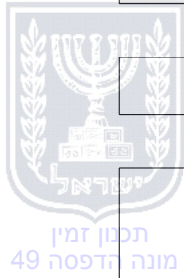


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0493205

התחדשות עירונית בפינת הרחובות הנשיא - ששת הימים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2018

להפקיד את התכנית

18/07/2018

יו"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

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית ופינוי בינוי במרקם הותיק בתחום המע"ר של חדרה. בנוסף תוכנית זו מאחדת שלושה מגרשים (206, 207 ו-208) לכדי מגרש אחד הכולל עירוב שימושים: מסחר, משרדים ומגורים.

הבינוי מוצע כבניה מרקמית בקו הרחוב בגובה 5 קומות הכוללות מסחר משרדים ומגורים ומעליה מגדל מגורים בגובה 16 קומות, בסך הכל מבנה בן 21 קומות ברוטו, שיכללו 120 יחידות מגורים, 1,250 מ"ר למסחר, 1,680 מ"ר למשרדים ו-230 מ"ר לשרותי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית בפינת הרחובות הנשיא - ששת הימים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

302-0493205

מספר התכנית

2.455 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חדרה |
| קואורדינאטה X | 192313 |
| קואורדינאטה Y | 705197 |

1.5.2 תיאור מקום

הנשיא ויצמן פינת ששת הימים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|-------------|----------|-------|
| חדרה | הנשיא ויצמן | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10036 | מוסדר | חלק | 206-208 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 11/05/2014 | 5358 | 6798 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול. | שינוי | 2020 / חד |
| 12/06/1997 | | 4531 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1001/ ג ממשיכות לחול. | שינוי | חד/ מק/ 1001 / ג |
| 03/12/1995 | 695 | 4356 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1001 ממשיכות לחול. | שינוי | 1001 / חד |
| 12/07/1984 | 2884 | 3075 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 765 ממשיכות לחול. | שינוי | חד/ 765 |
| 07/07/1986 | 2678 | 3336 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 765 / א ממשיכות לחול. | שינוי | חד/ 765 / א |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | לאה רובננקו | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | לאה רובננקו | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 03/04/2018 | לאה רובננקו | 03/04/2018 | 1 | | מנחה | בינוי |
| לא | | 22/02/2018 | ברק פלמן | 22/02/2018 | | | רקע | חוות דעת סביבתית |
| לא | טבלת הקצאות חתומה | 01/05/2018 | גיל אברהמי | 01/05/2018 | | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | טבלת הקצאות - עקרונית | 08/05/2018 | גיל אברהמי | 08/05/2018 | | | רקע | טבלאות הקצאה |
| לא | | 08/04/2018 | לואיס בר-ניר | 08/04/2018 | | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | | 03/04/2018 | אבי כהן | 03/04/2018 | 1 | | מנחה | תנועה |
| לא | | 09/08/2017 | לאה רובננקו | 09/08/2017 | | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|-------------------------------------|------|-----------------------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | | | י.א טאוורס החזקות ויזמות בע"מ | חדרה | מלחמת ששת הימים | 10 | 04-6324240 | 04-6213701 | |

תכנון זמין
מונה הדפסה 49**1.8.2 יזם**

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-------------------------------------|------|-----------------------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | | | י.א טאוורס החזקות ויזמות בע"מ | חדרה | מלחמת ששת הימים | 10 | 04-6324240 | 04-6213701 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------------------------------|-----------------|-------|-----|------------|-----|---------------|
| | עורך ראשי | לאה רובננקו | | לאה רובננקו אדריכלים בע"מ | תל אביב- יפו | הברזל | 32 | 03-6484860 | | adi@lru.co.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|--------------------------------------|------------|------------|-----|-------------|------------|--------------------------|
| | שמאי | גיל אברהמי | 884 | | רמת השרון | המלכים | 81 | 03-5091113 | 03-5475766 | dill@gill-avrahami.co.il |
| | יועץ | לואיס בר-ניר | | אורבניקס - תכנון, כלכלה וסביבה | רמת גן | זיבוטינסקי | 1 | 03-6102840 | 03-7526182 | louis@barnir.co.il |
| | יועץ תחבורה | אבי כהן | | נמרוד הנדסת תנועה בע"מ | שקד | (1) | | 04-6350367 | 04-6350502 | nimrod1@ccc.net.il |
| | יועץ סביבתי | ברק פלמן | | | כפר בן נון | התאנה | 92 | 052-2676728 | | barak@stema.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 1105.



משרד תכנון ופינוי
מזכירות הממשלה



משרד תכנון ופינוי
מזכירות הממשלה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית ופינוי בינוי במרקם הותיק בתחום המע"ר של חדרה. תוכנית זו קובעת איחוד של שלושה מגרשים (206, 207 ו-208) בגוש 10036. תוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה למגרשים אלו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

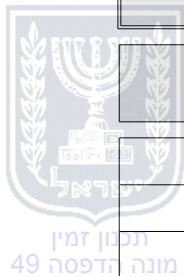


1. איחוד שלוש חלקות - 206, 207, 208 לחלקה אחת.
2. תוספת זכויות בנייה (עיקרי ושירות) למגורים. מ- 4,203 מ"ר ל- 17,600 מ"ר סה"כ. 11,400 מ"ר עיקרי ו- 6,200 מ"ר שירות.
3. תוספת זכויות בנייה (עיקרי ושירות) למסחר. מ- 368 מ"ר ל- 1,250 מ"ר סה"כ. 950 מ"ר עיקרי ו- 300 מ"ר שירות.
4. תוספת זכויות בנייה (עיקרי ושירות) למשרדים. מ- 368 מ"ר ל- 1,680 מ"ר סה"כ. 1,180 מ"ר עיקרי ו- 500 מ"ר שירות.
5. תוספת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור, 120 מ"ר עיקרי, 110 מ"ר שרות, 330 מ"ר סה"כ.
6. תוספת קומות למגורים. מ- 9 קומות ברוטו ל- 21 ברוטו.
7. תוספת יח"ד למגורים. מ- 29 יח"ד ל- 120 יח"ד.
8. קביעת הוראות בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| דרך מוצעת | 2 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |



| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| קו בנין עילי | דרך מוצעת | 2 |
| קו בנין עילי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 2 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|----------|--------|
| מגורים ומסחר | 2,454.85 | 100 |
| סה"כ | 2,454.85 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 7.05 | 0.29 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 2,447.8 | 99.71 |
| סה"כ | 2,454.85 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | דרך מוצעת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שימושים ציבוריים לטובת הרשות המקומית הכוללים: קהילה, תרבות, חינוך, רווחה, דת, בריאות וספורט. שימושים לטובת מגורים מסחר ותעסוקה הכוללים: מחסנים, חדרים טכניים, לובי, מדרגות, מעליות, ממ"מים, ממ"דים, חניות. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח כללי:</p> <p>סה"כ 21 קומות הכוללות חמש קומות בבניה מרקמית: קומת מסחר בקומת הקרקע, קומת משרדים ושלוש קומות מגורים. מעל הקומות המרקמיות מגדל מגורים בגובה 16 קומות. לא יתאפשר ניווד זכויות בין השימוש למגורים לבין שימושים אחרים המוצעים בתוכנית. לא יותר שימוש למגורים בשתי הקומות התחתונות. הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית חדרה, לרבות אפשרות להקמת מתקנים לייצור חשמל על גגות.</p> <p>קומת המסחר תהיה במפלס הרחובות שדרות הנשיא ויצמן ורחוב ששת הימים. קומה זו תשמש לצרכי מסחר וכניסות לקומות המשרדים והמגורים שמעל. תותר בניית קומת גלריה אשר תשמש כשטח עיקרי עבור המסחר. בכל מקרה לא יתווספו שטחים מעבר לאמור בהוראות תוכנית זו - עפ"י טבלת שטחי הבניה בסעיף 5. מעל החזית המסחרית יוקם גגון קל בגובה של לא פחות מ- 3 מ' מגובה פני הקרקע אשר בולט 2.5 מ' מקו הבניין ומעל המדרכה. לא יותר גגון מעל רחבות הכיבוי.</p> <p>קומת המשרדים תמוקם מעל קומת המסחר.</p> <p>הכניסה ללובי המגורים תהיה נפרדת מהכניסה לאזורי המסחר והמשרדים. יותרו מחסנים בקומות החניון, בקומת הביניים ובקומות המגורים. הכניסה למחסן תהיה נפרדת, שלא מתוך יחידות הדיור. גודל המחסנים יהיה עד 6 מ"ר נטו ליחיד.</p> <p>בקומת הגג של המבנה המרקמי (קומה מס' 6 בספירה ברוטו) ימוקמו, בנוסף ליחיד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 120 מ"ר יוקצו לרשות המקומית לטובת שימושים ציבוריים הכוללים: קהילה, תרבות, חינוך, רווחה, דת, בריאות, ספורט. שטח גג של 100 מ"ר יתוכנן בצמוד לשטח הציבורי. 650 מ"ר שטח גג יוקצה לשימוש דיירי הבניין, בצמוד למועדון דיירים. |

| מגורים מסחר ותעסוקה | 4.2 |
|--|-----|
| <p>חניה</p> <p>החניה תהיה לפי התקן הארצי ולפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.</p> | ב |
| <p>קווי בנין</p> <p>כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>קו בניין למרתפים - 0. בתיאום עם מחלקת תשתיות.</p> <p>תותר הבלטת מרפסות עד לקו בניין 0 - ברחובות ששת הימים והנשיא ויצמן.</p> | ג |
| <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>לאורך החלק המערבי של התוכנית תוגדר זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ברוחב 3 מ'. מעבר זה יתוכנן כמעבר להולכי רגל מרחוב ויצמן ועד הגבול הדרומי של התוכנית.</p> | ד |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד |
|--|------------------|--------|----------------|------------|---------------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------|-------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| | | | | | | | | | | | | | 7 | דרך מוצעת | דרך מוצעת | |
| | (4) | (3) | (2) | (1) | | | | 7 | | 110 | 120 | 2447 | מגורים ומוסדות ציבור | מסחר ותעסוקה | | |
| 1800 | (11) | (10) | (9) | (8) | 21 (7) | 49 | 120 (6) | 62 | 1021 | 7374 (5) | 6200 | 11400 | 2447 | מגורים | מסחר ותעסוקה | |
| | (15) 0 | (14) 8 | (13) 5 | (12) 0 | 1 | | | 62 | 51 | | 300 | 950 | 2447 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | (15) 0 | (14) 8 | (13) 5 | (12) 0 | 2 | | | 62 | 65 | | 500 | 1180 | 2447 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכוון רחוב ששת הימים. קומות 1-5 : 0 מ"ר. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 10 מ"ר.
- (2) לכוון מערב. קומות 1-2 : 5 מ"ר. קומות 3-5 : 4 מ"ר. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 8 מ"ר.
- (3) לכוון דרום. קומות 1-5 : 8 מ"ר. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 10 מ"ר.
- (4) לכוון רחוב הנשיא. קומות 1-5 : 0 מ"ר. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 5 מ"ר.
- (5) שטח זה עבור כל השימושים בבניין. תותר הקמת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בקו בניין 0 לכל כווני המגרש.
- (6) מתוך אלו 24 יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי + שירות.
- (7) לא כולל גג עליון קומה טכנית. הגובה הכולל של הבניין לא יעלה על 101 מ' מעל פני הים. גובה זה יהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
- (8) לכוון רחוב ששת הימים : 3 קומות מגורים מרקמיות : 0 מ"ר. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 10 מ"ר.
- (9) לכוון מערב : 3 קומות מגורים מרקמיות : 4 מ"ר. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 8 מ"ר.
- (10) לכוון דרום : 3 קומות מגורים מרקמיות : 8 מ"ר. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 10 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

(11) לכוון רחוב הנשיא : 3 קומות מגורים מרקמיות : 0 מ'. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 5 מ'.

(12) לכוון רחוב ששת הימים.

(13) לכוון מערב.

(14) לכוון דרום.

(15) לכוון רחוב הנשיא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



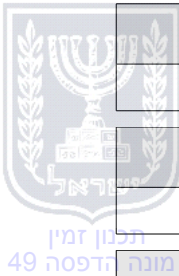
תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

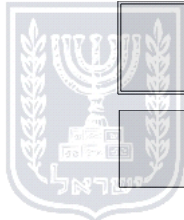
| 6.1 | איכות הסביבה |
|---|--------------|
| <p>השימושים בשטחים הציבוריים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה בשלב מתן היתרי הבנייה. תנאי לדיון בבקשה להיתר לשימושים רגישים לזיהום אויר יהיה קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה טרם אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>בכוחה של הועדה המקומית יהיה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש.</p> <p>כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל ועל-פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</p> <p>תכנון מערכות המיזוג והאוורור ילווה ביעוץ אקוסטי להבטיח שלא יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של מזגנים, מיקום המעבים יצוין בתוכנית שתוגש לקבלת היתר הבניה.</p> | |
| 6.2 | חשמל |
| <p>א. חדרי טרנספורמציה - בתיאום עם חברת החשמל:</p> <p>חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפינתו ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול בהם וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. חדרי הטרנספורמציה, בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה, יועברו ע"ש חברת החשמל וירשמו בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם:</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'</p> <p>הערה:</p> <p>אם באזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על קיימים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> | |

| | |
|---|----------------------------------|
| <p align="center">חשמל</p> | <p align="center">6.2</p> |
| <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> | |
| <p align="center">ניהול מי נגר</p> | <p align="center">6.3</p> |
| <p>א. היות והמרתף ייבנה בהיקף המגרש כולו יותרו פתרונות הנדסיים לקליטת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34, זאת כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילוי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. ב. הבקשה להיתר תותאם לדרישות תמ"א 4/ב/34 לענין שימור וניצול מיטביים של מי נגר העילוי בתחום התכנית.</p> | |
| <p align="center">פסולת בניין</p> | <p align="center">6.4</p> |
| <p>א. לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), (התשס"ה-2005 וכמורט להלן):</p> <p>א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.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>א.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>ב. חובת גריסה:</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך משל 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>ג.1. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ג.2. בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שישמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>ה. חומרי חפירה ומילוי</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>אם עבודות העפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט צפויים להיות בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.5</p> |
| <p>א. מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו</p> | |

| | | |
|-------------|---|--|
| 6.5 | תשתיות | |
| | <p>תת-קרקעיים. ב. ביוב: 1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. היתר איכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ג. מים: אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. ד. אשפה-אצירה, סילוק ומיחזור פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. ה. מרחב מוגן/מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף. ו. בטיחות אש קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי למתן היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר איכלוס (טופס 4).</p> | |
| 6.6 | תנאים למתן היתרי בניה | |
| | <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לטובת עיריית חדרה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו-אקלים מעודכן בהתאם לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת פעילות של חברת ניהול בהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פתרון הנדסי להחדרת מי נגר לתת הקרקע. תנאי למתן היתר הריסה ולהריסה בפועל יהיה תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המצוין בפרק 5 ו/או מגבולות התוכנית המאושרת להקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש לתאם את הגובה עם משרד הביטחון.</p> | |
| 6.7 | תנאים למתן היתרי איכלוס | |
| | <p>תנאי למתן אישור איכלוס המבנה יהיה רישום זכות המעבר לציבור בהתאם לסימון בתשריט לטובת הרשות המקומית.</p> | |
| 6.8 | היטל השבחה | |
| | <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p> | |
| 6.9 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה | |
| | <p>יבוצע תיאום של פתרונות התברואה מול אגף שפ"ע.</p> | |
| 6.10 | זיקת הנאה | |
| | <p>תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ברוחב של 3 מ' לאורך החלק המערבי של המגרש, לצורך מעבר לשטחים הציבוריים במרכז הבלוק העירוני מדרום לשטח המגרש כמסומן בתשריט.</p> | |
| 6.11 | הפקעות לצרכי ציבור | |
| | <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י תכנית זו (דרך) יופקעו בהתאם לסעיף 188-189 לחוק</p> | |



| | |
|-------------|--|
| 6.11 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | יועברו וירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית חדרה. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

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

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

| | |
|--|----------------------|
| | תוך 10 שנים מאישורה. |
|--|----------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49