

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0403626

קביעת זכויות בניה ברח' שקמונה-יפה נוף בחדרה גוש 10031 ח.חלקה 17



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2017

להפקיד את התכנית

10/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בפינת הרח' שקמונה ויפה נוף בחדרה גוש 10031 חלק מחלקה 17, הידועה גם כמגרש 2 לפי תצ"ר ומגרש 100 לפי תכנית חד/972.
חלקה 17 מסומנת בתכנית חד/972 כשטח לתכנון עתידי.
התכנית קובעת יעוד קרקע-מסחר ומגורים : מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות מעל וכן זכויות בניה בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת זכויות בניה ברח' שקמונה-יפה נוף בחדרה גוש

10031 ח.חלקה 17

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0403626

מספר התכנית

1.004 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	195015
קואורדינאטה Y	704322

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרח' שקמונה-יפה נוף בחדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	יפה נוף		
חדרה	שקמונה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10031	מוסדר	חלק		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חד/במ/972	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חד/450/ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450/ה. הוראות תכנית חד/450/ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713	11/07/1999
חד/850	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/850. הוראות תכנית חד/850 תחולנה על תכנית זו.	3407	447	10/12/1987
חד/מק/450/ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450/ו. הוראות תכנית חד/מק/450/ו תחולנה על תכנית זו.	4706		01/12/1998
חד/מק/450/ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450/ח. הוראות תכנית חד/מק/450/ח תחולנה על תכנית זו.	5477		05/01/2006
חד/במ/972	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/במ/972 ממשיכות לחול.	4277	1619	19/01/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל דוידוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל דוידוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	01/11/2017	איזבלה חייטין	02/11/2017	נספח בינוי פיתוח וחניה	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	31/10/2017	אבי כהן	01/11/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/01/2017	מיכאל דוידוב	16/03/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף אדינייב			חדרה	(1)				yosiad33@gmail.com
	פרטי	ישראל חנאנאייב			חדרה	שאר ישוב	14			
	פרטי			לניב הנדסה בע"מ	חדרה	(2)		04-6224255	04-6224948	e_bal@netvision.net.il
	פרטי			עמרם את מסיקה יזמות ובניה בע"מ	חדרה	(2)		04-6224255	04-6224948	e_bal@netvision.net.il
	פרטי			מוחמד עבד אלקאדר ושות' בע"מ	נצרת	(3)		04-6571419		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3117 חדרה.

(2) כתובת: ת.ד. 99 חדרה.

(3) כתובת: ת.ד. 96.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אדינייב			חדרה	(1)				yosiad33@gmail.com
פרטי	ישראל חנאנאייב			חדרה	שאר ישוב	14			

(1) כתובת: ת.ד. 3117 חדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@wal la.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	א 27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il
	אדריכל	איזבלה חייטין	50766		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@wal la.com
	יועץ תחבורה	אבי כהן		נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד	(1)		04-6350367	04-6350502	nimrod1@ccc .net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1105קד, 37862.



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי יעוד קרקע למגורים ומסחר למבנה בן 9 קומות (8 למגורים + 1 למסחר), 21 יח"ד בפינת רח' שקמונה ? יפה נוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. יעוד קרקע: שינוי יעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד למגורים ומסחר.

2. היקפי בניה: בינוי ברוטו של 9 קומות- 8 קומות מגורים + 1 למסחר ומתחת לכניסה הקובעת: קומת חניה תת קרקעית בקו בנין 0. סה"כ 2638 מ"ר עיקרי, 21 יח"ד.

3. מסחר: קומת הקרקע למסחר בקו בנין 0, 199 מ"ר עיקרי ו-133 מ"ר שירות.

4. קווי בנין: כמסומנים בתשריט (משתנה בהתאם למיקום).

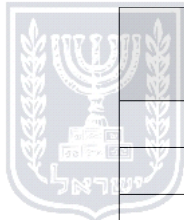


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.004

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

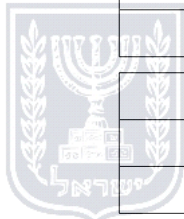
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	21		+21		יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח כולל מרפסות	2,638		+2,638		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	199		+199		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון עתידי	1,004	100
סה"כ	1,004	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,013.47	100
סה"כ	1,013.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר. ב. משרדים באגף נפרד. ג. מסעדות ומזנונים. ד. בנקים ומשרדים. ה. שירותים רפואיים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי ממוצע גודל יח"ד-כ-125 מ"ר</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה ורישוי עסק - תינתן חוות דעת איגוד ערים לגבי שימוש שעלול להוות מטרד רעש או ריח או סביבתי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
								שטחי בניה סה"כ	עיקרי					שרות		
(6)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	1	8	35.22	20.91	21	75	4190	(3) 1004	(2) 548	(1) 2638	1004	1	מגורים	מגורים ומסחר
(6)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	1 (8)	1 (9)				75	356	(8)	(7) 157	199	1004	1	מסחר	מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כתנאי למתן היתר בניה יתקבל אישור מחלקת תשתיות ותאגיד מים עבור קו אפס בקומת מרתף

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל מרפסות.

(2) שטחי שרות מחסנים לדירות-207 מ"ר, כולל מעברים בין המחסנים בקומה א'+קרקע+שטחי שרות עפ"י תכנית חד/450 ה'.

חדר עגלות כ-15 מ"ר.

מחסן כללי כ-30 מ"ר.

לובי כניסה לבניין כ-110 מ"ר.

לובי קומתי כ-50 מ"ר לכל קומה.

כניסה ראשית לבניין מקורה-32 מ"ר

קומת עמודים פתוחה (+ חניות בקומת העמודים)-104 מ"ר

(3) חניון תת קרקעי על כל גבולות המגרש בקווי בניין 0 מ' משותף למסחר ולמגורים.

(4) קו בנין צידי-מזרחי-כמסומן בתשריט

3.3-3.6 מ' למגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(5) קו בנין צידי-צפוני-כמסומן בתשריט

מ' 3.53-3.6

3 מ' למרפסת בקומות עליונות

(6) קו בנין קדמי-דרומי-כמסומן בתשריט

מ' 2.6 למרפסת בקומה א'

מ' 4.69-5 למגורים

קו בנין קדמי-מערבי-כמסומן בתשריט

מ' 2.6 למרפסת בקומה א'

מ' 4.65-5 למגורים

(7) שטחי שרות מחסנים למסחר-133 מ"ר+ ממ"מ 24 מ"ר.

(8) החניון משותף למסחר ולמגורים

(9) 1 ק' לשימוש המסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

- א. מתקנים טכניים
- בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האוויר והאוורור במבנה כולו על-פי הנחיות יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לחדרי המעליות, וכו'. הפתרונות למיקום המזגנים והסתרתם יהיו מחייבים.
- המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- מיקום המזגנים יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, על פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. דודי שמש ומתקנים סולריים
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
- בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות להסתרת דודי שמש ומתקנים סולריים על הגגות, באופן שישתלב עם עיצוב הבנין.
- ג. מסתורי כביסה
- אזורי תליית הכביסה יוסתרו באמצעות מסתורי כביסה. מסתורי הכביסה יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, וישתלבו בעיצוב הכללי של הבנין.
- עיצוב מסתורי הכביסה ומיקומם יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה.
- ד. חומרי גמר
- בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה.גגות - חזית חמישית
- הבקשה להיתר בנייה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
1. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
2. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה שלא יפחת מ 1.10 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
- ו. צנרת
1. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ושטחים ייעודיים.
2. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.



תכנית בינוי	6.2
<p>לפני מתן היתר בנייה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול תאור העמדת הבניין, גבהים, שימושים, נגישות לבניין, חניה, גדרות, חומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית, שתיערך ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים.</p>	
חניה	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, א. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
פסולת בניין	6.6
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>	



פסולת בניין	6.6
<p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה</p>	
תשתיות	6.7
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב</p> <p>1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>3. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>5. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק</p>	

תשתיות

6.7

הקרינה):

7.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

7.2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

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

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

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8 הוצאות הכנת תוכנית	6.8
הוצאות הכנת התכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.	

6.9 היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.	

6.10 איכות הסביבה	6.10
<p>א. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ג. מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>לא תותר פעילות מרעישה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.</p> <p>חוות דעת ואישור איגוד ערים יינתנו בשלב הבקשה להיתר.</p>	

6.11 תנאים למתן היתרי בניה	6.11
תנאי למתן היתר בניה לקו אפס בקומת המרתף יהיה אישור מחלקת תשתיות בעיריית חדרה ורשות הניקוז.	

6.12 הוראות בינוי	6.12
הוראות בינוי בהתאם להנחיות מרחביות.	

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

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

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

ל"ר	
-----	--

