b>4.15.1</b> |
| <p>א. דייג ושיט<br/> ב. מתקנים הדרושים לתחזוקת הפארק<br/> ג. מגרשי חניה<br/> ד. מרכז מבקרים ומוזיאון<br/> ה. שרותי הסעדה (בהיקף ובמיקום המתאימים לשטח פתוח)<br/> ו. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט<br/> ז. מתקני ספורט ונופש פתוחים מגרשי משחקים פתוחים.</p> <p><b>ברצועה משני צידי הנחל עם סימון להנחיות מיוחדות יותרו השימושים:</b></p> <p>א. שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.<br/> ב. דרכי שירות לתחזוקת הנחל.<br/> ג. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.<br/> ד. נקי תצפית ופינות ישיבה.<br/> ה. נטיעות בגדות הנחל בהתאם להוראות תמ"א 22.<br/> ו. מאגרי השהייה להקטנת נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34<br/> ז. מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן.<br/> ח. גינון.</p> |   |               |
| <b>הוראות</b>  |   | <b>4.15.2</b> |
| <b>הוראות בינוי</b>  | <p><b>הוראות לתכנון המפורט:</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנים בגובה שלא יעלה על 2 קומות.<br/> 2. זכויות הבניה והוראות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת.<br/> 3. על אף האמור לעיל, לא תותר הקמת מבנים ברצועה משני צידי הנחל המסומנת כרצועה עם הנחיות מיוחדות.</p> | <b>א.</b>     |
| <b>עיצוב אדריכלי</b>   | בתכנון המפורט יובטח שילוב המבנים בסביבתם, תוך שימוש בחומרים מקומיים לתגמירים.   | <b>ב.</b>     |
| <b>הוראות פיתוח</b>  | בהתאם להוראות תכנית מפורטת.   | <b>ג.</b>     |
| <b>הוראות נוספות</b>   | הנחיות מיוחדות החלות על רצועת פארק משני צידי ציר נחל חדרה - ראו גם סעיף 6.6.2 (רצועת נחל חדרה)  | <b>ד.</b>     |

|  |                      |  |               |
|--|----------------------|--|---------------|
|  |                      | <b>יער</b>   | <b>4.16</b>   |
|  |                      | <b>שימושים</b>   | <b>4.16.1</b> |
|  |                      | א. יערות עפ"י תמ"א 22.<br>ב. יערות עפ"י תכניות תקפות.  |               |
|  |                      | <b>הוראות</b>  | <b>4.16.2</b> |
|  | <b>הוראות בניוי</b>  | א.<br>1. ביערות עפ"י תמ"א 22, יחולו הוראות התמ"א האמורה על שינוייה.<br>2. על יערות שבהם חלות תכניות מפורטות, יחולו הוראות תכניות אלה.<br>3. בחלק הצפוני של יער חדרה, המסומן כשטח עם הנחיות מיוחדות, חלות ההוראות של תכנית חד/1300.<br>4. היער מדרום לאזור התעסוקה (תא שטח 516) ישמש כיער פארק חופי כהגדרתו בתמ"א 22, ובהתאם לתכניות חד/1362א' וחד/1340, ויותר בו טיפוח וחיזוק צמחיית החולות הטבעית.<br>5. רצועת היער במתחם 02 לאורך דרך מס' 2 (תאי שטח מס' 511-513) תשמש גם כחיץ אקוסטי. |               |
|  | <b>עיצוב אדריכלי</b> | ב. בהתאם להוראות תכנית מפורטת  |               |
|  | <b>הוראות פיתוח</b>  | ג. 1. תותר פעילות ונטיעות למטרת שיקום נופי ותחזוקה.  |               |
|  | <b>הוראות נוספות</b> | ד. 1. על יער חדרה תחולנה הוראות התכניות חד/1300 ו- חד/1157.<br>2. יותר מעבר קווי תשתית בתחומי דרכים או בשולי היער.<br>3. תאום עם קק"ל יהיה בהתאם להוראות סעיף 13 ב' בתמ"א 22.<br>4. ישמר מעמדן של שמורות נוף הכלולות ביערות, בהתאם לסעיף 7 ג' בתמ"א 22.  |               |



|   |                      |               |
|---|----------------------|---------------|
| <b>שמורת טבע</b>  |                      | <b>4.17</b>   |
| <b>שימושים</b>  |                      | <b>4.17.1</b> |
| <p>א. שמורת טבע לפי תמ"א 8 ותמ"א 13 ולפי "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח – 1998".</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ודרכים לכלי רכב לחירום והצלה.</p> <p>ג. נקודות תצפית ו/או מצפורי נוף.</p>   |                      |               |
| <b>הוראות</b>   |                      | <b>4.17.2</b> |
| <p>1. השטח יישמר כטבעו ללא בניה.</p> <p>2. יותרו שילוט ואמצעי הכוונה, והקמת מכשול פיזי לחסימת כניסת כלי רכב.</p> <p>3. לא יותרו מתקני וקווי תשתית.</p> <p>4. יחולו גם הוראות סעיפים 6.18.4, 6.18.5.</p>   | <b>הוראות בינוי</b>  | א.            |
| בהתאם להוראות תכנית מפורטת  | <b>עיצוב אדריכלי</b> | ב.            |
| תותר פעילות למטרת שיקום בקטעים פגומים ותחזוקת השטח הטבעי הפתוח.   | <b>הוראות פיתוח</b>  | ג.            |
| <p>1. שמורת ברכת יער – אזור זה מיועד לשיקום ושימור, לא תותר כניסה למים למטרות שירות, אלא בקטעי גדות שיוגדרו ע"י רטי"ג לצורכי לימוד, הוראה ומחקר, שלא יעלו באורכם על 5% מהיקף הברכה. לא יותר דייג. תותר הסדרת תעלת הניקוז בין בריכת היער לבין יער חדרה שמצפון לתחום התכנית, על מנת לאפשר אספקת מי נגר עילי לברכה. (ראו סעיף 4.20.2 ד')</p> <p>2. שמורת חוף גדור – בהתאם לתכנית חד/1420</p> <p>3. שמורת ברכת סמר – בהתאם לתכנית חד/1217</p> <p>4. שמורת ביצת זיתא - כל בניה אסורה, למעט מכשולים לחסימת כניסה של כלי רכב, שילוט ואמצעי הכוונה. שיקום נופי בקטעים פגועים יותר בהנחיית אקולוג רטי"ג.</p> | <b>הוראות נוספות</b> | ד.            |

|  |                      |               |
|--|----------------------|---------------|
| <b>גן לאומי</b>  |                      | <b>4.18</b>   |
| <b>שימושים</b>   |                      | <b>4.18.1</b> |
| <p>א. גן לאומי לפי תמ"א 8 ולפי "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח – 1998".</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, רוכבי אפניים ורוכבי סוסים.</p> <p>ג. דרכים לכלי רכב לחירום והצלה ולסיורי המבקרים.</p> <p>ד. נקודות תצפית ו/או מצפורי נוף ופינות ישיבה.</p> <p>ה. קווי הולכה וקווי תשתית תת קרקעיים.</p> |                      |               |
| <b>הוראות</b>  |                      | <b>4.18.2</b> |
| <p>1. יותרו שילוט ואמצעי הכוונה, והקמת מכשול פיזי לחסימת כניסת כלי רכב.</p> <p>2. יחולו גם הוראות סעיפים 6.18.4.4, 6.18.5.</p>   | <b>הוראות בינוי</b>  | א.            |
| לא רלוונטי   | <b>עיצוב אדריכלי</b> | ב.            |
| <p>1. תותר פעילות ונטיעות למטרות שיקום נופי ותחזוקת השטח הפתוח.</p> <p>2. הכשרת שבילים תעשה תוך שימוש בחומרים מקומיים.</p>   | <b>הוראות פיתוח</b>  | ג.            |
| <p>1. כחלק מממשק הגן הלאומי, תתאפשר רעייה של צאן ובקר והמשך עיבוד חקלאי.</p> <p>2. על רצועת ההולכה ותחום הסקירה לגז, יחולו הוראות תמ"א 37 ד' ותמ"א 37 ד'1.</p>   | <b>הוראות נוספות</b> | ד.            |

|   |                      |  |
|---|----------------------|--|
| <b>שטח פתוח</b>   |                      | <b>4.19</b>  |
| <b>שימושים</b>  |                      | <b>4.19.1</b>  |
| <p>א. פארק נופש בחיק הטבע (עפ"י תכנית מפורטת).<br/>         ב. עיבוד חקלאי.<br/>         ג. מגרשי ספורט פתוחים.<br/>         ד. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, וטיילת.<br/>         ה. דייג ושיט.<br/>         ו. מוזיאון, מרכז מבקרים וחדרי לימוד - במבנים לשימור.<br/>         ז. בריכת אגירה ותשתית הנדסית (עפ"י תכנית מאושרת).<br/>         ח. קווי תשתית תת קרקעיים.<br/>         ט. דרכים וחניה.<br/>         י. נקודות תצפית ופינוט ישיבה.<br/>         יא. עיבוד חקלאי</p> <p><b>ברצועה משני צידי הנחל עם סימון להנחיות מיוחדות יותרו השימושים:</b></p> <p>א. שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.<br/>         ב. דרכי שירות לתחזוקת הנחל.<br/>         ג. קווי תשתית תת קרקעיים.<br/>         ד. נק' תצפית ופינוט ישיבה.<br/>         ה. נטיעות בגדות הנחל בהתאם להוראות תמ"א 22.<br/>         ו. מאגרי השהייה להקטנת נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.<br/>         ז. עיבוד חקלאי</p> |                      |  |
| <b>הוראות</b>   |                      | <b>4.19.2</b>  |
| <b>א.</b>   | <b>הוראות בניוי</b>  | <p>1. יותר שיקום ושימור המבנים ההיסטוריים הקיימים בשטח.<br/>         2. מעבר לכך, לא תותר הקמת מבנים חדשים.</p>  |
| <b>ב.</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b> | <p>המבנים ישוחזרו וישוקמו בהתאם להוראות השימור כמפורט בסעיף 6.17.</p>  |
| <b>ג.</b>   | <b>הוראות פיתוח</b>  | <p>בהתאם להוראות תכנית מפורטת</p>  |
| <b>ד.</b>   | <b>הוראות נוספות</b> | <p>1. <u>בשטח הפתוח מצפון לדרך מס' 65 (תאי שטח – 542-544):</u><br/>         תותר העברת תשתיות עפ"י תכניות מאושרות, ובלבד שהקמתן תשולב בנוף הטבעי, תוך בדיקת נצפות מדרך מס' 65.<br/>         2. <u>השטח הפתוח מדרום לדרך מס' 65 (תאי שטח – 546,547):</u></p> <p>2.1 השטח יתוכנן כשטח פתוח מיוחד וייכלל בתכנית מפורטת שתוגש למתחם מס' 21 (ראו סעיף 6.18.12), כולל השטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.<br/>         2.2 התכנית תתחשב בערכיו המיוחדים של האזור, כולל כל היבטי השימור, התייחסות לנחל ולריכוזי פרפרים, בע"ח וכן לאופי החקלאי המקורי של המקום. יותרו בו פעילויות תרבות, פנאי ונופש, דייג ושיט ושרותי ציבור נוספים.<br/>         2.3 תותר פעילות חינוכית במבנים המיועדים לשימור.<br/>         2.4 ראו גם סעיף 4.4.2.</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>3. השטח הפתוח מדרום לבית אליעזר (תא שטח 550): המוגדר כ"גבעת הצבעונים", הינו לשימור מיוחד של הצבעונים המרוכזים באזור זה. תכנית בשטח זה תשמר את השטח כטבעו, ככל הניתן, ובלבד שישמרו ערכי הטבע הקיימים בו.</p> <p>4. השטח הפתוח בשכונת בילו (צפון מערבית למתחם מס' 11 – תא שטח 549) ישאר שטח פתוח כטבעו.</p> <p>5. הוראות לשטח המסומן כהנחיות מיוחדות בשטח הפתוח משני צידי ציר נחל חדרה - ראו גם סעיף 6.6.2 (תחום השפעה וסביבת נחל חדרה).</p> <p>6. על רצועת ההולכה ותחום הסקירה לגז, יחולו הוראות תמ"א 37 ד' ותמ"א 37 ד'1.</p> |  |  |
|---|--|--|

| קרקע חקלאית   | 4.20   |
|---|--------|
| שימושים   | 4.20.1 |
| <p>1. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>2. מבנים חקלאיים (עפ"י תכנית מפורטת וכפוף לסייגים המפורטים בסעיף זה).</p> <p>3. שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>4. פארק (עפ"י תכנית מפורטת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ 6).</p> <p>5. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.</p> <p>6. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>בקרע חקלאית עם סימון להנחיות מיוחדות, יותרו השימושים הבאים בלבד:</p> <p>1. <u>בדרום-מזרח התכנית (תא שטח 574)</u></p> <p>א. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ב. תשתית הנדסית מקומית - לאחר שנבדקו חלופות למיקומה מחוץ לשטחים אלה והוגש מסמך סביבתי, כפי שיידרש ממוסד התכנון.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.</p> <p>ד. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>2. <u>ליד שמורת טבע זיתא (תאי שטח 586,587)</u></p> <p>א. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ב. שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.</p> <p>ד. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>3. <u>בשטח הצפוני שבין יער חדרה לדרך מס' 4 (מדרום למתחם 24 – תא שטח 582)</u></p> <p>א. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.</p> <p>ג. שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>ד. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>4. <u>בשטח הדרומי שבין יער חדרה לדרך מס' 4 (מצפון לפארק השרון – תא שטח 581)</u></p> <p>א. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ב. לא יאושר כל בינוי, לרבות מבנים חקלאיים.</p> <p>ג. שמורת טבע, גן לאומי, שמורת נוף.</p> <p>ד. יער ויעור.</p> <p>ה. שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>ו. שרותי נופש בחיק הטבע.</p> <p>ז. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.</p> <p>ח. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p> |        |

|  |                      |                     |    |
|--|----------------------|---------------------|----|
| <p>5. ברצועה משני צידי הנחל -</p> <p>א. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ב. שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.</p> <p>ג. דרכי שירות לתחזוקת הנחל.</p> <p>ד. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ה. נקי תצפית ופינוט ישיבה.</p> <p>ו. נטיעות בגדות הנחל בהתאם להוראות תמ"א 22.</p> <p>ז. מאגרי השהייה להקטנת נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ח. טיילת נופית.</p>  |                      |                     |    |
| <b>הוראות</b>  |                      | <b>4.20.2</b>       |    |
| <p>1. תותר הקמת מבנים חקלאיים (למעט באזורים שנאסר על כך במפורש) עפ"י תכנית מפורטת שתבחן את ההצדקה והצורך במבנה החקלאי ותקבע את זכויות הבנייה. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. פירוט, היקף וסוג הגידולים החקלאיים.</p> <p>ב. שטחי גידול מינימאליים הנדרשים להקמת מבנים.</p> <p>ג. חו"ד משרד החקלאות.</p> <p>ד. נושאים נוספים, ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, בקרקע חקלאית עם סימון להנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה, לרבות הקמת מבנים חקלאיים.</p>  | <b>הוראות בינוי</b>  | 1.                  |    |
| <p>בתכנון המפורט יובטח שהמבנים יוטמעו ככל האפשר במירקם החקלאי הסובב ויבנו מחומרים קלים.</p>  | <b>עיצוב אדריכלי</b> | 3.                  |    |
| בהתאם להוראות תכנית מפורטת   |                      | <b>הוראות פיתוח</b> | 4. |
| <p>א. הוראות וזכויות בניה יקבעו בתכניות מפורטות.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות עפ"י תכנית מפורטת ולאחר שיוגש מסמך סביבתי כפי שיידרש ממוסד התכנון.</p> <p>ג. יותר שינוי יעוד קרקע חקלאית בצפון-מזרח התכנית (מתחמים 3 עד 6) לפארק אזורי בלבד.</p> <p>ד. תכנית אב לפארק אזורי הכולל את מתחמים 3-6 אומצה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך 26.10.10. התכנית קבעה מתחמים לתכנון מפורט והוראות והנחיות תכנון.</p> <p>1.ד במידה ויידרשו שינויים ו/או עדכונים לתכנית האב, תגיש הוועדה המקומית תכנית אב חדשה שתכלול את כל חטיבת השטח (מתחמים 3-6) ושתאומץ ע"י הוועדה המחוזית. התכנית החדשה תכלול שימושים מותרים בתחום הפארק האזורי, היקפי פיתוח, מערך דרכים, חניה, שבילי אופניים, דרכים, מוקדי כניסה ושטחים ציבוריים. התכנית תכלול נספח נופי המתייחס לרגישויות השטחים, נספח הידרולוגי וחלוקה למתחמי תכנון מפורט.</p> <p>התכנית החדשה תלווה ע"י אדריכל נוף ושמאי. תינתן התייחסות לאופן פיתוח הפארק, שלבי הביצוע ודרך ניהולו.</p> <p>2.ד בהתאם לתכנית האב שאושרה או תכנית אב חדשה, ניתן יהיה להגיש תכניות מפורטות למתחמים 3-6, שיוכנו בהתאם להנחיות והוראות תכנית האב.</p> <p>התכניות המפורטות יבטיחו שמירה על רצף שבילים, שבילי אופניים, דרכים, כניסות משותפות ושמירה על ערכים סביבתיים.</p> | <b>הוראות נוספות</b> | 5.                  |    |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>ה. בתכנית מפורטת שתחול בשטח הדרומי שבין יער חדרה לדרך מס' 4 המסומן כשטח עם הנחיות מיוחדות, תשמר תעלת הניקוז המחברת בין יער חדרה לשמורת הטבע ברכת יער ומזינה אותה, וכן תשמר שדרת העצים שלצידה.</p> <p>ו. בתא שטח מס' 572 (מזרחית למתחם מס' 3) ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת למבנים חקלאיים ושירותים חקלאיים לשטח הנדון שתציג את הנגישות, תתייחס לקשר למתחם 3 ולמתחם גרנות, תתאים באופייה לאזור פיתוח כפרי בתמ"מ 6, ותתייחס למסילת הרכבת וקווי הבניין מהרכבת ודרך 65 ובכפוף להוראות תמ"מ 23 ותמ"מ 3.</p> <p>ז. הנחיות מיוחדות החלות על קרקע חקלאית משני צידי ציר נחל חדרה - ראו גם סעיף 6.6.2 (רצועת נחל חדרה)</p> |  |  |
|--|--|--|

|   |               |              |    |
|---|---------------|--------------|----|
| נחל   |               | 4.21         |    |
| שימושים   |               | 4.21.1       |    |
| <p>א. תוואי ערוץ נחל קיים/ אפיק ניקוז (ערוץ נחל חדרה).<br/>         ב. כקבוע בתמ"א 3/ב/34.</p>  |               |              |    |
| הוראות  |               | 4.21.2       |    |
| <p>1. תאסר כל בניה בתוך הנחל למעט חציית הנחל בגשרים ותשתיות ניקוז.<br/>         2. לא תותר הקמת גשרים ותשתיות אלא עפ"י תכנית מפורטת.<br/>         3. התכנית המפורטת תבטיח השתלבות נופית, מניעת פגיעה סביבתית ושמירת מעבר רציף של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הנחל.<br/>         4. תקודם תכנית לשיקום נחל חדרה בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p>  | הוראות בינוי  | א.           |    |
| עיצוב אדריכלי   |               | ב.           |    |
| יישמר תוואי הנחל הטבעי.   |               | הוראות פיתוח | ג. |
| <p>1. הנחל ישוקם וישומר לכל אורכו.<br/>         2. תובטח זרימת המים בנחל ושמירה על איכותם.<br/>         3. יותרו פעולות ניקוז ופעולות לתחזוקת הנחל.<br/>         4. יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל בלבד ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי, עבודות לניקוז ומניעת הצפות.<br/>         5. תותר הנחת קווי תשתית תת קרקעיים.<br/>         6. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.<br/>         7. תישמר זכות המעבר של הציבור אל הנחל ולאורכו ככל שניתן.<br/>         8. יחולו הוראות תמ"א 22 לעניין נטיעות בגדות נחלים.<br/>         9. הוראות פיתוח בסביבות הנחל – ראו סעיף 6.6.2</p> | הוראות נוספות | ד.           |    |



|  |                      |  |
|--|----------------------|--|
| <b>חוף רחצה</b>  |                      | <b>4.22</b>  |
| <p><u>כללי</u><br/> רצועה זו תפותח כחוף רחצה עירוני אינטנסיבי.</p>   |                      |  |
| <b>שימושים</b>   |                      | <b>4.22.1</b>  |
| <p>א. רצועה הכוללת חוף חולי המיועד לשהיית מתרחצים<br/> ב. שרותי חוף הכוללים:<br/> - שרותי הצלה<br/> - מלתחות ושירותים<br/> - הסעדה לשירות הנופשים בחוף<br/> - מתקנים פתוחים למשחק וספורט<br/> - סככות צל<br/> ג. חניה<br/> ד. גינון ונוי</p> |                      |  |
| <b>הוראות</b>  |                      | <b>4.22.2</b>  |
| <b>א.</b>  | <b>הוראות בינוי</b>  | <p>1. שרותי החוף יפותחו בשני מוקדים בלבד, השטח הבנוי בכל מוקד לא יעלה על 500 מ"ר וגובה המבנים לא יעלה על 3.5 מ'.<br/> 2. בנוסף לשני מוקדים אלו, המבנה לשימור הקיים בגוש 10011 חלקה 22 יכול להיות מוקד נוסף בכפוף להוראות השימור שנקבעו לגביו בתכנית זו. הוראות השימור למבנה מפורטות בנספח שימור ובסעיף 6.18.2 ס"ק 2 יי (מתחם מסי 2) בהוראות תכנית זו.<br/> 3. בכל מקרה לא תותר בניה ברצועה של 100 מ' ממזרח לקו המים פרט לשרותי ההצלה וסככות צל.<br/> 4. הכל כקבוע בתמ"א 13 – תכנית מתאר ארצית לחופים.<br/> 5. הוראות וזכויות בניה יקבעו בתכניות מפורטות.</p> |
| <b>ב.</b>  | <b>עיצוב אדריכלי</b> | <p>המבנים בחוף הרחצה יתמזגו ככל האפשר בסביבתם על רקע החול ומצוקי הכורכר. רצוי להשתמש בחומרים הדומים להם במירקם ובצבעם, שיהיו עמידים בסביבה ימית.</p>   |
| <b>ג.</b>  | <b>הוראות פיתוח</b>  | <p>1. יש להקפיד על שמירת הסביבה הטבעית.<br/> 2. כל פיתוח ביעוד זה ייערך תוך מזעור פגיעה בסביבה החופית.</p>   |
| <b>ד.</b>  | <b>הוראות נוספות</b> | <p>1. יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים – חוף הים התיכון תמ"א 13.<br/> 2. בתכנית מפורטת החלה על השטח הנ"ל יקבעו:<br/> א. שימושים מותרים ואיתורם עפ"י מבנה החוף והעורף העירוני תוך שמירה על מרווחים נאותים המאפשרים משבי רוח מהים ומבטים מהעורף אל הים.<br/> ב. חומרי בניה והוראות להגנת החוף ולתחזוקת המבנים.<br/> 3. על רצועת ההולכה ותחום הסקירה לגז, יחולו הוראות תמ"א 37 ד' ותמ"א 37 ד'1.</p>   |

|   |               |        |
|---|---------------|--------|
| טיילת   |               | 4.23   |
| שימושים   |               | 4.23.1 |
| טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים.   |               |        |
| הוראות  |               | 4.23.2 |
| 1. טיילת אורבנית מרוצפת לכל אורך קו החוף מפארק נחל חדרה ועד לפארק השרון.                              | הוראות בינוי  | א.     |
| 2. בחלק הצפוני של העיר, תמוקם לאורך הצד המזרחי של רצועת חוף הרחצה ובזיקה למבני התיירות ולגבעת הכורכר. |               |        |
| 3. בגבעת אולגה הטיילת תהייה צמודת-דופן לאזורי התיירות והמגורים בצדס המערבי.                           |               |        |
| 4. התוואי המדויק יקבע בהתאם לתוכניות המפורטות.  |               |        |
| לאורכה של הטיילת ישולבו מירקמי ריצוף, עמודי תאורה, רהיטי רחוב, רחבות מוצלות, ספסלי ישיבה וכד'.        | עיצוב אדריכלי | ב.     |
| הטיילת תתוכנן כחלק בלתי נפרד מרצועת החוף שבצפון העיר ומרצועת החוף ושמורת הטבע בדרומה.                 | הוראות פיתוח  | ג.     |
| לא רלוונטי  | הוראות נוספות | ד.     |

|  |                           |    |
|--|---------------------------|----|
| <b>4.24 בית קברות</b>  |                           |    |
| <b>4.24.1 שימושים</b>  |                           |    |
| א. בניינים הקשורים לבתי קברות – בית טהרה, סככת התכנסות וכו'.<br>ב. קברים<br>ג. קברים בקומות<br>ד. מצבות זיכרון<br>ה. רחבות מוצלות<br>ו. שבילים ודרכים<br>ז. מערכות תשתית<br>ח. שירותים סניטריים.   |                           |    |
| <b>4.24.2 הוראות</b>   |                           |    |
| 1. בשטחי ההרחבה של בית העלמין תותר קבורה רוויה בלבד, בצפיפות ממוצעת של כ- 1000 קברים לדונם.<br>2. במקרה של קבורה בקומות תתאפשר בניית טרסות בגובה של עד 10 מ'.<br>3. קווי הבניה לכוון הכביש יבחנו בהתייחס לתכנון המפורט של דרך מס' 9 ובהתאם לצרכי בית העלמין.<br>4. ראו סעיף 4.30.2 ס"ק ד' לענין דרך הגישה לבית הקברות. | <b>הוראות בניוי</b><br>א. |    |
| לא רלוונטי   | <b>עיצוב אדריכלי</b>      | ב. |
| תכנית הפיתוח תשלב שיחי נוי ועצי צל, תוך שימת דגש לממשק של בית הקברות עם סביבתו.  | <b>הוראות פיתוח</b>       | ג. |
| יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין (תמ"א 19) וכן הוראות הנוגעות לבתי עלמין בפקודת בריאות העם.  | <b>הוראות נוספות</b>      | ד. |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>מרכז תחבורה</b>  |               | <b>4.25</b>   |
| <b>שימושים</b>  |               | <b>4.25.1</b> |
| א. מסוף תחבורה ציבורית כולל רציפים לאוטובוסים.<br>ב. תחנת מוניות.<br>ג. חניון לאוטובוסים.<br>ד. חניון רכב כבד במרכז התחבורה המזרחי.<br>ה. חניון "חנה וסעי".<br>ו. תחנת רכבת.<br>ז. מסוף מטענים במרכז התחבורה המזרחי.<br>ח. מסחר ומשרדים הדרושים לשירות ציבור הנוסעים ומפעילי התחבורה הציבורית.  |               |               |
| <b>הוראות</b>   |               | <b>4.25.2</b> |
| התגמירים יהיו עמידים ובאיכות טובה.  | עיצוב אדריכלי | א.            |
| בתכנון מרכז התחבורה תינתן עדיפות לנגישות הולכי רגל אל המרכז ובתחמו, תוך מתן נגישות מיטבית בין אמצעי התחבורה השונים.   | הוראות פיתוח  | ב.            |
| <b>מרכז התחבורה המערבי -</b><br>1. בהתאם להוראות חד/1300.<br><b>מרכז התחבורה המזרחי -</b><br>2. בתכנון המפורט יקבעו שימושים נוספים הנדרשים לתפעול ותפקוד מרכז התחבורה (כגון: מזנונים ומסעדות).<br>3. בתכנון המפורט תינתנה הוראות בנושאי מניעת מטרדים סביבתיים ויוגדרו התנאים למתן היתרי בניה לשימושים במרכז התחבורה.<br>4. מוסד התכנון ישקול את הצורך בהכנת מסמך סביבתי לתכנית מפורטת בהתייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך.<br>5. תכנון מרכז התחבורה יעשה בתאום עם רכבת ישראל. | הוראות נוספות | ג.            |

|  |               |  |
|--|---------------|--|
| <b>מסילת ברזל מאושרת</b>   |               | <b>4.26</b>  |
| <b>שימושים</b>   |               | <b>4.26.1</b>  |
| שטח הרצועה ובתוכו מסילת ברזל בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה ובהתאם להוראות תת"ל 20/25. |               |  |
| <b>הוראות</b>  |               | <b>4.26.2</b>  |
| א.   | הוראות בינוי  | 1. לא תותר חציית מסילה אלא בהפרדה מפלסית, המפלסים השונים יקבעו בתוכניות מפורטות בתאום עם רכבת ישראל.<br>2. תכנית להפרדת מפלסים בדרכים ארציות תעשה לאחר התייעצות עם חברת נתיבי ישראל. |
| ב.   | עיצוב אדריכלי | הקירות התומכים, הגשרים, הכניסה למנהרות, המעקות וכל המתקנים הדרושים למפגש דרך-מסילה - יעוצבו בזיקה הדדית בהתאם לתכנית בינוי הכוללת את כל מרכיבי המפגש.                                |
| ג.   | הוראות פיתוח  | מפגשי דרך-מסילה בשטחים פתוחים ו/או בפארקים יתוכננו בתכנית המפורטת תוך הבטחת פגיעה מזערית בצמחיה הטבעית.  |
| ד.   | הוראות נוספות | יחולו הוראות תמ"א 23 על שינוייה והוראות תת"ל 20/25.  |

|   |               |        |
|---|---------------|--------|
| פרטי פתוח   |               | 4.27   |
| שימושים   |               | 4.27.1 |
| בהתאם לתכניות מאושרות.                              |               |        |
| הוראות  |               | 4.27.2 |
| לא רלוונטי  | הוראות בינוי  | א.     |
| בהתאם לתכניות מאושרות                               | עיצוב אדריכלי | ב.     |
| בהתאם לתכניות מאושרות                               | הוראות פיתוח  | ג.     |
| השפ"פ המסומן סביב תחנת הכוח לפי תמ"א 10/1 ושינוייה. | הוראות נוספות | ד.     |

|  |  |               |
|--|--|---------------|
| <b>שטח לתפעול מסילה</b>  |  | <b>4.28</b>   |
| <b>שימושים</b>   |  | <b>4.28.1</b> |
| <p>א. תחנת רכבת<br/>                 ב. רחבת חניה<br/>                 ג. רציפים<br/>                 ד. גשרי מעבר<br/>                 ה. השימושים הסופיים יקבעו בתכנית מפורטת או תכנית מתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית, בתאום עם משרד התחבורה ורכבת ישראל.</p>                                     |  |               |
| <b>הוראות</b>  |  | <b>4.28.2</b> |
| <p>א. הוראות בינוי</p> <p>1. תוכן תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.<br/>                 2. תותר בניית תחנת רכבת באזור המרכזי של חדרה מצפון לפסי הרכבת בתוך האזור המיועד לתעשייה.<br/>                 3. הוראות וזכויות הבניה ינתנו במסגרת תכנית מפורטת או תכנית מתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית.</p> |  |               |
| <p>ב. עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנה לא יעלה על שתי קומות.<br/>                 2. תנתן תשומת לב מיוחדת לעיצוב הגגות.</p>   |  |               |
| <p>ג. הוראות פיתוח</p> <p>תתוכנן מערכת נגישות טובה (מעברים תת-קרקעיים ו/או גשר) לצד הדרומי של המסילה לכיוון העיר.</p>  |  |               |
| <p>ד. הוראות נוספות</p> <p>שטח זה יהווה עתודה לתחנת רכבת נוספת. הקמתה תעשה בתאום עם רכבת ישראל ומשרד התחבורה.</p>  |  |               |

|   |                      |             |
|---|----------------------|-------------|
| <b>4.29 דרך קיימת/ מאושרת</b>   |                      | <b>4.29</b> |
| <b>4.29.1 שימושים</b>   |                      |             |
| דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל. |                      |             |
| <b>4.29.2 הוראות</b>  |                      |             |
| לא רלוונטי  | <b>הוראות בינוי</b>  | <b>א.</b>   |
| לא רלוונטי  | <b>עיצוב אדריכלי</b> | <b>ב.</b>   |
| בתכנון המפורט-<br>1. יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוונים.<br>2. יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח.<br>3. יותר ריהוט רחוב.<br>4. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.  | <b>הוראות פיתוח</b>  | <b>ג.</b>   |
| 1. על רצועת ההולכה ותחום הסקירה לגז, יחולו הוראות תמ"א 37 ד' ותמ"א 37 ד'1.<br>2. בדרך מס' 9 – קטע הדרך שבין דרך מס' 2 לדרך מס' 4 בוטל עפ"י החלטת בית המשפט העליון.  | <b>הוראות נוספות</b> | <b>ד.</b>   |



|   |                      |  |
|---|----------------------|--|
| <b>4.30 דרך מוצעת</b>   |                      |  |
| <b>4.30.1 שימושים</b>   |                      |  |
| דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל. |                      |  |
| <b>4.30.2 הוראות</b>  |                      |  |
| <b>א.</b>   | <b>הוראות בינוי</b>  | לא רלוונטי   |
| <b>ב.</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b> | לא רלוונטי   |
| <b>ג.</b>   | <b>הוראות פיתוח</b>  | בתכנון המפורט-<br>4. יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים.<br>5. יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח.<br>6. יותר ריהוט רחוב.<br>7. תכנון הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.  |
| <b>ד.</b>   | <b>הוראות נוספות</b> | 1. התוואי הסופי של הדרכים המסומנות בצמוד למסילת הברזל יקבע בתכניות מפורטות ובתאום עם רכבת ישראל.<br>2. תנאי לביצוע דרך בתא שטח מסי 819 הוא הכנת תכנית מפורטת, אשר תכלול גם התייחסות לחיבור של אזור התעשייה הצפוני לדרך מסי 65 (החיבור מחוץ לגבול תכנית זו) בתאום עם מע"ץ ובאישור המפקח על התעבורה.<br>3. בתכנית המפורטת לדרך המובילה לבית הקברות הדרומי, דרך הגישה תגיע עד לחניון של בית הקברות.<br>4. על רצועת ההולכה ותחום הסקירה לגז, יחולו הוראות תמ"א 37 ד' ותמ"א 37 ד'1. |

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| <b>4.31 דרך נופית</b>   |   | <b>4.31</b>   |
| <b>שימושים</b>  |   | <b>4.31.1</b> |
| דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים, סככות צל ורחבות מנוחה ותצפית. |   |               |
| <b>הוראות</b>   |   | <b>4.31.2</b> |
| <b>הוראות בינוי</b>   | בתכנון המפורט יובטח שהרחוב יהיה צמוד דופן לאזור מבונה מצדו האחד ולאזור פתוח בצדו השני (אזור פתוח, גן עירוני, שמורת טבע וכו').   | <b>א.</b>     |
| <b>עיצוב אדריכלי</b>  | לא רלוונטי  | <b>ב.</b>     |
| <b>הוראות פיתוח</b>   | <u>הוראות לתכנון המפורט:</u><br>1. במדרכה הפונה לאזור הבנוי ישולבו עצים בוגרים.<br>2. ריצוף המדרכה יהיה איכותי עם אבנים משתלבות במרקמים מגוונים.<br>3. המדרכה השנייה הפונה ל"נוף" תתוכנן כמעין טיילת עם רחבות מנוחה מוצלות ועם פרגולות מעץ דמויות סבכה, וללא נטיעות כדי למנוע הסתרת השטח הפתוח. | <b>ג.</b>     |
| <b>הוראות נוספות</b>  | תכנון מפורט לדרך נופית יכלול תכנית פיתוח נופית.   | <b>ד.</b>     |

|  |                      |  |
|--|----------------------|--|
| <b>מסחר</b>  |                      | <b>4.32</b>  |
| <b>שימושים</b>   |                      | <b>4.32.1</b>  |
| א. מסחר<br>ב. חניה - חיצונית ו/או מקורה ו/או תת קרקעית<br>ג. מתקני תשתית |                      |  |
| <b>הוראות</b>  |                      | <b>4.32.2</b>  |
| <b>א.</b>  | <b>הוראות בינוי</b>  | 1. הבינוי באזור זה יתייחס לדרך מס' 36 ולמלונות שממערב.<br>2. בתכניות מפורטות יקבע שהאספקה והשירות לבניינים באזור זה לא יבוצעו מצד החזיתות הראשיות לאורך דרך מס' 36.<br>3. הנחיות לזכויות בניה לתכנון המפורט - מס' קומות: מעל הקרקע - 4 קומות מתחת לקרקע - 2 קומות שטחים עיקריים: מעל הקרקע - 120% משטח המגרש שטחי שירות: מעל הקרקע - 40% משטח המגרש מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש   |
| <b>ב.</b>  | <b>עיצוב אדריכלי</b> | 1. בתכנון המפורט יובטח, שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים וייתייחס למלונות שממערב להם תוך שילובם בסביבה.<br>2. תגמירי הבניינים יהיו עמידים וקשיחים (חיפוי פח, אבן, קירות מסך וכד').   |
| <b>ג.</b>  | <b>הוראות פיתוח</b>  | <b>הוראות לתכנון המפורט:</b><br>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.<br>2. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.20 מ' בחזיתות המגרשים, ועל 1.80 מ' בצידי המגרשים.<br>3. תומרי הבניה, הגובה ואופי הגדרות והקירות התומכים, יקבעו בתכנית מפורטת.<br>4. שטח של כ- 15-20% מכל מגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף.<br>5. המגרשים יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעודו של המבנה. |
| <b>ד.</b>  | <b>הוראות נוספות</b> | לא רלוונטי   |

| תיירות  |               | 4.33   |
|---|---------------|--------|
| שימושים   |               | 4.33.1 |
| א. מבני פנאי, נופש ותרבות<br>ב. שרותי חוף<br>ג. מסחר תיירותי<br>ד. שרותי הסעדה<br>ה. מועדון ספורט<br>ו. שטחים פתוחים<br>ז. חניונים פתוחים ו/או מקורים<br>ח. דרכים<br>ט. מתקני תשתית   |               |        |
| הוראות  |               | 4.33.2 |
| 1. ביעוד זה כלולים תאי שטח מס' 408, 407.<br>2. הנחיות לזכויות בניה לתכנון המפורט – מס' קומות: מעל הקרקע – 3 קומות שטחים עיקריים: מעל הקרקע – 80% משטח המגרש שטחי שירות: מעל הקרקע – 40% משטח עיקרי תכסית: 40% משטח המגרש<br>3. קו איסור הבניה ביחס לחוף יקבע בתכניות מפורטות, בהתייחס לטופוגרפיה, מצב קיים, ערכי סביבה וכו', בכל מקרה תשמר רצועה של לפחות 100 מ' מזרחית מקו החוף - ללא בינוי. | הוראות בינוי  | א.     |
| 1. אופי הבניינים, העמדתם, דרוג הקומות וכד' יקבעו בתכניות מפורטות.<br>2. תגמירי הבניינים יהיו עמידים וקשיחים.  | עיצוב אדריכלי | ב.     |
| לא רלוונטי  | הוראות פיתוח  | ג.     |
| 1. בתכנית המפורטת ייבדק הצורך בתסקיר השפעה על הסביבה ויתר הסקרים הנדרשים בתמ"א 13.<br>2. התכנית המפורטת תהיה טעונה אישור הקלה מתמ"א 13, ככל שיידרש, ואישור הולחוף.<br>3. התכנית לא מבטלת או משנה תכניות קודמות מאושרות בשטח זה.   | הוראות נוספות | ד.     |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לא רלוונטי  
(זכויות והוראות בניה מפורטים ביעודי הקרקע ובמתחמי התכנון הרלוונטיים – פרק 4 ופרק 6.18)

## 6. הוראות נוספות

|                |   |
|----------------|---|
| <b>6.1</b>     | <b>הוראות התכנית</b>  |
| <b>6.1.1</b>   | <b>כללי</b>   |
|                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות פרק זה הינן כלליות לכל תחום התכנית.</li> <li>2. הוראות מפורטות לפי חטיבות השטח ומתחמי התכנון בפרק 6.18.</li> <li>3. סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (1: 10,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח, מבחינת הצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ושיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</li> <li>4. תכנית המתאר לא פוגעת או מבטלת מבנים אשר ניתן להם היתר כדן ערב אישורה.</li> <li>5. שום דבר האמור בתכנית זו לא יתפרש כאיסור לקבוע הגבלות נוספות בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.</li> </ol>  |
| <b>6.1.2</b>   | <b>הוראות להתחדשות עירונית (לרבות תכנית לתוספת יח"ד ו/או זכויות בניה, תכנית לעיבוי ופינוי בינוי)</b>  |
| <b>6.1.2.1</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בחלקי העיר הקיימים, יערך בפרקי זמן קצובים (עד 5 שנים) החל משנה לאחר אישורה של תכנית זו, סקר לאיתורם ולסימונם של אזורים המתאימים להתחדשות עירונית.</li> <li>2. בשטח המסומן בתכנית ו/או בשטח שימצא בעתיד כמיועד להתחדשות עירונית, תערכנה תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תכנית זו. בתכניות המפורטות יקבע יעוד הקרקע וההוראות התכנוניות בהתאם לצרכים העירוניים ולשיקולים ציבוריים ובהתאמה לסביבה האורבנית, ועפ"י ההוראות המפורטות להלן.</li> <li>3. רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים נוספים כשטחים המיועדים להתחדשות עירונית, לאחר עריכת סקר כלכלי והנדסי, בהתאם לקריטריונים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הבניינים בשטח ישנים ויש מקום לתוספות בניה ויח"ד ולשיפור רווחת ואיכות החיים.</li> <li>ב. שטח דירות המגורים בבניינים בשטח המיועד הינו קטן.</li> <li>ג. המצב הפיזי של הבניינים רעוע ומסוכן למגורים עקב התיישנותם, או עקב רעידת אדמה, פיגוע חבלני, שריפה, אסון טבע וכד'.</li> <li>ד. חיזוק הבניינים ותוספות הבניה בהתאם להוראות תמ"א 38.</li> </ol> </li> </ol> |
| <b>6.1.2.2</b> | <p style="text-align: center;"><u>מטרת התכניות להתחדשות עירונית:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שיפור חיי הדיירים, ורווחת ואיכות החיים</li> <li>ב. משיכת אוכלוסייה חדשה ואיכותית למרקמים קיימים.</li> <li>ג. עיבוי המרקם הקיים והתחדשותו.</li> <li>ד. פינוי – בינוי.</li> <li>ה. קביעת שטחים לצרכי ציבור, פתרונות תחבורה ותשתיות.</li> <li>ו. שיקום חזותי.</li> <li>ז. שיקום מבנים, רחובות, מדרכות, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות וכד'.</li> <li>ח. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ולצורך התגוננות בטחונית.</li> </ol>   |
| <b>6.1.2.3</b> | לכל תכנית חדשה להתחדשות עירונית, שתציע ציפוף/ עיבוי/ תוספת יח"ד, יצורף נספח פרוגרמטי המציג את צרכי הציבור, התשתיות והחניה הנדרשים, ואת הפתרונות להם.  |

|   |         |
|---|---------|
| <p><b>תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תבחן :</b></p> <p>א. הצורך בהרחבת דרכים קיימות ו/או תכנון דרכים חדשות, שתשרתנה את קיבולת האוכלוסייה המיועדת.</p> <p>ב. פתרונות החניה הנדרשים, ובכלל זה חניה תת קרקעית</p> <p>ג. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור - במידה ותדרש הקצאת שטחי ציבור (בהתאם לנספח הפרוגרמטי) הוא יוקצה ככל הניתן בתוך שטח התכנית.</p> <p>ד. תוספת יחידות דיור וזכויות בניה להגדלת שטחי הדירות ושיפור תנאי המגורים לרווחת האוכלוסייה המיועדת.</p> <p>ה. תכנון התשתיות הנחוצות לשרות האוכלוסייה המיועדת. כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ו. הקצאת שטחים פנויים ומגוננים בתחום המגרש לרווחת כלל הדיירים ובהיקף ואיכות מספקים.</p> <p>ז. הבטחת האפשרות לניקוז משמר נגר.</p> <p>ח. פתרונות לתמהיל מגוון של יח"ד, שיאפשר גם יח"ד קטנות עד 100 מ"ר ברוטו, עיקרי ושירות, ויוכל להוות דיור בהישג יד.</p>  | 6.1.2.4 |
| <p>הרשות המקומית תקבע, במסגרת תכנית מפורטת, מנגנון לקביעת ויישום הוראות מחייבות לאחזקת בניינים קיימים, לטיפול בשטח הפתוח הסמוך להם, לשיקום חזיתותיהם, לקביעת מיקום ואופן התקנתם של מתקנים (מזגנים, אנטנות, קולטי שמש וכד').</p>   | 6.1.2.5 |
| <p>1. בכל תכנית להתחדשות עירונית שתוצע בה אפשרות להגדלת צפיפות המגורים הממוצעת בין 8 יח"ד ל- 16 יח"ד לדונם נטו, יוקפד על שמירת איכות חיים עירונית והשתלבות בסביבה האורבאנית, לרבות הקצאת צרכי ציבור ותשתיות עירוניות עבור היקף התושבים הצפוי.</p> <p>2. בכל תכנית להתחדשות עירונית שתוצע בה אפשרות להגדלת צפיפות המגורים הממוצעת מעל 16 יח"ד, תענה לתנאים הבאים:</p> <p>א. נגישות גבוהה למרכז תחבורה או לאמצעי תחבורה ציבורית.</p> <p>ב. פתרונות לתחבורה ותנועה</p> <p>ג. קיום מספק של שטחי ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות.</p> <p>ד. השתלבות בסביבה האורבאנית.</p> <p>ה. מתן תמהיל מגוון של יח"ד, שיאפשר גם יח"ד קטנות עד 100 מ"ר ברוטו, עיקרי ושירות, ויוכל להוות דיור בהישג יד.</p> <p>ו. קיום מגרשים גדולים שיוכלו לשאת את מסת הבניה.</p> <p>ז. מתן מענה לחניית בהיקף מספק ופתרונות חניה תת קרקעיים.</p> <p>ח. מתן מענה לשטח פתוח ופנוי ומגוון בתחום המגרש לרווחת כלל הדיירים בהיקף ואיכות מספקים.</p> | 6.1.2.6 |
| <p>ראה הוראות נוספות בסעיף 4.1.2 (א) 6 וסעיף 4.1.2 (א) 7</p>  | 6.1.2.7 |

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| <b>6.2</b> | <b>תנאים להכנת תכנית מפורטת</b> |
|------------|---------------------------------|

|              |  |
|--------------|--|
| <b>6.2.1</b> | <b>צפיפות ממוצעת נטו של יח"ד בתכנית מפורטת</b>   |
| 6.2.1.1      | בתכנית מפורטת למתחם יותר תמהיל צפיפויות מגוון בתנאי שתשמר הצפיפות הממוצעת במתחם בהתאם למפורט בסעיף 6.2.1.2, ובהתאם להוראות הגמישות המפורטות בסעיף 6.2.1.3.   |
| 6.2.1.2      | <u>צפיפות ממוצעת (נטו) במתחמי התכנון המוצעים</u> – הטבלה להלן המרכזת את נתוני הצפיפות של התכניות העיקריות בעיר תשמש מעת לעת אבן בוחן למוסדות התכנון ע"י צרוף נתוני התכניות החדשות ובחינת הצפיפות נטו הממוצעת בכל התכניות בעיר. |

| מספר תכנית / מתחם          | שטח (דונם) המתחם | שטח נטו (דונם) למגורים * (אומדן) | מס' יח"ד (אומדן)  | צפיפות נטו יח"ד / דונם |
|----------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------|
| מתחם 01<br>(עיבוי+חד 1212) | 729              | 92<br>(38+54)                    | 1110<br>(460+650) | 12.0                   |
| מתחם 02                    | 2518             | 670                              | 10000             | 15.0                   |
| מתחם 08                    | 865              | 162                              | 1300              | 8.0                    |
| מתחם 11                    | 358              | 121                              | 1160              | 9.6                    |
| מתחם 13                    | 326              | 105                              | 1200              | 11.4                   |
| מתחם 14                    | 330              | 104                              | 880               | 8.5                    |
| מתחם 15                    | 249              | 128                              | 950               | 7.4                    |
| מתחם 17                    | 156              | 100                              | 600               | 6.0                    |
| מתחם 18                    | 64               | 40                               | 160               | 4.0                    |
| מתחם 19                    | 213              | 73                               | 240               | 3.3                    |
| מתחם 20                    | 104              | 54                               | 650               | 12.0                   |
| מתחם 21                    | 1513             | 193                              | 2700              | 14.0                   |
| מתחם 24                    | 808              | 325                              | 2600              | 8.0                    |
| מתחם 25                    | 630              | 270                              | 2370              | 8.8                    |
| <b>סה"כ</b>                | <b>8863</b>      | <b>2437</b>                      | <b>25920**</b>    | <b>10.6</b>            |

\* שטח נטו למגורים אינו שטח הפולגון של תא שטח המסומן כיעוד מגורים באותו מתחם, אלא הוא אמדן השטח למגורים נטו שיוותר במתחם לאחר הורדת יעודים שאינם מגורים (כדוגמת מלונאות, חוף רחצה, ופארק במתחם 2) והורדת שטחים לצרכי ציבור (שב"צ, שצ"פ, דרכים וכו').

\*\* הפער בין מס' יח"ד בטבלה זו למס' יח"ד המפורטות בטבלה 2.3, נובע מכך שבטבלה זו כלולות יח"ד המאושרות מתוקף תכניות מפורטות קודמות. (במתחם מס' 1 ובמתחם 21).



|   |         |
|---|---------|
| <p>הוראות גמישות לטבלת הצפיפויות -</p> <p>א. מס' יח"ד – בתכנית מפורטת למתחם תותר גמישות/סטיה של עד 5% (+/-) במס' יח"ד, מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטת מוסד התכנון ובתנאי שיש מענה פרוגרמטי מתאים.</p> <p>ב. בתכנית מפורטת תותר גמישות/סטיה של 5% (+/-) משטח המגורים נטו ובלבד שהתכנית המפורטת תעמוד בפרוגרמה שנקבעה למתחם וכמפורט בס' 6.18 לאותו מתחם ותיתן מענה מתאים לשטחי ציבור ברמה השכונתית.</p> <p>ג. האמור לעיל יותר בתנאי שלא יביא לשינוי מהותי בצפיפות הקבועה בס' 6.2.1.2 וביחס להתאמה והשתלבות בסביבה ובמרקם העירוני.</p> | 6.2.1.3 |
|---|---------|

|   |              |
|---|--------------|
| <b>תכנון מפורט בתחום התכנית</b>   | <b>6.2.2</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• לחטיבת שטח א' תוכן תכנית שלד/ אב כתנאי לאישור תכניות מפורטות.</li> <li>• תוכן תכנית מפורטת אחת עבור כל חטיבת שטח ו/או מתחם לתכנון בתכנית זו.</li> <li>• על אף האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת לחלק ממתחם המבוססת על תכנית שלד לכל שטח המתחם, שאומצה על ידו, ובתנאי ששטחה של התכנית המפורטת לא יפחת מ- 50% משטח המתחם.</li> </ul> <p>הני"ל אינו מתייחס למתחמים 2,8,9 אשר להם תוכן תכנית מפורטת לכל מתחם בשלמותו.</p>  | 6.2.2.1      |
| <p><b>הוראות להכנת תוכניות מפורטות עבור חטיבות השטח ומתחמי התכנון</b></p> <p>א. יש להכין תכניות מפורטות בהתאם להנחיות תכנית מתאר זו באזורים החדשים או באזורים בהם התכנית מציעה לשנות את התכנון הקיים.</p> <p>ב. לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p> <p>ג. בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית חד/2020.</p> <p>ד. התכנית המפורטת למתחם תכנון, תפרט את סוג השימושים וההיקפים המותרים בכל אזור תוך גמישות מרבית אפשרית לבחירת כל אחד מהשימושים ובלבד שלא יפגע היעוד הראשי.</p> <p>ה. זכויות והוראות הבניה המדויקות תקבענה בתכניות המפורטות בהתאם לזכויות והוראות הבניה המפורטות בסעיף 6.18 או סעיף 4 רבתי.</p> <p>ו. תוכן תכנית בינוי (נספח לתכנית המפורטת) לכל מתחם, שתכלול את מערך המבנים, הפיתוח והתנועה ומתקני תשתיות, בהתאם להוראות סעיף 6.18.</p> <p>ז. מוסד התכנון יתחשב ויטייח בתכנון המפורט לנספחי תכנית זו בנוגע לפתרונות תחבורה ותשתיות. ראו הנחיות נוספות לדרכים, תנועה וחניה כמפורט בסעיף 6.4 ופתרונות לתשתיות כמפורט בסעיף 6.9.</p> <p>ח. מוסד התכנון יתחשב ויטייח בתכנון המפורט לעקרונות נספח תבנית הבניה בתכנית זו. ניתן לסטות מנספח זה סטיות לא מהותיות ובלבד שלא תפגע תפיסת התכנון ואופי המתחם והסביבה האורבנית ובהחלטה מנומקת של מוסד התכנון.</p> <p>ט. בתכניות מפורטות למתחמים, ייבחן הצורך בהקמת תחנות משנה לחשמל בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. במידה שימצא צורך יקבעו בהוראות התכנית המפורטת שלבי הביצוע הקושרים בין פיתוח התחמ"ש ופיתוח המתחם.</p> <p>יא. מיקום התחמ"ש יתואם עם חברת חשמל ויאושר בתכנית מפורטת.</p> <p>יב. קווי בנין לאורך דרכים ארציות ומסילות ברזל - לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבנין והרצועות לתכנון של דרכים ארציות ושל מסילות הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תמ"א 3 על שינוייה ותמ"א 23 על שינוייה.</p> <p>יג. תחנת תדלוק – תינתן עדיפות להקמת תחנות תדלוק בשטחים המיועדים לפיתוח בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p> | 6.2.2.2      |

|  |         |
|--|---------|
| <p>יד. תוכניות מפורטות המייעדות שטחים לתחנות תדלוק או למגורים/ מלונאות ומבני ציבור יעמדו בהוראות תמ"א 18 על שינוייה לרבות נושא מרחקים מתחנות תדלוק.</p> <p>טו. תוכניות מפורטות יידרשו לעמוד בהוראות סעיף 83 לחוק, לרבות לנושא סימון עצים בוגרים בתשריט ובחינת הצורך בשמירה עליהם לאחר התייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>טז. כל תכנית מפורטת למתחם חדש תקבע שלביות שתבטיח את פיתוח השטחים הפתוחים ומבני הציבור והתשתיות השכונתיות והעירוניות הנדרשות לפיתוח המתחם, ותתייחס ליתר בנושאים המפורטים בסי' 12.1 בתמ"א 35.</p> <p>יז. תכנית לבניה רוויה תערך, ככל שיידרש ע"י מוסד התכנון, על בסיס נספח אקלימי (רוחות והצללה).</p> <p>יח. כל תכנית מפורטת למתחם חדש תיתן פתרונות לשבילי אופניים, ותוך קישור לשטחים למבני ציבור ולשטחים פתוחים בתחום התכנית המפורטת וסביבתה.</p> <p>יט. בתכנית המפורטת לחופי הרחצה יובטח כי התאורה תתואם עם רטי"ג.</p> <p>כ. בכל תכנית מפורטת למתחם בסמוך לרצועת הנחל: התכנית תכלול את רצועת הנחל וההוראות לתכנון הנחל יהיו לפי ס' 4.21. (למעט קטע רצועת הנחל בפארק חדרה ושפך נחל חדרה – שלא יכלל במתחם 2, מאחר והוא כבר מוסדר כנחל וכפארק בתמ"א 10).</p> |         |
| <p><u>חטיבות השטח והמתחמים לתכנון מפורט הם:</u></p> <p>1. מתחם 01</p> <p>2. מתחם 02</p> <p>3. חטיבת שטח א' (קרקע חקלאית):</p> <p>- מתחם 03</p> <p>- מתחם 04</p> <p>- מתחם 05</p> <p>- מתחם 06</p> <p>4. חטיבת שטח ב':</p> <p>- מתחם 08</p> <p>- מתחם 09</p> <p>- פארק השרון מערב</p> <p>5. חטיבת שטח ג' (פארק השרון מזרח)</p> <p>6. מתחם 11</p> <p>7. מתחם 13</p> <p>8. מתחם 14</p> <p>9. מתחם 15</p> <p>10. מתחם 17</p> <p>11. מתחם 18</p> <p>12. מתחם 19</p> <p>13. מתחם 20</p> <p>14. מתחם 21</p> <p>15. מתחם 23</p> <p>16. מתחם 24</p>   | 6.2.2.3 |

|  |             |  |
|--|-------------|--|
|  | .17 מתחם 25 |  |
|  | .18 מתחם 26 |  |
|  | .19 מתחם 27 |  |
|  | .20 מתחם 28 |  |
|  | .21 מתחם 29 |  |

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>6.3</b> | <b>היטל השבחה</b> |
|------------|-------------------|

|  |  |
|--|--|
| הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |  |
|--|--|

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| <b>6.4</b> | <b>דרכים, תנועה וחניה</b> |
|------------|---------------------------|

| <b>6.4.1</b> | <b>דרכים</b>   |
|--------------|--|
| 6.4.1.1      | דרכים ארציות כהגדרתן בתמ"א 3 והמחלפים המוצעים על דרכים אלו יתוכננו בתכניות מפורטות או בתכניות לתשתיות לאומיות.   |
| 6.4.1.2      | הפתרונות הגיאומטריים והתנועתיים וחיבורים יקבעו בתכניות מפורטות לדרכים או בתכניות לתשתיות לאומיות.  |
| 6.4.1.3      | התוואי המדויק של דרך ארצית מס' 4, וכן פתרון ההפרדות המפלסיות והחיבורים בין דרך זו למערכת הדרכים המקומית יקבעו בתכניות מפורטות או בתכניות לתשתיות לאומיות.  |
| 6.4.1.4      | תוואי דרכים מקומיות מוצעות (שאינן דרכים ארציות) הינן עקרוני, וההתוויה המדויקת תקבע בתכנון המפורט ברוח תכנית המתאר.   |
| 6.4.1.5      | תוואי הדרכים הארציות והמסילה שסומנו בתשריט הם לפי ההכרזה או תכניות מאושרות.  |
| 6.4.1.6      | הרחבת דרכים ארציות/מסילות או שינוי בתוואי דרכים ארציות/מסילות יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמא"ת, או בתכניות דרך לפי סי' 119 לחוק. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות/מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו. |
| 6.4.1.7      | קווי הבנין שסומנו בתשריט הם לפי תמ"א 3 או תמ"א 23 או אף מצומצמים יותר במקומות מסוימים. בתכנית שתיערך לדרך ניתן יהיה לבחון את צמצום קו הבניין באישור הגורמים המוסמכים, וכמפורט בסי' 6.2.2.2 יב לעיל.  |
| 6.4.1.8      | כל חיבור נוסף לדרך ארצית בתמ"א 3 שיוצע בתכנית מפורטת חדשה יעשה לאחר התייעצות עם חברת נתיבי ישראל.  |
| 6.4.1.9      | דרכים במערכת המקומית יתוכננו בתכנון מפורט הכולל פתרונות להולכי רגל ושבילי אופניים.   |

| חניה   | 6.4.2   |
|--|---------|
| תקן חניה לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת, אלא אם מוסד התכנון יקבע אחרת.<br>החניה תהא בתחום המגרש. | 6.4.2.1 |
| שטחי חניה יפותחו בהתייעצות עם יועצי תנועה ונוף, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.   | 6.4.2.2 |
| במבנים גבוהים ורבי קומות תנתן עדיפות לחניה תת קרקעית והשארית שטח נרחב במגרש פנוי ממשטחי חניה.                              | 6.4.2.3 |

| מיתון תנועה   | 6.4.3   |
|---|---------|
| ניתן לכלול בתכנית מפורטת הוראות בדבר אזורים למיתון תנועה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה אשר יהיו תקפות באותה עת. | 6.4.3.1 |

| בניה ירוקה   | 6.5               |
|--|-------------------|
| הגדרה – ראו סעיף 1.9.  | 1. כללי           |
| בכל תכנית מפורטת יכללו, ככל הניתן ובהתאם לעקרונות התכנית, הנחיות לבניה ירוקה, לרבות התייחסות לעקרונות הבאים:   | 2. הוראות מיוחדות |
| <p>א. התייחסות למיקום והעמדת המבנה - מזעור הצללה ככלל וניצול הצללה רצויה ע"י מיקום והעמדת המבנים במגרש ביחס לשימושים סמוכים. מיקום המבנה באופן שישאיר (ככלל) מקסימום שטחים פתוחים איכותיים.</p> <p>ב. התייחסות לאמצעים לנוחות טרמית – קביעת הנחיות לבינוי המתייחסות להבטחת חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונות הרוחות.</p> <p>ג. התייחסות לאמצעים לחסכון ויעילות בצריכת אנרגיה בשלב הבניה - בחינת סוגי טכניקה פסיבית לקירור וזרימת אוויר, יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים וניצול מרבי של תאורה ואוויר טבעיים, חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית, תכנון הצללה במעטפת המבנה כחלק ממנו ובתוך המבנה.</p> <p>ד. התייחסות לאמצעים לניצול אנרגיה טבעית בשלב הבניה- שימוש באנרגיה טבעית כדוגמת אנרגיה סולארית לחימום מים, התקנת תאים פוטו-וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי, ניצול אנרגיית רוח.</p> <p>ה. התייחסות לצמחייה וגינון בשלב הבניה – תכנון נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ברחובות, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים.<br/>תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/מתחם.<br/>שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.<br/>הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.</p> |                   |

|  |  |
|--|--|
| <p>1. התייחסות לחזית חמישית – שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית. בשלב הבניה, בדיקת אפשרות לשימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר, הקמת מערכות לניצול אנרגיית השמש (תאי שמש, חימום מים). פיתוח גגות ירוקים : באמצעות גינונם בצמחייה.</p>                                |  |
| <p>2. התייחסות לטיפול בפסולת - יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור" - חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ברמת השכונה והמבנה. טיפול בפסולת בניין בכפוף לתכנית האב לפסולת בניין של מחוז חיפה ובכפוף לתקנות. הנחיות לתכנון פירי אשפה במבנים רבי קומות, שימוש במערכות מתקדמות : דחסני אשפה, מערכות פניאומאטיות.</p>                             |  |
| <p>3. הנחיות לבניה חוסכת ומשמרת מים - השהיית נגר עילי ושימור נגר בתחום המגרש (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34). טיפול ושימוש במים אפורים - שימוש חוזר במים דלוחים ומי מזגנים (בכפוף לאישור משרד הבריאות). תכנון תשתיות בראייה לטווח ארוך. הכללת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים.</p>  |  |
| <p>4. התייחסות לתחבורה - שילוב מתקנים לטעינת רכבים חשמליים בחניונים ציבוריים ופרטיים, שילוב מתקנים להעמדת אופניים, מקלחות באזורי תעסוקה ומשרדים.</p>   |  |
| <p>5. התייחסות לחומרים ושיטות בנייה - הנחיות לשימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובעלי "מעגל חיים" ארוך. העדפת חומרי בנייה מקומיים וחומרי בנייה בני זמן קיום ארוך. העדפת חומרי בנייה שיצורם חסכני בצריכת אנרגיה. שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק .</p> |  |
| <p>6. קרינה - עמידה בתקנות לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).</p>  |  |

|  |         |
|--|---------|
|  | 6.6     |
| <b>פיתוח סביבתי</b>  |         |
|  | 6.6.1   |
| <b>רצועה נופית לאורך כביש 2</b>  |         |
| <p>לאורך כביש 2 מכל צד של הכביש ברוחב המסומן בתכנית תפוח רצועה נופית שתלווה את הכביש ותתבסס על ערכי הנוף המיוחדים של רכס הכורכר. לאורך רצועה זו יותרו שבילי טיול, שבילי אופניים ונטיעות, מיגונים אקוסטיים (המיגונים מחוץ לרכס הכורכר). הרצועה תיכלל במתחמי תכנון עתידיים כחלק מהשטחים הציבוריים של כל מתחם או בתכניות דרך.</p>   |         |
|  | 6.6.2   |
| <b>תחום השפעה וסביבת נחל חדרה ונחל רושרשי</b>  |         |
| <p>תחום השפעה וסביבת נחל חדרה ונחל רושרשי מסומנת כרצועה עם הוראות מיוחדות על רקע יעודי קרקע חקלאית, שצ"פ, פארק ושטח פתוח.</p>  | כללי    |
| <p><u>שימושים</u><br/>לפי השימושים ביעודי הקרקע הרלוונטים שהוזכרו לעיל.</p>  | 6.6.2.1 |
| <p><u>הוראות בינוי</u><br/>תותר בניית מוקדי פיתוח בזיקה לנחל בהתאם לשימושים המפורטים בכל יעוד בהתייחס לרצועה זו.<br/>מס' מוקדי הפיתוח, פריסתם והיקפם יקבעו בתכנית מפורטת ועפ"י תמ"א 22 על שינוייה (במקומות בהם היא חלה).</p>   | 6.6.2.2 |
| <p><u>הוראות פיתוח</u></p> <p>א. רוחב הרצועה של נחל חדרה כ- 200 מ' (100 מ' מכול צד של ציר הנחל) ושל נחל רושרשי כ- 100 מ' (50 מ' מכל צד של ציר הנחל).</p> <p>ב. על תחום ההשפעות של הנחלים יחולו הוראות תמ"א 3/34, ובכלל זה בחינת הצורך בנספח ניקוז והתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>ג. יישמר אופיו הטבעי של הנחל וגדותיו וההתערבות תהיה מזערית ויישמרו פני הקרקע והצמחייה הטבעית.</p> <p>ד. נחל חדרה-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתכנית מפורטת לאזור התעשייה החדש במתחם מס' 26, ניתן יהיה לבחון, בקטעים מסוימים, את רוחב רצועת סביבת הנחל, ולשנותו ביחס למסומן בתשריט, ובתנאי שלא יפחת מ- 50 מ' לכל צד, זאת לאחר שתחום ההשפעה וסביבת הנחל יבחנו בתכנית כוללת, לרבות ההשתלבות עם המשך הנחל, והכל בהתאם להוראות תמ"א 3/34.</li> <li>באזור התעשייה הקיים (מדרום וממערב לנחל) רוחב הרצועה ינוע בין 20 ל- 50 מ' בהתאם לתכניות תקפות.</li> <li>בתכניות מפורטות לרצועת נחל חדרה תחויב הפקעה מינימאלית של 25 מ' מכל צד ליעוד שטח ציבורי פתוח.</li> <li>יוכשרו שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים ויפותחו מוקדי צל.</li> </ol> | 6.6.2.3 |
| <p><u>הוראות נוספות</u></p> <p>א. תותר זכות מעבר חופשית ורציפה משני צידי הנחל ובהתחשב באזורים בנויים קיימים.</p> <p>ב. יותר פיתוח שטחים לפעילות נופש בחיק הטבע לרווחת האוכלוסייה, ככל שהדבר מותר ביעוד הרלוונטי.</p>   | 6.6.2.4 |

| בדיקת הצללה   | 6.7 |
|---|-----|
| <p>במסגרת הכנת תכנית מפורטת יש להתייחס להוראות הבאות :</p> <p>א. הצללת רחובות עי"י עצים רחבי נוף תוך הקפדה ליצירת רצף של שטחי צל.</p> <p>ב. הצללת שטחים פתוחים ציבוריים, כגון כיכרות והצללות של שטחים ירוקים ציבוריים פתוחים כגון פארקים.</p> <p>ג. הצללת מבנים עי"י נטיעת עצים בקרבתם.</p> <p>ד. הצללת מגרשי חניה באמצעים נוספים מלבד עצים - פרגולות, גגונים וכו'.</p> <p>ה. חזיתות מסחריות של חנויות יש להצל בעזרת מעברים מקורים - אכסדרות (המגנות גם מגשם בחורף).</p> <p>ו. הצללות של מדרכות ושטחים פתוחים בעזרת מעברים מקורים ופרגולות, תחנות אוטובוס וכד'.</p> |     |

| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.8 |
|---|-----|
|---|-----|

| מניעת מפגעים   | 6.8.1 |
|--|-------|
| <p>א. בתכנית מפורטת מוסד תכנון יהיה רשאי להגביל או להתנות תנאים לגבי כל השימושים המותרים בקרקע או בבניין לפי הוראות תכנית זו אם הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם.</p> <p>התנאים שיקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעת או בקרת המטרד הנגרם והן לטווח הרחקתו של השימוש המבוקש מאזורי מגורים או אזורי תיירות ונופש.</p> <p>ב. ראו גם סעיפים 4.9.2 ד', 4.10.2 ד'.</p> |       |

| מניעת רעש   | 6.8.2 |
|---|-------|
| <p>א. בתחום רצועה לצדי דרך מהירה, דרך ראשית או מסילת ברזל שרוחבה מוגדר בתכנית הארציות, לא יותרו שימושים רגישים לרעש, כגון : מגורים ומבני ציבור, אלא אם ננקטו אמצעים להפחתת הרעש בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. יש לבחון במסגרת הליך התכנון העתידי אפשרות להרחיק ככל האפשר שימושים רגישים ממטרדי רעש קיימים ו/או פוטנציאליים ו/או הקמת קירות אקוסטיים/סוללות עפר על סמך המלצת יועץ אקוסטיקה מוסמך.</p> <p>ג. על מנת למנוע מטרדי רעש הנגרמים עי"י תחבורה עוברת בדרכים אזוריות וארציות ולאורך תוואי מסילת הרכבת יהיה זה מסמכות מוסד התכנון לדרוש הכנת חוות דעת אקוסטית שעל פי ממצאיה יוחלט על הקמת וסוג המיגון האקוסטי שיידרש.</p> <p>ד. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש, עבור יעודי קרקע המוצעים בתחום קווי הבניין של מסילת הברזל, יבוצע על חשבון היזמים.</p> |       |

| איכות אוויר  | 6.8.3 |
|--|-------|
| <p>א. בתכניות מפורטות יש להבטיח מניעת מטרדים סביבתיים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא תופקד תכנית מפורטת בשטח לתעסוקה ו/או לתשתית הנדסית שהן בעלות השפעות סביבתיות החורגות מההשפעות הסביבתיות המקובלות בבנין משרדים, בתחום איכות אוויר, אלא אם צורף תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס לסקר משאבי אוויר לאזור, ונקבעו בה הוראות לגבי סוגי השימושים המותרים בהתייחס לרמת הזיהום המצטברת.</p> <p>ג. לתכנית מפורטת הכוללת שימושים הקשורים בשריפת דלקים, יצורף סקר כושר</p> |       |



|   |  |
|---|--|
| <p>נשיאה, ויקבעו בה הוראות בהתאם למסקנות סקר זה.</p> <p>ד. מוסד תכנון רשאי לפטור תכנית מצרוף תסקיר השפעה על הסביבה/ סקר כושר נשיאה כאמור בסעיפים ב,ג, לעיל, באם המשרד לאיכות הסביבה חיווה דעתו כי אין צורך בכך.</p> <p>ה. בתכניות מפורטות תבחן יצירת חיץ (עדיפות לחיץ גנני) בין אזור התעשייה, הכבישים הארציים ומסילת הרכבת לשכונות המגורים שימזער מטרדי נצפות ואיכות אוויר.</p> |  |
|---|--|

| פסולת  | 6.8.4 |
|--|-------|
| <p>א. בתכניות חדשות תכנון המבנים ואזורי איסוף הפסולת במגרשים יתוכננו כך שיהיו ערוכים לאיסוף פסולת שהופרדה במקור.</p> <p>מרכזי איסוף שכונתיים יאפשרו לרכז פסולת לפי סוגיה ואיסוף למרכזי מחזור וטיפול בפסולת.</p> <p>על הרשות המקומית לקדם ולעודד הליכים של הפרדת פסולת במקור ואיסוף וטיפול בפסולת לשם מחזור, טיפול וניצול יעיל של משאב זה.</p> <p>ב. על אתרים לטיפול וסילוק אשפה יחולו הוראות תמ"א 16 על שינוייה.</p> <p>ג. בכל תכנית מפורטת ינתנו פתרונות לטיפול בפסולת בנין ועפר, עפ"י עקרונות תכנית האב לפסולת יבשה של המחוז.</p> <p>ד. בכלל זה, מוסד תכנון הדן בהפקדת תכנית מפורטת הכוללת תוספת שטחי בניה או פסולת בניה בהיקף העולה על 10,000 מ"ר, יבדוק קיומו של מערך מתפקד לסילוק פסולת יבשה ברשות המקומית שיוכל לתת פתרון לפסולת היבשה שתיווצר כתוצאה מביצוע התכנית, או פתרון אחר שיבטיח את סילוק הפסולת היבשה אל יעד מאושר אחר.</p> <p>ה. מיחזור פסולת בנין – תכנית מפורטת תכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת בנין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. מוסד התכנון רשאי לפתור מחובת מיחזור פסולת הבנין, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. על תחנת המעבר לפסולת מעורבת יחולו הוראות תכנית מפורטת חד/1431.</p> <p>ז. כמו כן, יחולו הוראות תכניות חד/1340 וחד/1362/א לענין אתר זמני להטמנת פסולת יבשה לצורך מילוי בורות החציבה ושיקום האתר ליער.</p> |       |
| <p><u>פסולת מאזורי תעסוקה ותעשייה</u></p> <p>א. על הרשות המקומית לפעול לקיום פתרון לאיסוף וסילוק פסולת יבשה מאזורי תעשייה ותעסוקה</p> <p>ב. על הרשות המקומית לאתר מקום להקמת/הצבת תשתית להפרדה ואיסוף של הפסולות לסוגיהן (קרטונים, פלסטיק, עץ, מתכת, ניר, זכוכית וכדומה).</p> <p>ג. על הרשות המקומית לקדם תכנית להשבה של פסולת מאזורי תעשייה ותעסוקה.</p> <p>ד. פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה על-פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990.</p>   |       |

| שפכי עפר   | 6.8.5 |
|--|-------|
| <p>על כל תכנית מפורטת הכוללת עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה להציג פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון, כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> |       |

|       |   |
|-------|---|
| 6.9   | <b>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה</b>  |
| 6.9.1 | <b>מערכת אספקת המים</b>   |
|       | <p>א. עפ"י המופיע בפרק המים בנספח המנחה למערכות התשתית.</p> <p>ב. <u>שטח למבנים הנדסיים</u> - בהתאם למיקום הסימבול על תשריט התשתיות המנחה, יידרש לאתר מגרש בגודל המתאים לצורך הקמת מבנה הנדסי עבור מרכז המים הצפוני- שטח בגודל 9 דונם.</p> <p>ג. <u>קידוחי מי שתייה</u> - הגנה על קידוחי מי השתייה מפני זיהום תעשה בהתאם למפורט בנספח המנחה למערכות התשתית- בפרק המים ובפרק הביוב.</p>  |
| 6.9.2 | <b>מערכת הביוב</b>  |
|       | <p>א. עפ"י המופיע בפרק הביוב בנספח המנחה למערכות התשתית.</p> <p>ב. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת, אלא אם תצורף לה תכנית הכוללת פתרון לטיפול בשפכים. תכנית כאמור לעיל תכלול התייחסות לפתרון הקצה, התחברות למערכת הביוב והוראות המתנות מתן היתר ואכלוס בביצוע בפועל של תכנית הפתרון האמור לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים.</p> <p>ג. <u>שטח למבנים הנדסיים</u> - בהתאם למיקום הסימבול על תשריט התשתיות המנחה, יידרש לאתר מגרש בגודל המתאים לצורך הקמת תחנת שאיבה לביוב - שטח בגודל 0.5 דונם. ניתן להגדיל את שטח המגרש במידת הצורך, בהתייעצות עם הגורמים המוסמכים. לא תותר הקמת בנייני מגורים ו/או מבני ציבור ברדיוס של 50 מ' מתחנת השאיבה.</p> <p>ד. <u>רדיוס המגן סביב המט"ש</u> - בהתאם לאמור בתמ"א 34.</p>   |
| 6.9.3 | <b>מערכת הניקוז</b>   |
|       | <p>א. עפ"י המופיע בפרק הניקוז בנספח מערכות התשתית.</p> <p>ב. <u>פיתוח מגרשים</u> - בעת פיתוח מגרשים בנכס הפרטי ינקטו כל האמצעים בכדי למנוע זרימת נגר מהאזור הציבורי אל תוך הנכס הפרטי בשלב הקיים.</p>   |
| 6.9.4 | <b>שימור משאבי מים</b>  |
|       | <p>א. תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות לשימור ומניעת זיהום משאבי מים וקרקע.</p> <p>ב. תכניות מפורטות להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א 4/ב/34 יכללו נספח ניקוז לעניין ניהול מיטבי של מי נגר בהתאם לתמ"א 34 ב/3 ולתמ"א 4/ב/34. הנספח יכלול, בין היתר, הנחיות ופתרונות לניצול מי נגר עילי לשימושים כגון: העשרת מי תהום, השקיה, אגירה לצורכי נופש ופנאי, לצורכי תעשייה או קירור, הפנייתם לנחלים לשם שיקומם או כל שימוש מותר אחר. בנוסף יכלול נספח הניקוז הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים פתוחים לקליטה והשתייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים.</p> <p>ג. על תחום ההשפעות של הנחלים יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34, ובכלל זה בחינת הצורך בנספח ניקוז והתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. תכניות מפורטות בתחום פשטי הצפה, שיעשה בהן שינוי בפני הקרקע, טעונות הכנת</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>נספח לניהול מיטבי של מי הנגר העילי והניקוז, כולל פתרונות למניעת הצפות.</p> <p>ה. תכנית מפורטת הכוללת שינוי יעוד משטח פתוח לשטחי בינוי ופיתוח לרבות דרכים, או תכנית המשנה את מערך השטחים הפתוחים והתכסית הבנויה בתחומה, תכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום.</p> <p>ו. תכניות מפורטות לאזורים רגישים להחדרת נגר עילי- אזור התעשייה, מפעלי גרנות בגבולה המזרחי של התכנית והשטח לתעסוקה שבין יער חדרה לדרך מס' 2 - טעונות אישור רשות המים לפי סי' 26 בתמ"א 4/ב/34 ויחולו עליהן הוראות תמ"א 4/ב/34 למניעת זיהום מים עיליים, מי תהום וקרקע. חובת ההתייעצות כאמור תחול רק אם התוכניות המפורטות יכללו הוראות בדבר החדרת מי נגר.</p> |  |
|--|--|

**חשמל 6.10**

א. כל שטח לפיתוח חדש יחייב קווי חשמל תת קרקעיים, כולל בשטחים המיועדים להתחדשות עירונית.

ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, בתכניות לקווי מתח עליון חדשים 161 ק"ו, ייקבע האם הקווים יהיו תת קרקעיים או עיליים, כאשר בשטח מבונה נתון עדיפות לכך שהקווים יהיו תת קרקעיים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -

ד. בתכניות מפורטות יקבעו תנאים, הגבלות בניה ומרחקים ממתקנים, תחנות טרנספורמציה ומיתוג, קווים ופרוזדורי חשמל לפי כל דין וסטנדרט בריאותי ובטיחותי שיהיה תקף באותה עת. כמו כן, יקבעו הוראות למרחקי הבטיחות ומתן היתרי בניה עבור מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, והוראות לתחילת ביצוע עבודה בהתייחס לקיומם של כבלי חשמל- הכל בתאום עם חברת חשמל.

ה. כל עוד לא נקבעו ולא יחולו הנחיות אחרות ומרחקי בטיחות אחרים, יחולו מרחקי הבטיחות שלהלן ויקבעו תנאים בתכנית כלהלן:

| מצייר הקו | מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן |  |
|-----------|-----------------------------|--|
|           | 3 מ'                        | א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף                                      |
|           | 2 מ'<br>0.3 מ'              | ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה |
|           | 5.00 מ'                     | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה                   |
|           | 2 מ'                        | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)              |
| 20.00 מ'  | -                           | ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                                   |
| 35.00 מ'  | -                           | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                                    |
|           | 0.5 מ'                      | ז. כבלי חשמל מתח נמוך  |
|           | 3 מ'                        | ח. כבלי חשמל מתח גבוה  |
|           | בתאום עם חברת החשמל         | ט. כבלי חשמל מתח עליון   |
|           | 1 מ'                        | י. ארון רשת  |
|           | 3 מ'                        | יא. שנאי על עמוד   |

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ו. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ז. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

|  |  |
|--|--|
| <p>ח. <u>תחנות השנאה</u>-</p> <p>ט. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>י. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל האפשר, באזור התעשייה המוצע או באזור התעסוקה העתידי.</p> <p>בתכנון לאזור מגורים חדש, תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>יא. על אף האמור בסעיף ג.2. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים, או כפי שיקבע בתכנית המפורטת.</p> <p>יב. תכנית מפורטת הכוללת תחנת השנאה, תקבע הוראות בניה ופיתוח השטח לתחנה לפי מיקומה, הוראות בדבר חומרי הגמר ושילובה של התחנה בבניה המתוכננת במגרש, וכן הוראות בנושאי איכות סביבה ובכלל זה רעש, קרינה וחזות.</p> <p>יג. על רצועת קווי חשמל מתח על (400 ק"ו) יחולו הוראות תמ"א 10.</p> <p>יד. <u>תכנון קווי תקשורת</u> -<br/>הקמת קווי טלפון ותקשורת בקרבת קווי חשמל תעשה לפי הכללים הנקובים בתקנות הבזק והחשמל התשמ"ו 1986.</p> <p>טו. <u>תחנות מיתוג</u>-<br/>לא תופקד תכנית לתחנת מיתוג להשנאת מתח על למתח עליון אלא אם תכלול תסקיר השפעה על הסביבה.</p> <p>טז. <u>תחנות משנה (תחמ"ש)</u>-<br/>בתכניות מפורטות למתחמים, יבחן הצורך בהקמת תחנות משנה לחשמל בתאום עם חברת החשמל.<br/>במידה שימצא צורך, תוכן תכנית מפורטת שתתייחס לכל ההיבטים התכנוניים-מיקום וסוג התחנה, אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וכו', והיא תתואם ותאושר ע"י חברת החשמל.</p> |  |
|--|--|

|   |        |
|---|--------|
| תשתיות  | 6.11   |
| <p style="text-align: right;"><u>גז</u></p> <p>א. על רצועת ההולכה לגז ועל תחום הסקירה (כמסומן בנספח התשתיות 2.2), יחולו הוראות תמ"א 37 ד' ותמ"א 37 ד"1, וכן יחול כל מונח בהתאם לחוק משק הגז ותמ"א 37 על שינוייה</p> <p>ב. תכניות מפורטות בתחום רצועת ההולכה והסקירה מחויבות בתאום עם חבי נתיבי גז, בשלב התכנון ובשלב הוצאת היתרי הבניה.</p>   | 6.11.1 |
| <p style="text-align: right;"><u>קווי דלק</u></p> <p>א. לא ניתן לבנות בסמוך לקו הדלק (כמסומן בנספח התשתיות 2.2) ויש להשאיר רצועת בטיחות ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' מהקו המזרחי ו-7 מ' מהקו המערבי.</p> <p>ב. יש להותיר שטח זה כשטח ללא בניוי או כשצ"פ על מנת לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.</p> <p>ג. אסורה נטיעה של עצים וכל בניה בתחום רצועות הקרקע בהן עוברים קווי הדלק מחשש פגיעה בצינורות.</p> <p>ד. אין לסלול כבישים ומדרכות לאורך ובתוך רצועת קווי הדלק. במידת הצורך ניתן לעשות זאת לאחר מגון קו הדלק ובתאום ובאישור חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ (תשי"ן) וחברת קצא"א.</p> <p>ה. לא ניתן להעביר קווי תשתית במקביל צינור הדלק, אלא אם התקבל אישור חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ (תשי"ן) וחברת קצא"א.</p> <p>ו. כל פעילות בסמוך לרצועת קווי הדלק תעשה בתאום ובאישור חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ (תשי"ן) וחברת קצא"א</p> | 6.11.2 |

|   |        |
|---|--------|
| <b>חלוקה ורישום</b>   | 6.12   |
| תכניות לצרכי רישום ייערכו על סמך התכניות המפורטות.  |        |
| <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>   | 6.13   |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו ניתנים להפקעה עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה וזאת לאחר אישור תכניות מפורטות לגביהן. השטחים האמורים יירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>האמור לעיל אינו חל על שטחים המיועדים לדרכים ארציות כהגדרתן ב- תמ"א 3 ולמסילות ברזל כהגדרתן ב- תמ"א 23 – אשר יופקעו עפ"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 ויירשמו על שם המדינה או הרשות המקומית – הכל לפי הענין.</p> |        |
| <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>  | 6.14   |
| יהיו לפי חוק התכנון והבניה והתקנות.   |        |
| <b>הוראות בניה על גגות</b>  | 6.15   |
| <b>חדרי יציאה לגג</b>   | 6.15.1 |
| תותר בניית חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית חד/450 ה'.   |        |
| <b>שיוך הגג</b>   | 6.15.2 |
| יותר שיוך הגג או חלק ממנו לדירות הקומה העליונה בתנאי שניתן יהיה להגיע לכל המתקנים שעליו מתוך השטח המשותף.   |        |
| <b>מתקנים</b>   | 6.15.3 |
| כל המתקנים שעל הגג יובלעו בתוך חלקי מבנה שישתלבו בבנין מבחינה אדריכלית.   |        |
| <b>עישוב</b>  | 6.15.4 |
| גג הבנין יתוכנן ויעוצב כ'חזית חמישית' הנראית מבניינים אחרים.  |        |

|      |  |
|------|--|
| 6.16 | <b>הוראות בניה למקלטים ומרחבים מוגנים</b>  |
|      | <p>א. בתכניות מפורטות יקבעו הוראות להתקנת מקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות של מרכזים עירוניים ושכונתיים, של שטחים פתוחים משולבים, של שטחים פתוחים ציבוריים או של יעודי קרקע נוספים על דעת הועדה המקומית, יקבעו מיקום והוראות מפורטות להתקנת מקלטים ציבוריים בהתאם לחוק התגוננות אזרחית תשי"א - 1951 ולהוראות הג"א בנדון.</p> |

|      |                     |
|------|---------------------|
| 6.17 | <b>הוראות שימור</b> |
|------|---------------------|

|        |  |
|--------|--|
| 6.17.1 | <b>שימור מבנים / אתר</b>   |
|        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים שברשימת אתרי השימור וכן האתרים שברשימת ה"אתרים להנצחה" (נספח מס' 4 בתכנית) מיועדים לשימור.</li> <li>2. העצים שברשימת "אתרי נוף מורשת" (נספח מס' 4 בתכנית) מיועדים לשימור.</li> <li>3. מבני הפרדס המסומנים בתכנית מתיחסים למבני אריזה ו/או באר ישוקמו ויפתחו עפ"י הוראות תכנית זו וכפי שיקבע בתכנית מפורטות.</li> <li>4. דרגות השימור (כמוסבר בנספח השימור) תהיינה כדלהלן:       <ol style="list-style-type: none"> <li>דרוג 1 – מבנה לשימור מחמיר – ללא תוספות בניה (פרט להתאמות ו/או שינויים פנימיים ו/או אמצעי הצללה המתבקשים מהצורך בהשמשת המבנה, שיעשו מחמרים קלים ופריקים באישור הוועדה המקומית).</li> <li>דרוג 2 – מבנה לשימור דרגה א' – שימור עם תוספות בניה חלקיות.</li> <li>דרוג 3 – מבנה לשימור דרגה ב' – שימור תוך שילוב המבנה הקיים בבניה חדשה.</li> </ol> </li> <li>5. כל תכנית מפורטת או בקשה להיתר בשטח המבנים המיועדים לשימור תכלול את שימורם בהתאם לדרגתם.</li> <li>6. ניתן להוסיף אתרים לרשימת השימור בסמכות הוועדה המקומית.</li> <li>7. גריעת אתרים מהרשימה תתאפשר ע"י תכנית בסמכות הוועדה המחוזית בלבד.</li> <li>8. אופן השימור ורמת השימור יאושרו ע"י מהנדס העיר בשיתוף עם המוזיאון העירוני חדרה ובתאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים על פי תכנית שתוכן ע"י אדריכל שימור.</li> <li>9. תכנון השימור יתבסס על סקר ותעוד היסטורי אדריכלי והנדסי של האתר, שיערך עפ"י הנחיות מנהל התכנון ויוכן ע"י אדריכלים שהתמחותם בשימור מבנים ואתרים.</li> <li>10. עותק מעבודת התכנון והתעוד ישמר גם במוזיאון העירוני חדרה.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. ייצוב המבנה ומניעת הריסתו (פתרונות הנדסיים לניקוז, איטום, תמיכה, ייצוב המבנה וכו')</li> <li>ב. תכניות אדריכליות מפורטות והסבר למטרות השימור תוך פרוט החלקים המקוריים של המבנה וחלקים חדשים (במידה ומתוכננים).</li> <li>ג. תאור פרטים אדריכליים, פרטי בניין מיוחדים וייחודים למבנה, פרטי גמר</li> <li>ד. תכניות צמחייה ופיתוח נוף תוך התחשבות באופי המבנה</li> <li>ה. תכנית סביבה</li> <li>ו. תכנית חזיתות מפורטת</li> <li>ז. הנחיות לתחזוקת המבנה לאורך השנים</li> </ol> |



|   |  |
|---|--|
| <p>11. בחזית המבנה/ האתר יקבע שלט ובו יתואר תולדות המבנה/ האתר.</p> <p>12. על הוועדה המקומית לעודד שיפוץ חזיתות בנייני בסגנון הבינלאומי הקיימים:</p> <p>א. לאורך רחוב הרברט סמואל בקטע שבין רחוב הרצל ובין רחוב הגיבורים.</p> <p>ב. לאורך הצד הדרומי של רחוב הנשיא בקטע שבין רחוב רוטשילד לבין רחוב תרני"א.</p> <p>13. במבנים לשימור שאינם מבנים עם מגבלות מחמירות (דהיינו מסוגים א,ב) ניתן יהיה להתיר במסגרת תכנית מפורטת תוספת בניה בהיקף של עד 30% שטח עיקרי, תוספת של עד 2 קומות, קביעת תכנית מירבית של עד 60% משטח המגרש ואפשרות לכופר חניה על מנת לממש את מטרת השימור, כל זאת אם שוכנע מוסד התכנון שלא תהיה בכך משום פגיעה במטרות השימור והשתלבות הבניה בסביבה האורבנית</p> |  |
|---|--|

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>הוראות בינוי</b></p>   | <p><b>6.18</b></p> |
| <p><b>א. כללי</b></p> <p>1. ההוראות בפרק זה מתיחסות לחטיבות השטח והמתחמים שהוגדרו בסעיף 6.2.2.3</p> <p>2. הצפיפות הממוצעת (נטו) ומסי יחידות הדיור המשוער בכל מתחם מפורטים בסעיף 6.2.1.2</p> <p><b>ב. חזית מסחרית</b></p> <p>בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית תחולנה ההערות הבאות, אלא אם נאמר אחרת בהוראות הבינוי הספציפיות לכל מתחם בסעיף זה:</p> <p>1. הגובה נטו של קומה מסחרית לאורך הרחוב – לא יפחת מ- 4.75 מ'</p> <p>2. תיבנה קולונדה לאורך הרחוב בגבול תא השטח (קו בנין 0) ברוחב של 4 מ'</p> |                    |

|   |                      |
|---|----------------------|
| <p><b>מתחם מס' 1 - מע"ר</b></p>   | <p><b>6.18.1</b></p> |
| <p><b>1. כללי -</b></p> <p><b>א.</b> תחום המע"ר מוגדר כשטח שבין רחוב הנשיא וייצמן בצפון, רחוב אחד העם בדרום, רחוב תרנ"א במזרח ורחוב רמב"ם במערב.</p> <p><b>2. עקרונות התכנון:</b></p> <p><b>א.</b> תשמר המערכת האורטוגונאלית (מבנה רשת/גריד) של הרחובות בתחום המע"ר. שטח המלבנים הנוצרים בין ארבעה קטעי רחוב ניצבים סמוכים יוגדרו כמבניים.</p> <p><b>ב.</b> הבינוי בכל מבני יהיה לאורך הרחובות תוך יצירת חללים פתוחים בתוך הבלוק העירוני ככל שניתן, ותוך שמירה על חומרי בניה איכותיים, מרפסות, מעקות, נסיגה בקומות וכו'.</p> <p><b>ג.</b> בכל נספח בינוי לתכנית מפורטת של מבני יוגדרו הוראות העיצוב והבינוי, ובכלל זה חמרי בניה, גוון החזיתות המועדפות, אלמנטים תכנוניים כגון: מרפסות, מעקות, נסיגה בקומות וכד'. ההוראות הנ"ל ייחדו כל מבני מזהותו של משנהו.</p> <p><b>ד.</b> במגרשים הקטנים מ-3 דונם יותרו מגורים, משרדים ומסחר. המגורים יהיו עם זכויות בניה בהתאם לתכניות חד/1001 וחד/1001ג'. הצפיפות תהיה 16 יח"ד/לדונם.</p> <p><b>ה.</b> על מנת לעודד התחדשות ופיתוח במע"ר, במגרשים של 3 דונם ומעלה, ניתן יהיה להגדיל בתכנית מפורטת אחוזי בניה מ- 171% (עפ"י חד/1001) ל- 245% ובצפיפות של עד 16 יח"ד לדונם נטו.</p> <p><b>ו.</b> אם התקיים התנאי שבתת סעיף ה' לעיל, ניתן יהיה בתכנית המפורטת, לתכנן רבי קומות עד לגובה של 12 ק' מעל הקומות המסחריות, ובמגרשים פינתיים עד 16 קומות.</p> <p><b>ז.</b> בכל תכנית לתוספת יח"ד שטח יח"ד הממוצעת יהיה 122 מ"ר עיקרי (כולל מרפסת).</p> <p>במקרים ומנימוקים מיוחדים ניתן לקבוע שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.</p> <p><b>ח.</b> תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה, ויבחנו ע"י מוסד התכנון עפ"י הקריטריונים המפורטים לעיל ובהתאם לשיקולים המפורטים בסעיף 6.1.2.4</p> <p><b>ט.</b> תכנית להגדלת הצפיפות מעבר ל-16 יח"ד לדונם תהיה כפופה לשיקול דעת מוסד התכנון ולפי המפורט בס' 6.1.2.6 ובהתייחס גם לפתרונות של נגישות למגרש ובמגרש, חניה במגרש, איכות המגורים והבניה.</p> <p><b>י.</b> הגובה הממוצע של בנייני המגורים במע"ר יהיה 6-8 קומות</p> |                      |

|  |  |
|--|--|
| <p>על גבי 2 קומות מסחר.<br/>כמו כן, תותר בנייה של קומות מרתף לחניה ו/או לשטחי שירות לקומות המסחר ולמגורים.</p> <p>יא. בתכנית המפורטת יש להמנע ככל האפשר מקביעת כניסה נפרדת לחניה בכל מגרש שלאורך הרחובות התוחמים את המבנה. כמו כן, יועדפו כניסה ונתיב חניה משותפים למספר מגרשים בצדם האחורי עם זיקת הנאה, דהיינו, זכות מעבר ממגרש למגרש.</p> <p>יב. בתכנית המפורטת תהיה התייחסות לפיתוח הרחובות באופן שיכלול, ככל הניתן, שילוב מסלולי אופניים, הרחבת מדרכות, הנגשת המרחב הציבורי לכל, שילוב עצי צל, פינות ישיבה ומרגוע לאורך הרחובות והכל תוך יצירת שפה עיצובית אחידה למרכיבים השונים ובינם, ריהוט רחוב, תאורה ושילוט חוצות.</p> <p>יג. בפיתוח כאמור יושם דגש על הטמנת תשתיות.</p> |  |
| <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור -</p> <p>שטחים לצרכי ציבור עבור אוכלוסייה קיימת של כ- 13,700 נ' ואוכלוסייה עתידית של כ- 3880 נ' -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבי"ס יסודי (אי-ו') וחט"צ- עבור 61 כיתות+ 10 כיתות : 35.5 ד'</li> <li>• שטח לבי"ס תיכון (זי-י"ב)- עבור 61 כיתות : 46.0 ד'</li> </ul> <p>יש להקצות מתוך השטח הנ"ל עבור בתי ספר לאוכלוסייה העתידית (20 כיתות בי"ס יסודי וחט"צ ו-17 כיתות בי"ס תיכון) כ-23 דונם, בתא השטח שיעודו מבנים ומוסדות חינוך ממערב למתחם 13, ובמסגרת בתי הספר הקיימים באזור.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים : 50.0 ד'</li> <li>• שצ"פ : 123.0 ד'</li> </ul>                              |  |
| <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם-</p> <p>א. זכויות בניה בהתאם לתכניות חד/1001, חד/1212 ותכניות מאושרות נוספות בשטח זה.</p> <p>ב. זכויות בניה בתאי שטח שגודלם מעל 3 ד' -</p> <p><u>מגורים:</u></p> <p>שטח עיקרי - מעל הקרקע : 245% משטח המגרש<br/>שטח שירות - מעל הקרקע : 40% משטח עיקרי</p> <p><u>מסחר:</u></p> <p>שטח עיקרי - מעל הקרקע : 50% משטח המגרש<br/>שטח שירות - מעל הקרקע : 20% משטח המגרש<br/>שטח שירות מתחת לקרקע : 150% משטח המגרש<br/>(למסחר ומגורים)</p>  |  |

| מתחם מס' 2 – רובע צפון מערבי   | 6.18.2 |
|--|--------|
| <p>1. כללי -<br/>במתחם זה יבנה רובע מגורים בקבולת של כ- 10,000 יח"ד ובצפיפות נטו ממוצעת של כ- 15 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>2. עקרונות התכנון -</p> <p>א. תתוכנן טבעת רחובות היקפית שבמרכזה ישדרה אורכית' בכוון צפון – דרום וישדרות רוחביות' בכוון מזרח - מערב כמתואר בתשריט.</p> <p>ב. נתיב לאופניים יתוכנן ברצועות הירוקות שבצדי הישדרה האורכית' (צפון-דרום)</p> <p>ג. תתוכנן מעטפת פתוחה משלושת צדי המתחם :<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ממערב- רצועת חוף רחצה ברוחב של כ- 200 מ'.</li> <li>• מצפון - פארק נחל חדרה.</li> <li>• ממזרח - רצועה ברוחב של כ- 100 מ' לאורך כביש מס' 2 (150 מ' מציר הכביש).</li> </ul> </p> <p>ד. יתוכננו רצועות פתוחות (שצ"פ) בכוון מזרח – מערב בין רצועת החוף לבין רצועת השצ"פ שלאורך כביש מס' 2 ברוחב משתנה. הרצועות תהיינה ברוחב מזערי של כ- 20 מ' ותתרחבנה מכיוון מזרח למערב. רוחב הרצועות המדויק יקבע בתכניות מפורטות.</p> <p>ה. המתחם יחולק למבני מגורים סביב השדרות ובין הרצועות הירוקות הרוחביות - מאזור המלונאות ועד לרצועה הירוקה המזרחית שלאורך כביש 2.</p> <p>ו. כל תכנית בחלקו הצפון- מערבי של המתחם תשמר את גבעת הכורכר כשצ"פ בעל אופי מיוחד.<br/>כמו כן ישמר רכס הכורכר הקיים.</p> <p>ז. ישמר תל העתיקות מצפון לכפר הים (בסמוך לחלקו הדרומי של המתחם).</p> <p>ח. רצועה ברוחב של כ- 200 מ' הגובלת בים תיועד לחוף רחצה.</p> <p>ט. בחוף יתוכננו 2 מוקדים של שרותי חוף כמפורט בסעיף 4.22.2</p> <p>י. המבנה לשימור הקיים בגוש 10011 חלקה 22, יוכל להוות מוקד שרותי חוף נוסף בכפוף לתנאים הבאים :<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• השימוש במבנה, ההוראות המפורטות לגביו, כולל הנגישות אליו ופיתוח השטח יקבעו בתכנית המפורטת למתחם 2.</li> <li>• לא יתבצעו במבנה כל תוספות בניה. יותרו רק עבודות שימור.</li> <li>• יקבע שהיתר הבניה ו/או השימוש ילוו בתיק תיעוד ערוך ע"י בעל מקצוע בתחום, ובהיתר יוטמעו הנחיות שימור המבנה.</li> <li>• במקרה של הפרה של כל אחד מהתנאים הנ"ל ו/או הריסת המבנה, הדבר יביא לביטול הוראות אלו ולאפשרות להשמיש את המבנה כמוקד נוסף בחוף וגם לא ניתן יהיה לנצל את שטחי הבניה של המבנה שנהרס לבניה חדשה.</li> <li>• ההוראות שלעיל יהיו הוראות שכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(13) ותקנה 2(19) בתקנות סטייה ניכרת.</li> </ul> </p> <p>יא. תתוכנן טיילת שתפריד בין רצועת החוף לבין השטח המיועד למלונאות ממזרחה לה.</p> <p>יב. השטח ממזרח לטיילת ייועד למלונאות. קבולת אזור המלונאות תהיה כ- 1400 חדרים, בנוסף לני"ל יתוכננו כ-1200 חדרים מדרום לאזור המלונאות שבמתחם זה מתוקף תכניות מאושרות.<br/>בתי המלון יתוכננו בניצב לקו החוף ובגובה של עד 6 קומות במגרשים רגילים, ועד 9 קומות במגרשים פינתיים.</p> <p>יג. ברצועות השצ"פ שבין אזורי המלונאות (בהמשך לדרכים הרוחביות) יקבעו חניונים שישרתו את חוף הרחצה.</p> |        |

|   |  |
|---|--|
| <p>יד. אופי הבינוי ומס' הקומות המתוכנן יהיה בהתאם לנספח המנחה – "תבנית הבניה בעיר".</p> <p>טו. בתכנון המפורט תבחן האפשרות להגבהת המבנים לגובה שלא יעלה על הגובה שבתכניות אחרות של בניה גבוהה בשכונות לאורך הים (תכניות חד/1498, חד/1061 וחד/1045) ותוך הגדלת המרווחים והמפתחים בין המבנים ושמירת הצפיפות.</p> <p>טז. חתך הבניינים בכל מבן יהיה בדרוג יורד ממרכזו (לאורך השדרות הרוחביות) לכוון הבינוי הגובל ברצועות הירוקות (מהמרכז צפונה ודרומה). האמור לעיל הינו מנחה בלבד, החתך הסופי ייבחן ויקבע במסגרת תכניות מפורטות.</p> <p>יז. בתכנון המפורט למתחם תינתן גמישות בתכנון המרפסות תוך התחשבות במיקומו של המבנה ביחס למבנים סמוכים וביחס להפניית המבנים אל הים.</p> <p>יח. גובה מבני המסחר לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>יט. בתכנית מפורטת המייעדת שטחים לפיתוח, מותר לקבוע הוראות המאפשרות כרייה זמנית, המשולבת בשלבי ביצוע של תכנית הפיתוח עפ"י תנאים שיקבעו ע"י מוסד התכנון ובתנאי שלא יגרמו מטרדים סביבתיים באזורים הסמוכים.</p> <p>בתכנית מפורטת המתירה כרייה זמנית כאמור לעיל, יקבעו השטחים והגבהים בהם תותר הכרייה וכן פרקי הזמן ו/או השלבים לפעולות הכרייה. הכרייה תתבצע בהתייעצות עם המפקח על המכרות.</p> <p>כ. תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם זה הוא אישור הולחוי"ף.</p> |  |
| <p>3. <b>שטחי קרקע לצרכי ציבור -</b></p> <p>א. <b>שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות -</b><br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. <b>שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבי"ס יסודי (א-ו') וחטי"צ - עבור 154 כיתות + 26 כיתות : 90 ד'</li> <li>• שטח לבי"ס תיכון (ז-י"ב) - עבור 154 כיתות : 77 ד'</li> <li>• (השטח הנ"ל יוקצה ב 4-5 קריות חינוך במתחם בהתאם לתכניות מפורטות)</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 143 ד'</li> <li>• שצ"פ - 245 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחי הקרקע המדוייקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p>  |  |
| <p>4. <b>זכויות בניה כוללות למתחם -</b></p> <p>א. <b>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - 1,220,000 מ"ר</li> <li>• (הנ"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליחיד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 17,500 מ"ר מסחר שכונתי, ועד 52,500 מ"ר מסחר כלל עירוני</li> <li>• מלונאות - 180% משטח המגרש, ובמגרשים פינתיים - 250%</li> <li>• בנייני ציבור - 120% משטח המגרש</li> </ul>  |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>ב. שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• מלונאות – מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |  |
|--|--|

|  |                      |
|--|----------------------|
| <p><b>חטיבת שטח א' – קרקע חקלאית (מתחמים 3-6)</b></p>  | <p><b>6.18.3</b></p> |
| <p>1. ראו סעיף 4.20 (יעוד קרקע חקלאית).</p> <p>2. ראו הנחיות בנספח נופי מנחה (נספח מס' 3 בחוברת הנחיות לנספחים).</p> <p>3. על פי תכנית האב לפארק כמפורט בסעיף 4.20.2.5 ניתן להכין תכניות מפורטות למתחמים השונים לפארק. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> | <p>כללי</p>          |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <p align="center"><b>חטיבת שטח ב' (מתחמים 8,9 ופארק השרון מערב)</b></p>   | <p align="center"><b>6.18.4</b></p> |
| <p align="right">כללי</p>   | <p align="center">6.18.4.1</p>      |
| <p>א. החטיבה משתרעת ממערב לכביש 2 עד לים.<br/>         ב. חטיבה זו כוללת את כל השטח שמדרום לגבול האזור המוגדר בתמ"א 13 כישטח ישובי עד לגבול המוניציפאלי שבין חדרה למכמורת.<br/>         ג. בתכנית זו החטיבה כוללת את מתחמים 8,9 ואת שטח פארק השרון מערב, שבין המתחמים הנ"ל.<br/>         ד. תכנון הפארק ילווה ויאושר ע"י רשות הטבע והגנים.</p>  |                                     |
| <p align="right">מתחם מס' 8</p>   | <p align="center">6.18.4.2</p>      |
| <p><b>1. כללי –</b></p> <p>א. החלק הצפוני של חטיבה זו מוגדר כמתחם תכנון מס' 8.<br/>         ב. מתחם זה כולל אזור המיועד לתיירות ונופש, שטח חקלאי ושצ"פ לפי תמ"א 13.<br/>         ג. בתכנית זו המתחם מיועד למגורים, גן לאומי ושצ"פ כמפורט בתשריט.<br/>         ד. המתחם הינו צמוד דופן לשטח הבנוי בדרום מערב העיר.<br/>         ה. המתחם כולל את תאי השטח- 2,17,517, 534 וחלק מ-493.</p> <p><b>2. עקרונות התכנון –</b></p> <p>א. כלפי השכונה הקיימת מצפון תהיה בניה נמוכה יותר שתשתלב בשכונת המגורים הסמוכה ותתאים לה תכנונית, ובינוי גבוה יהיה לאורך כביש החוף בגובה שלא יעלה על הגובה שבתכניות אחרות של בניה גבוהה בשכונות לאורך הים (תד/1498, תד/1061 ותד/1045).<br/>         ב. התכנית המפורטת למתחם תיצור תכנון ברצף גיאוגרפי ללא הותרת שטחים בלתי מתוכננים. כמו כן בתכנית המפורטת יבחן הממשק בין הגן הלאומי והשכונה.<br/>         ג. תנאי למימוש שטחי המגורים החדשים במתחם זה, הוא מימוש השטחים הפתוחים ופארק השרון הסובבים אותם.<br/>         ד. יש לשמר את חורשת האקליפטוסים הקיימת במתחם זה.</p> <p><b>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</b></p> <p>א. <u>שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות –</u><br/>         היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. <u>שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות –</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבניית יסודי (אי-וי) וחטי"צ - עבור 20 כיתות+ 3 כיתות : 12 ד'</li> <li>• שטח לבניית תיכון (זי-י"ב) – עבור 20 כיתות : 10 ד' (השטח הנ"ל יוקצה בתחום המתחם, בהתאם לבדיקה פרוגרמטית עדכנית שתעשה בתכנית המפורטת, או בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שמצפון למתחם, בהתאם לתכנית תד/1061)</li> <li>• שטח לבניית ציבור אחרים - 8 ד'</li> <li>• שצ"פ – 18 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחי הקרקע המדוייקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> |                                     |

|  |          |
|--|----------|
| <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם -</p> <p>א. שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - 174,000 מ"ר (הני"ל מבוסס על שטח ממוצע של 160 מ"ר ליחיד בבניה צמודת קרקע, ועל 122 מ"ר בבניה רוויה, בהנחה שכ-70% מסך יחיד יהיו בבניה רוויה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 2275 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בנייני ציבור - 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור - מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p>   |          |
| מתחם מסי 9   | 6.18.4.3 |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חלקה הדרומי של חטיבת שטח ב' מוגדר כמתחם תכנון מסי 9. המתחם כולל את תאי השטח- 616,538,467,421</li> <li>2. מתחם זה כולל את האזור המיועד לתיירות ונופש לפי תמ"א 13, את האזור ממערבה לו עד לים המיועד לחוף רחצה ואת השצי"פ שממזרחה לו עד כביש 2.</li> <li>3. רצועה ברוחב של כ-200 מ' בחלקו הצפוני של המתחם מיועדת בתכנית זו לגן לאומי.</li> <li>4. יתרת השטח מיועדת לפתוח תיירות כפרית בהתאם להוראות הבינוי שבסעיף 4.13 (אירוח כפרי).</li> <li>5. התכנית המפורטת תיערך על בסיס תסקיר השפעה על הסביבה וממצאיו והמלצותיו כפי שיאושרו יהוו את המסגרת לתכנון מפורט, הכל תוך שמירת האיזון בין פיתוח לשימור. בתסקיר יקבע גם כושר הנשיאה וכתוצאה ממנו התכנון הרצוי וגבולותיו המדויקים, והחיץ בין מוקד התיירות לבין מגרשי המגורים במכמורת.</li> <li>6. בתכנית המפורטת יינתנו הפתרונות לנגישות למתחם, לתשתיות, ולהבטחת מתן שירותים מוניציפאליים, ולאחר התייעצות וקבלת חו"ד מוא"ז עמק חפר.</li> <li>7. תכנית מפורטת למתחם זה תועבר להתייחסות רטי"ג בכל הנוגע לממשק עם הגן הלאומי.</li> <li>8. תכנית מפורטת למתחם זה טעונה אישור הולחוי"ף.</li> </ol> |          |
| הגן הלאומי ושמורת הטבע (פארק השרון מערב)   | 6.18.4.4 |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח כולל את תאי השטח- 520,519,537.</li> <li>2. שימושים המשרתים פעילות נופש בחיק הטבע בשטח פתוח: <ul style="list-style-type: none"> <li>- פינות מנוחה וישיבה.</li> <li>- סככות צל.</li> <li>- שבילים להולכי רגל ולאופניים.</li> <li>- רחבות חניה ושירותים סניטריים למבקרים - יהיו בהיקפים מינימליים ויופנו ככל הניתן לשטחי הגן הלאומי.</li> <li>- נקודות תצפית.</li> </ul> </li> <li>3. ישמר מעבר חופשי לציבור הולכי הרגל לאורך חוף הים.</li> </ol>  |          |



|   |          |
|---|----------|
| חטיבת שטח ג' – פארק השרון מזרח  | 6.18.5   |
| כללי  | 6.18.5.1 |
| <p>א. חטיבה זו המשתרעת ממזרח לכביש 2 עד לכביש 4 כוללת את הגן הלאומי המוצע עפ"י תמ"א 8, את השטח ממזרח לגן עד לכביש 4, השטח שמדרום לגן עד לכביש 9 וכן את השטח שמצפון לגן בין מסילת הברזל לבין כביש 2 עד לגבולה הדרומי של תכנית אגרובנק.</p> <p>ב. תאי שטח הכלולים בחטיבה זו – 516, 518, 522, 535, 536.</p>  |          |
| שימושים בגן הלאומי ובשמורת הטבע (פארק השרון מזרח)   | 6.18.5.2 |
| <p>שימושים המשרתים פעילות נופש בחיק הטבע בשטח פתוח:</p> <p>א. פינות מנוחה וישיבה.</p> <p>ב. סככות צל.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ד. רחבות חניה ושירותים סניטאריים למבקרים – יהיו בהיקפים מינימליים ויופנו ככל הניתן לשטחי הגן הלאומי.</p> <p>ה. נקודות תצפית.</p>  |          |
| עקרונות תכנון   | 6.18.5.3 |
| <p>1. ניתן יהיה להגיש תכנית שלד למרחב הכולל את תא שטח 581 וחטיבת שטח ג', שתערך ע"י עיריית חדרה ורטי"ג ושתאומץ ע"י הוועדה המחוזית. תכנית השלד תכלול את כל השטח החקלאי של תא שטח 581 יחד עם כל חטיבת שטח ג' פארק השרון מזרח, כולל השטחים המיועדים לגנים לאומיים, שמורות ויערות של חטיבת קרקע ג'. זאת מאחר והיא אמורה לתת פתרון ושירות לפארק השרון.</p> <p>2. במסגרת תכנית השלד כאמור ניתן יהיה לבחון מיקום של מוקד ל"שירותי תיירות לאתר ביקור סמוך" (פארק השרון) כהגדרתו בתמ"א 35 ולפי ס' 9.1.3 בתמ"א 35. מאחר ומדובר בשטח רגיש מבחינה תכנונית וסביבתית ובמכלול נופי בתמ"א 35, גודלו של המוקד לא יעלה על 500 מ"ר.</p> <p>3. לתכנית השלד יצורף מסמך סביבתי-נופי כנדרש בתמ"א 35, היא תבחן חלופות למוקד "שירותי התיירות לאתר ביקור" ותקבע את מיקומו, את הנגישות, אזורי החניה, שבילי טיול ואתרי/מוקדי עניין, תתייחס לשטחי ההצפה ותעלות הניקוז מיער חדרה ודרומה ולטיפול ולממשק של השטח וכו'. כמו כן תכנית השלד תקבע את החלוקה לאזורים לתכנון מפורט.</p> <p>4. תכנית השלד אינה מהווה תכנית מפורטת. לאחר אישורה, כאמור לעיל, ניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות למימושה של תכנית השלד בהתאם להנחיותה ולאזורי התכנון שהגדירה, ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים ועריכת התיאומים הנדרשים עם הגופים הרלוונטיים.</p> <p>5. ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת למוקד ל"שירותי תיירות לאתר ביקור סמוך" רק לאחר אישור תכנית השלד כאמור לעיל. התכנית המפורטת טעונה אישור לפי סעיף 6.1.3 להוראות תמ"א 35 ואישור על פי כל תכניות ארציות או מחוזיות אחרת ככל שידרש ולגופו של ענין.</p> |          |

| מתחמים מס' 11, 13   | 6.18.6 |
|---|--------|
| <p>1. כללי –</p> <p>א. המתחמים הנ"ל הם צמודי-דופן לשכונות שבחלק הצפון-מזרחי של האזור המרכזי בעיר.</p> <p>ב. תאי שטח הכלולים במתחם מס' 11 – 480,231 וחלק מ- 858.</p> <p>ג. תאי שטח הכלולים במתחם מס' 13 – 590,487,232.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. במתחמים תיבנה בניה רוויה של בניינים בגבהים שונים, מ- 3 קומות ועד 10 קומות.</p> <p>ב. הבניה במתחם 11 תותלה בפיתוח השצי"פ שלאורך הנחל.</p> <p>ג. הבניה במתחם 13 תותלה בפיתוח השצי"פ (חלק מהגן העירוני) שבתחומו.</p> <p>ד. הנחיות מנחות לבניוי בתכנון המפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• באזור צומת רחובות צה"ל ודרך יוליאנה המהווה מעין "שער" כניסה מזרחי לעיר, ניתן לבנות בניינים רבי קומות (כ-12 קומות מעל קומת מסחר) כמתואר בנספח מנחה מס' 6 (תבנית הבניה בעיר).</li> <li>• הרצועה הצפון-מזרחית של האזור המיועד למגורים במתחם 11 (לאורך המשך דרך יוליאנה) והרצועה המזרחית במתחם 13 (לאורך הדרך הנופית) תיוחד לבניה גבוהה מ-6 קומות ועד 10 קומות בהתאם להנחיה שבנספח מס' 7 (תבנית הבניה בעיר).</li> </ul> <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</p> <p>א. <u>שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות</u> –<br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. <u>שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות למתחם 11</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבנייני יסודי (אי-ו') וחטי"צ - עבור 18 כיתות+ 3 כיתות : 11 ד'</li> <li>• שטח לבנייני תיכון (זי-י"ב) – עבור 18 כיתות : 9 ד'</li> <li>(השטח הנ"ל יוקצה במלואו באחד משני המתחמים – 11,13)</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 21 ד'</li> <li>• שצי"פ – 28 ד'</li> </ul> <p>ג. <u>שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות למתחם 13</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבנייני יסודי (אי-ו') וחטי"צ - עבור 18 כיתות+ 3 כיתות : 11 ד'</li> <li>• שטח לבנייני תיכון (זי-י"ב) – עבור 18 כיתות : 9 ד'</li> <li>(השטח הנ"ל יוקצה במלואו באחד משני המתחמים – 11,13)</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 21 ד'</li> <li>• שצי"פ – 29 ד'</li> </ul> <p>ד. שטחי הקרקע המדויקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> |        |

|  |  |
|--|--|
| <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם מס' 11 -</p> <p>א. <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - 141,500 מ"ר</li> <li>• (הני"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליחיד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 2030 מ"ר מסחר שכונתי, ועד 4000 מ"ר מסחר כלל עירוני</li> <li>• בנייני ציבור - 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. <u>שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים</u> -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור - מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |  |
| <p>5. זכויות בניה כוללות למתחם מס' 13 -</p> <p>א. <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - 146,500 מ"ר</li> <li>• (הני"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליחיד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 2100 מ"ר מסחר שכונתי, ועד 1600 מ"ר מסחר כלל עירוני</li> <li>• בנייני ציבור - 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. <u>שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים</u> -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור - מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |  |

| מתחם מס' 14  | 6.18.7 |
|--|--------|
| <p>1. כללי –</p> <p>א. המתחם הנ"ל ממוקם בחלק הצפוני של מזרח העיר.</p> <p>ב. בחלקו המערבי הוא צמוד-דופן לגן העירוני (ראו נספח נופי מנחה).</p> <p>ג. תאי השטח הכלולים במתחם – 589, 238, 230, 233, 229, 857, 856, 481 – וחלק מ-720.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. תותר בו בניה רוויה גבוהה של בניינים מ-6 קומות ועד 10 קומות בהתאם להנחיה שבנספח מס' 7 "תבנית הבניה בעיר".</p> <p>ב. הבניה במתחם זה תותלה בפיתוח השצ"פ (חלק מהגן העירוני) שבתחומו.</p> <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</p> <p>א. <u>שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות</u> –</p> <p>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ-40% משטח המתחם.</p> <p>ב. <u>שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לביי"ס יסודי (א'ו') וחט"צ - עבור 14 כיתות + 2 כיתות: 8 ד'</li> <li>• שטח לביי"ס תיכון (ז'י"ב) – עבור 14 כיתות: 7 ד' (סה"כ השטח הדרוש לבתי הספר במתחמים 14 ו-15 יוקצה בשלמותו במתחם 14).</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 24 ד'</li> <li>• שצ"פ – 22 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחי הקרקע המדוייקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם –</p> <p>א. <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – 107,500 מ"ר</li> <li>• (הנ"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 1540 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בנייני ציבור – 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. <u>שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |        |

| מתחם מס' 15   | 6.18.8 |
|---|--------|
| <p>1. כללי –</p> <p>א. המתחם הנ"ל ממוקם מצפון לשכונת בית אליעזר.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. במתחם תבנה בניה רוויה מ- 3 קומות ועד 10 קומות.</p> <p>ב. עיקר הבניה הגבוהה (6-10 קומות) תרוכז לאורך רחוב יפה נוף ולאורך הדופן המזרחית של המתחם הגובלת בשטח חקלאי, בהתאם להנחיה שבנספח מס' 7 "תבנית הבניה בעיר".</p> <p>ג. סימון רצועת התשתית התת קרקעית החודרת למתחם זה אינו סופי ויקבע בתכנית נפרדת שתאושר להסדרת/שינוי מיקום רצועת קווי המים והתשתיות ככל שבשלב הכנת התכנית המפורטת למתחם זה יתברר שתחום הפיתוח לאורך רח' יפה נוף (בתא שטח 239), אינו ניתן ליישום בגלל רצועת התשתיות החדשה, ניתן יהיה לנייד את יחידה זו והזכויות ליתרת שטח המגורים בחלקו המערבי של המתחם ולקבוע יעוד קרקע שמתיישב עם רצועת התשתיות ומגבלותיה.</p> <p>ד. התכנית המפורטת למתחם זה תתואם עם הגורמים המוסמכים הנוגעים לרצועת קווי המים והתשתיות וקווי החשמל, ותערך לאתר התייעצות כאמור, תוך התייחסות למגבלות הפיתוח ואו שלביות פיתוח הנוגעת להסטת התשתיות ככל שיידרש.</p> <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</p> <p>א. <u>שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות</u> –<br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. <u>שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבי"ס יסודי (א-ו') וחטי"צ - עבור 15 כיתות + 2 כיתות: 9 ד'</li> <li>• שטח לבי"ס תיכון (ז-י"ב) - עבור 15 כיתות: 8 ד'</li> <li>• (סה"כ השטח הדרוש לבתי הספר במתחמים 14 ו-15 יוקצה בשלמותו במתחם 14).</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 13 ד'</li> <li>• שצ"פ – 23 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחי הקרקע המדוייקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם -</p> <p>א. <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – 116,000 מ"ר</li> <li>• (הנ"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליחיד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים – 1,660 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בנייני ציבור – 120% משטח המגרש</li> </ul> |        |

|  |  |
|--|--|
| <p>ב. <u>שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים –</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |  |
|--|--|

| מתחמים מס' 17, 18   | 6.18.9 |
|---|--------|
| <p>1. כללי –<br/>המתחמים הנ"ל ממוקמים משני צידי שכונת ברנדייס.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. מתחם מס' 17 - כלפי השכונה הקיימת ממערב תהיה בניה נמוכה יותר שתשתלב בשכונת המגורים הסמוכה מבחינה תכנונית.</p> <p>ב. מתחם מס' 18 יתוכנן בצפיפות נמוכה (4 יח"ד לדונם נטו) שתאפשר המשכו של המרקם הקיים ו/או המאושר של בנינים דו-קומתיים צמודי קרקע.</p> <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</p> <p>א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות –<br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 30% משטח המתחם.</p> <p>ב. שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות למתחם 17 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבי"ס יסודי (א-י) וחטי"צ - עבור 9 כיתות+ 2 כיתה: 6 ד'</li> <li>• שטח לבי"ס תיכון (ז-י"ב) – עבור 9 כיתות: 5 ד' (השטח הדרוש לבתי הספר יוקצה מחוץ למתחם, בשכונות קיימות/ מתוכננות בהתאם לשיקול מהנדס העיר).</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 10 ד'</li> <li>• שצ"פ – 15 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות למתחם 18 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבי"ס יסודי (א-י) - עבור 2 כיתות: 2 ד'</li> <li>• שטח לבי"ס תיכון (ז-י"ב) – עבור 2 כיתות: 2 ד' (השטח הדרוש לבתי הספר יוקצה מחוץ למתחם, בשכונות קיימות/ מתוכננות בהתאם לשיקול מהנדס העיר).</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 8 ד'</li> <li>• שצ"פ – 3 ד'</li> </ul> <p>ד. שטחי הקרקע המדוייקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> |        |
| <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם מס' 17 -</p> <p>א. שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – 81,000 מ"ר (הנ"ל מבוסס על שטח ממוצע של 160 מ"ר ליח"ד בבניה צמודת קרקע, ועל 122 מ"ר בבניה רוויה, בהנחה שכשני שליש מסך יח"ד יהיו בבניה רוויה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 1050 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בנייני ציבור – 120% משטח המגרש</li> </ul>   |        |

|  |  |
|--|--|
| <p>ב. <u>שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p>   |  |
| <p>5. <u>זכויות בניה כוללות למתחם מס' 18</u> –</p> <p>א. <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – 26,000 מ"ר (הני"ל מבוסס על שטח ממוצע של 160 מ"ר ליח"ד)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 280 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בנייני ציבור – 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. <u>שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |  |



| מתחם מס' 19   | 6.18.10 |
|---|---------|
| <p>1. כללי –</p> <p>א. המתחם הנ"ל ממוקם בדרום בית אליעזר.</p> <p>ב. תאי שטח הכלולים במתחם – 235, 236, 237, 550 וחלק מ- 853.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. המתחם יתוכנן בצפיפות נמוכה בהמשך למרקם הקיים.</p> <p>ג. תכלול בו גם גבעת הצבעוניים.</p> <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</p> <p>א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות –<br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבניית יסודי (א-ו') וחטי"צ - עבור 4 כיתות + 1 כיתה: 3 ד'</li> <li>• שטח לבניית תיכון (ז-י"ב) – עבור 4 כיתות: 2 ד' (השטח הדרוש לבתי הספר יוקצה מחוץ למתחם, בשכונות קיימות/מתוכננות בהתאם לשיקול מהנדס העיר).</li> <li>• שטח לבניית ציבור אחרים - 22 ד'</li> <li>• שצ"פ – 6 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחי הקרקע המדויקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם –</p> <p>א. שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – 38,500 מ"ר (הנ"ל מבוסס על שטח ממוצע של 160 מ"ר ליחיד)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 420 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בניית ציבור – 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• בניית ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדויקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |         |

| מתחם מס' 20   | 6.18.11 |
|---|---------|
| <p>1. כללי –</p> <p>א. המתחם ממוקם בקרבת אזור התעשייה מדרום למסילת הברזל, ממזרח לכביש מס' 4 וממערב לשכונת האוצר.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. לאורך המסילה ולכביש מס' 4 יתוכננו רצועות שצ"פ בהתאם לקווי הבניה שבהנחיות תמ"א 3 ותמ"א 23.</p> <p>ב. במתחם זה תותר בניה רוויה גבוהה מ-6 קומות ועד 10 קומות בהתאם להנחיה שבנספח מס' 7 (תבנית הבניה בעיר).</p> <p>ג. בתכנית המפורטת יינתן דגש על הממשק והשתלבות אורבאנית עם השכונה שמצפון מזרח.</p> <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</p> <p>א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות –<br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבי"ס יסודי (אי-וי) וחט"צ - עבור 10 כיתות+ 2 כיתות: 6 ד'</li> <li>• שטח לבי"ס תיכון (זי-י"ב) – עבור 10 כיתות: 5 ד'</li> <li>(השטח הדרוש לבתי הספר יוקצה מחוץ למתחם, בשכונות קיימות/מתוכננות בהתאם לשיקול מהנדס העיר).</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 13 ד'</li> <li>• שצ"פ – 16 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחי הקרקע המדוייקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לני"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם –</p> <p>א. שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – 79,500 מ"ר</li> <li>(הני"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 1150 מ"ר מסחר שכונתי, ועד 3400 מ"ר מסחר כלל עירוני</li> <li>• בנייני ציבור – 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |         |

| מתחם מס' 21   | 6.18.12 |
|---|---------|
| <p><b>1. כללי –</b></p> <p>א. מתחם זה יכלול את כל השטח שבין כביש 2 לכביש 4 מדרום לנחל חדרה ועד לבית החולים ולשכונה הקיימת שמצפון לדרך השלום.</p> <p><b>2. עקרונות התכנון –</b></p> <p>א. הבניה באזור זה תהיה בניה רוויה מעורבת שתשלב בניינים בגובה של 3-5 קומות וכן בניינים רבי קומות מעל 12 קומות, הכל בתנאי שתשמר צפיפות ממוצעת של 14 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. <u>הנחיות לתכנון המפורט-</u></p> <p>1. בתכנית המפורטת יושלמו פרקים ג-ה' בתסקיר השפעה על הסביבה וע"פ החלטת הוועדה המחוזית בתכנית חד/1400 מיום 27.3.12. במסגרת זו גם יושלמו בדיקות איכות האוויר כתנאי לקידום התכנית המפורטת.</p> <p>2. הקבלת המדויקת תקבע בתכנית מפורטת שתגדיר את השטח המיועד למגורים לאחר עריכת תסקיר השפעה על הסביבה.</p> <p>3. התכנית תתיחס לגבעת הפרפרים ולגבעת הכורכר שלאורך כביש 4.</p> <p>4. התכנית תכלול את השטח הפתוח מדרום לנחל חדרה, ותכלול את ההוראות הרלוונטיות שבסעיף 4.19.2 ד' וסעיפים 4.4.2 ד' ו-4.14.2.</p> <p>5. זכויות הבניה של עד 2% מהשטח הפתוח (תאי שטח 546,547) ירוכזו וימומשו במוסד החינוכי שבמתחם זה (תא שטח 271), בשטח הצמוד לו ובמבנים לשימור המתחם.</p> <p>6. בתכנית תכלל שכונת "חפציבה" הקיימת.</p> <p>7. בתכנית תינתנה הוראות לשימוש במבני השימור לפעילות חינוכית וכן תשולבנה ההוראות הרלוונטיות שבסעיף 6.6.2.</p> <p>8. חיבור המתחם לדרך מס' 4 יבחן ויקבע בתכנון מפורט למתחם. ככל שתוצע בתכנית המפורטת למתחם התחברות לכביש מס' 4 היא תהיה בכפוף להוראות תמ"א 3 וקבלת התייחסות חברת נתיבי ישראל.</p> <p>9. הכניסה הקיימת לשכ' חפציבה לא תבוטל בטרם תוסדר נגישות חלופית.</p> <p><b>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</b></p> <p>א. <u>שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות –</u><br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. <u>שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות -</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבי"ס יסודי (א-י') וחט"צ - עבור 42 כיתות+ 7 כיתות : 25 ד'</li> <li>• שטח לבי"ס תיכון (ז-י"ב) - עבור 42 כיתות : 21 ד'</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 44 ד'</li> <li>• שצ"פ - 47 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחי הקרקע המדויקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> |         |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>4. זכויות בניה כוללות למתחם -</b></p> <p><b>א. שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - 329,500 מ"ר</li> <li>(הני"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 4700 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בנייני ציבור - 120% משטח המגרש</li> </ul> <p><b>ב. שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים - מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור - מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע - 75% משטח המגרש</li> </ul> <p><b>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</b></p> |  |
|---|--|

|  | <b>6.18.13 מתחם מס' 23</b> |
|--|----------------------------|
| <p><b>1. כללי -</b></p> <p><b>א. המתחם הני"ל ממוקם מדרום למתחם מס' 25, בין גבעת אליעזר לשכונות ברנדס-ניצן.</b></p> <p><b>2. עקרונות התכנון -</b></p> <p><b>א. תכנית זו אינה כוללת ביחס למתחם זה את כלל הפרטים הנדרשים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק, ועל כן היא אינה מהווה, במתחם זה, תכנית מתאר מקומית כוללנית לעניין הסעיף הני"ל ולא יחול סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.</b></p> <p><b>ב. ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת למתחם רק לאחר מימוש בפועל של 50% מקיבולת יח"ד במתחמים החדשים לפיתוח שנקבעו בתכנית המתאר. בתכנית המפורטת שתוכן כאמור לעיל יקבעו הוראות הבניה והצפיפות והפרוגרמה לפי סטנדרטים תכנוניים עדכניים לאותה עת, ותוך מתן דגש על השתלבות ברקמה האורבאנית הקיימת.</b></p> |                            |

| מתחם מס' 24  | 6.18.14 |
|--|---------|
| <p>1. כללי –</p> <p>א. המתחם הנ"ל ממוקם משני צידי רח' ארבע האגודות בין יער חדרה לכביש 4.</p>   |         |
| <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. תותר בו בניה רוויה מעורבת של בנייני מגורים בגבהים שונים מ-3 קומות ועד 10 קומות.</p> <p>ב. הבניה ברצועה המערבית הגובלת ביער תיועד לבניית בניינים גבוהים (10-6 קומות) ואילו הרצועה המזרחית לאורך כביש 4 תיועד לבניה נמוכה יותר (3-5 קומות) בהתאם להנחייה שבנספח 7 – "תבנית הבניה בעיר".</p> <p>ג. האזור מצפון לרח' ארבע האגודות החוצה את המתחם מיועד לקרית חינוך וספורט.</p> <p>ד. מומלץ שהמסה הבניינית תרוכז בעיקר לאורך הדופן הדרומית (לאורך רח' ארבע האגודות) והדופן המזרחית של האזור, תוך ריכוז שטחי הספורט בחלק המערבי בזיקה אל היער.</p>  |         |
| <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</p> <p>א. <u>שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות</u> –<br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. <u>שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות -</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לבנייני יסודי (א-ו') וחטי"צ - עבור 40 כיתות+ 7 כיתות : 23 ד'</li> <li>• שטח לבנייני תיכון (ז-י"ב) – עבור 40 כיתות : 20 ד'</li> <li>• (השטח הדרוש לבתי הספר יוקצה במלואו בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, במתחם זה).</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 14 ד'</li> <li>• שצ"פ - 64 ד'</li> </ul> <p>ג. שטחי הקרקע המדוייקים לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית זו.</p> |         |
| <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם -</p> <p>א. <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – 317,500 מ"ר</li> <li>• (הנ"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 4600 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בנייני ציבור – 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. <u>שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים</u> –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p>                 |         |

| מתחם מס' 25   | 6.18.15 |
|---|---------|
| <p>1. כללי –</p> <p>א. המתחם הני"ל ממוקם מדרום לרח' ביאליק בין גבעת אליעזר לשכונות ברנדס-ניצן.</p> <p>ב. במרכזו ציר רצוף של שצ"פ המשכי לשצ"פ המאושר בתכנית חד/1200, והמחבר בין הגן העירוני שבמתחמים 13 ו-14 לשטח החקלאי הפתוח המשתרע עד כביש 9.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>בהתאם למפורט בתכנית חד/1200א' המאושרת.</p> <p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור –</p> <p>א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות –<br/>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. שטחים לצרכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח לביי"ס יסודי (א-ו') וחט"צ - עבור 37 כיתות + 6 כיתות: 22 ד'</li> <li>• שטח לביי"ס תיכון (ז-י"ב) – עבור 37 כיתות: 18 ד' (השטח הדרוש לבתי הספר יוקצה במלואו בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, במתחם זה).</li> <li>• שטח לבנייני ציבור אחרים - 88 ד' (כולל שטח למוסדות ציבור לחינוך עבור שכונות סמוכות)</li> <li>• שצ"פ – 58 ד'</li> </ul> <p>ג. שטח המגורים נטו יקבע בתכנית המפורטת לאחר הפרשות לצרכי ציבור ברמה שכונתית כנדרש בחד/1200א', וכן יובטחו הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמת תכנית המתאר.</p> <p>4. זכויות בניה כוללות למתחם –</p> <p>א. שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – 289,500 מ"ר (הני"ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)</li> <li>• מסחר ומשרדים - 4150 מ"ר מסחר שכונתי</li> <li>• בנייני ציבור – 120% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים – מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> <li>• מסחר ומשרדים - מעל הקרקע - 40% משטח עיקרי מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> <li>• בנייני ציבור – מעל הקרקע - 40% מהשטח המגרש מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש</li> </ul> <p>ג. זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתכניות מפורטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.</p> |         |

| מתחם מס' 26  | 6.18.16 |
|--|---------|
| <p><b>1. עקרונות התכנון -</b></p> <p>א. גובה המבנים במתחם יהיה עד 6 קומות.</p> <p>ב. המתחם הנייל מיועד לתעשייה, למתקן הנדסי ולשטח לתפעול מסילה, בהתאם להוראות שבסעיפים 4.10, 4.11 ו-4.28 בהתאמה.</p> <p>ג. המתחם מחולק לשני תתי-מתחם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 26A - אזור התעשייה הקיים. (השטח שממערב לנחל ומזרחה לכביש 4).</li> <li>• 26B - אזור התעשייה החדש (השטח המערבי לאזור התעשייה הקיים והשטח מצפון לנחל)</li> </ul> <p>ד. באזור הצפוני של אזור התעשייה החדש ניתן לאתר בתכנית שטח חלופי למסוף מטענים (במקום המסוף המוצע ליד המסילה המזרחית) התכנית המפורטת תבחן את הנחיצות הפרוגרמטית בהקמת מסוף חלופי בעיר חדרה.</p> <p>ה. תכנית המסוף, אם וכאשר תוצע, תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה וחוות דעת בנוגע להיבטים התחבורתיים.</p> <p>ו. בניית מסוף זה תותנה בפירוקו של המסוף הקיים ליד תחנת הרכבת במערב חדרה לאחר הפעלתו של המסוף החדש.</p> <p>ז. בכל מקרה לא יהיה יותר ממסוף מטענים אחד בחדרה.</p> <p>ח. יאוותר שטח חיפוש לחניון לרכב כבד.</p> <p>ט. מקומו הסופי של החניון לרכב כבד יקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>י. הבניה באזור התעשייה בהתאם לשימושים המוגדרים בסעיף 4.10</p> <p><b>2. זכויות בניה -</b></p> <p>א. <u>תעשייה</u></p> <p>באזור התעשייה הקיים (תת מתחם 26A) -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• זכויות הבניה בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות.</li> <li>• על תכנית לתוספת זכויות יחולו ההוראות של אזור התעשייה החדש.</li> </ul> <p>באזור התעשייה החדש (תת מתחם 26B) -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח עיקרי מעל הקרקע – 150% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר)</li> <li>• שטח שרות מעל הקרקע – 60% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר)</li> <li>• שטח שרות מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. <u>מתקן הנדסי</u></p> <p>זכויות הבניה בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות</p> |         |

| מתחם מס' 27 "אגרובנק"   | 6.18.17 |
|---|---------|
| <p>1. המתחם הנ"ל ממוקם בין כביש 2 לבין יער חדרה, דרומית לתכנית מאושרת מס' תד/1300, ומיועד לתעסוקה.</p> <p>2. המתחם יפותח בהדרגה מצפון לדרום.</p> <p>3. יבנו בו בעיקר בנייני תעשית היי-טק ובנייני משרדים בשילוב מסחר.</p> <p>4. תבחן אפשרות לבניית איצטדיון במתחם זה (או במתחם מס' 3)</p> <p>5. פירוט השימושים במתחם זה בסעיף 4.9 (תעסוקה)</p> <p>6. הבניה בצידו המערבי של המתחם תעוצב כבניה אורבנית אינטנסיבית הנצפית מכביש 2, תוך שימוש מודגש של זכוכית ואלומיניום.</p> <p>בצידו המזרחי של המתחם, גושי הבניינים והפתחים יעוצבו באופן שיאפשר תצפית מירבית אל יער חדרה.</p> <p>7. גובה הבניינים יהיה בדר"כ עד 6 קומות תוך יצירת דגשים ארכיטקטוניים באמצעות בניינים רבי קומות (עד 24 קומות) כמוצע בנספח מנחה מס' 7 - "תבנית הבניה בעיר".</p> <p>8. זכויות בניה -</p> <p>א. <u>תעסוקה</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח עיקרי מעל הקרקע - 200% משטח המגרש</li> <li>מתחת לקרקע - 30% משטח המגרש</li> <li>• שטח שרות מעל הקרקע - 20% משטח המגרש</li> <li>מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש</li> </ul> <p>ב. <u>תעסוקה ומסחר</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח עיקרי מעל הקרקע - תעסוקה: 195% משטח המגרש</li> <li>מסחר: 5% משטח המגרש</li> <li>מתחת לקרקע - תעסוקה: 30% משטח המגרש</li> <li>מסחר: 9% משטח המגרש</li> <li>• שטח שרות מעל הקרקע - תעסוקה: 19.5% משטח המגרש</li> <li>מסחר: 0.5% משטח המגרש</li> <li>מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש</li> </ul> |         |



| מתחם מס' 28  | 6.18.18 |
|--|---------|
| <p>1. כללי –</p> <p>א. המתחם הני"ל ממוקם ממערב לשכונת ברנדייס.</p> <p>ב. תאי שטח הכלולים במתחם – 242, 243.</p> <p>ג. תא שטח מס' 243 סומן בתשריט כתת מתחם מספר 28A.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. תכנית זו אינה כוללת ביחס למתחמים 28 ו-28A את כלל הפרטים הנדרשים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק, ועל כן היא אינה מהווה, במתחם זה, תכנית מתאר מקומית כוללנית לעניין הסעיף הני"ל ולא יחול סעיף 62א.ג לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מתחם 28 –</p> <p>ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת למתחם 28 בכפוף לאמור לעיל רק לאחר מימוש בפועל של 50% מקיבולת יחה"ד במתחמים החדשים לפיתוח שנקבעו בתכנית המתאר. בתכנית המפורטת שתוכן כאמור לעיל יקבעו הוראות הבניה, הצפיפות והפרוגרמה לפי סטנדרטים תכנוניים עדכניים לאותה עת, ותוך מתן דגש על השתלבות ברקמה האורבאנית הקיימת.</p> <p>ג. תת מתחם 28A –</p> <p>לתת מתחם מס' 28A, ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת נפרדת בכפוף לאמור לעיל ובתנאים הבאים-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תיערך תכנית שלד לכל שטח המתחם החדש לפיתוח ממערב למתחם 18 שתאומץ ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>• התכנית המפורטת לתת המתחם תיגזר מתכנית השלד האמורה לאחר אימוצה.</li> <li>• התכנית המפורטת לתת המתחם תוגש כתכנית איחוד וחלוקה.</li> <li>• התכנון יתאים וישתלב מבחינה אורבנית בסביבתה ולשכונת המגורים הסמוכה.</li> <li>• תשמר בתכנית רצועת חייץ פתוחה לאורך כביש מס' 4.</li> </ul> |         |

| מתחם מס' 29  | 6.18.19 |
|--|---------|
| <p>1. כללי –</p> <p>המתחם הני"ל ממוקם מדרום לשכונת ברנדייס.</p> <p>2. עקרונות התכנון –</p> <p>א. תכנית זו אינה כוללת ביחס למתחם זה את כלל הפרטים הנדרשים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק, ועל כן היא אינה מהווה, במתחם זה, תכנית מתאר מקומית כוללנית לעניין הסעיף הני"ל ולא יחול סעיף 62א.ג לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת למתחם רק לאחר מימוש בפועל של 50% מקיבולת יחה"ד במתחמים החדשים לפיתוח שנקבעו בתכנית המתאר. בתכנית המפורטת שתוכן כאמור לעיל יקבעו הוראות הבניה והצפיפות והפרוגרמה לפי סטנדרטים תכנוניים עדכניים לאותה עת, ותוך מתן דגש על השתלבות ברקמה האורבאנית הקיימת.</p> |         |

|  |
|--|
| <b>6.19 הוראות עיצוב תלת מימדי ובינוי</b>  |
| כוונות העיצוב התלת-מימדי של מרקם העיר מתוארות בנספח מנחה מס' 7 – תבנית הבניה בעיר. |

|   |
|---|
| <b>6.19.1 קו הרקיע</b>  |
| 6.19.1.1 בניה גבוהה   |
| <p>יש להדגיש את הציר הראשי ממזרח למערב החוצה את העיר ומהווה עמוד השדרה של המרקם העירוני.</p> <p><u>עקרונות מנחים לתכנון ציר זה:</u></p> <p>לאורכו של הציר, יבנו בניינים גבוהים (10-6 קומות) שיחצו את המרקם העירוני תוך עיבוי המעייר והאזור שמצפון לבית אליעזר.</p> <p>בבניה מסוג זה מוצע להדגיש את המקומות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ג. השדרות הרוחביות שבמתחם הצפון-מערבי.</li> <li>ד. רחוב ירושלים ורחוב יצחק רבין.</li> <li>ה. חלקים משטחי התוכניות חד-1400 ו-חד-1600.</li> <li>ו. הדופן המזרחית של הרצועה המרכזית לאורך הפארק האזורי ובהמשך לאורך הציר הירוק החוצה את העיר מצפון לדרום.</li> <li>ז. הצד המזרחי של רחוב בן צבי.</li> </ol> |
| 6.19.1.2 בניינים רבי קומות  |
| <p><u>עקרונות מנחים לתכנון:</u></p> <p>יבנו מספר מוקדים של בניינים רבי קומות (16-12 קומות) שיהוו נקודות ציון בקו הרקיע של העיר נוסף לארובות חברת החשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בשטח התוכניות חד-1200 ו-חד-1200א' משני צידי השצ"פ החוצה בהתאם להנחיה שבנספח מס' 7 "תבנית הבניה בעיר".</li> <li>ב. במעייר, בשטח של תכנית חד-1212.</li> <li>ג. במתחם הצפון-מערבי, במגרשים שבין השדרות הרוחביות והשדרה האורכית המרכזית.</li> <li>ד. בדרום העיר, בשטח תכנית חד-1061.</li> <li>ה. במתחם אגרובנק.</li> <li>ו. ברחוב צה"ל, בכניסה המזרחית לעיר.</li> </ol>   |
| 6.19.1.3  |
| ראו סעיף 6.18.2.2 ס"ק טו. בענין גובה המבנים במתחם מס' 2.  |

|  |
|--|
| <b>6.19.2 חזית לים</b>   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במתחם הצפון-מערבי תוגדר החזית לים ע"י בתי מלון. ראו סעיף 6.18.2.</li> <li>2. הבניינים יהיו ניצבים לקו החוף, אך המסה הבנויה הכללית תעוצב בדרוג יורד מכל שדרה אורכית לכוון הרצועות הירוקות שמשני צדיה, באופן זה ייווצר במבט מכיוון הים מעין קו זיג-זג.</li> <li>3. ראו סעיף 6.18.2.2 ס"ק טו. בענין גובה המבנים במתחם מס' 2.</li> </ol> |

| הוראות בנושא עתיקות   | 6.20 |
|---|------|
| <p>בתכניות מפורטות שיחולו על שטחים המוכרזים כאתרי עתיקות, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |      |

| שימוש המסומן באמצעות סמלים בתשריט  | 6.21 |
|--|------|
| <p>1. מבנה לצרכי בריאות (ראו סעיף 4.5).</p> <p>2. תחנת כח (ראו סעיף 4.10, 4.11).</p> <p>3. מתקן התפלה (ראו סעיף 4.10, 4.11).</p> <p>4. מתקן גז (ראו סעיף 4.10).</p> <p>5. בריכת אגירה (ראו סעיף 4.19).</p> <p>6. מכון טיהור שופכין (ראו סעיף 4.11).</p> <p>7. תחנת תדלוק (ראו סעיף 6.2.2.2).</p> |      |

**7. ביצוע התכנית**

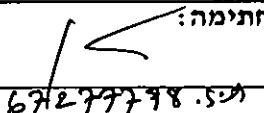
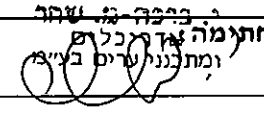
|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|              |  |
|--------------|--|
| <b>7.1.1</b> | <b>כללי</b>  |
|              | <p>א. שלבי הביצוע המנחים :<br/>בהתאם לנספח המנחה של תכנית זו.</p> <p>ב. מוסד התכנון בעת שדן בתכנית למתחם חדש המקדים את שלב הפיתוח המנחה שנקבע לו בנספח שלבי הפיתוח, ישקול את קידום התכנית בהתייחס לזמינות וליכולת העירונית והאורבאנית לפתח את המתחם מבחינת פיתוח תשתיות ושטחי ציבור, שיקולים של סדרי עדיפויות עירוניים והיבטים תכנוניים, כלכליים ומוניציפאליים נוספים. על מוסד התכנון לנמק החלטתו במידה והחליט להקדים את שלב הפיתוח בהשוואה לקבוע בנספח שלבי הפיתוח.</p> |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>7.1.2</b> | <b>יעודי קרקע נלווים למגורים</b>   |
|              | בכל השלבים ישולב הפיתוח בין בינוי למגורים לבינוי יעודי קרקע ציבוריים כגון: מוסדות ציבור, פיתוח מערכת דרכים, שצ"פים וכד' בכל מנת ביצוע. |

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|            | לא רלוונטי          |

## 8. חתימות

|                          |   |   |                    |
|--------------------------|---|---|--------------------|
| תאריך:<br>24.2.19        | חתימה:<br> | שם:<br>ועדת ההיגוי הבין-משרדית<br>אלון זכמן                 | מגיש<br>התכנית     |
| מספר תאגיד:              | 67277798  | תאגיד/שם רשות מקומית:                                       |                    |
| תאריך:<br>20/2/19        | חתימה:<br> | שם:<br>י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ       | עורך<br>התכנית     |
| מספר תאגיד:<br>512297615 |   | תאגיד:<br>י. ברכה - מ. שחר<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים בע"מ |                    |
| תאריך:                   | חתימה:  | שם:   | יזם<br>בפועל       |
| מספר תאגיד:              |   | תאגיד:  |                    |
| תאריך:                   | חתימה:  | שם:   | בעל עניין<br>בקרקע |
| מספר תאגיד:              |   | תאגיד:  |                    |
| תאריך:                   | חתימה:  | שם:   | בעל עניין<br>בקרקע |
| מספר תאגיד:              |   | תאגיד:  |                    |
| תאריך:                   | חתימה:  | שם:   | בעל עניין<br>בקרקע |
| מספר תאגיד:              |   | תאגיד:  |                    |