

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

03-12-2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד / 1471

שם תוכנית: פארק חדרה - מתחם מס' 3 :
מתחם לאצטדיון כדורגל עירוני, שרותי בילוי, מסחר ופעילויות פנאי ונופש

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חדרה
סוג תוכנית: תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חותמת הועדה המקומית הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה תכנית בע. מס' חד/ 1471 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מיוזם: 7.7.14</p>	<p>חותמת הועדה המקומית התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום בינת שורץ - מילנב מנהלת מנהל התכנון</p>
---	--

<p>חותמת הועדה המחוזית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז חיפה הועדה המחוזית החליטה ביום: 7.7.14 לאשר את התכנית</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית הודעה על הפקדת תכנית מס' 1471/30 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6560 ביום 7.3.13</p>
--	---

<p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השד <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השד <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית: _____ תאריך: 21.1.15</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>
--	---

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית המתאר המחוזית חיפה - תמ"מ 6, הגדירה את השטחים הפתוחים והחקלאיים שמצפון לאפיק נחל חדרה, בחלק הצפון מזרחי של העיר חדרה כחלק מפארק אזורי, לרווחת תושבי חדרה וכלל האזור.

בהתאם להוראות תמ"מ 6 ותוכנית המתאר של חדרה, המאמצת את הוראות התמ"מ, הוכנה "תוכנית אב" כוללת לכל שטחי פארק הנופש האזורי. על פי "תוכנית האב", אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית חיפה, הוגדרו עקרונות התכנון והראייה הכוללת של הפארק.

תכנית האב חילקה את הפארק האזורי למספר מתחמי תכנון, הכוללים בין היתר הגדרת תכליות ושימושים, וכן את אזורי הפיתוח והיקף זכויות הבנייה לכל מתחם.

הוראות תכנית זו מתייחסות למתחם תכנון מס' 3. מתחם זה הוגדר ע"י תוכנית האב כמתחם בעל הרגישות הנופית והסביבתית הנמוכה ביותר, ובהתאם לכך הוא נקבע כמתחם ציבורי קולט קהל, בעל שימושים אינטנסיביים של פנאי ונופש ברמות פיתוח שונות, כולל איצטדיון ספורט עירוני.

תוכנית זו מפרטת את ייעודי הקרקע ואת התכליות האפשריות לפיתוח במתחם מס' 3, כפי שהוגדר ונקבע במסגרת תוכנית המתאר של חדרה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פארק חדרה - מתחם מס' 3
מתחם לאצטדיון כדורגל עירוני, שרותי בילוי,
מסחר ופעילויות פנאי ונופש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חד / 1471

מספר התוכנית

783.868 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 2

מספר מהדורה בשלב

4.11.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר עם הוראות של תכנית
מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית.

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות בחלק מתחום התכנית.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינטה X	195,000
	קואורדינטה Y	705,500

אזור הכניסה המזרחית לחדרה - השטח הכלוא בין נחל חדרה מדרום, כביש 65 מצפון, מסילת הרכבת המזרחית ממזרח וחלקת דרך 29 בגוש 10025 ממערב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חדרה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חדרה
	שכונה	לא רלבנטי
	רחוב	לא רלבנטי
	מספר בית	לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10021	מוסדר	חלק מהגוש		28
10022	מוסדר	חלק מהגוש	--	17,16, 14, 13
10025	מוסדר	חלק מהגוש	1-4,20-26,28-29,31-48 55-57,59,62,64-67,69-72,74,75,81,82,85,86,92	6-15,19,30,52,54,60,90,91
10027	מוסדר	חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי
--------------	----------	------------	------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח	לא רלוונטי	לא רלוונטי
-------------	------------------	------------	------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מנשה אלונה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/564 א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית חד/564 א' ממשיכות לחול	2646	24.7.80
חד/718	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית חד/718 ממשיכות לחול	3098	20.9.84
ג/1311/חד/348 מ/1330	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/1311/חד/1330 מ/348. הוראות תכנית ג/1311/חד/1330 מ/348 הנוגעות לתוכנית קווי המים מתחנת הכח "אורות רבין" למוביל הארצי חלות על תכנית זו.	5822	23.6.08
חד/359	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית חד/359 ממשיכות לחול	1196	01.07.65
חד/א359	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית חד/א359 ממשיכות לחול	2048	24.9.74
חד/מק/359 ב'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית חד/מק/359 ב' ממשיכות לחול	6002	30.09.09
חד/1020	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/1020. הוראות תכנית חד/1020 תחולנה על תכנית זו.	4696	11.11.98
חד/33	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית חד/33 ממשיכות לחול	1210	16.07.42
חד/2020	• כפיפות		6798	11.05.14
תמ"מ 6	• כפיפות		6591	13.05.13
תמ"א 22	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 22 בכל הנוגע לנטיעות בגדות נחלים בנחל חדרה.	4636	19.12.95
תמ"א 35	• כפיפות אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.05
תמ"א 1/ג'10	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/ג'10. הוראות תמ"א 1/ג'10 תחולנה על תכנית זו.		02.11.91
תמ"א 2/ג'10	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 2/ג'10. הוראות תמ"א 2/ג'10 תחולנה על תכנית זו.		27.01.94
תמ"א 1/א'10	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/א'10. הוראות תכנית תמ"א 1/א'10 תחולנה על תכנית זו.		18.02.73
תמ"א 3/ב'34	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3/ב'34. הוראות תמ"א 3/ב'34 תחולנה על תכנית זו.	5606	18.12.06

16.08.07	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.09.09	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 5/ב/34. הוראות תמ"א 5/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 5/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דורון קופמן	28.10.2014	1	לא רלבנטי	1:2500	מחייב	תשריט ייעודי קרקע
	ועדה מחוזית	דורון קופמן	4.11.2014	לא רלבנטי	30	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אור קמינסקי	3.1.2013	1	לא רלבנטי	1:2500	מנחה אך מחייב לעניין קווי הבניין	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אמי מתום	15.1.2013	3	לא רלבנטי	1:1,250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אדר' נוף אמיר בלוס	16.1.2013	1	לא רלבנטי	1:2500	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	בלשה-ילון	17.1.2013	1	5	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	בלשה ילון	17.1.2013	1	9	1:1250	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	בועז וכולדר	13.1.2013	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6303726		04-6303727	רח' הלל יפה 5, חדרה		עיריית חדרה				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6303726		04-6303727	רח' הלל יפה 5, חדרה		עיריית חדרה				
	04-6334104				51-396857-8	יער הפקאן בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6303726		04-6303727	רח' הלל יפה 5, חדרה		עיריית חדרה ואחרים				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
doron@tenna.co.il	03-9229910	054-5200999	03-9229999	משה דיין 16 פית	513628875	תנע ניהול פרויקטים בבניה בע"מ		055713747	דורון קופמן	מתכנ ערים	עורך ראשי
ok28@netvision.net.il		054-4407777	077-2100710			ח/31884		022643837	אור קמינסקי	אדריכלות	עורכת נספח בניה
boaz@w-b.co.il	03-6877977	054-4282814	03-6877979	דרך מנחם בגין 44, ת"א		בועז וכולדר שמאי	503	059264176	בועז וכולדר	שמאי	שמאי
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	04-8339070	התשבי 14, חיפה		מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ		55098651	אמיר בלום	אדרי	יועץ גוף
tamar-m@bj-is.com	04-8603601	052-8393610	04-8603600	דרך העצמאות 31, חיפה		בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	110548	27189562	תמר מיר-גור	מתנדסת	יועץ ניקוז וכיבוי
ran@amymetom.co.il		052-8712534	04-8681111	יבנה 3, חיפה		אמי-מתום	103099	028009207	רן זילברשטיין	מתנדס	יועץ תנועה
modedav@017.net.il		054-3049042	04-9835292	ת.ד. 792, רמת ישי		מרדכי טבעון	640	5176175	משה מרדכי	מתנדס	מרדכי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. תכנון מפורט והנחיות לתכנון מתארי של מתחם מסי' 3 בתחום פארק אזורי חדרה - לרווחת תושבי חדרה וכלל האזור.
- ב. מתן מענה לצרכי בילוי ופעילות ספורט, פנאי ונופש ופיתוח אצטדיון כדורגל עירוני.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת ייעודי קרקע, תכליות ושימושים ובכלל זה קביעת יעודים של דרך מאושרת, דרך מוצעת, חניון, מסחר ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלה/מאגר מים, ספורט ונופש, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, תחנת תידלוק.
2. התוית דרכים וחניות
3. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח
4. קביעת זכויות בנייה
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
6. קביעת הנחיות סביבתיות
7. קביעת איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית
8. קביעת הוראות לעריכת תכנית מפורטת באיחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית (כמסומן בתשריט ומפורט בסעיף 6.7.2 א וסעיף 6.11.2 בהוראות התכנית)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	783.868 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (מ"ר)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מסחר בתא שטח 120 שביעוד מסחר, ספורט ונופש	10,000		10,000 (+)	0	מ"ר	מסחר
מבני ציבור בתא שטח 120 שביעוד מסחר, ספורט ונופש	23,000		23,000 (+)	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	70-74
דרך מוצעת	63-69, 59,60
חניון	50
מסחר ספורט ונופש	120
מתקנים הנדסיים	91, 90
נחל/תעלה/ מאגר מים	111-114
ספורט ונופש	18-19, 1-16
קרקע חקלאית	,141, 140
שטח פרטי פתוח	80B
שטח ציבורי פתוח	101, 100, 37-44, 35, 30-33
תחנת תדלוק	80A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	90
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	70
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	69, 68, 63
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	90
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	18, 3
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	39
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	70,73
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	66, 64, 59
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ספורט ונופש	120
גבול מסדרון תשתיות עילי	נחל/תעלה/מאגר מים	111
גבול מסדרון תשתיות עילי	ספורט ונופש	15, 12, 9
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	141, 140
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	100, 43, 42, 38, 32, 31
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	70,73
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	59,66
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר ספורט ונופש	120
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/תעלה/מים	111
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	141
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	100, 43
להריסה	נחל/תעלה/מאגר מים	111,112
להריסה	שטח ציבורי פתוח	41, 40

73,72,70	דרך מאושרת	ציר אופניים
67,65,64,60,59	דרך מוצעת	ציר אופניים
111	נחל/תעלה/מאגר מים	ציר נחל
70	דרך מאושרת	קו חשמל מתח נמוך
65,64	דרך מוצעת	קו חשמל מתח נמוך
112,111	נחל/תעלה/מאגר מים	קו חשמל מתח נמוך
19,18,16,13,11,9	ספורט ונופש	קו חשמל מתח נמוך
141	קרקע חקלאית	קו חשמל מתח נמוך
101,100,43,41,40,31	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח נמוך
91	מתקן הנדסי	קו חשמל מתח נמוך
73,70	דרך מאושרת	קו חשמל מתח עליון
65-66,60,59	דרך מוצעת	קו חשמל מתח עליון
120	מסחר ספורט ונופש	קו חשמל מתח עליון
112,111	נחל/תעלה/מאגר מים	קו חשמל מתח עליון
16,3-6	ספורט ונופש	קו חשמל מתח עליון
141,140	קרקע חקלאית	קו חשמל מתח עליון
100,43,39-41,35	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח עליון
73,70	דרך מאושרת	קו חשמל מתח על
66,64,59	דרך מוצעת	קו חשמל מתח על
120	מסחר ספורט ונופש	קו חשמל מתח על
111	נחל/תעלה/מאגר מים	קו חשמל מתח על
141	קרקע חקלאית	קו חשמל מתח על
100,43,32,31	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח על
69,63-65,60	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
50	חניון	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
90	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
113,112	נחל/תעלה/מאגר מים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
18,1-16	ספורט ונופש	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
100,43,40,32,31	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
80	תחנת תדלוק	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
100,38,37	שטח ציבורי פתוח	דרך/ מסילה לביטול
111	נחל/תעלה/מאגר מים	דרך/ מסילה לביטול
101,44	שטח ציבורי פתוח	שטח לתכנון מפורט
19	ספורט ונופש	שטח לתכנון מפורט
120	מסחר ספורט ונופש	שטח לתכנון מפורט
101,100,43,40,37	שטח ציבורי פתוח	חורשה לשימור
112,111	נחל/תעלה/מאגר מים	חורשה לשימור
120	מסחר ספורט ונופש	חורשה לשימור
73	דרך מאושרת	חורשה לשימור
101,100,42-40,35	שטח ציבורי פתוח	עץ עצים לשימור
112,111	נחל/תעלה/מאגר מים	עץ עצים לשימור
120	מסחר ספורט ונופש	עץ עצים לשימור
113-111	נחל/תעלה/מאגר מים	הנחיות מיוחדות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע (שטח מדוד)		מצב מאושר		ייעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
0.19	1,516.89	--	--	מתקנים הנדסיים
13.58	106,412.6	7.73	60,600	קרקע חקלאית
17.90	140,289.38	1.74	13,670	שטח ציבורי פתוח
27.75	217,498.7	--	--	ספורט ונופש
		0.05	376	אפיק נחל חדש
		2.36	18,517	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
		1.02	7,961	שטח להרחבת נחל חדרה
6.98	54,718.15		----	נחל / תעלה / מאגר מים
14.23	111,511.24	14.26	111,744	דרך מאושרת
2.63	20,624.54	--	--	דרך מוצעת
0.48	3,794.48	--	--	חניון
0.63	4,942.16	0.57	4,497	תחנת תדלוק
		3.3.23	25,353	שטח לבניין בית אריזה לפרי הדר
15.64	122,562.13	--	--	מסחר, ספורט ונופש
		0.05	414	רחובות חדשים
		5.66	44,340	פרוודור השמל
		63.33	496,394	שטח ללא תכנית מפורטת
100%	783,870.26	100%	783,868	ס"ה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר, ספורט ונופש
4.1.2	שימושים
	מתקן ספורט ואירועים העומד בכל הדרישות והתקנים הקבועים בחוק. המגרש יכלול את איצטדיון הכדורגל העירוני עצמו ו/או מתקני ספורט נוספים, יחד עם יציעים ומושבים לקהל הצופים וכל השירותים והתקנים הנלווים הנדרשים כ: בתי קפה, מסעדות, מסחר, משרדי האתר מחסני האתר, קופות, חדרי תקשורת, חדרי הלבשה, מלתחות ושירותים, מרפאה וחדרי טיפולים, שבילים ודרכים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש הנדרש לתפעול האצטדיון ברמה מיטבית וגבוהה.
4.1.3	הוראות
א.	<p>הוראות לתכנון מפורט</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנון בתא שטח זה הנו ברמה מתארית כללית בלבד. לתא שטח זה תוכן תכנית מפורטת, שתקבע את התכנון המפורט. 2. התכנית המפורטת תיבחן גם בהתייחס לממשק עם מסילת הברזל בהיבטים של אקוסטיקה, חניות, פיתוח נופי ושלבי ביצוע. 3. לתכנית המפורטת תצורף תכנית בינוי שתוגש בקנה מידה 1:500 ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, פיתוח שטח, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, מערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור. 4. התכנית המפורטת, תקבע הוראות בדבר הפיתוח הציבורי אשר יתבצע בד בבד עם הפיתוח המסחרי בחזית תא שטח 120 כחלק מהאיצטדיון. לא ניתן יהיה לפתח מסחר בנפרד מהאיצטדיון. המסחר יהיה נלווה לאיצטדיון וחלק בלתי נפרד ממבנה האיצטדיון. 5. תמהיל שטחי הבניה: 23,000 מ"ר שטח עיקרי להקמת איצטדיון לרבות השירותים הנלווים לו ו- 10,000 מ"ר שטח עיקרי מסחר הצמודים לאיצטדיון. 6. התכנית המפורטת תכלול דו"ח אקוסטי מפורט לרבות פירוט האמצעים לצמצום ומניעת מטרדי הרעש, תוך התייחסות לשכונות המגורים הקיימות. הדיון בהפקדת התכנית במוסד התכנון הרשאי להפקידה, ייעשה רק לאחר קבלת חו"ד הרשות הסביבתית לדוח זה. 7. התכנית המפורטת תתואם עם רשות המים ומקורות. ייקבע במסגרת התכנון המפורט כי בתחום רצועת המים במתחם זה, לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת המים ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה. יותר עיבוד חקלאי או פעילויות גינון, למעט נטיעת עצים מעמיקי שורש כקבוע בתכנית ג/1311/חד/1330/מ/348.4. לא תותר בניה מעל רצועת התשתיות, ובעיקר מעל קו מי שתייה ממאגר המים המותפלים של "מקורות", ללא אישור משרד הבריאות וביצוע ההגנות הנדרשות. 8. התכנון המפורט ייבחן את מגבלות המרחקים המדויקים מקווי המים והשימושים שיתרו בשטח זה, כולל המיגונים הנדרשים לצינורות במידת הצורך אם ייבנו עליהם מגרשי חניה, ובתיאום עם מקורות ורשות המים.

<p>9. התכנית המפורטת תביא בחשבון את מגבלות הבניה כתוצאה ממעבר תשתיות מים ותשתיות נוספות בתחום התכנית העתידית. תינתן התייחסות לתשתית המים הקיימת בתת הקרקע ופתרונות מיגון אקוסטיים ככל שיידרשו.</p> <p>10. מצע הדשא באצטדיון - יאפשר חלחול מים.</p> <p>11. גובה +0.0 של הבינוי - יהיה מעל רום +13.5 מ' מעפ"ני הים.</p> <p>12. תותר המשך הפעילות החקלאית, ללא בניה, וכפי שהותר ערב אישור תכנית זו. הסדר זה יחול עד למתן היתר לבניה בתא שטח 120 והעברת הקרקע על-שם העירייה לאחר אישור התכנית המפורטת ואישור תשריט החלוקה.</p> <p>13. כל שימוש ובניה בתחום רצועת מעבר לקווי חשמל ראשיים תהיה כפופה להוראות תמ"א 1/א/10, תמ"א 1/ג/10 ותמ"א 2/ג/10.</p> <p>14. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.</p>		
<p>1. תנאי למתן היתר בניה במתחם זה, יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.</p> <p>2. יינתן דגש לדרכי גישה והתקנת אזורי חניה.</p>	<p>ב. תנאי למתן היתר בניה</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.2	
	שימושים	4.2.1
<p>מיועד לשצ"פ אינטנסיבי שיאפשר פעילות פנאי, נופש וספורט ובזיקה לנחל. יותרו גינון, נטיעות ופיתוח נופי, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, פיתוח ו/או שיקום נופי לצדי דרכים, טיילת, שטח להתכנסות המונים ו/או ארועים ציבוריים פתוחים, אזורי פיקניק, תחנות מידע והכוונה - לשרות המבקרים והמטיילים, גני משחק ציבוריים, מתקני ומגרשי ספורט, פינות ישיבה ומתקני משחק, שטח מעבר לתשתיות חשמל תת קרקעיות, ביוב וניקוז, גידולים חקלאיים.</p>	א.	
	הוראות	4.2.2
<p>1. בשטחים אלה יותר נטיעות, גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי.</p> <p>2. תא שטח 44 הינו חלק מהמתחם לתכנון מפורט הכולל גם תאי שטח 19 ו-101.</p> <p>3. בתאי שטח 30, 35, 39 יותר רק פיתוח נופי, גינון ותשתיות קרקעיות. שטחים אלו מאושרים בתכנית חד/1020 למחלף חדרה מזרח.</p> <p>4. פיתוח תאי שטח 100-101, 40-44, 33 ייעשה בהתייחס לנחל חדרה ובזיקה לפארק נחל שיאפשר פיתוח לטובת הציבור בד בבד עם שמירת איכות הנחל ותפקודו כציר ניקוז. השצ"פ יהיה בפיתוח אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות, שיקום וטיפול נופי וכל המפורט בסעיף 4.2.1 א' לעיל.</p> <p>5. בתאי שטח 100-101, 40-44, 33 תותר הקמת פרגולות כהגדרתן בחוק.</p>	הוראות	א.

<p>כל פרגולה לא תעלה על על 50 מ"ר, בהתאם לתכנית פיתוח ונוף ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>6. כל פיתוח טעון אישור תכנית בינוי, פיתוח ונוף ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הוועדה המקומית ושתערך לכל שטח השצ"פ שבאותו תא שטח.</p> <p>7. פיתוח בתחום רצועת המים ייעשה כאמור בסעיפים 4.1.3 (א) 7-9.</p> <p>8. פיתוח השצ"פ לאורך הנחל יהיה בתאום ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>9. מבנים הקיימים בהיתר ע"פ חד/564א' וחד/718 ונמצאים בתחום תאי שטח 42,44,101, לא ייהרסו עד למימוש הייעוד החדש או עד ביצוע השצ"פ על-ידי הרשות המקומית, המוקדם מביניהם.</p> <p>10. תותר המשך הפעילות החקלאית, ללא בניה, וכפי שהותר ערב אישור תכנית זו. הסדר זה יחול עד למתן היתר לבניה והעברת הקרקע על-שם העירייה לאחר אישור התכנית המפורטת ואישור תשריט החלוקה.</p> <p>11. ככל שבאר המים בנויה, בתא שטח 40, ופועלת בהיתרים כחוק, ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בה על-ידי בעליה, כל עוד תקף רשיון הפעלתה.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה בתא שטח 41, יהיה עריכת סקר קרקע ע"פ הנחיית המשרד להגנ"ס וטיפול בקרקע ככל שיידרש ע"פ ממצאי תכנית הדיגום והנחיית המשרד להגנ"ס.</p>		
---	--	--

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
א.	גידולים חקלאיים שונים - דרכים חקלאיות, תשתיות חשמל, מים, ביוב וניקוז, מי השקיה וקולחין.
4.3.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> 1. הקרקע תישמר ככל הניתן כטבעה - לא תותר בה כל בניה. 2. דרכי עפר - יישארו ברמת דרך חקלאית לא סלולה. 3. לא תתאפשר הקמת מבנים חקלאיים - מכל סוג שהוא. 4. בשטח הכלול בקו הבנין של כביש 65 יותר רק עיבוד חקלאי. 5. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.

4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי, שבילים ודרכים, אולמות וגני אירועים, מתקני נופש פנאי וספורט סגורים ופתוחים, שימושים בעלי זיקה לתיירות, (כגון: ספורטק, קאנטרי קלאב, פארק מים, בריכת שחיה, בתי קפה, מסעדות, קיוסקים, ירידים, לונה פארק, גני שעשועים, גני חיות, גנים בוטניים, גנים נושאים (ללא בינוי קבוע), מועדוני ספורט אקטיבי כדאיה וצניחה ספורטיבית).
4.4.2	הוראות

א.	הוראות לתכנון מפורט תא שטח 19	<p>1. התכנון בתא שטח זה הנו ברמה מתארית כללית בלבד. למתחם זה בשלמותו (תאי שטח 19,44,101) - תוכן תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת, נספח בינוי ושאר הנספחים הנלווים הנדרשים כולל המסמכים הסביבתיים הנדרשים יוגשו לעיון ואישור בהתאם להוראות חוק.</p> <p>2. התכנית המפורטת תבחן גם בהתייחס לממשק עם מסילת הברזל בהיבטים של אקוסטיקה, חניות, פיתוח נופי ושלבי ביצוע, תכניות ביצוע וכו'.</p> <p>3. בעת הכנת תכנית מפורטת למגרש זה יוגש מסמך סביבתי לקבלת חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת שיכלול, בין השאר, בדיקת מטרדי רעש והאמצעים למניעתם, טיפול בפסולת בנין ועודפי עפר ומניעת פגישה בנחל וסביבתו. הדיון בהפקדת התכנית במוסד התכנון הרשאי להפקידה, ייעשה רק לאחר קבלת חו"ד הרשות הסביבתית לדוח זה.</p> <p>4. לתכנית המפורטת יצורף נספח ניקוז והידרולוגיה שיתייחס לאמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום ואפשרות לניקוז משמר נגר.</p> <p>5. תנאי להפקדת התכנית - ביצוע סקר זיהום קרקע בהנחיית המשרד להגנת הסביבה ובאישורו. על סמך ממצאיו תגובשנה הנחיות לטיפול ושיקום במידת הצורך, שתהווה גם הן תנאי להיתר בניה.</p> <p>6. תותר המשך הפעילות החקלאית, ללא בניה, וכפי שהותר בתכנית התקפה ערב אישור תכנית זו. ראה סעיף 4.2.2 (א) (11).</p> <p>7. מבנים הקיימים בהיתר ונמצאים בתחום קווי הבנין כפי שמופיעים בתשריט, לא ייהרסו עד מימוש הייעוד החדש.</p> <p>8. יקבע בהוראות התכנית המפורטת כי תנאי למימוש בניה במתחם יהיה הריסתם של מבנים קיימים.</p> <p>9. תנאים להיתר ייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>10. יינתן דגש לנגישות ולרצועת הנחל הסמוכה.</p> <p>11. מתקני השנאה יוקמו, ככל הנדרש, בשטח המגרש. יותר מבנה עילי, תת קרקעי ומשולב.</p> <p>12. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.</p>
ב.	הוראות לתאי שטח 16-1,18	<p>1. בקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה, תכנית הפיתוח.</p> <p>2. אולמות וגני הארועים יותרו במבנים משולבים, בעלי חלק סגור וחלק פתוח.</p> <p>3. כל שימוש ובניה בתחום רצועת מעבר לקווי חשמל ראשיים תהיה כפופה להוראות תמ"א 1/א/10, תמ"א 1/ג/10 ותמ"א 2/ג/10, כל פיתוח יהיה בתאום חברת חשמל.</p> <p>4. תחום מגבלות הבניה מתחנת השאיבה בתא שטח 90, יהיה 50 מ'.</p>

<p>5. יותר שימוש של אולמות שמחה וגני אירועים בהיקף זכויות של 60%, מסה"כ השטחים המותרים במגרש.</p> <p>6. מתקני השנאה יוקמו, ככל הנדרש, בשטח המגרש. יותר מבנה עילי, תת קרקעי ומשולב.</p> <p>7. מבנים שהוקמו בהיתר כדין, יוכלו להישאר על כנם עד מימוש וביצוע הבניה על-פי הוראות תכנית זו, וללא תוספת בניה או שינויים בחלקי מבנה שנבנה בהיתר, וללא שינוי בשימושים שהותרו בהיתר.</p> <p>8. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.</p>		
<p>1. גני הארועים יעמדו בכל התקנות שהותקנו מתוקף החוק למניעת מפגעים בנושא הרעש במועד היתר הבניה, בשלב ההיתר יש לפעול כמפורט בסעיף 6.8.1 א'.</p> <p>2. דרכי גישה וחניה לא יופנו לאזורי המגורים.</p> <p>3. חומרי הבניה יעמדו במבחני רעש טרם מתן טופס 4 וטרם התחלת פעילות הגן או אולם האירועים. דיווח מפורט על מבחן הרעש יועבר לרשויות המוסמכות.</p> <p>4. לא תותר הצבת רמקולים מחוץ לאולם.</p> <p>5. לכל גן ארועים יוצג פתרון ביוב לחיבורו למערכת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ראה סעיפים 6.3.1-ו' ו-6.7.1.ה'.</p> <p>6. גני ארועים יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג 1983 ובהנחיית המהנדס הראשי לבריאות וסביבה של משרד הבריאות בכל הקשור לתשתיות, מבנים (כשרותים, מטבח ומחסן), ציוד קבוע ונייד, טיפול בשמנים, טיפול בפסולת, ספיגת עשן וריח ותנאי הפעלה.</p> <p>7. גן אירועים אשר המזון בו יוכן במקום; יחולו עליו כל התנאים החלים על אולמי שמחות.</p> <p>8. בבקשה להיתר יש להציג פרשה טכנית מפורטת של מערכת לטיפול בריח/עשן.</p> <p>9. בבקשה להיתר יש להציג התייחסות לאופי התאורה וכיווני הפנייתה, למניעת פגיעה בסביבה הקרובה והרחוקה. כמו כן, תוצג מתכונת השילוט.</p> <p>10. היקף, פריסה, גובה, עיצוב וחומרי גמר של הבינוי והקירוי יותאו לאופי השטח הפתוח הסובב ולאופי הבינוי השכיח בסביבה הקרובה.</p> <p>11. גני ארועים ומגרשי החניה שלהם בשטחים פתוחים יוסתרו ככל הניתן באמצעות צמחיה (בעיקר עצים), תוך השתלבות מרבית בצומח האופייני לאזור.</p>	<p>ג.</p> <p>הוראות להיתר בניה ופיתוח לגני ארועים</p>	

12. הפעלת גני אירועים בסמיכות לגידולים המושקים בקולחים תהיה כפופה לאישור משרד הבריאות.		
13. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.		

תחנת תדלוק		4.5
שימושים		4.5.1
תחנת תדלוק, שרותי דרך, מסעדה, חנות נוחות ולפי חד/718.		
הוראות		4.5.2
א	הוראות בינוי ופיתוח	
1.	הוראות הבינוי, הפיתוח וזכויות הבניה בהתאם לתכנית חד/718.	
2.	תנאי להיתר לבניית תחנת תדלוק חדשה או מבנים חדשים לשימושים המוצרים בחד/718 - ביצוע סקר זיהום קרקע כמפורט בסעיף 6.7.1 ב', על-פי הנחיית המשרד להגנת הסביבה ובאישורו. על סמך ממצאיו תגובשנה הנחיות לטיפול ושיקום במידת הצורך, שתהווה גם הן תנאי להיתר בניה ובתאום עם המשרד להגני"ס.	
3.	כל פיתוח וכל בניה חדשה בסמוך למסדרון החשמל תהיה כפופה לאישור חברת חשמל לפי תמ"א 1/א/10, תמ"א 1/ג/10 ותמ"א 2/ג/10.	
4.	כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.	

דרכים : דרך-מאושרת / דרך מוצעת		4.6
שימושים		4.6.1
שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, שטח לניקוז מי גשם, תנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.		
הוראות		4.6.2
	הוראות בינוי ופיתוח	
	בהתאם לקבוע בחוק התו"ב	

מתקנים הנדסיים		4.7
שימושים		4.7.1
מתקנים הנדסיים : תחנת שאיבה לביוב ומתקני השירות הנלווים לו, מבני ומתקני טרנספורמציה, לשרות רשת החשמל ובאר מים קיימת בתא שטח 90.		
הוראות		4.7.2
	הוראות	
1.	כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח שטח לתא השטח.	
2.	הפיתוח יכלול הסתרה נופית של מבנה תחנת השאיבה.	
3.	מתחם תחנת השאיבה יגודר.	

נחל/ תעלה/ מאגר מים		4.8
שימושים		4.8.1

<p>1. תוואי ערוץ נחל קיים/אפיק ניקוז (ערוץ נחל חדרה) וגדות הנחל.</p> <p>2. ישמש להבטחת תפקודו של נחל וכעורק ניקוז (ראשיים, כמוגדר בתמ"א 3/ב/34).</p> <p>3. ישמש לניקוז והולכת מים ומניעת נזקי שיטפונות הנגרמים מזרימה, נגר עילי וסחף, בד בבד עם הבטחת המשך קיומו ותפקודו של הנחל וסביבתו כבעלי תפקיד אקולוגי, סביבתי ונופי, ולצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות וכמוקדים לפעילויות נופש ופנאי.</p> <p>4. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות הוא שטח נטיעות בגדות נחלים לפי תמ"א 22. יחולו הוראות תמ"א 22 לעניין נטיעות בגדות נחלים: נטיעות עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח. כל בניה ופיתוח ייעשו בתיאום עם קק"ל לפי תמ"א 22.</p>	
<p style="text-align: right;">4.8.2</p> <p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>הוראות</p> <p>1. תובטח זרימת המים בנחל ושמירה על איכותם.</p> <p>2. יותרו פעולות ניקוז ופעולות לתחזוקת הנחל.</p> <p>3. יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל בלבד ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי גינון ונטיעות, עבודות לניקוז ומניעת הצפות ובלבד שישתלבו באופי של הנחל.</p> <p>4. תותר הנחת קווי תשתיות תת קרקעיים.</p> <p>5. תשמר זכות המעבר של הציבור אל הנחל ולאורכו ככל שניתן.</p>	
<p>1. תאסר כל בניה בתוך הנחל למעט חציית הנחל בגשרים ותשתיות ניקוז.</p> <p>2. לא תותר הקמת גשרים ותשתיות אלא לאחר תיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>3. התכנון המפורט יבטיח השתלבות נופית, מניעת פגיעה סביבתית ושמירת מעבר רציף של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הנחל.</p>	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p>
<p style="text-align: right;">4.9</p> <p style="text-align: center;">חניון</p>	
<p style="text-align: right;">4.9.1</p> <p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>חניון ציבורי, ביתן שומר, סככות, שירותים ציבוריים.</p>	
<p style="text-align: right;">4.9.2</p> <p style="text-align: center;">הוראות</p>	
<p>הוראות</p> <p>1. פיתוח שטחי החניה יהא בהתאם לפיתוח הפארק.</p> <p>2. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.</p>	
<p style="text-align: right;">4.10</p> <p style="text-align: center;">שטח פרטי פתוח</p>	
<p style="text-align: right;">4.10.1</p> <p style="text-align: center;">שימושים</p>	
<p>שטח פתוח בו יותרו גינון ופיתוח שטח. תותר בניית פרגולות בהיקף של עד 100 מ"ר, וכן</p>	

תותר הצבת שולחנות וכיסאות כחלק מהשימוש במבנה הקיים הצמוד בתחום תחנת התדלוק.		
הוראות		4.10.2
1. היתר בניה בשטח זה יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה לעניין הקרינה ובהתייחס לפוטנציאל להקמת קווים נוספים בתחום המסדרון ויהיה באישור חברת החשמל.	הוראות	
2. כל שימוש אחר שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	שטחי ציוד- ימני	קווי בנין (מטר/ג)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)		מסל לבנייה הקובעת (%)	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מספר קומות						מתחת לבנייה	מתחת לבנייה				
קדמי	ציוד- ימני	קדמי	מתחת לבנייה	מתחת לבנייה	1	46	לי"ר	לי"ר	26.7	3.7	-	17.4	ייקבע בתכנית מפורטת	19	ספורט ונופש
			הקובעת (2)	הקובעת (2)											
אחורי	שטחי ציוד- ימני	אחורי	-	2	8	50	לי"ר	10.2	10.2	1.9	8.3	לפי תשריט	1-16,18	ספורט ונופש (3)	ספורט ונופש
			5	25	50	לי"ר	26.9	26.9	33,000 (6)	26.9	26.9	26.9	ייקבע בתכנית מפורטת	120	
			-	1	4	10	לי"ר	1.2	1.2	-	1.2	3,794	50	חניון	
			3	1	4.2	50	לי"ר	64	800	48	-	1,250.18	90	מתקן הדיסקי (7)	
718/ על פי הוראות תכנית מאושרת לתחנת דלק - חד/718															
תחנת הדלק															

הערות לטבלה:

- 1 תותר בניה בקו בנין אפס בהסכמת בעלי שני מגרשים צמודים ועל פי תכנית בינוי משותפת לשני המגרשים ובתנאי, שגודל שני המבנים הצמודים בקו הבנין או הבנין הצמוד, לא יעלה יחד על 2,000 מ"ר.
- 2 מספר הקומות לא כולל קומה טכנית.
- 3 גודל מגרש מזערי - 1,500 מ"ר. תותר חלוקה למגרשי משנה לפי גודל המגרש המינימלי, בתנאים הבאים: תוצג ותובטח נגישות בטוטרית לכל מגרש חדש, קיומו של פתרון חיבור לתשתיות ציבוריות, החלוקה תהיה על בסיס תכנית בינוי שתציג את אפשרויות הבינוי במגרש החדש בקורצליה הכונית למגרשים אחרים ובהתאמה לעקרונות התכנון ומטרותיו, עמידה בקווי בנין וביתר הוראות התכנית.
- 4 אמצעיות כדורגל עירוני ושטחי מסחר (תא שטח 120): מתחם בשטח כולל של כ- 122.560 דונם, הכולל "אצטדיון כדורגל עירוני" וכל התשתיות, המתקנים, מגרשי החניה והשירותים הנדרשים הנלווים.
- 5 היקף הבינוי העיקרי לאיצטדיון : כ- 23,000 מ"ר.
- 6 היקף הבינוי העיקרי למסחר לא יעלה על 10,000 מ"ר.
- 7 הערך לא כולל שטחי שירות, שייקבעו בתכנית המפורטת.
- 7 זכויות לתחנת שאיבה בלבד (הכוללת מפלסים גם בתת הקרקע).

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות ובינוי	
6.1.1	גובה +0.0 של הבינוי - יהיה מעל רום +13.5 מ' מעפ"י הים.
6.1.2	חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.
6.1.3	בקשה להיתר בניה לכל מבנה - תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום, קולטי שמש או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
6.1.4	שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ. השילוט ישולב בקיר המבנה בלבד או על גבי גדר המבנה.
6.1.5	פיתוח השטח יעשה תוך הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית.
6.1.6	כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס/ת הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.
6.1.7	התאורה תהיה תאורה חסכונית אקולוגית.

6.2 הוראות	
6.2.1	תותר המשך הפעילות החקלאית, ללא בניה, וכפי שהותר בתכנית התקפה ערב אישור תכנית זו, הסדר זה יחול עד למתן היתר לבניה בשטח המגרש נשוא המבנה והעברת השטחים לרישום העירייה בשטחים הציבוריים.
6.2.2	לא תותר פעילות ספורט ונופש בנחל חדרה כגון: שייט ודיג.

6.3 הנחיות סביבתיות	
6.3.1	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה - ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות.
א.	רעש <ul style="list-style-type: none"> • בעת עבודות הבניה, כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים- רעש מצויד בנייה (1979). • בעת עבודות הבניה, ציוד בנייה שנתוני הרעש שלו מייצגים חריגה מהרעש המותר בתקנות, ימוגן באמצעות חציצה אקוסטית שתפריד בינו ובין קולטי הרעש הרגישים בסביבתו. • הפעילות באצטדיון, באולמות האירועים ובשימושים נוספים תתבצע בכפוף לתקנות למניעת רעש, מניעת מפגעים. • אירועים שאינם מחוללי רעש יתאפשרו בחלק הפתוח של המבנה המשולב של אולם/גן האירועים כגון התקהלות, קבלת פנים וכניסה לאולם הסגור.
ב.	איכות אוויר <ul style="list-style-type: none"> • הרטבת מסעות בשטח האתר בחומר מייצב מתאים (כולל דרכי גישה). ההרטבה תהיה תקופתית ועל פי צורך. • יש לדאוג לכיסוי כל המשאות היוצאות מהאתר בין אם היא טעונה פסולת ואו חומרי בנין אחרים הגורמים למטרדי אבק וזיהום אוויר. • כל מטבח מבשל יצוייד במערכת אוורור ומתקנים לקליטת עשן וריחות, שתפלטנה דרך ארובות גג המבנה. • כל נקודת בישול, טיגון אפייה, גריל וכדומה תצויד במינדף המחובר למערכת אוורור הכולל מפוח יניקה ותעלות אוורור. מהירות הזרימה של האוויר בכניסה למינדפים תהיה לפחות 0.5 עד 0.8 מטר לשניה כדי לקלוט את הריחות העשן באופן יעיל. במנדף יותקנו מסננים עוצרי שמן לקלוט טיפות שמן הנפלטות מנקודת הבישול ופילטרים נוספים על פי צורך.
ג.	פסולת

<ul style="list-style-type: none"> • בעת עבודות הבניה, בשטח מחנות הקבלן יוצבו מכלי אצירה ייעודיים בנפח מתאים - לפינוי פסולת לסוגיה. • בעת עבודות הבניה, בשטח מחנות הקבלן יוצבו שירותים כימיים ומתקנים לאיסוף מי שטיפה של מכולות הבטון. • תכנון מערך איסוף פסולת לסוגיה יהווה חלק משלבי התכנון המפורט ויעבר לאישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה. • יובטחו דרכי איסוף, טיפול ושינוע פסולת מוצקה שימנעו היווצרות ריחות, התרבות בעלי חיים מזיקים, משיכת ציפורים, התפורות אשפה, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת על סוגיה, הטיפול בה ושינועה יהיו בהתאם למערך האיסוף והטיפול העירוני ובכפוף לקבלת אישור הרשות המוסמכת. • פסולת רעילה או פסולת המכילה חומרים מסוכנים תופרד מכל פסולת אחרת בתחום המגרש והטיפול בה יהיה בהתאם לנוהל טיפול בחומרים מסוכנים וכנדרש בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א - 1990. • פינוי פסולת בנין לפי סעיף 6.6. 	
<p style="text-align: center;">שפכים</p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאי לאישור תכנית מפורטת מכח תכנית זו יהיה אישור משרד הבריאות לתכנון מפורט של קווי הולכה+תחנות שאיבה. • תנאי למתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה הקמת תחנת השאיבה בתא שטח 90 ע"פ תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות וכן הנחת קווי הולכה אל ומהתחנה. • ניתן לפטור באישור משרד הבריאות מהקמת תחנת שאיבה אם קיים פתרון חוקי אחר, מאושר על ידי משרד הבריאות, לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית, שיהווה פתרון ביניים זמני עד הקמת תחנת השאיבה. לאחר הקמת השאיבה יבוטל החיבור הזמני והמשך השימוש יותנה בחיבור בפועל לתחנת השאיבה. כתנאי להיתר תינתן התחייבות של המבקש לוועדה המקומית לחיבור המגרש לתחנת השאיבה כשתקום בשלב הסופי. הפתרון הזמני, ככל שיאושר עבורו, לא יפתור את הבעלים מהחובות הנובעים מהקמת תחנת השאיבה בשלב הסופי בהיבט של ההסדרים הכספיים הנובעים מכך ומחובת ההתחברות אליה בפועל. • איכות השפכים שתוזרם למערכת העירונית - תעמוד בדרישות החוק. • לכל שימוש ומתקן בשטח התכנית יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המרכזית העירונית על מתקני הטיפול שבה. • מטבחים מבשלים יחוברו למערך השפכים העירוני - רק לאחר טיפול קדם להפרדת שמנים ושומנים. 	ד.
<p style="text-align: center;">זיהום קרקע ומי תהום</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • על מנת להבטיח כי ינקטו כל האמצעים לטיפול ומניעת דליפות שמן/דלק: • הציוד ההידראולי יונח על גבי משטחים אטומים למניעת חלחול וזיהום קרקע. • מכלי דלק/ שמן יהיו מוגנים באמצעות מאצרה בנפח % 110 מנפח המיכל הגדול ועל פי כל דרישות החוק. • תדלוק הציוד המכני יעשה ע"ג משטחים אטומים המנוקזים למפרידי שמן/ מים ובהקפדה למניעת זליגה ו/או גלישה. • תדלוק מיכלי הדלק יבוצע במאצרה למניעת גלישה. • שמן משומש מציוד מכאני/ מסנני שמן משומש ייאספו ויפוננו למפעל מחזור שמנים מאושר. • במקרה של זיהום קרקע ינקטו פעולות שיקום כגון שאיבת הדלק ו/או סילוק שכבת הקרקע המזוהמת לאתר מאושר. 	ה.
<p style="text-align: center;">נוף</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם. 	ז.

<ul style="list-style-type: none">• כל עבודות חפירה ו/או מילוי עקב הנחת קוי תשתיות בקרקע יבוצעו בתחום רצועת עבודה מוגדרת ברוחב מירבי של 5.0 מ', עבודות אלה יחייבו בפעולות שיקום פיזי ונופי.• בשטח המיועד לתנועת הולכי רגל בלבד, אסורה כל בניה בתחום השביל.• תוגדר האחריות לאחזקת השטח הציבורי הפתוח.	
--	--

ז.	<p>ניקוז ומערך איסוף נגר עילי</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • במגרשים המיועדים לבינוי לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. • ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. • מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. • מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. • התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. <p>2. שטחים פתוחים: תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. משטחים בתחומם הנגר עשוי להכיל דלקים, שמנים, חומרים מזהמים או מסוכנים, יופרדו ממערך הניקוז ויטופלו.</p> <p>4. באזורים רגישים להחדרה יידרש סקר קרקע מקדים לפני ביצוע הסדרת הנגר.</p> <p>5. דרכים וחניות/מגרשי חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. • שבילים לאורך הנחל לא יוגבהו ויוכלו להיות מוצפים בגובה קרקע טבעית ללא מילוי. • מצע הדשא באיצטדיון - יאפשר חלחול מים. • שטחי מגרשי החניה - יהיו מחלחלים למים.
----	--

6.4	<p>תשתיות</p> <p>א. רצועת המים בתחום רצועת המים לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת המים ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה. יותר עיבוד חקלאי או פעילות גינון, למעט נטיעת עצים מעמיקי שורש כקבוע בתכנית ג/1311/חד/1330/מ/348.4. תותר המשך הפעילות החקלאית, ללא בניה, וכפי שהותר בתכנית התקפה ערב אישור תכנית זו, ככל שקיימת תכנית תקפה. הסדר זה יחול עד למתן היתר לבניה.</p> <p>ב. רצועת קו מתח עליון בתחום רצועות מעבר לקוי חשמל מתח עליון במתחם זה (מסדרון תשתיות עיליות- כמסומן בתשריט), יחולו מגבלות בניה בהתאם להוראות תמ"א 1/א/10, הוראות תמ"א 1/ג/10 והוראות תמ"א 2/ג/10.</p> <p>ג. מים אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית ו/או המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. חשמל תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. תיאום עם חברת החשמל של נושא גבהי התיילים מעל הדרכים, ומיקום העמודים ביחס לדרכים. 3. מיקום תחנות השנאה חדשות יעשה בתיאום עם חח"י. תחנות ההשנאה ימוקמו בתחום המגרשים או בתא שטח 90. לא יותרו תחנות השנאה בשטחים הפתוחים. תותר הקמת תחנות
-----	--

שנאים על עמודי חשמל.

4. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
5. בכל עת, תישמר הגישה לעמודי חשמל בתחום התכנית, על ידי כלי רכב כבדים של הח"י.
6. הנחת קו חשמל חדש 400 KV בתחום התכנית תעשה בתאום עם חברת החשמל.
7. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל ו/או מתחת לקווי חשמל עיליים :
8. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, מבני ציבור - בקרבת מתקני חשמל ו/או מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מזריר הקו	מהתיל הקיצוני	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
20.00 מ'	--	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ו. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ז. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם הח"י	ח. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ט. ארון רשת
	3.0 מ'	י. שנאי על עמוד

9. על אף האמור לעיל - תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם הח"י ובכפוף לכל דין.
10. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הח"י.
11. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל מתח עליון / על עליון, או 3.0 מ' מהמסד של עמוד מתחי גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחח"י הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע על פי הענין.

6.5 סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3 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.

2.	חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3.	<u>חציבה ומילוי</u>
3.1.	היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
3.2.	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.
	הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4.	<u>עבודות שאינן טעונות היתר</u>
4.1.	נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.6	דרכים
6.6.1	מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל חלקי המתחם, בהתאם לשלבי הבינוי והפיתוח בתחומו.
6.6.2	שטחי החניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.
6.6.3	פיתוח השטח יעשה תוך הפרדת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים מהתנועה המוטורית.
6.6.4	שטחי מגרשי החניה - יהיו מחלחלים למים.
6.6.5	החניה תהיה בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרשים.
6.6.6	לא תותר חניה לאורך דרכים מס' 1, 4 ו-3.
6.6.7	לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 3 בקטע המתחיל 150 מ' צפונית לצומת בין הדרכים 1, 3 ו-4 עד לגבול הצפוני של התוכנית, אלא באישור החברה הלאומית לדרכים.
6.6.8	דרך מס' 2 לא תחובר לדרך מס' 3 במפלס אחד.

6.7	תנאים לקבלת היתר בניה ותנאים לטופס אכלוס
6.7.1	תנאים למתן היתר למתחמים בהם התכנון הינו ברמה מפורטת:
א.	הסדר שימושים מחוללי רעש - הגשת דוח אקוסטי מפורט על-ידי יועץ אקוסטי וקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל. הדו"ח יכלול פרוט האמצעים למניעת מטרדי רעש בשכונות המגורים הקיימות והמתוכננות על-פי תכנית המתאר חדרה. בהיתר יפורטו האמצעים למניעת רעש ותנאי לטופס 4 יהיה ביצועם.
ב.	בתחנת הדלק - ביצוע סקר זיהום קרקע, שעל סמך ממצאיו תגובשנה הנחיות לטיפול ושיקום במידת הצורך, כמפורט בסעיף 4.5.2 (א). סקר זה יידרש רק כתנאי להיתר להקמת תחנת תדלוק חדשה ו/או בניית מבנים חדשים לשירותי דרך ולשימושים המותרים לפי חד/718.
ג.	הסדרת פסולת בניה - הצגת אומדן כמויות פסולת בניה צפויות, והצגת אישור התקשרות לפינוי פסולת זו לאתר מורשה על פי כל דין, כמפורט בסעיף 6.5.
ד.	הסדרת ניקוז ושימור נגר עילי - הבטחת ניקוז באישור מהנדס הוועדה המקומית והצגת תכנון לשימור נגר עילי שיכלול בנוסף אמצעים למניעת זיהום נגר ו/או טיפול בו.
ה.	טיפול והסדרת מערכת הביוב - תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה ביצוע תחנת השאיבה בתא שטח 90, וחיבור למערכת הביוב העירונית. היתר לשימוש/טופס 4 יהיה חיבור הגנים/אולמות לתחנת השאיבה. ניתן לפטור באישור משרד הבריאות מהקמת תחנת שאיבה אם קיים פתרון חוקי אחר, מאושר על ידי משרד הבריאות, לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית, שיהווה פתרון ביניים זמני עד הקמת תחנת השאיבה. לאחר הקמת תחנת השאיבה יבוטל החיבור הזמני והמשך השימוש יותנה בחיבור בפועל לתחנת השאיבה. כתנאי להיתר תינתן התחייבות של המבקש

<p>לוועדה המקומית לחיבור המגרש לתחנת השאיבה כשתקום בשלב הסופי. הפתרון הזמני, ככל שיאושר עבורו, לא יפתור את הבעלים מהחובות הנובעים מהקמת תחנת השאיבה בשלב הסופי בהיבט של ההסדרים הכספיים הנובעים מכך ומחובת ההתחברות אליה בפועל. כל שימוש שאיכות שפכיו חורגים מהאיכות הנדרשת בחוק העזר לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי התעשייה למערכת הביוב), התשמ"ב - 1981, יחוייב בטיפול קדם, טרם הזרמת השפכים למערך הביוב העירוני.</p> <p>ו. אישור תצ"ר והבטחת רישומו בהתאם לתקנות.</p> <p>ז. שימושים/תכליות שעל פי צו רישוי עסקים מחוייבים אישור משרד הבריאות, יוגשו לחוות דעת משרד הבריאות כתנאי להיתר בניה. בעיקר עסקים: אצטדיון, קנטרי קלאב, גני אירועים, מסעדות וכו'.</p> <p>ח. הגשת נספח ביצוע לאישור הרשויות המוסמכות - המסמך יכלול בין השאר הנחיות למניעת מטרדי רעש, מטרדי אבק, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, פתרונות לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.</p> <p>ט. תחבורה - תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה ביצוע מעגל תנועה דו נתיבי בצומת הכניסה לפארק חדרה עם רח' צה"ל.</p> <p>י. תנאים נוספים להיתר הנוגעים לביצוע השצ"ם ומטלות תחבורה: כמפורט בסעיף 7.</p> <p>יא. תנאי להיתר ותנאי לעבודות בנחל יהיה תאום עם רכבת ישראל בנוגע לעבודות הניקוז והטיפול הנופי והטיילת לאורך הנחל.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה במגרשים לאורך הדרכים הפנימיות יהיה ביצוע הדרך.</p>	
<p>תנאים למתן היתר למתחמים המתארים</p> <p>א. הכנת תכנית מפורטת - תוכן תכנית מתאר מפורטת, נספח בינוי ושאר הנספחים הנלווים הנדרשים כולל המסמכים הסביבתיים הנדרשים בהתאם לקבוע בחוק, לכל מתחם תכנון בנפרד וללא תלות בין המתחמים כמפורט להלן: - מתחם הכולל תא שטח: 120. - מתחם הכולל תאי שטח: 19,101 ו-44.</p> <p>ב. כל התנאים שנקבעו בסעיף 6.8.1 ובנוסף התנאים שיפורטו להלן.</p> <p>ג. בתא שטח 19 - ביצוע סקר זיהום קרקע, שעל סמך ממצאיו תגובשנה הנחיות לטיפול ושיקום במידת הצורך.</p> <p>ד. תאום התכניות המפורטות למתחמים הנ"ל עם רכבת ישראל ובהתייחס לנושאים אקוסטיים, חניית, טיפול נופי, תאום תכניות ביצוע, תכנון וביצוע הטיילת, תאום הנדסי ואדריכלי וכו'.</p>	6.7.2
<p>תנאי לטופס 4 הן בשטח התכנית התכנית הכולל הוראות מפורטות והן בשטח המתארי, ביצוע בפועל של התשתיות בהתאם להיתר הבניה.</p>	6.7.3
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה - יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	6.8

6.9	הפקעות ורישום
	<p>א. השטחים שלא באיחוד וחלוקה - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, 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>ב. השטחים שבאיחוד וחלוקה ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p>

6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.11	איחוד וחלוקה
6.11.1	<p>1. השטח המסומן בפסים שחורים אלכסוניים מרווחים - הנו 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>2. הקצאת ורישום המגרשים תהיה לפי טבלאות האיזון וההקצאה.</p> <p>3. תוכנית זו מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה, בהתאם לגודל מגרש מינימלי כמצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תצ"ר והבטחת רישומו בהתאם לתקנות.</p>
6.11.2	<p>1. הליך איחוד וחלוקה יתבצע בעת התכנון המפורט לשטחים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתחם הקאנטרי המתוכנן - תאי שטח : 19, 44, 101. • איצטדיון הכדורגל - תא שטח : מס' 120. <p>2. התכנית המפורטת במתחמים אלו תהיה איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ותרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך לכל תחום החלוקה החדשה ואישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>

6.12	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת מידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.13	הוצאת הכנת תכנית
-------------	-------------------------

כל הוצאות עריכת תכנית זו והתכניות המפורטות שיוגשו כהמשך לתכנית זו, לרבות שכ"ט אדריכלים, מודדים, שמאים ומיפוי, יחולו על בעלי הזכויות בתחום התכנית וישולמו על-ידם ע"פ סעיף 69 (12) לחוק וזאת מבלי לגרוע בחבותם ע"פ כל דין.
--

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א.	פיתוח מגרש אחד הינו בלתי תלוי בפיתוח מגרשים אחרים.	
ב.	הכנת תכנית מפורטת ואישורה של מתחם אחד אינה תלויה במתחם השני.	
ג.	תנאי להיתר בניה ראשון	ביצוע מעגל תנועה דו נתיבי בצומת הכניסה לפארק חדרה עם רח' צה"ל.
ד.	מתן היתר בניה ל-7,000 מ"ר (כלומר תנאי להיתר ל-7,001 מ"ר)	<ul style="list-style-type: none"> רימזור הצומת בכניסה לפארק חדרה עם רח' צה"ל הרחבת רח' צה"ל לדו מסלולי 4 נתיבים עד החיבור לצומת עם דרך 65. פיתוח רצועת הנחל
ה.	מתן היתר בניה ל-7,000 מ"ר נוספים (כלומר תנאי להיתר ל-14,001 מ"ר)	ביצוע שבילי אפניים ופינות ישיבה לאורך הנחל.
ו.	מתן היתר בניה ל-7,000 מ"ר נוספים (כלומר תנאי להיתר ל-21,001 מ"ר)	פיתוח יתרת השצ"פ הגדול לאורך הנחל.
ז.	מתן היתר בניה ל-5,000 מ"ר נוספים (כלומר תנאי להיתר ל-26,001 מ"ר)	פיתוח יתרת השצ"פים בתכנית.
ח.	הקמת תחנת השאיבה	בשלב ראשון תדרש תחנה מקומית קטנה ואילו תחנה גדולה שתתן מענה לפיתוח החלק המזרחי תדרש רק עם מימוש מתחמי האיצטדיון והקאנטרי קלאב.
ט.	מתן היתר בנייה לבניית מתחם האצטדיון והמסחר הצמוד לאצטדיון תא שטח 120	תחילת ביצוע עבודות בניית מחלף חדרה מזרח על דרך 65.
י.	איכלוס האצטדיון והמסחר הצמוד לאצטדיון תא שטח 120	לא ינתן היתר לאיכלוס האצטדיון והמסחר הצמוד אליו אלא לאחר בניית מחלף חדרה מזרח.

ניתן להקדים את שלבי הביצוע והאמור לא יהווה סתירה להוראות סעיף זה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית חדרה	-	-	מגיש התוכנית
		עיריית חדרה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		יער הפקאן בע"מ			כ"ה יער הפקאן בע"מ
		עיריית חדרה ואחרים			בעלי עניין בקרקע
		תנע ניהול פרויקטים בבניה בע"מ	055713747	דורון קופמן	עורך התכנית