

הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

תאריך : 07/02/2016
 ת. עברי : כ"ח בשבט , תשע"ו
 מס' עמוד : 1
 מס' סעיף : 1

לכבוד
עיריית חדרה
הלל יפה 9
חדרה 38100

הנדון: מכתב החלטה לתכנית מפורטת מספר 302-0340539
בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2016002 מתאריך 31/01/2016

שם התכנית : רובע הים - חדרה
 שטח התוכנית 2657294.00 (2657.294 דונם)

כתובות

גושים וחלקות לתוכנית:

- גוש : 10005 בשלמותו חלקות במלואן : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116
- גוש : 10006 בשלמותו חלקות במלואן : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116
- גוש : 10002 חלקות במלואן : 1, 2, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39
- גוש : 10002 חלקי חלקות : 3, 4, 5, 21, 22, 40, 41, 63
- גוש : 10004 חלקות במלואן : 1, 67, 68, 69, 70, 77, 84, 95, 96, 97, 98, 99, 110, 123, 124, 132, 138, 142, 146, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156
- גוש : 10004 חלקי חלקות : 2, 10, 13, 14, 73, 74, 88, 92, 101, 105, 106, 139, 143, 145, 149
- גוש : 10007 חלקות במלואן : 14, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133
- גוש : 10007 חלקי חלקות : 185, 194
- גוש : 10008 חלקות במלואן : 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 66, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 144, 154, 157, 158, 159, 160, 167, 173, 174, 175, 176, 177, 232, 321, 322, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 354, 356
- גוש : 10008 חלקי חלקות : 20, 67, 68, 146, 161, 165, 166, 168, 169, 172, 228, 229, 230, 231, 233, 235, 323, 335, 357
- גוש : 10009 חלקות במלואן : 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 451, 476, 477, 482
- גוש : 10009 חלקי חלקות : 4, 5, 27, 28, 452, 466, 468, 469, 471, 472, 477, 481, 480
- גוש : 10010 חלקות במלואן : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
- גוש : 10011 חלקות במלואן : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 42

מהות/מטרות

הקמת שכונת מגורים חדשה בכפיפה אחת עם פיתוח פארק נחל חדרה וחוף הים, שהוגדרו כמתחם 02 בתכנית המתאר מס' חד/2020 של חדרה.

תאריך: 07/02/2016
 ת. עברי: כ"ח בשבט, תשע"ו
 מס' עמוד: 2
 תוכנית: 302-0340539

רקע

חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית המפורטת הנדונה, הקרויה "מתחם 2" בתכנית המתאר חד/2020, הינה חטיבת קרקע בתולית המשתרעת על פני 2,700 דונם המתוכננת במרביתה בתכנון מנדטורי בלבד. חטיבת קרקע זו, המצויה בין נחל חדרה בצפון, רצועת החוף במערב, שכונת גבעת אולגה מדרום ודרך ארצית מס' 2 במזרח, בולטת במאפייניה היחודיים, הן בשל היקפה והן בשל מיקומה ועל כן ניתן לראות בה הזדמנות נדירה להעצמת הפוטנציאל הגלום בה. פיתוח חטיבת קרקע זו יהווה נדבך מרכזי במימוש חזון העיר כפי שבא לידי ביטוי בתכנית המתאר לעיר, להעלאת תדמיתה של העיר ומיצובה במישור החוף. תכנית המתאר חד/2020 קבעה הוראות למתחם זה להקמת רובע מגורים בקיבולת של כ-10,000 יח"ד בצפיפות נטו ממוצעת של כ-15 יח"ד לדונם, 1,400 חדרי מלון, 17,500 מ"ר מסחר שכונתי ועד 52,500 מ"ר למסחר כלל עירוני. התכנית הורתה על עקרונות תכנון מובילים למתחם, ביניהם, מערכת רחובות במרכז "שדרה אורכית" ושדרות רוחביות, נתיבי אופניים ברצועות ירוקות לאורך השדרה, מעטפת ירוקה משלושת צידי המתחם - רצועת החוף, פארק נחל חדרה ורצועה ירוקה לאורך כביש החוף. התכנית הורתה על שמירת רצועות ירוקות פתוחות רוחביות, שימור רכס הכורכר הקיים וכן את גבעת הכורכר כשצ"פ. התכנית קבעה הוראות הנוגעות לרצועות המלונאות ולטיילת המפרידה בין המלונאות לרצועת החוף. התכנית אף התייחסה לגובה מבני המגורים וקבעה כי החתך הסופי ייקבע בתכנית המפורטת.

התכנית המוצעת:

התכנית המוצעת מפרטת את הקבוע בתכנית המתאר כאמור לעיל. מרבית שטח התכנית הינו בבעלות פרטית. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, תוך הקצאת השטחים הפתוחים ביניהם פארק נחל חדרה, חוף הים, שטחים פתוחים ועוד. הבינוי המוצע מורכב מבניה רוויה בגובה מירבי של 20 קומות, בהיקף של 10,000 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-16.3 יח"ד לדונם נטו. התכנית מפנימה את הקבוע בתכנית המתאר בכל הנוגע לרצועות הפתוחות הרוחביות, כאשר משני עבריהן, ממוקמים מבני ציבור ומצפון וממערב להם מוצעים מבני מגורים המוזנים מהכבישים האורכיים, כאשר נוצר הלכה למעשה, ציר ירוק המוביל מערבה לחוף הים דרך שכונות המגורים ולאורכו גני משחק, פינות ישיבה וכדומה.

כמו כן מתוכנן ציר מסחרי אורבאני מרכזי החוצה את המתחם מדרום לצפון ויוצר את המחבר בין העיר, שכונת גבעת אולגה הקיימת אל הרובע ואל פארק הנחל. ציר זה מאפשר חזיתות ארוכות של מסחר ומשרדי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע וכן מאפשר דינמיקה עירונית רציפה עם העיר והרובע המערבי. מוקדי מסחר נוספים מוצעים בפינות המבניים המערביים בצמתים המתקבלים בין השטחים הפתוחים יחד עם מבני הציבור. דבר התורם לפעילות העירונית ולשילוב נכון בין פתוח לפעילות מסחרית עם פנאי ובילוי. במרכז הציר מוצעת כיכר עירונית המאגדת בתוכה, מארבעת עבריה, מוקד מסחרי תעסוקתי הכולל שתי קומות מסחר ומעליהן משרדים, המייצרת אינטנסיביות עירונית ומעודדת טיול לאורך הצירים ומביאה לשילוב קהל התושבים עם המבקרים. מוקד מסחרי נוסף מוצע אל מול המרינה העתידית, המאפשר ניצול הפוטנציאל במפגש הטיילת עם מרינה עתידית ובעל קירבה לציר הכניסה ממחלף אולגה כמוקד משיכת קהל עם נגישות גבוהה.

מלונאות - לאורך קו החוף נפרסת שורת בתי מלון בהיקף של 1,400 חדרי מלון אשר מצדם המערבי פותחים חזית מסחרית לשירות הטיילת ומצדם המזרחי מעבר לקו ה-300 מ' מקו החוף, משתלבים עם המגורים. המטרה היא לשלב את המלונאות עם האתרים הטבעיים המוצעים לפיתוח תיירותי כחלק ממערך תיירותי שלם הכולל את פארק נחל בצפון, חוף הים, שמורת תל-דגור, חוות חפציבה, יער חדרה ועוד.

מבני ציבור - מגרשי השב"צ השכונתיים משולבים משני עבריהן של הרצועות הירוקות מתוך רצון לייצר ממשק תפקודי בין הפעילות החינוכית והקהילתית עם השטחים הירוקים ועם המגורים. מגרשי שב"צ גדולים יותר וכאלה עתירי שטח, מוצעים במחבר עם שכונת גבעת אולגה הקיימת וכן בצפון מערב התכנית בסמיכות לרכס הכורכר ולפארק נחל חדרה. **תחבורה** - המתחם בעל קישוריות לדרכים ארציות מס' 2,465 וכביש 9. אל המתחם מוצעות 3 כניסות תחבורתיות - בדרום דרך מחלף אולגה- ציר מנחם בגין, במרכז מצפון לבית החולים ובצפון סמוך לשכונת חפציבה. שני האחרונים במעבר תת קרקעי מתחת לכביש ארצי מס' 2.

התכנית מייצרת רשת רחובות עירוניים מסוגים שונים ובהיררכיה ברורה לרבות רחובות ראשיים, מקומיים ומאספים. התכנית כוללת התייחסות לתחבורה ציבורית ולשבילי אופניים.

התכנית מציעה מרכז תחבורה בצפון מערב התכנית המשפר בצורה מיטבית את התחבורה הציבורית העתידה לפעול במתחם לאור השימושים המוצעים בו המצריכים בהכרח רמת שירות גבוהה של תחבורה ציבורית. מתוך כך מוצע גם תוואי לשאטלים העובר בסמיכות לפונקציות תיירותיות כמו פארק נחל חדרה, טיילת ורצועת החוף.

תאריך: 07/02/2016
 ת. עברי: כ"ח בשבט, תשע"ו
 מס' עמוד: 3
 תוכנית: 302-0340539

רקע - המשך

שטחים פתוחים ונוף - התכנית מציעה כפי שצויין למעלה, צירים ירוקים, השצ"פים הליניאריים, המותווים מזרח מערב אל עבר חוף הים, צירים ירוקים אלה מאפשרים מעבר יעיל ובטוח להולכי רגל ורוכבי אופניים במופרד מהתנועה המוטורית. צירים ירוקים המשמשים למעברים בלבד יהיו עד 12 מ' בעלי נגישות גבוהה בעוד שרוחבם של הצירים שישמשו כשצ"פים לינאריים יהיו ברוחב של 40 מ' ועד ל-100 מ' שיתנו מענה לתושבי השכונה כשטח פתוח בטוח ורגוע בתוך הפעילות העירונית לרבות התרחבויות בנקודות מסוימות על מנת לאפשר מגוון והיררכיית שצ"פים עשירה.

מלבד לצירים ירוקים אלה, מציעה התכנית שטחים פתוחים נרחבים נוספים. פארק נחל חדרה בשטחו הכולל בהיקף של כ-600 דונם המשלב בתוכו פיתוח אינטנסיבי לפעילות פנאי ואטרקציות לטובת המבקרים וחלקים לשימור ושיקום. פארק רכס הכורכר בשטח של כ-90 דונם הכולל בעיקר שימור ושיקום על גבי הרכס. פארק חופי בשטח של כ-110 דונם אשר מרביתו מיוחד לפיתוח משמעותי לטובת המבקרים. רצועת החוף כוללת שני חופי רחצה וכן טיילת בין הציר המלונאי מסחרי ובין רצועת החוף. כמו כן מובטחת רצועת חיץ ירוקה בין המתחם לבין כביש ארצי מס' 4.

התכנית יוצרת חיבור נופי ותפקודי בין פארק נחל חדרה לחוף הים. שמירת מכלולים שלמים של אתרי טבע עירוני בהם רמת פיתוח אקסטנסיבית עם מוקדים כלכליים נקודתיים. קישוריות במערך שבילי טיול, אופניים וטיילות לרצועת החוף הדרומית, לנחל חדרה ולחפציבה. הרחבת מגוון הפעילויות והשימושים בפארק, העצמת מוטיב המים בפיתוח הפארק עם ממשק לפארק החופי.

התכנית נבחרה להיות תכנית פיילוט לכתובת כלי מדידה לשכונות מקיימות, בשיתוף עם המועצה הישראלית לבנייה ירוקה ועם משרד הבינוי והשיכון. שיתוף פעולה זה יסייע ביצירת סטנדרטים חדשים, בדגש על בנייה ירוקה ועל שכונה מקיימת, המספקת את תנאי החיים המיטיבם לכל תושביה.

החלטות

התכנית המוצעת מהווה נדבך משמעותי וייחודי בהגשמת ומימוש חזון העיר, ליצירת עירוניות איכותית, העלאת העיר חדרה על מפת התיירות הארצית, הבטחת שטחים פתוחים טבעיים ומפותחים ברמה רובעית וברמה עירונית וכן חיזוק רקמת המגורים הקיימת, שכונת גבעת אולגה.

על כן מחליטה הועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

צוות התכנון, יחד עם מחלקת תכנון עיר בעיריית חדרה, ינתח ויקיים דיונים במספר נושאים עקרוניים ויתקן התכנית לפי ההנחיות הרשומות מטה.

1. מלונאות ומסחר לאורך החוף

- 1.1 רצועה מערבית - שימוש מעורב למגורים, מלונאות ומסחר: אין לחלק לרצועות נפרדות בעלות ייעודי קרקע שונים אלא להגדיר ייעוד של שימוש מעורב על השטח כולו על מנת לאפשר גמישות בתכנון העתידי.
- 1.2 יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית עיקרון מחייב, המגדיר את המסחר ברצועה המערבית בשורה הראשונה לים, לאחריו המלונאות, וברצועה המזרחית ביותר את המגורים. זאת על מנת להבטיח ממשק ציבורי רצוי עם הטיילת המתוכננת.
- 1.3 כמו כן, הקמת המגורים תותנה בהקמת המלון.
- 1.4 בהוראות התכנית תשולבנה הוראות בינוי פרטניות הנוגעות לשטח המסחר הדרום-מערבי ("תומך מרינה"), שיגדירו את אופיו הייחודי של המתחם ואת פתיחתו לכיוון המרינה העתידית. לא תותר בניית קניון סגור ללא שטחי חוף וללא חזיתות פתוחות.

2. מגורים

- 2.1 אחד התבחינים לשכונה מקיימת הינו תמהיל אוכלוסייה מגוון והטרונגי, המגביר את החוסן החברתי, מעצים את הדינמיקה העירונית לאורך כל שעות היום ותורם לכלכלה העירונית. לשם כך, יש ליצור תמהיל דוור מגוון. ניתן להשיג מטרה זו בשתי דרכים עיקריות: קביעת מגוון גדלים ליחידות דוור, וכן קביעת דפוסי דוור מגוונים. יש להטמיע נושאים אלו בהוראות התכנית.
- 2.2 יש לבחון שילוב בנייה מרקמית באזורים הפונים לשצ"פים המרכזיים, ליצירת אינטראקציה זורמת בין המגורים ובין השטחים הציבוריים, בניגוד למצב של מגדלים העלולים ליצור ניכור.
- 2.3 יש לבחון שילוב מבנים בגבהים שונים תוך התאמה לאינטנסיביות השימושים.
- 2.4 כתוצאה מהסעיפים הקודמים, אם תיווצר תוספת יחיד מעבר ל-10,000 המוגדרות בתכנית המתאר, העניין ייבחן בחיוב ככל שיינתן מענה אורבני מלא לשביעות רצון הצוות המקצועי.
- 2.5 במבנים בהם קיים עירוב שימושים, יש להפריד את הכניסות למגורים מהכניסות לשימושים האחרים, וכן את החלקים התפעוליים של השימושים השונים. יש לעגן הוראה זו בהוראות התכנית.
- 2.6 יוסף סעיף בהוראות התכנית הקובע כי תאסר תוספת יחידות דוור בתחום התכנית וכי סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת, עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב - 2002).

3. בנייה ירוקה



תאריך: 07/02/2016
ת. עברי: כ"ח בשבט, תשע"ו
מס' עמוד: 4
תוכנית: 302-0340539

החלטות - המשך

- 3.1 הפרויקטים בתכנית יעמדו בהוראות התקן הישראלי לבנייה ירוקה ת.י. 5281 על עדכוניו השונים וכן על פי מדיניות עיריית חדרה, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- 3.2 ייבחנו אמצעים לעידוד השקעה במערכות לשימור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, בנייה ירוקה וכד', שיוטמעו בהוראות התכנית.
- 4 שטחי ציבור: מבנים ושצ"פים
 - 4.1 אין להפנות דופן מלאה של מבני ציבור לכיוון השצ"פים, למניעת יצירת חיץ מגודר בין השטחים הציבוריים. ניתן להפנות מגרשים ציבוריים קטנים יותר, שיאפשרו שימושים שאינם מגודרים ופעילים לאורך שעות היום, כגון מתני"ס/מרכז לקשישים או שימוש קהילתי דומה. כך תיווצר זרימה של השימושים הציבוריים וניצולם המיטבי ע"י מגוון האוכלוסייה.
 - 4.2 יש להפנות מגרשי מגורים אל השטחים הפתוחים השכונתיים ולהגדיר הוראות בינוי לגבי גדרות בין השטח הפרטי לציבורי (גובה גדר, קווי מבט, שערים וכד').
 - 4.3 יש ליצור שבילים להולכי רגל ואופניים שיספקו קישוריות מיטבית ונגישות בטוחה לכל סוגי האוכלוסייה לשטחים הציבוריים. יש להקפיד שהדופן הפונה לשבילים אלו תהיה ידידותית למשתמשים, ולעגן הוראות אלו בהוראות התכנית.
 - 4.4 יש לאפשר שימוש למבני ציבור קטנים גם באזורי מגורים, כדוגמת מעון יום בקומת קרקע.
 - 4.5 מבני ציבור לאורך צירים ראשיים ימוקמו על קו בניין אפס.
 - 4.6 קווי הבניין של מבני ציבור ברחובות אחרים יותאמו לקווי הבניין של מבני המגורים.
 - 4.7 קומפלקס מבני הציבור בצפון המתחם יועבר מזרחה והמגורים בקו המזרחי יועברו מערבה. במבני מגורים משולבים, הקומות שמתחת לגובה רכס הכורכר הסמוך יאפשרו שימושים שאינם מחייבים חזית פתוחה מערבה (משרדים, תעסוקה, מרפאות). כמו כן ניתן יהיה להקים מבני משרדים ותעסוקה בלבד, שאינם בעירוב שימושים.
- 5 שטחים פתוחים: פארק נחל חדרה, חוף הים, פארק חופי, רכס הכורכר, רצועת החיץ
 - 5.1 יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות פרטניות לגבי ההתייחסות לשטחים הפתוחים לשימור, שיקום ו/או פיתוח, בהתאם להמלצות הסקר הנופי והסביבתי.
 - 5.2 ככל שיינתנו זכויות בנייה בשטחים אלו, יש להגדיר את השימושים הרצויים, אך עם זאת לאפשר גמישות בשימוש עתידי ע"י מתן סמכות למהנדס העיר לאשר שימושים אחרים, על בסיס בדיקות סביבתיות ואחרות לגיבוי הבקשה.
 - 5.3 ישולבו בתכנית הוראות פיתוח הנוגעות לעצים: פרטים אופייניים, עצים מומלצים לפי אזורים וכד'.
- 6 ציר המע"ר
 - 6.1 יש לבחון את רוחבו של ציר המע"ר, שהינו 45 מ'. החתך לציר זה ייבחן בהקשר המסחר המוצע, רוחב המדרכות, חניות והשדרה המרכזית.
 - 6.2 יש לבדוק את חיבור ציר המע"ר למערך התנועה העירונית בקצהו הדרומי. מאחר ורוחב זכות הדרך בקצה הדרומי באזור חד/830 וחד/764 הינו 20 מ' בלבד, עלולה להיווצר פגיעה במשמעות האורבנית של ציר זה. יש לבחון פתרונות מיטביים, שייקחו בחשבון שיקולים תנועתיים וכן שיקולים אורבניים.
 - 6.3 יש לבדוק אפשרות לסמן את כל המבנים הנמצאים על הציר הראשי כשימושים מעורבים ולא כמגורים עם חזית מסחרית, לצורך מתן גמישות מירבית. כמו כן, בהוראות, יש לאפשר עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, ומבני ציבור, ללא קביעת המפלסים.
 - 6.4 בציר המע"ר לא יאושרו שימושים של בתי אבות או מוסדות סיעודיים. יותר דיור מוגן.
 - 6.5 קומת הקרקע של המבנים תמוקם בקו בניין 0.
 - 6.6 תנאי להיתר בנייה יהיה תכנית בינוי על מבנן שלם, המציג את היחס לרחוב, פרטי הפיתוח, חזיתות ושילוב שילוט מסחרי בהן, גגונים וסגירות חורף.
 - 6.7 ישולבו בתכנית הוראות בינוי פיתוח ועיצוב עירוני לאזור המע"ר.
 - 6.8 ייבדק נושא גריד מיטבי לרחוב מסחרי.
- 7 תנועה ותחבורה
 - 7.1 יש לציין הוראות מחייבות לגבי רוחב מדרכה מינימלית, הוראות נופיות לגבי שדרות מרכזיות, גינון, ואלמנטי פיתוח נוספים לאורך הרחובות.
 - 7.2 יש לבדוק אפשרות להוספת ציר צפון-דרום בגבול הפיתוח המזרחי של התכנית, שיקשור את כל צירי הרוחב ויספק גישה נוחה לשטחים הירוקים שממערב לכביש 2.
 - 7.3 יש לבחון בהצטלבויות הרחובות עם צירי הרוחב הירוקים את הטיפול בכביש. יש לבחון, במקום כיכר, יצירת מיתון תנועה באמצעות עקומות בכביש. כמו כן, יש להגדיר שפת פיתוח אופיינית להצטלבויות אלו עם הצירים הירוקים.
 - 7.4 רחוב יש"י (דרום המתחם): יש להתאים את תוואי הכביש לתוואי המאושר לפי תכניות קודמות ולאפשר חיבור לרח' רחבעם זאבי. יש לדייק את מיקום הקו הכחול לפי הכביש המאושר.

תאריך: 07/02/2016
 ת. עברי: כ"ח בשבט, תשע"ו
 מס' עמוד: 5
 תוכנית: 302-0340539

החלטות - המשך

- 7.5 יש להגדיר הוראות מיוחדות לגבי ציר הטיילת החופית לעניין מיתון תנועה, מעברי חצייה, שפה עיצובית ייחודית, חניית, תחנות תח"צ וכד'.
 - 7.6 מסוף התחבורה: יש לבחון את מיקום המסוף לצורך קישוריות מיטבית, גישה נוחה, שילוב מסחר וחניות נדרשות. יש לציין בהוראות התכנית כי המתחם ישלב חזיתות מסחריות לכיוון הרחובות ופארק הנחל, והחלק התפעולי ימוקם בפנים המגרש.
 - 7.7 יש לבחון החלת תקן חנייה מופחת למסחר לאורך ציר המע"ר.
 - 7.8 בחינת ההיתכנות התחבורתית תושלם ותועבר לבחינה משותפת עם מח' הכבישים ומח' תכנון של העיריה. מתוך כך ייקבעו שלבי ביצוע תחבורתיים על בסיס מסקנות הבה"ת.
 - 7.9 באזורי המגורים, יש לקבוע את אחוז החנייה הנדרשת כחנייה תת"ק.
 - 7.10 תקן החנייה יותאם לתקן המקובל בעיריית חדרה בעת הוצאת היתרי בנייה, אך לא יפחת מהתקן הארצי.
 - 7.11 תבחן אפשרות לתקן חנייה מופחת באזורים אינטנסיביים המשורתים בצורה מיטבית ע"י תחבורה ציבורית. יש להוסיף הוראה זו בהוראות התכנית.
- 8. תשתיות ומערכות**
- 8.1 יש לשלב בהוראות התכנית הוראות המאפשרות שילוב מערכות טכניות מתקדמות, כגון ניהול אנרגיה, אנרגיה מתחדשת, מים אפורים, וכד'.
 - 8.2 יש לשלב בהוראות התכנית הגדרות לגבי איחוד תשתיות ומנהרות תשתיות, בדגש העל הצירים המרכזיים.
 - 8.3 יותרו פרויקטי פיילוט להתייעלות אנרגטית וייצור אנרגיה בקנה מידה מקומי בייעודי קרקע שונים.
 - 8.4 חדרי טרפו ישולבו במרתפי הבניינים.
 - 8.5 לא תותר הקמת חדרי טרפו בשצ"פים. חדרי טרפו שיידרשו בשב"צים או בשטחים ציבוריים אחרים יהיו תת-קרקעיים (כך שלא יבלטו יותר מ-1.5 מ' מעל פני הקרקע). סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - 8.6 יש לבחון את מיקום תחמ"ש ביחס לתכנון הכולל וביחס למשמעות האורבנית.
 - 8.7 נספחי התשתית ייבדקו ויתואמו מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ובגופי הסמך, כגון מח' תשתיות, תאגיד מי חדרה, מט"ש וכד'. יש לקבוע שלביות ביצוע בהתאם.
 - 8.8 יש לקבוע הוראות מתאימות לרצועת הנחל ולפארק כך שיכללו הנחיות משולבות לניקוז עם פיתוח נופי תוך דגש על שמירת הנוף והיבטים אקולוגיים בהתאם לנספח הנופי של התכנית. המלצות ועקרונות הנספח יוטמעו בהוראות התכנית.
- 9. איחוד וחלוקה**
- 9.1 יש לדייק את מיקום הקו הכחול בגבול הדרומי. יש לבחון את הכללת שטח השב"צ הקיים מכוח חד/830 באיחוד וחלוקה.
 - 9.2 הוראות לרישום התכנית - יש לבחון האפשרות לרישום התכנית לפי סעיף 125 בחלקים.
- 10. כללי**
- 10.1 יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות למתן הקלות בניה בתחום התכנית.
 - 10.2 ניתוח שלביות ביצוע - תיערך בחינה מעמיקה ע"י צוות התכנון של שלביות ביצוע התכנית, דהיינו קצב התקדמות מימוש הבניה אל מול המטלות התשתיות הנדרשות עבורו. בחינה זו תעשה בנושאי תחבורה ותנועה, תשתיות ביוב מים וניקוז, חשמל, שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור. בהתאם לכך ייקבע סעיף מתאים בהוראות התכנית. שינוי מההוראה כאמור ייבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית חדרה.

בכבוד רב,

אינג' נועם גרייף
 מהנדס העיר

תאריך : 07/02/2016
 ת. עברי : כ"ח בשבט , תשע"ו
 מס' עמוד : 1
 מס' סעיף : 1

לכבוד
 טומס לייטרסדורף
 נחום 18
 תל אביב-יפו 63503

הנדון: מכתב החלטה לתכנית מפורטת מספר 302-0340539
בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2016002 מתאריך 31/01/2016

שם התכנית : רובע הים - חדרה
 שטח התוכנית : 2657294.00 (2657.294 דונם)

כתובות

גושים וחלקות לתוכנית:

- גוש : 10005 בשלמותו חלקות במלואן : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116
- גוש : 10006 בשלמותו חלקות במלואן : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116
- גוש : 10002 חלקות במלואן : 1, 2, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39
- גוש : 10002 חלקי חלקות : 3, 4, 5, 21, 22, 40, 41, 63
- גוש : 10004 חלקות במלואן : 1, 67, 68, 69, 70, 77, 84, 95, 96, 97, 98, 99, 110, 123, 124, 132, 138, 142, 146, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156
- גוש : 10004 חלקי חלקות : 2, 10, 13, 14, 73, 74, 88, 92, 101, 105, 106, 139, 143, 145, 149
- גוש : 10007 חלקות במלואן : 14, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133
- גוש : 10007 חלקי חלקות : 185, 194
- גוש : 10008 חלקות במלואן : 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 66, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 144, 154, 157, 158, 159, 160, 167, 173, 174, 175, 176, 177, 232, 321, 322, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 356
- גוש : 10008 חלקי חלקות : 20, 67, 68, 146, 161, 165, 166, 168, 169, 172, 228, 229, 230, 231, 233, 235, 323, 335, 355, 357
- גוש : 10009 חלקות במלואן : 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 451, 476, 475, 470
- גוש : 10009 חלקי חלקות : 4, 5, 27, 28, 452, 466, 468, 469, 471, 472, 477, 480, 481
- גוש : 10010 חלקות במלואן : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
- גוש : 10011 חלקות במלואן : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 42

מהות/מטרות

הקמת שכונת מגורים חדשה בכפיפה אחת עם פיתוח פארק נחל חדרה וחוף הים, שהוגדרו כמתחם 02 בתכנית המתאר מס' חד/2020 של חדרה.

תאריך: 07/02/2016
 ת. עברי: כ"ח בשבט, תשע"ו
 מס' עמוד: 2
 תוכנית: 302-0340539

רקע

חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית המפורטת הנדונה, הקרויה "מתחם 2" בתכנית המתאר חד/2020, הינה חטיבת קרקע בתולית המשתרעת על פני 2,700 דונם המתוכננת במרביתה בתכנון מנדטורי בלבד. חטיבת קרקע זו, המצויה בין נחל חדרה בצפון, רצועת החוף במערב, שכונת גבעת אולגה מדרום ודרך ארצית מס' 2 במזרח, בולטת במאפייניה היחודיים, הן בשל היקפה והן בשל מיקומה ועל כן ניתן לראות בה הזדמנות נדירה להעצמת הפוטנציאל הגלום בה. פיתוח חטיבת קרקע זו יהווה נדבך מרכזי במימוש חזון העיר כפי שבא לידי ביטוי בתכנית המתאר לעיר, להעלאת תדמיתה של העיר ומיצובה במישור החוף. תכנית המתאר חד/2020 קבעה הוראות למתחם זה להקמת רובע מגורים בקיבולת של כ-10,000 יח"ד בצפיפות נטו ממוצעת של כ-15 יח"ד לדונם, 1,400 חדרי מלון, 17,500 מ"ר מסחר שכונתי ועד 52,500 מ"ר למסחר כלל עירוני. התכנית הורתה על עקרונות תכנון מובילים למתחם, ביניהם, מערכת רחובות במרכז "שדרה אורכית" ושדרות רוחביות, נתיבי אופניים ברצועות ירוקות לאורך השדרה, מעטפת ירוקה משלושת צידי המתחם - רצועת החוף, פארק נחל חדרה ורצועה ירוקה לאורך כביש החוף. התכנית הורתה על שמירת רצועות ירוקות פתוחות רוחביות, שימור רכס הכורכר הקיים וכן את גבעת הכורכר כשצ"פ. התכנית קבעה הוראות הנוגעות לרצועות המלונאות ולטיילת המפרידה בין המלונאות לרצועת החוף. התכנית אף התייחסה לגובה מבני המגורים וקבעה כי החתך הסופי ייקבע בתכנית המפורטת.

התכנית המוצעת:

התכנית המוצעת מפרטת את הקבוע בתכנית המתאר כאמור לעיל. מרבית שטח התכנית הינו בבעלות פרטית. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, תוך הקצאת השטחים הפתוחים ביניהם פארק נחל חדרה, חוף הים, שטחים פתוחים ועוד. הבינוי המוצע מורכב מבניה רוויה בגובה מירבי של 20 קומות, בהיקף של 10,000 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-16.3 יח"ד לדונם נטו. התכנית מפנימה את הקבוע בתכנית המתאר בכל הנוגע לרצועות הפתוחות הרוחביות, כאשר משני עבריהן, ממוקמים מבני ציבור ומצפון וממערב להם מוצעים מבני מגורים המוזנים מהכבישים האורכיים, כאשר נוצר הלכה למעשה, ציר ירוק המוביל מערבה לחוף הים דרך שכונות המגורים ולאורכו גני משחק, פינות ישיבה וכדומה.

כמו כן מתוכנן ציר מסחרי אורבאני מרכזי החוצה את המתחם מדרום לצפון ויוצר את המחבר בין העיר, שכונת גבעת אולגה הקיימת אל הרובע ואל פארק הנחל. ציר זה מאפשר חזיתות ארוכות של מסחר ומשרדי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע וכן מאפשר דינמיקה עירונית רציפה עם העיר והרובע המערבי. מוקדי מסחר נוספים מוצעים בפינות המבניים המערביים בצמתים המתקבלים בין השטחים הפתוחים יחד עם מבני הציבור. דבר התורם לפעילות העירונית ולשילוב נכון בין פתוח לפעילות מסחרית עם פנאי ובילוי. במרכז הציר מוצעת כיכר עירונית המאגדת בתוכה, מארבעת עבריה, מוקד מסחרי תעסוקתי הכולל שתי קומות מסחר ומעליהן משרדים, המייצרת אינטנסיביות עירונית ומעודדת טיול לאורך הצירים ומביאה לשילוב קהל התושבים עם המבקרים. מוקד מסחרי נוסף מוצע אל מול המרינה העתידית, המאפשר ניצול הפוטנציאל במפגש הטיילת עם מרינה עתידית ובעל קירבה לציר הכניסה ממחלף אולגה כמוקד משיכת קהל עם נגישות גבוהה.

מלונאות - לאורך קו החוף נפרסת שורת בתי מלון בהיקף של 1,400 חדרי מלון אשר מצדם המערבי פותחים חזית מסחרית לשירות הטיילת ומצדם המזרחי מעבר לקו ה-300 מ' מקו החוף, משתלבים עם המגורים. המטרה היא לשלב את המלונאות עם האתרים הטבעיים המוצעים לפיתוח תיירותי כחלק ממערך תיירותי שלם הכולל את פארק נחל בצפון, חוף הים, שמורת תל-דגור, חוות חפציבה, יער חדרה ועוד.

מבני ציבור - מגרשי השב"צ השכונתיים משולבים משני עבריהן של הרצועות הירוקות מתוך רצון לייצר ממשק תפקודי בין הפעילות החינוכית והקהילתית עם השטחים הירוקים ועם המגורים. מגרשי שב"צ גדולים יותר וכאלה עתירי שטח, מוצעים במחבר עם שכונת גבעת אולגה הקיימת וכן בצפון מערב התכנית בסמיכות לרכס הכורכר ולפארק נחל חדרה. **תחבורה** - המתחם בעל קישוריות לדרכים ארציות מס' 2,465 וכביש 9. אל המתחם מוצעות 3 כניסות תחבורתיות - בדרום דרך מחלף אולגה- ציר מנחם בגין, במרכז מצפון לבית החולים ובצפון סמוך לשכונת חפציבה. שני האחרונים במעבר תת קרקעי מתחת לכביש ארצי מס' 2.

התכנית מייצרת רשת רחובות עירוניים מסוגים שונים ובהיררכיה ברורה לרבות רחובות ראשיים, מקומיים ומאספים. התכנית כוללת התייחסות לתחבורה ציבורית ולשבילי אופניים. התכנית מציעה מרכז תחבורה בצפון מערב התכנית המשפר בצורה מיטבית את התחבורה הציבורית העתידה לפעול במתחם לאור השימושים המוצעים בו המצריכים בהכרח רמת שירות גבוהה של תחבורה ציבורית. מתוך כך מוצע גם תוואי לשאטלים העובר בסמיכות לפונקציות תיירותיות כמו פארק נחל חדרה, טיילת ורצועת החוף.

תאריך: 07/02/2016
 ת. עברי: כ"ח בשבט, תשע"ו
 מס' עמוד: 3
 תוכנית: 302-0340539

רקע - המשך

שטחים פתוחים ונוף - התכנית מציעה כפי שצויין למעלה, צירים ירוקים, השצ"פים הליניאריים, המותווים מזרח מערב אל עבר חוף הים, צירים ירוקים אלה מאפשרים מעבר יעיל ובטוח להולכי רגל ורוכבי אופניים במופרד מהתנועה המוטורית. צירים ירוקים המשמשים למעברים בלבד יהיו עד 12 מ' בעלי נגישות גבוהה בעוד שרוחבם של הצירים שישמשו כשצ"פים לינאריים יהיו ברוחב של 40 מ' ועד ל-100 מ' שיתנו מענה לתושבי השכונה כשטח פתוח בטוח ורגוע בתוך הפעילות העירונית לרבות התרחבויות בנקודות מסוימות על מנת לאפשר מגוון והיררכיית שצ"פים עשירה.

מלבד לצירים ירוקים אלה, מציעה התכנית שטחים פתוחים נרחבים נוספים. פארק נחל חדרה בשטחו הכולל בהיקף של כ-600 דונם המשלב בתוכו פיתוח אינטנסיבי לפעילות פנאי ואטרקציות לטובת המבקרים וחלקים לשימור ושיקום. פארק רכס הכורכר בשטח של כ-90 דונם הכולל בעיקר שימור ושיקום על גבי הרכס. פארק חופי בשטח של כ-110 דונם אשר מרביתו מיוחד לפיתוח משמעותי לטובת המבקרים. רצועת החוף כוללת שני חופי רחצה וכן טיילת בין הציר המלונאי מסחרי ובין רצועת החוף. כמו כן מובטחת רצועת חיץ ירוקה בין המתחם לבין כביש ארצי מס' 4.

התכנית יוצרת חיבור נופי ותפקודי בין פארק נחל חדרה לחוף הים. שמירת מכלולים שלמים של אתרי טבע עירוני בהם רמת פיתוח אקסטנסיבית עם מוקדים כלכליים נקודתיים. קישוריות במערך שבילי טיול, אופניים וטיילות לרצועת החוף הדרומית, לנחל חדרה ולחפציבה. הרחבת מגוון הפעילויות והשימושים בפארק, העצמת מוטיב המים בפיתוח הפארק עם ממשק לפארק החופי.

התכנית נבחרה להיות תכנית פיילוט לכתובת כלי מדידה לשכונות מקיימות, בשיתוף עם המועצה הישראלית לבנייה ירוקה ועם משרד הבינוי והשיכון. שיתוף פעולה זה יסייע ביצירת סטנדרטים חדשים, בדגש על בנייה ירוקה ועל שכונה מקיימת, המספקת את תנאי החיים המיטיביים לכל תושביה.

החלטות

התכנית המוצעת מהווה נדבך משמעותי וייחודי בהגשמת ומימוש חזון העיר, ליצירת עירוניות איכותית, העלאת העיר חדרה על מפת התיירות הארצית, הבטחת שטחים פתוחים טבעיים ומפותחים ברמה רובעית וברמה עירונית וכן חיזוק רקמת המגורים הקיימת, שכונת גבעת אולגה.

על כן מחליטה הועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

צוות התכנון, יחד עם מחלקת תכנון עיר בעיריית חדרה, ינתח ויקיים דיונים במספר נושאים עקרוניים ויתקן התכנית לפי ההנחיות הרשומות מטה.

1. מלונאות ומסחר לאורך החוף

- 1.1. רצועה מערבית - שימוש מעורב למגורים, מלונאות ומסחר: אין לחלק לרצועות נפרדות בעלות ייעודי קרקע שונים אלא להגדיר ייעוד של שימוש מעורב על השטח כולו על מנת לאפשר גמישות בתכנון העתידי.
- 1.2. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית עיקרון מחייב, המגדיר את המסחר ברצועה המערבית בשורה הראשונה לים, לאחריו המלונאות, וברצועה המזרחית ביותר את המגורים. זאת על מנת להבטיח ממשק ציבורי רצוי עם הטיילת המתוכננת.
- 1.3. כמו כן, הקמת המגורים תותנה בהקמת המלון.
- 1.4. בהוראות התכנית תשולבנה הוראות בינוי פרטניות הנוגעות לשטח המסחר הדרום-מערבי ("תומך מרינה"), שיגדירו את אופיו הייחודי של המתחם ואת פתיחתו לכיוון המרינה העתידית. לא תותר בניית קניון סגור ללא שטחי חוף וללא חזיתות פתוחות.

2. מגורים

- 2.1. אחד התבחינים לשכונה מקיימת הינו תמהיל אוכלוסייה מגוון והטרונגי, המגביר את החוסן החברתי, מעצים את הדינמיקה העירונית לאורך כל שעות היום ותורם לכלכלה העירונית. לשם כך, יש ליצור תמהיל דוור מגוון. ניתן להשיג מטרה זו בשתי דרכים עיקריות: קביעת מגוון גדלים ליחידות דוור, וכן קביעת דפוסי דוור מגוונים. יש להטמיע נושאים אלו בהוראות התכנית.
- 2.2. יש לבחון שילוב בנייה מרקמית באזורים הפונים לשצ"פים המרכזיים, ליצירת אינטראקציה זורמת בין המגורים ובין השטחים הציבוריים, בניגוד למצב של מגדלים העלולים ליצור ניכור.
- 2.3. יש לבחון שילוב מבנים בגבהים שונים תוך התאמה לאינטנסיביות השימושים.
- 2.4. כתוצאה מהסעיפים הקודמים, אם תיווצר תוספת יחיד מעבר ל-10,000 המוגדרות בתכנית המתאר, העניין ייבחן בחיוב ככל שיינתן מענה אורבני מלא לשביעות רצון הצוות המקצועי.
- 2.5. במבנים בהם קיים עירוב שימושים, יש להפריד את הכניסות למגורים מהכניסות לשימושים האחרים, וכן את החלקים התפעוליים של השימושים השונים. יש לעגן הוראה זו בהוראות התכנית.
- 2.6. יוסף סעיף בהוראות התכנית הקובע כי תאסר תוספת יחידות דוור בתחום התכנית וכי סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת, עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב - 2002).

3. בנייה ירוקה

תאריך: 07/02/2016
 ת. עברי: כ"ח בשבט, תשע"ו
 מס' עמוד: 4
 תוכנית: 302-0340539

החלטות - המשך

- 3.1 הפרויקטים בתכנית יעמדו בהוראות התקן הישראלי לבנייה ירוקה ת.י. 5281 על עדכוניו השונים וכן על פי מדיניות עיריית חדרה, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- 3.2 ייבחנו אמצעים לעידוד השקעה במערכות לשימור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, בנייה ירוקה וכד', שיוטמעו בהוראות התכנית.
- 4 שטחי ציבור: מבנים ושצ"פים
 - 4.1 אין להפנות דופן מלאה של מבני ציבור לכיוון השצ"פים, למניעת יצירת חיץ מגודר בין השטחים הציבוריים. ניתן להפנות מגרשים ציבוריים קטנים יותר, שיאפשרו שימושים שאינם מגודרים ופעילים לאורך שעות היום, כגון מתני"ס/מרכז לקשישים או שימוש קהילתי דומה. כך תיווצר זרימה של השימושים הציבוריים וניצולם המיטבי ע"י מגוון האוכלוסייה.
 - 4.2 יש להפנות מגרשי מגורים אל השטחים הפתוחים השכונתיים ולהגדיר הוראות בינוי לגבי גדרות בין השטח הפרטי לציבורי (גובה גדר, קווי מבט, שערים וכד').
 - 4.3 יש ליצור שבילים להולכי רגל ואופניים שיספקו קישוריות מיטבית ונגישות בטוחה לכל סוגי האוכלוסייה לשטחים הציבוריים. יש להקפיד שהדופן הפונה לשבילים אלו תהיה ידידותית למשתמשים, ולעגן הוראות אלו בהוראות התכנית.
 - 4.4 יש לאפשר שימוש למבני ציבור קטנים גם באזורי מגורים, כדוגמת מעון יום בקומת קרקע.
 - 4.5 מבני ציבור לאורך צירים ראשיים ימוקמו על קו בניין אפס.
 - 4.6 קווי הבניין של מבני ציבור ברחובות אחרים יותאמו לקווי הבניין של מבני המגורים.
 - 4.7 קומפלקס מבני הציבור בצפון המתחם יועבר מזרחה והמגורים בקו המזרחי יועברו מערבה. במבני מגורים משולבים, הקומות שמתחת לגובה רכס הכורכר הסמוך יאפשרו שימושים שאינם מחייבים חזית פתוחה מערבה (משרדים, תעסוקה, מרפאות). כמו כן ניתן יהיה להקים מבני משרדים ותעסוקה בלבד, שאינם בעירוב שימושים.
- 5 שטחים פתוחים: פארק נחל חדרה, חוף הים, פארק חופי, רכס הכורכר, רצועת החיץ
 - 5.1 יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות פרטניות לגבי ההתייחסות לשטחים הפתוחים לשימור, שיקום ו/או פיתוח, בהתאם להמלצות הסקר הנופי והסביבתי.
 - 5.2 ככל שיינתנו זכויות בנייה בשטחים אלו, יש להגדיר את השימושים הרצויים, אך עם זאת לאפשר גמישות בשימוש עתידי ע"י מתן סמכות למהנדס העיר לאשר שימושים אחרים, על בסיס בדיקות סביבתיות ואחרות לגיבוי הבקשה.
 - 5.3 ישולבו בתכנית הוראות פיתוח הנוגעות לעצים: פרטים אופייניים, עצים מומלצים לפי אזורים וכד'.
- 6 ציר המע"ר
 - 6.1 יש לבחון את רוחבו של ציר המע"ר, שהינו 45 מ'. החתך לציר זה ייבחן בהקשר המסחר המוצע, רוחב המדרכות, חניות והשדרה המרכזית.
 - 6.2 יש לבדוק את חיבור ציר המע"ר למערך התנועה העירונית בקצהו הדרומי. מאחר ורוחב זכות הדרך בקצה הדרומי באזור חד/830 וחד/764 הינו 20 מ' בלבד, עלולה להיווצר פגיעה במשמעות האורבנית של ציר זה. יש לבחון פתרונות מיטביים, שייקחו בחשבון שיקולים תנועתיים וכן שיקולים אורבניים.
 - 6.3 יש לבדוק אפשרות לסמן את כל המבנים הנמצאים על הציר הראשי כשימושים מעורבים ולא כמגורים עם חזית מסחרית, לצורך מתן גמישות מירבית. כמו כן, בהוראות, יש לאפשר עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, ומבני ציבור, ללא קביעת המפלסים.
 - 6.4 בציר המע"ר לא יאושרו שימושים של בתי אבות או מוסדות סיעודיים. יותר דיור מוגן.
 - 6.5 קומת הקרקע של המבנים תמוקם בקו בניין 0.
 - 6.6 תנאי להיתר בנייה יהיה תכנית בינוי על מבנן שלם, המציג את היחס לרחוב, פרטי הפיתוח, חזיתות ושילוב שילוט מסחרי בהן, גגונים וסגירות חורף.
 - 6.7 ישולבו בתכנית הוראות בינוי פיתוח ועיצוב עירוני לאזור המע"ר.
 - 6.8 ייבדק נושא גריד מיטבי לרחוב מסחרי.
- 7 תנועה ותחבורה
 - 7.1 יש לציין הוראות מחייבות לגבי רוחב מדרכה מינימלית, הוראות נופיות לגבי שדרות מרכזיות, גינות, ואלמנטי פיתוח נוספים לאורך הרחובות.
 - 7.2 יש לבדוק אפשרות להוספת ציר צפון-דרום בגבול הפיתוח המזרחי של התכנית, שיקשור את כל צירי הרוחב ויספק גישה נוחה לשטחים הירוקים שממערב לכביש 2.
 - 7.3 יש לבחון בהצטלבויות הרחובות עם צירי הרוחב הירוקים את הטיפול בכביש. יש לבחון, במקום כיכר, יצירת מיתון תנועה באמצעות עקומות בכביש. כמו כן, יש להגדיר שפת פיתוח אופיינית להצטלבויות אלו עם הצירים הירוקים.
 - 7.4 רחוב יש"י (דרום המתחם): יש להתאים את תוואי הכביש לתוואי המאושר לפי תכניות קודמות ולאפשר חיבור לרח' רחבעם זאבי. יש לדייק את מיקום הקו הכחול לפי הכביש המאושר.



תאריך : 07/02/2016
 ת. עברי : כ"ח בשבט , תשע"ו
 מס' עמוד : 5
 תוכנית : 302-0340539

החלטות - המשך

- 7.5 יש להגדיר הוראות מיוחדות לגבי ציר הטיילת החופית לעניין מיתון תנועה, מעברי חצייה, שפה עיצובית ייחודית, חניית, תחנות תח"צ וכד'.
- 7.6 מסוף התחבורה : יש לבחון את מיקום המסוף לצורך קישוריות מיטבית, גישה נוחה, שילוב מסחר וחניית נדרשות. יש לציין בהוראות התכנית כי המתחם ישלב חזיתות מסחריות לכיוון הרחובות ופארק הנחל, והחלק התפעולי ימוקם בפנים המגרש.
- 7.7 יש לבחון החלת תקן חנייה מופחת למסחר לאורך ציר המע"ר.
- 7.8 בחינת ההיתכנות התחבורתית תושלם ותועבר לבחינה משותפת עם מח' הכבישים ומח' תכנון של העיריה. מתוך כך ייקבעו שלבי ביצוע תחבורתיים על בסיס מסקנות הבה"ת.
- 7.9 באזורי המגורים, יש לקבוע את אחוז החנייה הנדרשת כחנייה תת"ק.
- 7.10 תקן החנייה יותאם לתקן המקובל בעיריית חדרה בעת הוצאת היתרי בנייה, אך לא יפחת מהתקן הארצי.
- 7.11 תבחן אפשרות לתקן חנייה מופחת באזורים אינטנסיביים המשורתים בצורה מיטבית ע"י תחבורה ציבורית. יש להוסיף הוראה זו בהוראות התכנית.
- 8 **תשתיות ומערכות**
- 8.1 יש לשלב בהוראות התכנית הוראות המאפשרות שילוב מערכות טכניות מתקדמות, כגון ניהול אנרגיה, אנרגיה מתחדשת, מים אפורים, וכד'.
- 8.2 יש לשלב בהוראות התכנית הגדרות לגבי איחוד תשתיות ומנהרות תשתיות, בדגש העל הצירים המרכזיים.
- 8.3 יותרו פרויקטי פיילוט להתייעלות אנרגטית וייצור אנרגיה בקנה מידה מקומי בייעודי קרקע שונים.
- 8.4 חדרי טרפו ישולבו במרתפי הבניינים.
- 8.5 לא תותר הקמת חדרי טרפו בשצ"פים. חדרי טרפו שיידרשו בשב"צים או בשטחים ציבוריים אחרים יהיו תת-קרקעיים (כך שלא יבלטו יותר מ-1.5 מ' מעל פני הקרקע). סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- 8.6 יש לבחון את מיקום תחמ"ש ביחס לתכנון הכולל וביחס למשמעות האורבנית.
- 8.7 נספחי התשתית ייבדקו ויתואמו מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ובגופי הסמך, כגון מח' תשתיות, תאגיד מי חדרה, מט"ש וכד'. יש לקבוע שלביות ביצוע בהתאם.
- 8.8 יש לקבוע הוראות מתאימות לרצועת הנחל ולפארק כך שיכללו הנחיות משולבות לניקוז עם פיתוח נופי תוך דגש על שמירת הנוף והיבטים אקולוגיים בהתאם לנספח הנופי של התכנית. המלצות ועקרונות הנספח יוטמעו בהוראות התכנית.
- 9 **איחוד וחלוקה**
- 9.1 יש לדייק את מיקום הקו הכחול בגבול הדרומי. יש לבחון את הכללת שטח השב"צ הקיים מכוח חד/830 באיחוד וחלוקה.
- 9.2 הוראות לרישום התכנית - יש לבחון האפשרות לרישום התכנית לפי סעיף 125 בחלקים.
- 10 **כללי**
- 10.1 יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות למתן הקלות בניה בתחום התכנית.
- 10.2 ניתוח שלביות ביצוע - תיערך בחינה מעמיקה ע"י צוות התכנון של שלביות ביצוע התכנית, דהיינו קצב התקדמות מימוש הבניה אל מול המטלות התשתיות הנדרשות עבורו. בחינה זו תעשה בנושאי תחבורה ותנועה, תשתיות ביוב מים וניקוז, חשמל, שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור. בהתאם לכך ייקבע סעיף מתאים בהוראות התכנית. שינוי מההוראה כאמור ייבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית חדרה.

בכבוד רב,

אינג' נועם גרייף
 מהנדס העיר