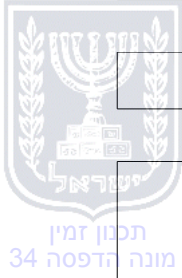


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0610048

התחדשות עירונית רחוב צה"ל 20



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
05/12/2018

להפקיד את התכנית
 04/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם בדופן הדרומית של רחוב צה"ל, המהווה את שער כניסה המזרחי לעיר חדרה מכיוון הכביש הארצי, כביש 65 התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של- 6 מגרשים בייעוד מגורים - שטח התכנית 3.902 דונם.

בשטח התכנית קיים מבנה מסחרי ששטחו 500 מ"ר ומבנה מגורים בן 3 קומות הכולל 10 יח"ד. מבנים אלה מיועדים להריסה - (מבנה המגורים בהליך של התחדשות עירונית) התכנית מציעה לאורך רחוב צה"ל הפקעת דרך ברוב של 1.0 מ' וסימון 2.0 מ' לזיקת הנאה לטובת הרחבת רחוב צה"ל עבור מערכת מתע"ן.

התכנית מציעה הקמת מבנה רב קומות אחד הכולל שימושים מעורבים: מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור. הבינוי המוצע כולל קומת מסחר כפולה הפונה לרחוב צה"ל ומעליה שתי קומות בייעוד תעסוקה ומגורים מעליהן קומה מעורבת בייעוד ציבורי, תעסוקה ומגורים ומעליה 14 קומות מגורים שה"כ 19 קומות + קומת מתקנים טכניים על הגג.

התכנית מציעה 94 יח"ד בשטח עיקרי של כ- 9,400 מ"ר, מסחר בשטח עיקרי של כ- 850 מ"ר, תעסוקה בשטח עיקרי של 2500 מ"ר ושטחי ציבור בשטח של 125 מ"ר עיקרי - שה"כ שטחים עיקריים 12,875 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית רחוב צה"ל 20

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0610048

1.2 שטח התכנית 3.902 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	193653
	קואורדינאטה Y	705052

1.5.2 תיאור מקום	רחוב צה"ל פינת האקליפטוס
	צה"ל 20
	האקליפטוס 4
	הדקל 9

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



שכונה אפרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	מוסדר	חלק	125-129, 187	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2002, 187, 129 - 127	808 / חד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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, כל יתר הוראות תכנית חד/2020 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 2020
16/07/1942		1210		החלפה	חד/ 33
12/01/2006	1214	5480		החלפה	חד/ 1211
31/01/1991	1192	3840		החלפה	חד/ 808



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיקם ודעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דח מיקרו אקלים - הצללה	09: 36 25/02/2018	ברק פלמן	25/02/2018	1		מנחה	בדיקת הצללה
לא	טבלאות איזון והקצאה חתומות	21: 35 23/06/2019	גיל אברהמי	23/06/2019			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות טבלת הקצאות	21: 36 23/06/2019	גיל אברהמי	23/06/2019			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	דח מיקרו אקלים - רוחות	15: 55 10/01/2019	ברק פלמן	31/10/2018			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		21: 37 23/06/2019	צבי קוסובר	23/06/2019	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר השפעה מרחבית - השתלבות	09: 12 16/01/2019	עמיקם ודעי	26/11/2018			מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	סקר השפעה מרחבית - פריסת שירותי ציבור	21: 37 23/06/2019	צבי קוסובר	23/06/2019			מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	בינוי	09: 46 16/05/2019	עמיקם ודעי	16/05/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	חזיתות	09: 47 16/05/2019	עמיקם ודעי	16/05/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	חתכים	09: 46 16/05/2019	עמיקם ודעי	16/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 48 16/05/2019	אלי מסלובסקי	14/05/2019	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא		09: 49 16/05/2019	אחלם יעקוב	16/05/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 47 10/01/2019	עמיקם ודעי	09/01/2019	1	1: 250	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			חברת יניב בל החזקות יזמות ובניה בע"מ	חדרה	(1)	10	04-6324240		belyaniv1@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ששת הימים 10, חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			. חברת יניב בל החזקות יזמות ובניה בע"מ	חדרה	הרברט סמואל (1)	52	04-6324240	04-6213701	

(1) כתובת: הרברט סמואל 52, 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
אדריכל	עורך ראשי	עמיקם ודעי		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8510878		amikam@gio ragur.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאות מקרקעין	שמאי	גיל אברהמי	884		רמת השרון	(1)	18	03-5089666	03-5475766	gil@gill-avrahami.co.il
הנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אחלם יעקוב	8551033	אדם הנדסת תנועה ותחבורה	כפר קרע	(2)				ahlam.yakub@gmail.com
יועץ נוף	יועץ נופי	אלי מסלובסקי	6263157		חיפה	(3)	10		151-54-532575 1	office@emar ch.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	ברק פלמן		סטמה סטודיו לאדריכלות מקומית	כפר בן נון	(4)				Barak@stem a.co.il
מתכנן ערים ואזורים	יועץ	צבי קוסובר		אורבניקס - תכנון, כלכלה וסביבה בע"מ	רמת גן	(5)	1	03-6102838	03-6102836	zvi@urbanics .co.il

(1) כתובת: החרושת 18 רמת השרון.

(2) כתובת: אלחוארנה.

(3) כתובת: גדנע 10, חיפה.

(4) כתובת: ת.ד 74.

(5) כתובת: ז'בוטינסקי 1 רמת גן.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 34



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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**

מבנה למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה למגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.
3. קביעת גובה המבנה המוצע ל- 19 קומות + קומת מתקנים טכניים על הגג.
4. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
5. הפקעת 1 מטר לאורך רחוב צה"ל לטובת הרחבת רחוב צה"ל
6. סימון זיקת הנאה לציבור ברוב של 2 מטר בתחום הארכדה לאורך רחוב צה"ל

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	703 - 701 ,602
דרך מוצעת	704
מגורים מסחר ותעסוקה	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	702
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	704
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	702
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,022	26.19
מגורים ב'	1,883	48.26
מגורים מיוחד	997	25.55
סה"כ	3,902	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	959.57	24.59
דרך מוצעת	63.41	1.62
מגורים מסחר ותעסוקה	2,879.59	73.79
סה"כ	3,902.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה ציבורית, דרכי גישה לחניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה ציבורית, דרכי גישה לחניה.
4.2.2	הוראות
א	הפקעות ו/או רישום 5. הפקעת 1 מטר לאורך רחוב צה"ל לטובת הרחבת רחוב צה"ל.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	1- מגורים 2- מסחר - לא יותר מסחר סיטונאי 3- תעסוקה - משרדים 4- מבני ציבור - שימוש: קהילה, תרבות, חינוך, בריאות וספורט
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. המרתפים ישמשו לחניה, אזורי תפעול, אחסנה וחללים טכניים. 2. אזור פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיה מופרד מחניון המגורים ומוסתר מהרחוב.
ב	הוראות בינוי 1. חזית הבניין בקומת הכניסה הקובעת לרח' צה"ל תהיה נגישה ומזמינה לציבור ותכלול מסחר. 2. הכניסה לבניין המגורים תהיה מרחוב הדקל. 3. לא יותרו גדרות מכל סוג למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או בטחון. 4. לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע. 5. 20% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק. 6. הכניסות למגורים מסחר ומשרדים יהיו נפרדות. 7. שטח הגג מעל קומת המשרדים ישמש כשטח משותף לטובת דיירי הבניין, שטח עבור המשרדים, עבור דירות מגורים ועבור הקצאה לצרכי ציבור. בקומה זו יתאפשרו שימושים

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

מעורבים למגורים ותעסוקה ושטחים ציבוריים כולל חללים טכניים וחללי שירות לטובת דיירי המגורים למסחר והמשרדים.

8. קומת המסחר תהיה בנסיגה מינימלית של 3 מטר מקו המגרש לכיוון רחוב צה"ל

9. מיקום גן הילדים והחצר הצמודה לגן הילדים לא יפנה כלפי רחוב צה"ל.

10. הגישה לגן הילדים תהיה מכיוון רחוב הדקל.

הוראות פיתוח

ג

1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

2. הרחובות יהיו מגוננים, ירוצפו בחומרים איכותיים ותותר בהם התקנת ריהוט רחוב בתאום עם אדר' העיר.

3. בפיתוח תשולב צמחיה מצלה לנוחות המשתמשים.

הפקעות לצרכי ציבור

ד

1. התכנית מקצה שטח למבני ציבור כמפורט בטבלה 5

2. מיקום גן הילדים והחצר לא יפנה כלפי רחוב צה"ל ויתואמו עם עיריית חדרה ואיגוד ערים בשלב היתר הבניה, נגישות לגן הילדים מרחוב הדקל או מהמעבר הציבורי המחבר בין רחוב האקליפטוס לרחוב הדקל.

3. תותר מעבר מערכות תנועה (חדרי מדרגות, מעליות, מבואות וכו') לטובת שטחי הציבור בין המפלסים השונים כל עוד מערכת התנועה תהיה מנותקת מהשימושים האחרים)

זיקת הנאה

ה

סימון מהתשריט: **זיקת הנאה למעבר רגלי**

סימון זיקת הנאה לציבור ברוחב של 2 מטר בתחום הארכדה לאורך רחוב צה"ל



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
0	0	0	4				100	15612	15612				חניון תפעולי, מרתף (-) עד(4-1)	201	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה				
				2 (1)				1105			255	850	2879	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה				
				2				3250			750	2500	2879	201	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה				
								275			150	125	2879	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה				
				15 (2)			94	13630			4230	9400	2879	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה				
(6)	(6)	(5)	4	19 (4)	70 (3)	33	94	33872	15612	0	5385	12875	2879	201	סך הכל >	מגורים מסחר ותעסוקה				



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
	0	חניון תפעולי, מרתף (1-עד(4-		חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
			201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
250			201	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
			201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1316			201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1566	(6)		201	<סך הכל>	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**

הערה ברמת הטבלה:

מסחר יותר בקומות הקרקע, משרדים יותר בקומות 2 עד 5. תתור גמישות במיקום השטח למבנים ומוסדות ציבור בכל הקומות.
קווי בניין כמסומן בתשריט ממפלס הכניסה הקובעת ועד קומה 4 כולל בסימון קו בניין, מקומה 5 ואילך כמסומן בתשריט בסימון קו בניין עילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה כפולה.
- (2) כלפי רחוב הדקל יותרו דירות בקומות 1 עד 4.
- (3) כולל חדר למתקנים טכניים על הגג.
- (4) + חדר למערכות על הגג.
- (5) קווי בניין כמסומן בתשריט ממפלס הכניסה הקובעת ועד קומה 4 כולל בסימון קו בניין, מקומה 5 ואילך כמסומן בתשריט בסימון קו בניין עילי.
- (6) קווי בניין כמסומן בתשריט ממפלס הכניסה הקובעת ועד קומה 4 כולל בסימון קו בניין, מקומה 5 ואילך כמסומן בתשריט בסימון קו בניין עילי.






תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>הבינוי והעיצוב והעיצוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חדרה</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.2.1 שילוב מרכיבים של בניה ירוקה לפי תקן בניה ירוקה 5281 ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>6.2.2 תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתפרט חומרי גמר, גבהים וקומת קרקע.</p> <p>6.2.3 תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית גג כולל פיתוח החזית החמישית.</p> <p>6.2.4 תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור איגוד ערים.</p> <p>6.2.5 היות ומדובר בבניין אחד תהיה חובה להקים חברת ניהול עבור כל הקומפלקס. תנאי השימוש בבניין ייקבעו על ידי חברת הניהול.</p> <p>6.2.6 תנאי למתן היתר בניה וביצוע יהיה ליווי סביבתי של יועץ קרקע</p> <p>6.2.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה פתרון הנדסי להחדרת מי נגר לתת הקרקע.</p> <p>6.2.8 תכנית הידרולוגית מפורטת של פתרון הניקוז וניהול מי נגר / בקשה להיתר יובא לאישור עירית חדרה - מח' תשתיות.</p> <p>6.2.9 מיקום גן הילדים והחצר הצמודה אליו ייבחן בעת היתר הבניה, בתאום עם עיריית חדרה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>השימושים בשטחים הציבוריים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה בשלב מתן היתרי הבניה. 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>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. חדרי טרנספורמציה - בתיאום עם חברת החשמל:</p> <p>חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח 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, שבביל 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</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>בהם וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטראנספורמציה. חדרי הטראנספורמציה, 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 ובקרתם:</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' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ' 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>המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.5	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. מרתף הבניין מוצע בכל היקף המגרש. יותרו פתרונות הנדסיים לקליטת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 34 ב/4, זאת כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילוי וחלולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. הבקשה להיתר תותאם לדרישות תמ"א 34 ב/4 לעניין שימור וניצול מיטביים של מי נגר העילי בתחום התכנית.</p> <p>ג. תהיה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>
6.6	<p>פסולת בניין</p> <p>6.4.1. 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>6.4.2. חובת גריסה:</p>

6.6	פסולת בניין
	<p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך משל 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>6.4.3. 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>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שישמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.4.4. 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>6.4.5. 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>
6.7	תשתיות
	<p>6.5.1. מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>6.5.2. ביוב:</p> <p>ב. 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.</p> <p>ב. 2. היתר איכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>6.5.3. מים:</p> <p>אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>6.5.4. אשפה-אצירה, סילוק ומיחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>6.5.5. מרחב מוגן/מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p> <p>6.5.6. בטיחות אש</p> <p>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</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>יבוצע תיאום של פתרונות התברואה מול אגף שפ"ע.</p>

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>6.1.1 רצועה ברוחב 1.0 מ' לאורך רחוב צהל מיועדת להרחבת זכות הדרך כמסומן בתשריט. השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י תכנית זו (דרך) יופקעו בהתאם לסעיף 188-189 לחוק - יועברו וירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית חדרה.</p> <p>6.1.2 התכנית מקצה 125 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שירות + 200 מ"ר חצר עבור גן ילדים, שטחים אלו יועברו וירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית חדרה.</p>	
זיקת הנאה	6.11
תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ברוחב של 2 מ' לאורך רחוב צה"ל כמסומן בתשריט.	
חניה	6.12
6.13.1 החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.	
בטחון ובטיחות	6.13
<p>6.13.1 נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה ת"י 5139 ובהתאם לכל דין.</p> <p>6.13.2 גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>6.13.3 במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>6.13.4 שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודע הקמה למשרד הביטחון.</p> <p>6.13.5 כל שינוי בבקשה יובא לאישור מעהב"ט.</p>	
סביבה ונוף	6.14
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה במקומית לתכנית פיתוח בקנה מידה עפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. _____.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
הבניה תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34