

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' **חד/מק/1524**

מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשדרות החירות

מחוז **חיפה**
 מרחב תכנון **מקומי** **חדרה**
 סוג התכנית **תכנית מפורטת**
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' <u>חד/מק/1524</u> הועדה המסירה את החליטה לאשר את התכנית בשיבתה מס' <u>2014000</u> ביום <u>25.3.14</u> יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' <u>חד/מק/1524</u> הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבתה מס' <u>2011011</u> ביום <u>30.8.11</u> יו"ר הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6827</u> מיום <u>20.6.14</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6742</u> מיום <u>22.1.14</u></p>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרשים בפינת שד' החרות - כביש ארצי מס' 4. על מגרשים אלו חלה תכנית בנין עיר מאושרת, חד/מק/1001 ג' המגדירה אותם ביעוד מרכז אזרחי המאפשר שימושים מעורבים של מסחר משרדים ומגורים.

התכנית הנדונה מציעה ניווד שטחי בניה מהמגרש המערבי אל המגרש המזרחי בו הוקם בנין מרפאות בחלקו המערבי של המגרש (מבנה אשר החליף את מרפאת דגני הקיימת ברחוב הרצל).

ניוד השטחים המוצע יאפשר הקמת מבנה מגורים בגובה 10 קומות לצד מבנה המרפאות והכל ללא שינוי בסה"כ הזכויות המותרות בתכנית התקפה.

מימוש המגרשים תוכנן לפיכך באופן שאינו פוגע בתכנון.

הבינוי המוצע בתכנית עולה בקנה אחד עם עקרונות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר למתחם 20 הגובל מצפון עם המגרשים נשוא התכנית.

פתרון החניה בפרויקט כולל שלביות פיתוח החניונים ביחס למימוש זכויות הבניה בשני המגרשים ומאפשר הקמת חניות עבור המגרש המזרחי במגרש המערבי, כאשר בכל שלב של הבניה במגרש המערבי מובטח מלוא דרישות החניה כולל פתרון נגישות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' חד/מק/1524

2. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשדרות החירות	1.1 שם התכנית
9,687 מ"ר	1.2 שטח התכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
• 1	שלב
• מספר מהדורה	
• 30.3.2014	תאריך עדכון
• תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
• ללא איחוד וחלוקה	סוג התכנית
• כן	סוג איחוד וחלוקה
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• ועדה מקומית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת ממדי
• 62 א (א) (4) (5) (6)	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לפי סעיף בחוק
	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי
 חדרה
 קואורדינטה
 קואורדינטה
 $192010 = X$
 $705369 = Y$
- 1.5.2 תאור מקום
 שדרות החירות בין כביש חיפה ת"א הישן (דרך מס' 4) ורח' השדרה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
 רשות מקומית
 עיריית חדרה
 התייחסות לתחום הרשות
 חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 חדרה
 ל.ר.
 שדרות החירות
 1-7
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	מוסדר	חלק מהגוש	381, 378, 377	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
10049	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
חד/807 חד/1001	405 ; 404

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18.6.92	4018		שינוי	חד/450ב' ✓
13.8.92	4034		שינוי	חד/450ג' ✓
11.7.99	4783		שינוי	חד/450ה' ✓
1.12.98	4706		שינוי	חד/450ו' ✓
25.4.91	3870		שינוי	חד/807 ✓
3.12.95	4330		שינוי	חד/1001 ✓
3.12.95	4330		שינוי	חד/מק/1001ג' ✓

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי שמואל רוה	30.3.2014		25		מחייב	הוראות התכנית
		אדרי שמואל רוה	30.3.2014	1	-	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי שמואל רוה	30.3.2014	1	-	1: 1000, 1: 200	מנחה	נספח בינוי
		אינג' רן זילברשטיין	30.3.2014	1	-	1: 200	מנחה	תנועה וחניה (1)

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.

הערות: (1) הנספח הינו מנחה למעט מס' מקומות החניה, שטח קומות המרתפים וההנחיות בכל הנוגע לשלבויות ביצוע החניון.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית					צמרת גני חדרה (1989) בע"מ ת.פ. 51-1425183	רח' הנשיא 1 חדרה	04-6323869		04-6324580	zgh@bezeqint.net.

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל					צמרת גני חדרה (1989) בע"מ ת.פ. 51-1425183	רח' הנשיא 1 חדרה	04-6323869		04-6324580	zgh@bezeqint.net.

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	
zgh@bezeqint.net	04-6324580		04-6323869	רח' הנשיא 1 חדרה	צמרת גני חדרה (1989) בע"מ ח.פ. 51-1425183					בעלים (חלקות 377, 378)
auishay-k@hadera.muni.il	04-6303726		04-6303721	רח' הלל יפה 5 חדרה	עיריית חדרה					בעלים (חלקה 381)

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 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	
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	רח' צבי 12 רמת גן 52504	פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	שמואל רוה	אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית
milikgol@zahav.net.il	04-6322072	054-4384280	04-6325454	שד' רוטשילד 27 א' חדרה 38205	מודדי חדרה			גולדשמידט	מודד מוסמך	מודד
ran@amymetom.co.il	04-8681112	052-8712534	04-8681111	רח' יבנה 3 חיפה 31044	אמי מתום			רן זילברשטיין	אינג'ינר	יועץ תנועה

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
"תכסית"	השטח הכולל (עיקרי+שירות) של קומת הקרקע.
"קומה טכנית"	מכלי מים מכוונות מיזוג אויר, מפוחים, חדרי מכוונות למעלית בין שהינם על הגג ובין שהינם בקומת ביניים.

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**

העברת זכויות בניה ממגרש למגרש על מנת לאפשר הקמת בית מגורים לצד מבנה מסחר ומרפאה וקביעת הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי חלוקת שטחי בניה תוך העברת 2204 מ"ר מתא שטח 702 לתא שטח 701.
- הגדלת מס' קומות מ-8 קומות מעל קומת עמודים ל-10 קומות.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- קביעת הוראות הנוגעות לשלבי ביצוע התכנית ביחס לפתרונות החניה במגרשים.
- סימון מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	9.687
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי למצב המאושר (+) למצב	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	106	-	106	-	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4138.33	-	4138.33	-	
מסחר מ"ר	מ"ר	4138.33	-	4138.33	-	
משרדים מ"ר	מ"ר	4138.33	-	4138.33	-	

3. טבלת יעודי קרקע, שטחים ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		701,702	מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		101	דרכים

3.2 טבלת שימושי קרקע

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
-	-	-	90.90	8,805	מרכז אזרחי
90.90	8,805	מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	-	-	-
9.10	882	דרך מאושרת	9.10	882	דרך מאושרת
100%	9,687	סה"כ	100%	9,687	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

- א. כל השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור.
- ב. מוסדות למינהל ציבורי ואזרחי.
- ג. מגורים, משרדים ומסחר.

4.1.2 הוראות

- א. חומרי גמר לקירות ולגגות:
 - עמידים באישור מהנדס העיר.
- ב. הנחיות בניוי מחייבות:
 - 1. הטיפול הארכיטקטוני יכלול גם את החזית החמישית - הגג.
 - 2. השילוט יהיה אחיד על חזיתות הבנין ולא יבלוט מעבר לקו הגג.
 - 3. ריהוט הרחוב יהיה ייצוגי ואיכותי.
 - 4. יותר חיבור חניונים תת קרקעיים עם מגרשים גובלים, תוך רישום זיקת הנאה.
 - 5. הבניה במגרש 701 עפ"י נספח הבינוי.

6. כל בניה במגרש 702 תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל המגרש באישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי הנדרשת טרם הוצאת היתר תכלול הנחיות פיתוח לחלקים הפנויים מחניות.
7. גודל עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-95 מ"ר.
8. מסתורי כביסה ומזגנים יבוצעו מחמרים עמידים וקשיחים באופן אחיד ורציף לכל גובה הבנין.
9. היתר הבניה למגורים במגרש המזרחי יכלול את המגרש המערבי ואת פתרונות החניה המלאים עבור הבניה המוצעת בו כנדרש בתקן החניה, כולל מרתף חניה במגרש המערבי.

4.2 יעוד: חניון

4.2.1 שימושים

- א. חניה מעבר כלי רכב והולכי רגל.
- ב. תשתיות.

4.2.2 הוראות

- א. הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.
- ב. יותר מעבר תת קרקעי לחיבור שני מרתפי החניה בשטח המסומן כזיקת הנאה בתשריט, שלא יפריע את המעבר לציבור בשטח שמעליו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח (השטח %)	מספר יח"ד מרבי	צפיפות מרבית (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	דרומי	מזרחי	מערבי	צפוני
			עיקרי	שירות												
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	701	4,173	8088	*(6)	-	*(6)	50	50	12	36	1	10	5	5	5	4
	702	4,632	4327	*(6)	*(9)	*(6)	40	40	12	36	2	10	5	5	20	4

הערות

1. מס' הקומות אינו כולל יציאות לגג וחדרים טכניים על הגג.
2. פרגולות במגרשים מסחריים יותרו בקו 0.
3. הגובה המרבי של קומת העמודים בבנין המגורים יהיה 6 מ'.
4. קו הבנין עפ"י מגבלות הבניה לדרך מס' 4.
5. קו בנין צפוני למגורים 5 מ'.
6. זכויות הבניה לא כוללות את השטחים לפי תכנית 450ה'.
7. מס' הדירות המרבי המותר 106 אולם ניתן לבנות גם רק מסחר ו/או משרדים.
8. השטח המרבי המותר 12415 מ"ר. ניתן לבנות למגורים בלבד או למסחר בלבד או לעירוב בין השימושים בלא מגבלה פרט למגבלת השטח המרבי.
9. תמהיל השימושים ייקבע בהיתרי הבניה.

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

- (1) אישור חמרי ציפוי לחזיתות.
- (2) עמידה בהנחיות הבינוי המחייבות.
- (3) רישום זיקת הנאה ורישום הערת אזהרה כמפורט בסעיף 6.2 (2) להלן.
- (4) התאמה לתכנית הבינוי כמפורט בסעיף 4.1.2 ב(6) לעיל.
- (5) החלת הוראות חד/1001 וחד/מק/1001ג'.

6.2 חניה

- (1) בתכנית מוצגת שלביות פיתוח החניונים ביחס למימוש הזכויות בשני מגרשי הבניה הכלולים בתכנית בשלב הראשון בו מבוקשת בניה רק במגרש המזרחי, בשלב השני שהוא שלב עבודות הבניה במגרש המערבי, ובשלב השלישי בו הפרוייקט מבוצע במלואו במגרש המזרחי והמערבי.
- הבניה תיעשה בשלבים, כאשר בכל שלב יש להבטיח חניות כנדרש בתקן עבור שני תאי השטח הכלולים בתכנית. בכל היתר בניה בתחום התכנית יש להציג ולפרט את שלבי הביצוע ולהבטיח חניה כנדרש בתקן.
- (2) החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן ביום הוצאת ההיתר. עם זאת ניתן יהיה לספק את החניות הנדרשות לפי התקן לתא שטח 701 בתחום תא שטח 702. במקרה זה תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר וחניה בתחום תא שטח 702 עבור תא שטח 701, ותרשם הערת אזהרה בחלקה 378 (תא שטח 702) כי החניות של חלקה 377 (תא שטח 701) יהיו בתחומה, ולא ניתן יהיה לבטלן ללא פתרון חילופי בתחום שני מגרשים אלו. יוספו תנאים להיתר בהתאם לאמור לעיל.
- (3) החניה תהיה עילית ותת-קרקעית.
- (4) יותרו מס' קומות מרתף עפ"י צרכי החניה ופתרונה וזאת בנוסף למספר הקומות המותרות.
- (5) החיבור בין החניונים יהיה תת-קרקעי בלבד ולא יפריע ויסכל את המעבר לציבור בשטח שמעליו.

- (6) **הנחיות פיתוח**
 החניה העילית תהיה מוצנעת מהרחוב. החניות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים (בערוגות עמוקות או באדניות כל 4 חניות לכל היותר) למטרות הסתרה והצללה, ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד.
- (7) תותר חניה תת-קרקעית בקומת מרתף עם קווי בניין אחורי וצידי 0. גובה המפלס לא יעלה מעל מפלס פיתוח המגרש. גג החניון יהיה במפלס 1.5- מ' מפני הקרקע על מנת לאפשר נטיעות מעל.
- (8) לכל דירה ששטחה עולה על 120 מ"ר תוצמדנה 2 חניות. לגבי דירות ששטחן קטן מ-120 מ"ר פתרון החניה הוא יחס של 1.5:1.
- (9) תותר הצמדה של מקום חניה נוסף ליחידות הקטנות מ-120 מ"ר ובלבד שסה"כ דירות אלה לא יעלה על 15% מכלל דירות הבנין.
- (10) החניות המוצמדות לדיירים וחניות שאינן מוצמדות יהיו בתוך תחומי המגרש ויסומנו באופן ברור.
- (11) ביחידות להן מוצמדים שני מקומות חניה תותר חניית כלי רכב בזה אחר זה ובלבד שהחניון תוכנן לפי רמת שירות 1 המוגדרת בהנחיות לאופן תכנון חניונים של משרד התחבורה (פברואר 2000).

6.4 הוראות מחייבות לפיתוח נוף

- (1) גובהם המרבי של הקירות התומכים יהיה 1.5 מ' מעל לחזית המדרכה הגובלת.
- (2) גובה מינימלי לקירות יהיה 50 ס"מ.
- (3) ארונות הסעף ישולבו בקירות החזית ובכל מקרה לא יחרגו מחוץ לקו המגרש.
- (4) כל חיבורי התשתית מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים.
- (5) השביל מחזית המגרש לבנין יהיה ברוחב של 1.8 מ' לפחות השביל בין הבנין לחניון יהיה ברוחב 1.5 מ' לפחות. גימור השבילים מאבנים משתלבות.
- (6) תאורה - הדגם והצבע יתואמו עם עיריית חדרה.
- (7) נטיעות - אין לנטוע עצים שגזעם בקוטר הקטן מ-4". הצפיפות תהיה עץ לכל 8 מ' ובחניות כל 4 חניות. העצים יינטעו בתוך גומות עמוקות או באדניות.

- (8) השקיה - מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת עפ"י דרישות עירית חדרה.
חדרי הטנספורמציה יצופו בציפוי קשיח כדוגמת הבנין
- (9) מפרצי חניה (ציבוריים) - יהיו מרוצפים באבן משתלבת בגוון אפור או שחור.
- (10) מדרכות - לא יותר גימור באספלט.
- (11) החניות בשטחים הציבוריים תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים (בערוגות עמוקות, כל 4 חניות לכל היותר) למטרות הסתרה והצללה.
בחניות מקבילות למדרכה יש לטעת עץ בערוגות גינון שבין החניות. המינן המינימלי: עץ בוגר בכל 30 מ' (כל 3 חניות).
במדרכות יש לטעת עצים במרחקים של כ-8 מ'.
במדרכות, שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת שיחים ועצים.
רצועת הגינון תמוקם לאורך הכביש ו/או לאורך הקירות בהתאם לתכנון הכללי של השדרה ותכלול שבילי טיול, שבילי אופניים וריהוט רחוב.
הנטיעות במדרכה יתמכו ע"י סריג ומגן.
- (12) לאורך שדרות החירות וכביש מס' 4 יבוצע טיפול נופי אחיד בחזיתות המסחריות בהגדרות ובפיתוח השטח. הצגת תכנית אחידה באישור מהנדס העיר הנה תנאי לקבלת היתר.

6.5 ניקוז

- (1) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- (2) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 איכות הסביבה

6.6.1 הוראות כלליות

- א. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

ב. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

(1) ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ו/או התאמת מערכת ניקוז שתמנע הצטברות נגר בכבישים. כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.

(2) ביוב

יובטחו חיבור וקליטה במערכת האיזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. יותרו רק מפעלים ועסקים שאיכות השפכים שלהם סניטרית בלבד.

(3) מזגנים ומכונות

כתנאי להיתר בניה יטופל הנושא באופן שהמזגנים והמכונות יוסתרו וההיתר יכלול גם את תכנית הגג - "החזית החמישית".

(4) פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מיחזור ודחיסה. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

6.6.2 בתי אוכל באיזור תעסוקה

תנאי להיתר בניה לבתי אוכל יהיה הצגת האמצעים למניעת ריחות ומפגעים סביבתיים אחרים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

6.6.3 מניעת מטרד

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 המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות

שהותקנו לחוק הנ"ל. עודפי העפר ופסולת הבנין יפוננו לאתר מאושר בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

6.7 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 שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפולאו 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) חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.

- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.8 תשתית עירונית

6.8.1 רשתות חשמל ותקשורת

רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות (למעט קוי החשמל הקיימים). רשתות החשמל והתקשורת אינן בגדר תשתיות עירוניות.

6.9 תחנות טרנספורמציה

- (1) בשטח התכנית תותר הקמת טרנספורמציה פנימיות, בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- (2) על מגיש בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.10 חשמל**6.10.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

- (1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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 מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) 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' לכבלים 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.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.10.2 עמודים הנמצאים בתחום הדרך או בסמוך לה, ימוקמו באיי תנועה וימוגנו בפני פגיעה.

6.11 מבנים להריסה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ופינוי פסולת ההריסה לאתר מוסדר כחוק ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.12 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.13 קו מגבלות בניה לאורך כביש מס' 4

בתחום קו מגבלות הבניה לא יותר כל בינוי ופיתוח, כולל חניות, ויותר בו רק גינון.

6.14 שימור עצים

העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור ישומרו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

כללי: שלביות פיתוח החניונים תהיה ביחס למימוש הזכויות בשני מגרשי הבניה.

במגרש 701:

שלב א' - בנית המסחר, המרפאה ומרתף החניה.

שלב ב' - בנית בנין המגורים.

במגרש 702:

שלב א' - חניה עילית להשלמת הנדרש לתפעול המסחר והמרפאה והשלמת החניה לבנין

המגורים שבמגרש 701.

שלב ב' - תחילת בניית המרתף במגרש המערבי (בקטע המערבי) כאשר התחליף למקומות

החניה בחלק בו נבנה המרתף הינו במכפילי חניה (זמניים).

מספר המקומות בחלק המערבי נשאר 143.

שלב ג' – המשך בניית המרתף במגרש המערבי (בקטע המרכזי) כאשר התחליף למקומות החניה בחלק בו נבנה המרתף יהיו במכפילי חניה (זמניים).
מספר המקומות בחלק המערבי נשאר 143.

שלב ד' – המשך בניית המרתף ובניית המבנה במגרש המערבי (בקטע המזרחי) כאשר התחליף למקומות החניה בחלק בו נבנה המרתף יהיו במכפילי חניה (זמניים).
מספר המקומות בחלק המערבי נשאר 143.

שלב ה' – השלמת בניית המרתף וביטול מכפילי החניה הזמניים.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.3.14	צמרת גני חדרה בע"מ (1989) ח.פ. 511425183	צמרת גני חדרה (1989) בע"מ ח.פ. 511425183			מגיש התכנית
30.3.14	צמרת גני חדרה בע"מ (1989)	צמרת גני חדרה (1989) בע"מ ח.פ. 511425183			יזם בפועל
30.3.14	צמרת גני חדרה בע"מ (1989)	צמרת גני חדרה (1989) בע"מ ח.פ. 511425183			בעלי עניין בקרקע
30.3.14		עיריית חדרה			בעלי עניין בקרקע
30.3.14	פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	006806186	אדרי' שמואל רוח	עורך התכנית

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

**רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית**

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		<ul style="list-style-type: none"> • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות 		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, תניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע - זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, תץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.4.2			
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.3			
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/רוזטות וכדומה)	✓		
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
איחוד וחלוקה	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		ל.ר.
טפסים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
נוספים	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	


14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שמואל רוה, מס' תעודת זהות 006806186, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/1524 ששמה מסחר ומגורים בשדרות החירות (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 07147.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
אינג' רן זילברשטיין	הנדסה אזרחית	נספח תנועה וחניה

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

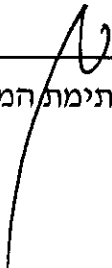
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רן זילברשטיין

מס' תעודת זהות 029009205

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חד/מק/1524 ששמה מסחר ומגורים בשדרות החירות (להלן "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשייה והמסחר (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 103099.
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חד/מק/1524

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך

מודדי/חברה בע"מ

רוטשילד 27 א'
ת.ד. 3288 חדרה
טל. 04-6325454בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. 6.12.12

חתימה	מספר רשיון <u>661</u>	שם המודד המוסמך <u>י. גולדשמיט</u>
-------	-----------------------	------------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה

מועדכנת בתאריך

רוטשילד 27 א'
ת.ד. 3288 חדרה
טל. 04-6325454והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. 8/11/13

חתימה	מספר רשיון <u>661</u>	שם המודד המוסמך <u>י. גולדשמיט</u>
-------	-----------------------	------------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על ידי בתאריך
בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלואה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:

יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/ לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/ דחיית התוכנית