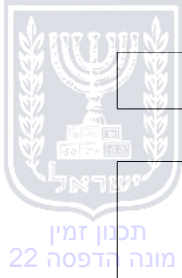


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1032721

שינוי הוראות בניה ברח' האשור 2 חדרה גוש 10032 חלקה 57



| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | חיפה |
| מרחב תכנון מקומי | חדרה |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/05/2023

לאשר את התוכנית

11/06/2023

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 ברח' האשור בחדרה גוש 10032 חלקה 57

שטח התכנית 0.939 דונם.

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' במצב מאושר למגורים ומבנים ומוסדות ציבור במצב מוצע.
2. הגדלת מס' יחיד מ-4 יחיד לדונם במצב מאושר ל-21 יחיד לדונם סה"כ 17 יחיד במצב מוצע +130 מ"ר (כולל מ.מ.מ.) שטח למבני ציבור.
3. הגדלת אחוזי בניה מ-60% (464 מ"ר) במצב מאושר ל-234% (1903.99 מ"ר) במצב מוצע.
4. שינוי בתכנית קרקע מ-25% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.
5. שינוי בקו בנין אחורי- מ 4 מ' במצב מאושר ל 3.30 מ' במצב מוצע.
6. עליות גג ל 1 יחיד בקומה אחרונה בשטח 40 מ"ר (שטח עיקרי מבוקש).
7. מרתף על גבולות מגרש 813.67 מ"ר במצב מוצע.
9. יוקצו 130 מ"ר בנוי ועוד 200 מ"ר חצר/ מרפסת לשימושים ציבוריים .
10. קו בנין למרפסות בצד מזרח יהיה 2.5 מטר.
11. קו בנין למרתף בחזית בהתאם לפרט מצורף בתכנית בינוי ובכפוף לאישור מחלקת תשתיות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' האשור 2 חדרה גוש 10032 חלקה

57

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-1032721

מספר התכנית

0.939 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

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 | 193545 |
| קואורדינאטה Y | 704877 |

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------|------|
| | 2 | האשור | חדרה |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10032 | מוסדר | חלק | 57 | |

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 25/09/2019 | | 15065 | 8452 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 302-0583542 |
| 16/07/1942 | | | 1210 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 33. הוראות תכנית חד/ 33 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 33 / חד |
| 31/01/1991 | | 1192 | 3840 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 808 ממשיכות לחול. | שינוי | 808 / חד |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מיכאל דוידוב | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מיכאל דוידוב | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 03 11/05/2023 | מיכאל דוידוב | 10/05/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 12: 02 21/12/2022 | מיכאל דוידוב | 20/12/2022 | 1 | 1: 100 | מנחה | ניקוז |
| לא | | 11: 02 11/05/2023 | ניזאר אבו עקל | 01/05/2023 | 2 | 1: 100 | מנחה | תנועה |
| לא | | 10: 59 11/05/2023 | ניזאר אבו עקל | 10/05/2023 | 1 | 1: 100 | מנחה | תנועה |
| לא | | 17: 25 02/10/2022 | מיכאל דוידוב | 29/09/2021 | 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 | | | רם-לי בניה ופיתוח בע"מ | חדרה | הרצל | 27 | 04-6336388 | | ramililtd@g mail.com |

1.8.2 יזם

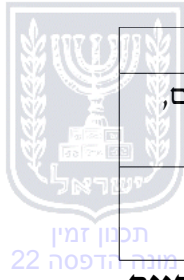
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---------------------------|------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
| פרטי | | | רם-לי בניה ופיתוח בע"מ | חדרה | הרצל | 27 | 04-6336388 | | ramililtd@gmail.co m |

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 | | | חדרה | הגבורים | 59 | 04-6225001 | | michael@mo ran- hadera.co.il |
| | יועץ תחבורה | ניזאר אבו עקל | 113376 | | ערערה | אל באטן | 12 | 04-9338536 | | 3dmap2010@ gmail.com |
| | מודד | ירחמיאל גולדשמיט | 661 | | חדרה | הלל יפה | 25 | 04-6325454 | 1534-6322072 | Office@milik gol.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח | הגדרת מונח |
|-----------------------------|--|
| דרך מוצעת | תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, ומעבר קווי תשתיות כגון: ניקוז, ביוב, מים, תקשורת, חשמל ותאורה, גז, מתקני אשפה, וכד'. אסור כל בניה בתוואי דרך |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | למגורים ולמוסדות ציבור |

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**

תוספת יחידת דיור ושינוי הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית חלה ברח' האשור בחדרה גוש 10032 חלקה 57 שטח התכנית 0.939 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

- שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' במצב מאושר למגורים ומבנים ומוסדות ציבור במצב מוצע.
- הגדלת מסי יח"ד מ-4 יח"ד לדונם במצב מאושר ל-21 יח"ד לדונם סה"כ 17 יח"ד במצב מוצע +130 מ"ר (כולל ין זמין)
- מ.מ.מ. שטח למבני ציבור.
- הגדלת אחוזי בניה מ- 60% (464 מ"ר) במצב מאושר ל- 234% (1903.99 מ"ר) במצב מוצע.
- שינוי בתכנית קרקע מ-25% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.
- שינוי בקו בנין אחורי- מ 4 מ' במצב מאושר ל 3.30 מ' במצב מוצע.
- עליות גג ל 1 יח"ד בקומה אחרונה בשטח 40 מ"ר(שטח עיקרי מבוקש).
- מרתף על גבולות מגרש 813.67 מ"ר במצב מוצע.
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו יירשמו ע"ש עיריית חדרה .
- יוקצו 130 מ"ר בנוי ועוד 200 מ"ר חצר/ מרפסת לשימושים ציבוריים .
- קו בנין למרפסות בצד מזרח יהיה 2.5 מטר.
- קו בנין למרתף בחזית בהתאם לפרט מצורף בתכנית בינוי ובכפוף לאישור מחלקת תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

| יעוד | תאי שטח |
|--------------------------------|----------|
| דרך מוצעת | 202, 201 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 101 |

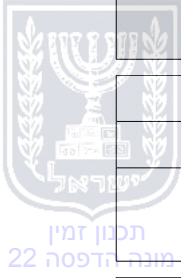
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 202 |
| מבנה להריסה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 101 |
| קו בנין עילי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 101 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים ב' | 938.24 | 100 |
| סה"כ | 938.24 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 124.58 | 13.28 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 813.66 | 86.72 |
| סה"כ | 938.24 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | דרך מוצעת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | תשמש כמעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965), למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות . |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. |
| 4.2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | למגורים ולמוסדות ציבור: יותרו כל השימושים הקבועים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה וכן עבור המטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות, מרפאות, רווחה, משרדי הרשות המקומית ומנהל וחירום עירוניים. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | החזית הפעילה תהיה לכיוון רחוב ארלוזורוב. השטח הציבורי יבנה בקומת הקרקע. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|-------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------|-----------------|---------|-----------------------------|--------|------|-----------------------------|
| | | | | | | | | מרחב | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | | | | | שרות | |
| קדמי | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | 142 | 12 | 130 | 813.67 | 101 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | | |
| (1) 4.5 | 5 | 4 | | | | | 17.45 | 142 | 12 | 130 | 813.67 | 101 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | | |
| (1) 4.5 | 5 | 4 | 1 | 10 | (3) 35.99 | 21 | 17 | 30 | 459.65 | 3740 | 815 | 930 | (2) 1995 | 813.67 | 101 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| (1) 4.5 | 5 | 4 | 1 | 10 | 35.99 | 21 | 17 | 30 | 477.1 | 3882 | 815 | 942 | (4) 2125 | 813.67 | 101 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין מרפסות 2.5 מ'.

(2) כולל 270 מ"ר מרפסות.

(3) בניה בקומת הגג מ"ר 30 מ"ר עיקרי שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג בהתאם לתב"ע תחקונים תכנית 302-0583542 ליח"ד.

(4) כולל 270 מ"ר מרפסות למגורים.

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|--------------------------|---|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי | העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית חדרה. |
| 6.2 | בינוי ו/או פיתוח | באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים לרבות מעל קומת החניון. יש ליצור הפרדה מוחלטת בין השטחים המיועדים לצרכי ציבור ובין השטחים הפרטיים בכל הנוגע לבינוי, כניסות ומערכות טכניות. |
| 6.3 | עתיקות | <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p> |
| 6.4 | חניה | תקן חניה יהיה 1:1 ליח"ד, לרבות אפשרות לשימוש במכפיל חניה. |
| 6.5 | הפקעות ו/או רישום | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |
| 6.6 | ניהול מי נגר | <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.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> |
| 6.7 | פסולת בניין | <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 1.1 קבלת הערכה כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה או סלילה מבעל היתר לפני הוצעת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר בניה לפינוי פסולת הבניין בכמות</p> |

| | |
|---|-------------|
| פסולת בניין | 6.7 |
| <p>שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מסודר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בעקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון-ייעברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עדפי חציבה מפרויקט אחר או מאגר ביניים. -מילוי באמצאות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| פיתוח סביבתי | 6.8 |
| <p>באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים.</p> | |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | 6.9 |
| <p>היזום בונה את השטח הציבורי בגודל של 130 מ"ר (עיקרי) + חצר סמוכה ששטחה לכל הפחות 200 מ"ר עבור עיריית חדרה על חשבוננו. השטחים יירשמו על שם עיריית חדרה.</p> | |
| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.10 |
| <p>מניעת מטרדים בעת הבניה : מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן : א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ז. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>אוורור חניון תת-קרקעי</p> <p>1. עם הגשת הבקשה להיתר הבניה תוגש מחדש התכנית העדכנית לאוורור החניון לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. כיוון פליטת הארובות מהחניון התת קרקעי יכוון באופן שלא יגרום מטרד לסביבה הקרובה.</p> <p>3. יש לעמוד בתנאי מסגרת סביבתיים ע"פ תנאים לרשיון עסק לפריט 6.8 ב' - חניונים תת קרקעיים.</p> <p>טיפול באסבסט בשטח התכנית</p> <p>עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוגש סקר אסבסט שיבוצע על ידי קבלן מורשה לטיפול ופינוי אסבסט על ידי המשרד להגנת הסביבה והיזם יחויב לטפלו ולפנותו בהתאם לאמור</p> <p>בחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011 ותקנותיו .</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>רישום שטחים ציבוריים</p> | <p>6.11</p> |
| <p>רישום מבני הציבור, לרבות שטחי שרות והחניות שיוצמדו על שם עיריית חדרה - השטח למבני ציבור ירשם כיחידה עצמאית על שם עיריית חדרה ברישום הבית המשותף.</p> | |
| <p>תנאים בהליך הרישוי</p> | <p>6.12</p> |
| <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה היוועצות עם איגוד ערים חדרה לנושא חניון תת"ק מתחת לגן הילדים המוצע.</p> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.13</p> |
| <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 1. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 2. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 3. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק 1.4. 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 00.5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 00.20 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 00.35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 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 עבודות 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.</p> | |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.14</p> |
| <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו יעוברו לעיריית חדרה וירשמו ע"ש עיריית חדרה.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22