

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0750570

מתחם איצטדיון חדרה



מחוז
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת בהתאם לתכנית מאושרת חד/1471. תכנית מתאר מקומית חד/1471 - פארק חדרה מתחם 3 הגדירה את מגרש 120 ביעוד מסחר ספורט ונופש. מגרש זה נקבע כמתחם ציבורי קולט קהל הכולל איצטדיון ספורט עירוני ומסחר. תחום תכנית זאת גובל ונמצא מחוץ לתחום תת"ל 22.

בתכנית מוצע מתחם אצטדיון, מסחר, מגרשי אימונים, מבני ציבור וחניון.

תכנית זאת מחלקת את תא שטח 120 למספר תאי שטח- 1,2,3,201-203 ומפרטת את השימושים בכל תא שטח: 1. מתחם אימונים הכולל מבנה שירותים ומלתחות, אצטדיון ספורט עירוני ל-12,000 צופים המתוכנן לקום בשני שלבים- שלב ראשון 8000 מקומות ישיבה ובשלב השני תוספת של 4000 מקומות ישיבה. התכנית מאפשרת הגדלת האצטדיון עד ל-15,000 צופים.

2. מתחם מסחר הכולל 7,000 מ"ר עיקרי.

3. מתחם חניה משותף למסחר ולאצטדיון.

201-203. שטח פתוח

בנוסף מפרטת התכנית את הבינוי המתוכנן, הסדרי התנועה הפנימיים, אזורי החניה, היקף מבני המסחר ואת קוי הבניה.

כמו כן, התכנית כוללת הרחבת רחוב צה"ל מדרום למגרש 120 .

התכנית כוללת הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פיתוח שטח, שטחי גינון וחניה, מיקום אשפה, מערכת תשתית, תאורה וגידור כמבוקש בתכנית חד/1471.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מתחם איצטדיון חדרה

שם התכנית

302-0750570

מספר התכנית

136.221 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	195100
קואורדינאטה Y	705650

1.5.2 תיאור מקום

בצפון מזרח העיר חדרה ממערב לתחנת הרכבת- חדרה מזרח שעתידה לחזור לפעילות, מצפון לנחל חדרה ומדרום לכביש 65.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10025	מוסדר	חלק		19-22, 39-48, 55-56, 100, 102, 104, 107, 110, 113, 116, 119, 122, 125, 132, 136

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
120, 100, 73, 66, 59	1471 / חד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1471 / חד	החלפה	תכנית זאת משנה חלק מהוראות תכנית חד/1471. שאר הוראות תכנית חד/1471 ימשיכו לחול.	6995	3792	23/02/2015
2020 / חד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/2020.	6798	5358	11/05/2014
1020 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/1020. הוראות תכנית חד/1020 תחולנה על תכנית זו.	4696	414	11/11/1998
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
תמא/10 / א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10 / א/1. הוראות תכנית תמא/10 / א/1 תחולנה על תכנית זו.	1912		19/04/1973
תמא/34 / ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/4. הוראות תכנית תמא/34 / ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/34 / ב/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/5. הוראות תכנית תמא/34 / ב/5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
ג/1311 / חד/1330 / מ/348	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/1311 / חד/1330 / מ/348. הוראות תכנית ג/1311 / חד/1330 / מ/348 תחולנה על תכנית זו.	5822	3539	23/06/2008

הערה לטבלה:

תמא/10/ג/2. סוג- כפיפות. הערה ליחס- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10 / ג/2. הוראות תכנית תמא/10 / ג/2 תחולנה על תכנית זו.

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				מיקו ארדיטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיקו ארדיטי		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים	מנחה	1: 1	49	11/02/2020	גל גרונר	20: 30 27/02/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500		05/05/2019	מיקו ארדיטי	01: 21 14/03/2020	גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	05/05/2019	מיקו ארדיטי	04: 37 23/03/2020	נספח הליכתיות ותח"צ	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	05/05/2019	נחמן רוה	04: 37 23/03/2020		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 500		23/01/2020	גדי דגני	04: 39 23/03/2020	גליונות: 4,16	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	9	14/05/2019	אלה קנצנברג	21: 05 06/02/2020	פרשה טכנית ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	14/05/2019	אלה קנצנברג	04: 36 23/03/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	9	11/11/2018	אריה גיגי	12: 35 05/05/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	14/05/2019	גל גרונר	21: 44 25/03/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	2	14/05/2019	גל גרונר	21: 45 25/03/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/05/2019	מיקו ארדיטי	17: 13 06/05/2019		לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 500	36	09/01/2020	מישל הקס	03: 29 28/01/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303727	04-6303726	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303727	04-6303726	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

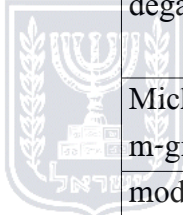
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיקו ארדיטי		משרד גולדשמידט ארדיטי בן- נעים	ירושלים	יפו	222	02-5000232		miko@gab-arch.co.il
מודד קרינה מוסמך	יועץ סביבתי	אריה גיגי	3000-40-4 /5		שקד	(1)		04-6350012	04-6350012	Aryegigi7@gmail.com
מהנדס	יועץ	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים	טירת כרמל	יזומה	2	04-8559111	04-8559100	Gal@grdel.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	גדי דגני	375	החברה ליזום, ניהול ושמאות מקרקעין	חדרה	רמב"ם	29	04-6277303	04-6277306	gadi@gadi-degani.co.il
	יועץ אקוסטי	מישל הקס		מ.ג יועצים לאקוסטיקה	הרצליה	השופטים	1	09-9553858	09-9541131	Michel@me-m-gimel.com
מהנדס	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שירותי הנדסה בע"מ	רמת ישי	(2)		04-6404243		modeday@ne-tvision.net.il
	יועץ תשתיות	אלה קנצנברג	93040	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	לבונה	12	04-8603621		ala-k@bj-is.com
מהנדס	יועץ תשתיות	נחמן רוה	08432	נ.ר.ש יעוץ והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אוסישקין	6	03-5445119		nrs-@013.net

(1) כתובת : ד.ג.נ מנשה 37862.

(2) כתובת : ת.ד. 792.



משרד הביטחון
מונה הדפסה 26



משרד הביטחון
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

תכנון מתחם האצטדיון, מסחר וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת תא שטח 120 מתכנית חד/1471 ל מספר תאי שטח: 1. חניה 2. מסחר 3. אצטדיון ומתחם אימונים 201-203. שטח פתוח.
2. קביעת הוראות בנייה, גובה הבניה המירבי המותר וקוי הבניה לכל מגרש. זכויות הבניה הם בהתאם לתכנית חד/1471.
3. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי חד/1471 בקומות תת קרקעיות בלבד.
4. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
5. הרחבת דרך ברחוב צה"ל לצורך הוספת נת"צ ונתיב אופניים. בנוסף, סימון חזית מסחרית לאורך רחוב צה"ל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים	203 - 201
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	105 - 102
חניון	1
מסחר ספורט ונופש	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ספורט ונופש	3
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	101
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	105 - 102
גבול מסדרון תשתיות עילי	חניון	1
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	203 - 201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	103, 102
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	1
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	103
הנחיות מיוחדות	חניון	1
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	101
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	103, 102
הנחיות מיוחדות ב	חניון	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ספורט ונופש	2
חורשה לשימור	דרך מאושרת	101
חורשה לשימור	מסחר ספורט ונופש	3
חזית מסחרית	מסחר ספורט ונופש	3, 2
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	101
קו חשמל מתח על	דרך מוצעת	103, 102
קו חשמל מתח על	חניון	1
קו חשמל מתח על	שטחים פתוחים	203, 201
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	101
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	103, 102
קו חשמל מתח עליון	חניון	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	105 - 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ספורט ונופש	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	203 - 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.06	10,981	דרך מאושרת
0.20	265	דרך מוצעת
89.97	122,562	מסחר ספורט ונופש
1.77	2,413	שטח ציבורי פתוח
100	136,221	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.26	11,246.34	דרך מאושרת
2.03	2,767.46	דרך מוצעת
25.05	34,120.64	חניון
62.78	85,523.39	מסחר ספורט ונופש
1.88	2,563.59	שטחים פתוחים
100	136,221.42	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ספורט ונופש
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים בתכנית הינם:</p> <p>תא שטח מספר 2:</p> <p>א. מבני מסחר.</p> <p>תא שטח מספר 3:</p> <p>א. מתקן ספורט ואירועים העומד בכל הדרישות והתקנים הקבועים בחוק. המגרש יכלול את אצטדיון הכדורגל העירוני יחד עם יציעים ומושבים לקהל הצופים וכל השירותים והתקנים הנלווים הנדרשים כ: בתי קפה, מסעדות, מסחר, משרדי האתר, קופות, חדרי תקשורת, חדרי הלבשה, מלתחות ושירותים, מרפאה וחדרי טיפולים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש הנדרש לתפעול האיצטדיון ברמה מיטבית וגבוהה. בנוסף, מסחר בחזית רחוב צה"ל.</p> <p>ב. מתחם אימונים לרבות מבנה שירותים, מלתחות, מסחר נלווה וכל סוגי המתקנים והמבנים המשרתים את מתחם האימונים והספורט.</p> <p>ג. חניונים ודרכי גישה, לרבות גישת רכב חרום והצלה.</p> <p>ד. אולמות אירועים/כנסים ושטחי ספורט ונופש נוספים.</p> <p>ה. מבני ציבור</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תא שטח 2:</p> <p>1. תינתן זיקת הנאה למעבר רגלי בין שני אגפי המסחר. מעבר זה מחבר את החניה למתחם האצטדיון.</p> <p>2. מחצית מהשטח למסחר בתא שטח 2 יהיה בזיקה לשימושי הספורט שבמתחם.</p> <p>תא שטח 3:</p> <p>2. תותר בניית שטחים לניצול מירבי של החלל מתחת לטריבונות ושטחים נוספים לרבות: מלתחות ושירותי שחקנים, חדרי הנהלה ומזכירות, מחסנים כלליים, מחסני ציוד חקלאי, חדרי מכונות, חדר חשמל, חדרי ישיבות ומסיבות עיתונאים, חדרי שופטים ומאמנים, חדר רופא, ממ"מ, מעברי קהל, מזנונים ומסעדות, חדרי שרות למכונות לסוגיהן, יציע מכובדים ותקשורת, חדר בדיקות סמים וכל שטח נוסף הנדרש לתפעול מלא ואיכותי של האיצטדיון לרבות עמידה בתקנים והנחיות.</p> <p>3. תתאפשר בניית יציע קהל במתחם האימונים.</p> <p>4. תכנון התאורה יכלול התייחסות להפחתה בתאורה שאינה נדרשת וזיהום אור בהתאמה לתקני התאורה הנדרשים למגרשים ולאצטדיון.</p> <p>5. בחזית רחוב צה"ל יבנה מבנה מסחר בהיקף של לפחות 500 עד 1000 מ"ר כמבנה נפרד או צמוד דופן למבנה האצטדיון.</p> <p>6. ככל הניתן לא יהיה גידור בסביבת המעברים הציבוריים והדרכים. יותר גידור מגרשי האימונים עצמם כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה לאיצטדיון ולמסחר בתא שטח 1 בו תבנה חניה ציבורית פתוחה וכן חניה בתת הקרקע בתא שטח 2 במידת הצורך.</p>



4.1	מסחר ספורט ונופש
	2. תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בטבלה מספר 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא תותר המרת שטחים ממבני ספורט ונופש למסחר למעט מסחר בחזית רחוב צה"ל בשטח של עד 1000 מ"ר. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סעיף 7.1 - שלביות הביצוע - מחייב, וכל סטייה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. קו הבנין המערבי למגרש מספר 2 הנמצא במרחק 33 מטר מציר קו המתח העליון, הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר בניה מעל פני הקרקע ותישמר זכות מעבר בשטח זה.שטח זה ישמש לטובת מעבר הציבור מהחניה לאצטדיון, רחוב המעבר לא יפחת מ- 32 מטרים.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכוללת, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>2. מצע הדשא באיצטדיון ובמגרשי האימונים יאפשר חלחול מים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל), מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, שטח לניקוז מי גשם, תנועת כלי רכב, הולכי רגל ורכבי אופנים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל), מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, שטח לניקוז מי גשם, תנועת כלי רכב, הולכי רגל ורכבי



	4.3 דרך מוצעת	4.3
	אופנים.	
	הוראות	4.3.2
	חניון	4.4
	שימושים	4.4.1
	מדרכות, איי תנועה, מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, פיתוח שטח וגינון. בנוסף, חניות לאופניים ולאופנועים, חניון לילה לאוטובוסים ותחנת קצה לתח"צ.	
	הוראות	4.4.2
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יאושר כל בינוי בשטח זה למעט חניה ציבורית מתוקף תמ"א 10/א ותמ"א 10/ג.</p> <p>2. התכנית תביא בחשבון את מגבלות הבניה כתוצאה ממעבר תשתיות מים, קווי חשמל ותשתיות נוספות בתחום התכנית. תינתן התייחסות לתשתית המים הקיימת בתת הקרקע ופתרונות מיגון אקוסטיים ככל שידרשו.</p> <p>3. בתחום רצועת המים לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת המים ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה. יותרו פעולות גינון למעט נטיעת עצים מעמיקי שורש כקבוע בתכנית ג/1311/חד/1330/מ/348.4. לא תותר בניה מעל רצועת המים למעט סלילת כבישים פנימיים. הרצועה המוגנת מעל הקו הקיים תהיה במרחק 5 מ' מכל צד של הקו הקיים.</p> <p>4. במסגרת החניון ייקבע לעת מתן היתר בניה חניון לילה ותחנת קצה לתחב"צ, ככל שידרש בתיאום עם משרד התחבורה.</p>	
	<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>על מנת להבטיח ישימות ביצוע קו מים עתידי ברצועת התשתיות, סומנו בשתי קצוות הרצועה בתחום התכנית, שטחים עם הנחיות מיוחדות. בשטחים אלה לעת הקמת קו נוסף, יבוטלו החניות בתחום זה לצורך הקמת פירי דחיקה עבור הקו השני אשר יונח מתחת לחניות. עד להקמת פירי הדחיקה והנחת הקו, יותר שימוש בשטח זה לצרכי חניה. לאחר הקמת הפירים, יתאפשר שימוש בשטחים הללו לחניות. עוד יובהר שלמשך תקופת הביצוע בלבד, תגרענה כנראה מספר חניות נוספות בסביבת כל אחד משני שטחים מסומנים אלה. הגודל והמיקום המדויק של שטחים זמניים אלה יתואמו עם חברת מקורות.</p>	
	<p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>בתחום רצועת ההנחיות המיוחדות לאורך קו המים במרחק של 5 מ' מכל צד של הצינור, כמסומן בתשריט, יותרו רק עבודות גינון ללא נטיעת עצים. במקרים מיוחדים תתאפשר חציית כבישים או הרחבת כבישים קיימים בתאום עם מקורות.</p> <p>בתחום רצועה זאת, טרם תחילת עבודות הפיתוח תגודר רצועת ההנחיות המיוחדות על מנת שלא יתאפשר מעבר כלים כבדים ועבודות עפר מכל סוג שהוא מעל קו המים או בקרבתו. לצורך חציית של קו המים יתואמו עם חברת מקורות נקודות מעבר כבישים ותשתיות זמניות וקבועות ופרטגיה ההגנה הנדרשים לצורך כך. לא יתאפשר שינוי במפלס גובה הקרקע הקיים בתחום רצועה זאת למעט בתיאום עם חברת מקורות.</p>	
	<p>ד</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>מצע החניון יאפשר חלחול מים.</p>	

שטחים פתוחים	4.5
שימושים	4.5.1
שטח זה ישאר פתוח וזאת על מנת לאפשר רציפות השטחים הפתוחים מנחל חדרה שבדרום לשטחים הפתוחים שמצפון לתחום התכנית.	
הוראות	4.5.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
											גודל מגרש כללי					
											34121	1	חניון	חניון		
5	(1)	(1)	(1)	1	2	12	13000	6000			7000	10267	2	מסחר	מסחר ספורט ונופש	
5	(1)	0	3	1	3	(3) 30	30000	7000			(2) 23000	75256	3	מסחר	מסחר ספורט ונופש	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קירוי יציעים בשטח כולל של עד 9,000 מ"ר לא ייכלל במסגרת זכויות הבניה שלעיל. תותר הגדלת שטחי הקירוי עם הגדלת האצטדיון ל 15,000 מושבים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי הבנין ע"פ המסומן בתשריט.
- (2) יותר מסחר בסמוך לדופן הדרומית של האצטדיון בחזית רחוב צה"ל עד 1000 מ"ר. כמו כן, תותר המרת שטח של עד 700 מ"ר משימוש ספורט ונופש לשימוש מבנה ציבור.
- (3) מגדלי תאורה ואנטנות בגובה עד 50 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. גובה 0.0 של הבינוי יהיה מעל +15.40 מעל פני הים.</p> <p>2. הוראות הבינוי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית חדרה.</p> <p>3. התאורה תהיה תאורה חסכונית ואקולוגית.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>1. יציעי האצטדיון יאפשרו קירוי בהתאמה לשלבויות ביצועם.</p> <p>2. אמצעים אקוסטיים לשיפור המיגון האקוסטי יקבעו בהיתר הבניה.</p> <p>3. תאורת האצטדיון תתוכנן כך שלא ייווצרו מטרדים וימנע סינוור למערכת הדרכים והסביבה.</p> <p>4. תכנית זו תהא כפופה לכל הנחיות המיגון מפני קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת ע"פ תת"ל 18.</p> <p>5. רעש:</p> <p>- בעת ביצוע עבודות הבניה, כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעי רעש מציוד בנייה.</p> <p>- בעת עבודות הבניה, ציוד בניה שנתוני הרעש שלו מייצגים חריגה מהרעש המותר בתקנות, ימוגן באמצעות חציצה אקוסטית שתפריד בינו ובין קולטי הרעש הרגישים בסביבתו.</p> <p>- הפעילות באיצטדיון תתבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 והתשנ"ג 1992.</p> <p>6. איכות אויר:</p> <p>- הרטבת מסעות בשטח האתר בחומר מייצב מתאים (כולל דרכי גישה). ההרטבה תקופתית וע"פ הצורך.</p> <p>- יש לדאוג לכיסוי כל המשאיות היוצאות מהאתר בין אם היא טעונה פסולת ו/או חומרי בנין אחרים הגורמים למטרדי אבק וזיהום אויר.</p> <p>- כל מטבח מבשל יצויד במערכת אוורור ומתקנים לקליטת עשן וריחות, שתפלטנה דרך ארובות גג המבנה.</p> <p>- כל נקודת בישול, טיגון, אפיה, גריל וכדומה תצויד במינדף המחובר למערכת אוורור הכוללת מפוח יניקה ותעלות אוורור. מהירות הזרימה של האויר בכניסה למינדפים תהיה לפחות 0.5 עד 0.8 מטר לשניה כדי לקלוט את הריחות והעשן באופן יעיל. במנדף יותקנו מסננים עוצרי שמן לקלוט טיפות שמן הנפלטות מנקודת הבישול ופילטרים נוספים על פי הצורך.</p> <p>7. פסולת:</p> <p>- בתא שטח 2 יבנה חדר ריכוז אשפה עבור השטח המסחרי.</p> <p>- המתקנים לאצירת הפסולת על סוגיה, הטיפול בה ושינועה יהיו בהתאם למערך האיסוף והטיפול העירוני ובכפוף לקבלת אישור הרשות המוסמכת.</p> <p>- יובטחו דרכי איסוף, טיפול ושינוע פסולת מוצקה שימנעו היווצרות ריחות, התרבות בעלי חיים מזיקים, משיכת ציפורים, התפזרות אשפה, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>- פסולת רעילה או פסולת המכילה חומרים מסוכנים תופרד מכל פסולת אחרת בתחום המגרש והטיפול בה יהיה בהתאם לנוהל טיפול בחומרים מסוכנים כנדרש בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990.</p> <p>8. שפכים:</p> <p>- איכות השפכים שתוזרם למערכת העירונית תעמוד בדרישות החוק.</p> <p>- לכל שימוש ומתקן בשטח התכנית יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המרכזית העירונית על</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

<p>6.2</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>מתקני הטיפול שבה.</p> <p>- מטבחים מבשלים יחוברו למערך השפכים העירוני רק לאחר טיפול קדם להפרדת שמנים ושומנים.</p> <p>9. זיהום קרקע ומי תהום :</p> <p>- מחנות הקבלן יצוידו באמצעים למניעת זיהום קרקע ומים לרבות מאצרות לאחסון מכלי הדלק, משטחי טיפולים, מאצרות לאיסוף שפך שמנים ודלק, מכלים ייעודיים לעודפי שמן ופילטרים, מיכלי אשפה ושירותים כימיים.</p> <p>- על מנת להבטיח כי ינקטו כל האמצעים לטיפול ומניעת דליפות שמן/דלק: א. הציוד ההידראולי יונח על גבי משטחים אטומים למניעת חלחול וזיהום קרקע, ב. מכלי דלק/שמן יהיו מוגנים באמצעות מאצרה בנפח 110% מנפח המיכל הגדול ועל פי כל דרישות החוק. ג. תדלוק הציוד המכני יעשה ע"ג משטחים אטומים המנוקזים למפרידי שמן/מים ובהקפדה למניעת זליגה ו/או גלישה. ד. תדלוק מיכלי הדלק יבוצע במאצרה למניעת גלישה. ה. שמן משומש מצויד מכאני/מסנני שמן משומש יאספו ויפנו למפעל מחזור שמנים מאושר. ו. במקרה של זיהום קרקע ינקטו פעולות שיקום כגון שאיבת הדלק ו/או סילוק שכבת הקרקע המזוהמת לאתר מאושר.</p> <p>10. נוף :</p> <p>- כל עבודת חפירה ו/או מילוי עקב הנחת קוי תשתית בקרקע יבוצעו בתחום רצועת עבודה מוגדרת ברוחב מירבי של 5 מ'. עבודות אלה יחויבו בשיקום פיזי ונופי.</p> <p>- בשטח המיועד להולכי רגל בלבד אסורה על בניה בתחום השביל.</p> <p>- הבינוי והפיתוח לרחוב צה"ל יאפשר נגישות יעילה ובטוחה, גם במהלך שלבי הביצוע, למניעת גגיעה במשתמשי הרכבת ובכפוף לתיאום ואישור מול רכבת ישראל.</p> <p>11. איכות סביבה : מבנה האצטדיון יעמוד בתקן ישראל 5281 לבניה ירוקה, בנוסף, תתאפשר הקמת פאנלים סולאריים בשטחי המתחם כולו. ניתן יהיה לקרות את החניון בתא שטח 1 (בהתאם למגבלות רצועת התשתיות) ואת האצטדיון לצורך הקמת מתקנים פוטו וולטאים.</p>	
<p>6.3</p> <p>חניה</p> <p>1. החניות בתאי שטח 1,3 יהיו עבור האצטדיון והמסחר ויחושבו ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. יותר שימוש לחניה בשטחים סמוכים לאצטדיון באישור מהנדס העיר- לעת מתן היתר בניה, בהתאמה לניתוח של חפיפות וניצולת השטחים בהיוועצות עם רכבת ישראל.</p> <p>3. מערך הדרכים הפנימיות יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל חלקי המתחם, בהתאם לשלבי הבינוי והפיתוח בתחומו, בתיאום עם רכבת ישראל בשלב היתר הבניה.</p>	
<p>6.4</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (תאי שטח 1,3), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקת הקרקע ע"פ סימן ז' פרק ד' לחוק. החלוקה היא בהתאם לתשריט התכנית הכולל טבלת שטחים. מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.5</p> <p>ניקוז</p> <p>1. מערכת הניקוז העירונית המתוכננת באזור המתחם תכלול נקזים סגורים תת-קרקעיים בצנרת ו/או במובלי ניקוז והיא תעבור לאורך רחובות קיימים ומתוכננים ותכלול</p>	



ניקוז	6.5
<p>אלמנטים של קליטת מי הנגר וקולטנים בכבישים וזאת בהתאם לתוכניות הכבישים והפיתוח. עבור סופות גשם נדירות יותר מספיקת התכנון יובטחו מסלולי ניקוז עיליים רציפים בין השטח התורם אל מוצא הניקוז, לאורך רחובות ושצ"פים.</p> <p>2. התוכנית תמנע תכנון של שקעים מוחלטים. בתוכנית הפיתוח המובאות לאישור בוועדה המקומית תיבחן התאמת התוכנית לאופיו הטופוגרפי של האזור. כן ייבחנו "הקווים האדומים" של הכבישים ורומי הפיתוח בשצ"פים. שמירה על עיקרון זה תאפשר למי הנגר, במקרה של הצפה עקב סתימה במערכת או אירוע שיטפוני, לזרום על פני הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים עד לנחל חדרה מבלי לגרום לנזקים בנפש או ברכוש.</p> <p>3. בהתאם לתמ"א 3/ב/34, יבוצעו נקזים לאורך כבישים מתוכננים ורחוב צה"ל והם ימשיכו עד לנחל חדרה.</p> <p>4. רומי +0.00 מינימליים של מבנים מתוכננים במתחם לא יפחתו מרום של +15.40 מ'. גובה סופי ומפלס בינוי (+0.00) ייבדקו בתכנון מפורט ובהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>5. במתחם יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת-קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לניקוזם של חניונים תת-קרקעיים וקומות קרקע תחול על יזם החניונים.</p> <p>6. מערכת הניקוז במתחם תפעל בצורה המונעת עד כמה שניתן את הוצאת הנגר העילי מהנכס הפרטי/הציבורי אל השטח העירוני באופן ישיר.</p> <p>7. בעת תכנון הפיתוח של השטחים במתחם יש לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע ע"י סגירת שטח המגרש בגובה מתאים וע"י קביעת אופי התכנית וצורת ההתנקזות ממנה, זאת תוך מניעת הצפות. בכל מקרה אין לאשר חיבור מרזבים ישירות למערכות ביוב או ניקוז תת קרקעיות.</p> <p>8. מדרום לגבול התכנית נמצא נחל חדרה המהווה עורק ניקוז ראשי. תכנון מוצאי הניקוז אל נחל חדרה יתואם עם רשות הניקוז שרון.</p>	
איחוד וחלוקה	6.6
<p>1. הקצאות ורישום המגרשים תהיה לפי טבלאות איזון והקצאה.</p> <p>2. שטחו של מגרש 120 מתכנית חד/1471 (בתכנית זאת תאי שטח 1-3) הינו שטח לחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ללא הסכמת בעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תצ"ר והבטחת רישומו בהתאם לתקנות.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי.</p> <p>2. לפחות 20% משטח התכנית יהיו פנויים מבינוי, פיתוח או ריצוף ויהיו חדירי מים למטרות לחלול לתת הקרקע.</p> <p>3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים חדירים.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>בשטח התכנית עצים לשימור. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו. בשטח זה לא תבוצענה עבודות חפירה שעלולות לפגוע בשורשים.</p>	

<p>6.9 אקוסטיקה</p> <p>בעת פעילות קונצרט או הופעה המלווה בפעילות רמקולים, יש להגביל את משך הקונצרט עד לשלוש שעות בלבד בשעות היום (00:00-22:00). מתוך כך, לא תותר הפעלת קונצרטים לאחר השעה 22:00.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פסולת בניין</p> <p>פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ותעשה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית תכלול נספח פסולת שיכלול הערכה כללית של כמויות הפסולת עבור עבודות בנייה ופיתוח מתוכננות וכן ניצול של פסולת גרוסה לעבודות פיתוח שונות. 2. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. תנאי להיתר בנייה הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה. 3. ככל הניתן, יש לבצע גריסה בתחום התכנית ולהשתמש בתוצרים. 4. עבודות שינוע הפסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו על-ידי קבלנים בעלי רישיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה. <p>להלן הערות לעניין עודפי עפר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית, באם יימצאו מתאימים הנדסית לכך, ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר. 2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש, או שאיננה מתאימה מבחינה הנדסית, כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין. 	<p>6.10</p>
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות תקפות. 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח. 3. תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח. 4. תיאום עם חברת החשמל. 5. תיאום עם תאגיד מי חדרה. 6. אישור תכנית הניקוז ע"י עיריית חדרה. 7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבנין חדש יהא רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין זיקת הנאה. 8. תאי להגשת בקשה להיתר בניה לאצטדיון: אישור משרד הבריאות. 9. תנאים נוספים הנוגעים למטלות תחבורה כמפורט בסעיף 7. 10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע תחנת שאיבה ממערב למתחם כחלק מתכנית חד/1471, ביצוע של קוי הולכת שפכים אל ומהתחנה וחיבור למערכת הביוב העירונית וזאת עפ"י תכנון מפורט שיאושר ע"י משרד הבריאות. 11. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 12. תיאום עם חברת מקורות. 13. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט, בו יפורטו האמצעים למזעור מפגעים אקוסטיים, לרבות קירוי היציעים, קביעת מיקום הבמה ועוד. הדו"ח וההיתר יועברו לקבלת התייחסות משרד הגנת הסביבה. תעודת גמר מבנה האצטדיון יהיה שימוש בפתרונות אקוסטיים למזעור הפרעות לתושבי הסביבה. 14. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית תאורה הכוללת מיפוי של פיזור האור. 	<p>6.11</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>התכנית תוגש לאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>15. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאצטדיון ולמסחר יהיה התאמת גשר צה"ל לצורכי הניקוז ואישור רשות הניקוז.</p>

6.12	תשתיות
	<p>1. רצועת המים- בניה בכפוף לתכנית ג/1311/חד/1330/מ/348.4.</p> <p>2. רצועת קו מתח עליון- בתחום רצועת מעבר לקוי חשמל מתח עליון (מסדרון תשתיות עליות - כמסומן בתשריט) יחולו מגבלות בניה בהתאם להוראות תמ"א 10/א/1, תמ"א 10/ג/2.</p> <p>3. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים האזוריים ותתואם עם תאגיד מי חדרה. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. חשמל-</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>- רשת החשמל המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.</p> <p>- המרחקים בין המבנים לרשת החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> <p>- חדרי השנאים יבנו במבנים תת קרקעיים או עיליים בתוך קווי הבניין ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנים. בתחום התכנית לא יותר להקים שנאים על עמודים.</p> <p>- בכל עת תשמר הגישה לעמודי החשמל בתחום התכנית על ידי כלי רכב כבדים של חח"י.</p> <p>- יש לשמור על מרחק של 5.0 מטר בין רגלי עמוד החשמל לבין שטח/חניה/כביש (לחסום אפשרות פגיעה של כלי רכב בעמודי החשמל).</p> <p>- יש לבצע מבדדים כפולים בקטעי הקו העוברים מעל החניה.</p> <p>- יש לתאם ולאשר כל עבודה מתחת לקווי החשמל בתחום הרצועה עם חברת החשמל.</p> <p>ביוב-</p> <p>- לכל שימוש ומתקן בשטח התכנית יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המרכזית העירונית.</p>

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מתחם אימונים הכולל מבנה בן 500 מ"ר	אישור משרד הבריאות לפתרון ביניים לשפכי מתחם האימונים, ללא קהל. הפתרון הזמני יבוטל עם הקמת תחנת השאיבה וחיבור מתחם האימונים אל התחנה.
2	1. בניית איצטדיון המכיל עד 8000 מושבים מקורים כולל כל השטחים הציבוריים,	1. היתר הבניה לשלב א' של האצטדיון יכלול תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 1:200 או

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התפעוליים והאחרים בהתאמה לתכליות המותרות.	<p>500: 1 לרבות תכנית תנועה וחניה מותאמת לשלב זה, מאושרת על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. ביצוע מעגל תנועה דו נתיבי בצומת הכניסה לפארק חדרה עם רחוב צה"ל.</p> <p>3. הרחבת רחוב צה"ל לדו מסלולי, 4 נתיבים עד לחיבור לצומת עם דרך 65 ושדרוג ספיקות התכן של הגשר. בתיאום עם רשות הניקוז לענין ספיקות התכן.</p> <p>4. הקמת תחנת השאיבה והנחת קוי הולכה אל ומהתחנה.</p>
3	בנית שטחי המסחר	תחילת הקמת החניון והאצטדיון (גם אם חלקית)
4	השלמת האצטדיון ל 12,000 מושבים.	1. רימזור הצומת בכניסה לפארק חדרה עם רחוב צה"ל.
5	בניית שאר שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זאת	בניית מחלף חדרה מזרח על דרך 65.

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

