

ק

- 4
- 13
- 15
- 16
- 19
- 20
- 24
- 25

הודעה על אישור תכנית מס' ת.מ.ק. 1061/06
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5692
 מיום 18.7.07

ננינים

- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתימות

ועדה מקומית חדרה

הפקדת תכנית מס' ת.מ.ק. 1061/06
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' 2006005 ביום 22.6.06

נייר הועדה

ו.ב.ע - מתן תוקף

ועדה מקומית חדרה

אישור תכנית מס' ת.מ.ק. 1061/06
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס' 2007005 ביום 18.4.07

מהנדס תע"ר / נייר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' ת.מ.ק. 1061/06
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5662
 מיום 31.1.07

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ת.מ.ק. 1061/06
 פורסמה בעיתון כאב ביום 25.12.06
 וביעונון ה306 ביום 25.12.06
 ובעיתון מקומי תפ"ק תפ"ר ביום 29.12.06

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ת.מ.ק. 1061/06
 פורסמה בעיתון כאב ביום 30.5.07
 וביעונון ה306 ביום 30.5.07
 ובעיתון מקומי תפ"ק תפ"ר ביום 1.6.07

עמוד 1 מתוך 27

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' חד/מק/1061 ט'

מגורים מדרום לשכונת גבעת אולגה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי
חדרה.

סוג התכנית
תכנית מקומית מפורטת איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

דברי הסבר לתכנית

לא רלוונטי

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' חד/מ"ק/1061 ט'

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים מדרום לשכונת גבעת אולגה	שם התכנית	1.1
56.45 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 2 בשלב להפקדה.	מספר מהדורה	
15.2.07	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
<ul style="list-style-type: none"> • איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. • ועדה מקומית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית 	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי **חדרה**

קואורדינטה מערב $Y = 204.097$

מזרח - Y

קואורדינטה דרום $X = 139.379$

צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום**

חדרה מדרום לשכונת אולגה, רחוב הצוקים, אדני פז, רח' מס' 4. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית **חדרה.**

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב **חדרה**

שכונה **"חופים"**

רחוב **רח' הצוקים, אדני פז, רח' מס' 4**

מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10572	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	246
10574	מוסדר	חלק מהגוש	-	31,97,98,99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
-	10574, 10572

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
10,246/6,246/71,246/8,2013,98/1	1061/חד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1061/חד	שינוי	תכנית 1061/ט' משנה	4635	5.4.98
חד/מק/1061/א'	שינוי	בתחום חלוקה את	4934	21.11.00
חד/מק/1061/ג'	שינוי	התכנית חד/1061	5096	21.7.02
חד/מק/1061/ד'	שינוי	חד/מק/1061 א'	5525	7.5.06
		חד/מק/1061 ג'		
		חד/מק/1061 ד'		

1.6.2 לא רלוונטי			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	לא רלוונטי	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	לא רלוונטי	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	לא רלוונטי	

1.6.4 ערר על התכנית – לא רלוונטי		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	14.9.06		10		מחייב	הוראות התכנית.
	ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	14.9.06			1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	14.9.06			1:1250	מנחה	נספח בינוי
	מח' כבישים עיריית חדרה	ברגל-סרגל הנדסה	17.9.06			1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	עיריית חדרה	סילבאן שיטריט אס.די.אס-עיצוב פיתוח נוף בע"מ	17.9.06			1:500	מנחה	נספח פיתוח
	עיריית חדרה	שמאי יורם ברק			5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
	איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	18.7.06		8		רקע	דוח אקוסטי
	איגוד ערים לאיכות הסביבה-חדרה	א.ש.ל. בע"מ	8.6.06		18		רקע	חוות דעת אקלימית (הצללה ורוחות)
	ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה	מהנדס עדי גוש חלב חב' חפציבה					מנחה	נספח לשלכיות בלצוע פיתוח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	02-5383707		02-5016666	יבמיהו 80 ירושלים	ח.פ. 513718734				חופים בע"מ	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	02-5383707		02-5016666	יבמיהו 80 ירושלים	ח.פ. 513718734				חופים בע"מ	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר מגרש 2013/2 קרן קימת לישראל
										מגרש 98/1/2 וינטרוגרון השקעות בע"מ
										מגרש 246/8/2 גילץ חברה להשקעות בע"מ מ.ד. נופים השקעות בע"מ
										מגרש 246/71/2 הדסה בקר רוטמן אבשלום
										מגרש 246/6/2 יצחק אלישר אלישר חוזה

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדרג	יועץ פיתוח	יועץ תנועה	שמאי	י.אקוסטיקה	י.אקלימי
	03-6484836		03-6484860	כתובת 32 הברזל ת"א	511774895	21994	051598829	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	אדריכלית בנין ערים	מודד	יועץ פיתוח	יועץ תנועה	שמאי	י.אקוסטיקה	י.אקלימי
	09-7493080		09-7495526	ת.ד. 152 כוכב יאיר		580	050840297	יאיר שילה	מודד	מודד	יועץ פיתוח	יועץ תנועה	שמאי	י.אקוסטיקה	י.אקלימי
	03-6385439		03-6486535	טובים 1 ת"א		89838	512068206	סילבאן שיטרית אס.די.אס. עיצוב ופיתוח ע"פ	אדריכל ע"פ	מודד	יועץ פיתוח	יועץ תנועה	שמאי	י.אקוסטיקה	י.אקלימי
	09-8650824		09-8656524	הצורן 1 תניה	512380569	37894	026705632	דנוג גולדשטיין ברגל-סרגל הנדסה אזרחית	מהנדס תנועה והתייג	מודד	יועץ פיתוח	יועץ תנועה	שמאי	י.אקוסטיקה	י.אקלימי
	03-5701995		03-579990	לחיי 31 בי"ב		594	057891426	יורם ברק	מקרקעין	מודד	יועץ פיתוח	יועץ תנועה	שמאי	י.אקוסטיקה	י.אקלימי
	09-9541131		09-9553858	בן גוריון 42/4 הרצליה		20282	00160300	שמעון גרינבוים מ.ג.אקוסטיקה	מהנדס אקוסטיקה	מודד	יועץ פיתוח	יועץ תנועה	שמאי	י.אקוסטיקה	י.אקלימי
	02-6427103		02-6427729	ת.ד. 3804 ירושלים		5	050152685	רון לשם אש.ל. בע"מ		מודד	יועץ פיתוח	יועץ תנועה	שמאי	י.אקוסטיקה	י.אקלימי

1.9 הגדרות בתכנית – לא רלוונטי

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

הגדרת מונח	מונח

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**

- איחוד וחלוקה של מגרשים עפ"י סעיף 62 א' (א)(1) לחוק
- שינוי הוראות בינוי ושינוי גובה בנינים ע"פ סעיף 62 א' (א)(5) לחוק.
- קביעת זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת הוראות בניה:
 - קביעת העמדת הבנינים
 - קביעת שינוי גובה בנינים
 - הנחיות בינוי
 - סגירת ק.עמודים עד 100% לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.
 - קביעת אפשרות להעברת שימוש עיקרי מקומות אשר מעל למפלס הכניסה הקובעת לקומות שמתחת לכניסה הקובעת עפ"י סעיף 62א(א) (5) לחוק.
- ג. קביעת זיקת הנאה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		56.45	שטח התכנית – דונם
	אין תוספת.	674	מגורים – מספר יח"ד
	אין תוספת.	76759.5	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		-	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
		-	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		-	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		-	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		-	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
		-	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הוראה.	זיקת הנאה		
	246/6/2, 246/71/2, 246/8/2, 2013/2	.246/6/2, 246/71/2, 246/8/2, 2013/2	מגורים ב'
	98/1/2	98/1/2	מגורים ג'
		10/1	ש.צ.פ.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב' ומגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו בית.

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי

א. גובה המיבנים המכסימלי כמסומן בתוכנית הבינוי.
 א.2. קוי הבנין לחזית ולמרווחים הצדדיים והאחוריים כמצוין בטבלה בסעיף 5 ובקוי הבנין המסומנים בתוכנית הבינוי (למעט הבלטת מרפסות).
 א.3. מרחקים בין המיבנים כמסומן בתוכנית הבינוי. תותר הבלטת מרפסות מקו בנין ובלבד שהמרחק האופקי בין המרפסות לא יקטן מ-15 מ'. במקרה של תכנון בנין מדורג יקבעו שתי מידות למרחקים בין הבנינים. קו בנין לקומות התחתונות וקו בנין לקומות העליונות. וזאת ע"פ סך מרחק של 0.6 במכפלת סכום הקומות שבשני המצבים (הנמוך המדורג והגבוה).

א.4. מספר יח"ד בכל מגרש הינה הוראה ארכיטקטונית. ניתן להעביר דירות מבנין לבנין באותו מגרש.

א.5. בתחום מגרשי מגורים 246/6/2, 98/1/2, 2013/2, 246/71/2, 246/8/2 יתוכנן הגיגון בתחום המגרשים ברצף ע"פ תוכנית הפיתוח ויותר בהם שימוש לכלל התושבים.

לענין זה תרשם הערת אזהרה בספרי מקרקעין בדבר זיקת הנאה לטובת המגרשים הכלולים בתוכנית ולשאר השכונה.

א.6. ניתן להעביר שטחים עיקריים מקומות מעל הקרקע למרתף לטובת מועדון לשירות דיירי הבנין בשטח עיקרי עד 100 מ"ר

א.7. שטחי השרות יהיו ע"פ התכניות המאושרות (למעט תוספות שדורשת רשות מוסמכת ע"פ כל דין). ניתן להעביר שטחי שרות ממרתף לקומות מעל.

א.8. על גגות המבנים תותר הקמת מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה/צלחת לוינים ומתקנים טכניים אחרים בהתאם לדרישות טכניות ובאישור מהנדס העיר. במידת האפשר תינתן האפשרות לצרף את הגגות לדירה תוך כדי חיבור הגג לדירה עם חדר מדרגות פנימי וחדר ששטחו 15 מ"ר, וזה בנוסף למניין שטחי הבניה הרשום בטבלת השטחים.

א.9. תותר סגירת קומת עמודים במלואה בשטחי שרות עד 100% שטח הקומה למערכות טכניות, מתקני שרות, מבואה, חדרי מדרגות ומחסנים.

א.10. יתר הוראות הבניה עפ"י התכניות המאושרות במקום.

הוראות פיתוח

- ב.1. במגרש המגורים יהיה לפחות 30% מהשטח המגונן, שבילים ומשטחי שעשוע יכללו במנין 30%. חישוב זה יהיה 30% מסך כל מגרשי המגורים וניתן יהיה לרכזו.
- ב.2. התוכנית תיצור ככל הניתן שימוש משותף לדיירים בשטחים המגוננים ע"י תכנונם בחטיבות קרקע רציפות תוך דגש על הכניסות לבנינים.
- ב.3. לפחות 20% מסך שטח המגרשים תהיה בניה משמרת מים (תלחול) טבעי או בעזרת פתרון הנדסי.
- ב.4. תכנית הגינון מעל החניה המקורה תהיה חלק מתוכנית הפיתוח הנופית (סעיף 6.1 א).
- ב.5. במקרה של נטיעת עצים ינתן פתרון הולם לשיעור רצון מהנדס העיר. גובה ה-0.00 של הבנינים לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה הצמודה לבנין. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לסטות מהוראה זו.
- ב.6. כתנאי למתן היתרי בניה יוגשו התוכניות הרשומות בסעיף 6.1 א).
- ב.7. נטיעות: בכל שטח ממגרשי המגורים והשצ"פ יחויבו נטיעות על פי תוכנית הפיתוח.
- ב.8. 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים קוטר גזע "3.
- ב.9. החניות העיליות תהיינה מגוננות.
- ב.9. החלק המסומן בתשריט יעודי קרקע עם זיקת הנאה-זכות מעבר יותר פנוי מבינוי כמופיע בנספח הפיתוח.
- ב.10. בניה והקמת הפארק תהיה לפי נספח שלביות ביצוע פיתוח מצורף לתכנית.

הוראות חניה ג.

- ג.1.1. שעורי חניית מכוניות לפחות עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ג.2. החניות ודרכי גישה יהיו בתחומי המגרשים על מנת לאפשר השלמתם. ניתן להפריש חניות להשלמה למנין החניות הנדרש ממגרש אחד למגרש שני, ולכך תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר זיקת הנאה.
- ג.3. יש לאפשר גישה מהחניונים לנכים (מהמקומות המוקצים לנכים).
- ג.4. סה"כ יתוכננו 1.4-1.5 מקומות חניה לכל דירה.
- ג.5. יותרו חניות תת קרקעיות.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושי:

- א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
- ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל

4.2.2 הוראות:

- א. הוראות פיתוח
- בכל שטח השצ"פ יחויבו נטיעות עצים על פי תכנית פיתוח 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים קוטר גזע 3"

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת	מ"ר גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי *שרות	עיקרי *שרות				
..	..	**		מתחת לכניסה הקובעת	קו+ק.ג. ע"ע	21	12.0	149					18562.5	12375	246/6/2		
..	..	**			קו+ק.ג. ע"ע	17	12.4	102					12342	8228	246/71/2	מגורים ב'	
..	..	**			קו+ק.ג. ע"ע	16	11.9	196					17732	16494	246/8/2		
..	..	**			קו+ק.ג. ע"ע	23	12.0	161					20083	13389	2013/2		
..	..	**			קו+ק.ג. ע"ע	20	18.4	66					8040	3588	98/1/2	מגורים ג'	
													2380		10/1	ש"פ	

* שטחי שרות יהיו עפ"י התכנית המאושרת במקום. תותר סגירת קומת עמודים במלואה בשטחי שרות עד 100% שטח הקומה למערכות טכניות, מתקני שרות, מבואה, חדרי מדרגות ומחסנים.
** לפי תוכנית בינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח מחיבת בק.מ. 1:250 לכל מגרש, תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, תחנות אוטובוסים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומר בניה, הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית – מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'. חתכים של דרכים וכיכרות עם המערכות.
הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בק.מ. 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.

ב. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.

ג. אקוסטיקה

תנאי לכל היתרי הבניה במיתחם יהיה תכנון מפורט של המיגון האקוסטי אשר ילווה ע"י אדריכל נוף ויועבר לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.

תנאים מיוחדים להוצאת היתר בניה לבניי מגורים במגרשים
246/6/2, 98/1/2, 246/8/2, 2013/2, 246/71/2

תנאי להוצאת היתר בניה למבנים אלו, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן על ידי יועץ אקוסטי, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. הדו"ח יערך על פי ההנחיות במסמך קריטריונים למניעת רעש של הועדה הבין משרדית 1999. כמו כן הדו"ח יציג ויבחן, בין היתר, את המידע והנתונים הבאים:

1. חיזוי רמת הרעש למבנים יתבסס על מדידה מעודכנת על ידי מודד מוסמך אשר יציין, בין היתר, את גובה פני הקרקע של מבני המגורים, גובה מפלס הכביש וגובה השטח המיועד למיגון אקוסטי.
2. אורך כביש 2, שיוכנס לחישובי הרעש, יהיה ארוך בכ-200 מ' יותר מנקודת הציון הצפונית וב-300 מ' יותר מנקודת הציון הדרומית של המיגון האקוסטי.
3. הדו"ח יבדוק את המיבנים על פי מספר קומות מקסימלי כפי שמציעה התכנית.
4. החיזוי יעשה לכל הקומות ולכל החזיתות הפונות והצופות לכיוון מקור הרעש (כביש 2) בשלמות.
5. יבוצע מיגון אקוסטי דירתי כולל התקנת מערכת מיזוג אויר לכל הדירות אשר ימצא על פי החישובים מפלס רעש חזוי החורג מהקריטריון שנקבע לאחר תכנון מפורט של מיגונים האקוסטיים בדרך.
6. הדו"ח האקוסטי יבטיח קליטת רמת רעש מירבית של 40dB (A) עם חלונות סגורים לכל הדירות לעיל, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה התחלת ביצוע המיגון האקוסטי בדרך למניעת מטרד רעש. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה סיום הקמת המיגון.

ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע הנחיות אקלימיות בנושא רוחות בבקשה להיתר בניה. כמפורט בסעיף 6.4.

ה. תנאי למתן היתר בניה הינו התחיבות היזם לחתימת הסכם עם חב' אחזקה לקראת חתימה על עודת גמר לשם תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום המגרשים לתקופה של תפחת מ-10 שנים.

- ו. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס אישר תוכנית גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצביא על הכוללת טופוגרפיה.
- ז. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ע"י יזם התכנית ועל חשבונו, ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לענין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמוה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1065.
- 1.ז החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 2.ז השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 3.ז תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הגשה ואישור תשריט לצורכי רישום בועדה מקומית כמפורט בסעיפים לעיל.
- ח. כתנאי לקבלת היתר בניה למעט הנושאים שמוגשים בתוכנית הפיתוח הנופית בסעיף א' יתווספו הנושאים הבאים:

- 1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- 2) פתרונות להסתרת כביסה:
- מסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין.
- 3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- 4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית. מעבי המזגנים יהיו מאחורי מסתור.
- 5) מיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה/צלחות לוויין.
- 6) תכנון פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- 7) תכנון פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- 8) תכנון פתרונות לחניה לרבות תאורה ושילוט חניה.
- 9) לא יותר קרוי חניות במפלסים העיליים בכל חומר שהוא. הצללת החניות תעשה ע"י עצים.
- 10) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- 11) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

* הערה

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו. מי הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

6.2 הוראות בנושא חשמל

א. חדרי טרנספורמציה:

חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד משולבים בפיתוח ו/או בבנין.

חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי אישור אדריכל העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם ידרשו 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 וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה.
 וזרי הטרפו בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה יועברו ע"ש חברת חשמל וירשמו בספרי המקרקעין.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
 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.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
 ברשת מתחת נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'

הערה:
 במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 הוראות בנושא עתיקות

גוש 10572 הינו "שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

(א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוגיה מוסמך מטעם רשות העתיקות.

(ב) רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימון, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.

(ג) במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות עתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

(ד) אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו השטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

(ה) בדיקות רשות העתיקות יתבצעו על חשבונם של בעלי הקרקע ביעודה השונים.

6.4 הוראות בנושא אקלימי

בשלב התכנון המפורט בבנינים 14 ו-16 ובמרווחים בין בנינים 12 ו-13 ו-8 ו-18 ישולבו במידת הצורך אמצעים להפחתת מטרדי הרוח כגון פרגולות מעל לכניסות, ו/או שימוש בתא אקלום דו דלתי, ו/או תכנון גדרות למיתון זרימת הרוח, ו/או פיתוח כולל צמחיה עבותה, ו/או ריהוט רחוב מוגן רוח ו/או אמצעים אחרים.

6.5 הפקעות ורישום

השטחים בתוכנית זו מיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיפים 188,189 לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.6 פיתוח תשתית

תשתית עירונית הינה מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות, פיתוח שטח ציבורי פתוח. מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית, במידה והפתרון יהיה דרך שמורת הטבע הציבורי יהיה כפי שאושר בתכנית חד/במ/793 אי וללא חיבור נוסף דרך שמורת הטבע.

6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין 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, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961, בהתאם לתקנות הותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

א. מזגנים :

תכנון מערכות המיזוג והאוורור, ילווה בייעוץ אקוסטי להבטיח שלא יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

מיקום המעבים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

6.8 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה

זכות מעבר לצורך מעבר הציבור כולל רכב חרום ואופניים מערכות תשתית ותנועת הולכי רגל כמסומן בתשריט, תוכנית הבינוי ובתקנון זה, ירשמו בספרי המקרקעין כחוק.

6.8 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע פיתוח – ראה נספח לשלבויות ביצוע פיתוח.**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב 1 בביצוע פיתוח	הקמת קיר חניון ובכך לתחום את כל שטחי הפארק המרכזי	
שלב 2 בביצוע פיתוח	ביצוע חניון תת קרקעי בחלק דרומי ובמקביל הקמת פארק בחלקים דרומי ומרכזי.	
שלב 3 בביצוע פיתוח	ביצוע חלק צפוני של הפארק	

7.2 מימוש התכנית

אישורים לפנתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

5

8.2. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
21.3.07		511774895	051598829	לאה רובנקו אדריכלים בע"מ	עורך התכנית