

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0156208

החלפת שטחים בין מסחר שצ"פ ומגורים בגוש 10049 חלקה 352- שכונת גני אלון

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על המקומות המיועדים מס' 302:0156208
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7227
מיום 13-3-16

ועדה מקומית חדרה
הפקדת תכנית מס' 302-0156208
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיעור מס' 2015007 ביום 1.11.15

הודעה על אישור תכנית מס' 302:0156208
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7306
מיום 21-7-16

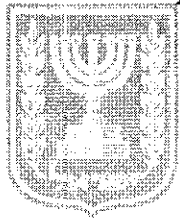
ועדה מקומית חדרה
אישור תכנית מס' 302-0156208
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 2016006 ביום 5.6.16

דברי הסבר לתכנית

על התכנית חלה תכנית חד/814 המאושרת מתאריך 13/6/91. התכנית מחליפה שטחים בין מגרש מסחרי ושטח ציבורי פתוח ומגרש למגורים בבניה רוויה מבלי לשנות סך שטח של כל ייעוד. החלפת שטחים זו מאפשרת תכנון מיטבי בו המגרש המסחרי ממוקם בחזית הרחוב, והמגורים בעורף המסחר, תוך ניווד שטחים מהמסחר למגורים. התכנית מסדירה עיוות בשכבת יעודי הקרקע אשר נוצר עקב רישום תרשיץ העומד בסתירה לתכנית התקפה אשר ממערב למגרשים. חלק מהחניות המיועדות למגורים נמצאות בתחום השטח המסחרי, וזכויות הדיירים על חניות אלה יעוגנו בהסכם שיתוף בין המסחר למגורים. מרבית חניות המסחר ממוקמות במרתף חניה במגרש המסחרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



החלפת שטחים בין מסחר שצ"פ ומגורים בגוש 10049 חלקה-352 שכונת גני אלון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 302-0156208

1.2 שטח התכנית 2.646 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

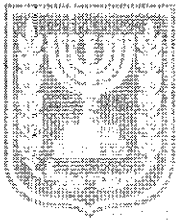
סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	191650
	קואורדינאטה Y	705350



1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	שמאלון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	מוסדר	חלק	352	351, 365

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/08/1992	4385	4034		כפיפות	✓ חד/ 450 ג
11/07/1999	4713	4783		כפיפות	✓ חד/ 450 ה
20/09/1979	2194	2566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 590. הוראות תכנית חד/ 590 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	✓ חד/ 590
02/12/1993	1074	4172		כפיפות	✓ חד/ 947
01/12/1998		4706		כפיפות	חד/ מק/ 450 ו
13/06/1991	2719	3888		שינוי	✓ חד/ במ/ 814



משרד התכנון והערים
מחלקת תכנון



משרד התכנון והערים
מחלקת תכנון

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יובל רגב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יובל רגב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	21/02/2016	יובל רגב	02/02/2016	למעט הקבוע בסעיף 4.1.2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/02/2016	יובל רגב	21/02/2016		לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גני אלון חדרה בע"מ	פתח תקוה	רבי יהודה הנשיא	44	050-5299591	03-9336247	engineer@netvision.net.il
	פרטי			מרחאב סחר בע"מ	פתח תקוה	רבי יהודה הנשיא	44	050-5299591	03-9336247	engineer@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303720	04-6303726	
פרטי			גני אלון חדרה בע"מ	פתח תקוה	רבי יהודה הנשיא	44	050-5299591	03-9336247	engineer@netvision.net.il
פרטי			מרחאב סחר בע"מ	פתח תקוה	רבי יהודה הנשיא	44	050-5299591	03-9336247	engineer@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

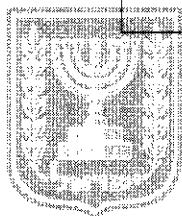
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			ועדה מקומית לתכנון ובניה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303720	04-6303726	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
engineer@netvision.net.il	03-9336247	050-5299591	44	רבי יהודה הנשיא	פתח תקוה	גני אלון חדרה בע"מ			בעלים
engineer@netvision.net.il	03-9336247	050-5299591	44	רבי יהודה הנשיא	פתח תקוה	מרחאב סחר בע"מ			בעלים



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yregev@bezqint.net	09-9514597	09-9515022	16	גלגל הפלדה	הרצליה		25419	יובל רגב	עורך ראשי	אדריכל ובונה ערים בע"מ
milikgol@zahav.net.il	04-6322072	04-6325454	27	שד רוטשילד	חדרה	מודדי חדרה בע"מ	661	ירחמיאל גולדשמיט	מודד	מהנדס גאודט ומודד מוסמך



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדרת בינוי חדש תוך החלפה בין השטחים למגורים, השטחים למסחר והשטחים לשצ"פ כפי שמופיע בתשריט. וכן הוספת 8 יח"ד ללא הגדלת סך השטח העיקרי המותר לבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- 1) איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א(א)1 לחוק.
- 2) הרחבת שטח לצרכי ציבור לפי סעיף 62 א(א)3 לחוק.
- 3) תוספת יח"ד מ- 28 ל-36 יח"ד, ללא הגדלת סך השטח העיקרי המותר לבנייה, לפי סעיף 62 א(א)8 לחוק.
- 4) ניווד 300 מ"ר שטח עיקרי ממסחר למגורים עפ"י סעיף 62 א(א)6 לחוק.
- 5) הגדלת תכסית הקרקע מ 35% ל- 45% באיזור מגורים ג'. עפ"י סעיף 62 א(א)5 לחוק.
- 6) קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א(א)4 לחוק.
- 7) קביעת הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62 א(א)5 לחוק.
- 8) קביעת זיקת הנאה למעבר ולחנייות במגרש המסחרי, תא שטח 1 לטובת בעלי הזכויות במגרש המגורים, תא שטח 2.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.646

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		36	+8	28	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח הבניה חושב לפי חד/590 ראה הערה (1) לטבלה מספר 5		3,240	+300	2,940	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		364.2	-300	664.2	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
מסחר	1
שטח ציבורי פתוח	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	2
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	2
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4, 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,123	42.44
מסחר	1,240	46.86
שצ"פ	283	10.70
סה"כ	2,646	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,124.92	42.69
מסחר	1,105.49	41.95
שטח ציבורי פתוח	404.88	15.36
סה"כ	2,635.29	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
133.70	הנחיות מיוחדות
298.60	זיקת הנאה למעבר ברכב



משרד התכנון
מחלקת תכנון



משרד התכנון
מחלקת תכנון



משרד התכנון
מחלקת תכנון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח הוראות הבניה תהיינה עפ"י התכניות המאושרות החלות במקום וכן עפ"י הקבוע בסעיף 6 להלן
ב	בינוי /או פיתוח 15% מהשטח יהיה שטח מגוון ויאפשר חלחול מי נגר לשכבת מי תהום
ג	בינוי /או פיתוח תובטח רצועת גינון בין הגבול שבין המסחר למגורים
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	חנויות, בתי קפה ומסעדה, מיני סופר-סל, סוכנויות ובנקים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח בבקשה להיתר בניה תנתן התייחסות לדופן המזרחית של המבנה המסחרי ופיתוחו של חלק זה של המגרש, בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן.
ב	זיקת הנאה תנתן זכות מעבר לכלי רכב בתא שטח 1 לטובת המגורים בתא שטח 2.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות
4.3.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח עפ"י תכניות מאושרות
ב	בינוי /או פיתוח חלק השצ"פ המסומן בסימון להנחיות מיוחדות הינו הרחבת שצ"פ על חשבון שטח מסחרי מאושר בתכנית חד/814 לצורך התאמה ליעוד קרקע בתרש"צ 2/30/22, חלק זה אינו כלול בהחלפת השטחים המוצעת בתכנית זו

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ג'	2	1123	3240 (1)	(2)	(2)	(4) 45	36	32	(5) 44	12 (6)	1	4 (7)	4	4 (7)	
מסחר	1	1107	364.2	(8)	(9) 100	(4) 30			(5) 13	2	1	4	4	6	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3		מגורים ג'
5		מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו


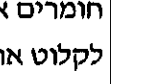
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי המצויין הבא מכח תכנית קודמת חד/590 הינו במקרה בו נבנה מבנה מגורים בן 12 קומות ומעלה. במקום בו נבנה מבנה מגורים הנמוך מ 12 קומות, מלאי שטחי הבניה המותרים מכח התכנית קודמת יהיה לפי הקבוע בחד/590 ועליהם יוספו השטחים הנוספים מכח תכנית זו 302-0156208.
- (2) עפ"י חד/450/ה'.
- (3) שטח כולל עיקרי+שירות.
- (4) תכסית-עיקרי+שרות.
- (5) הגובה כולל מעקה ומערכות טכניות.
- (6) 12 קומות מעל קומת קרקע.
- (7) המרחק בין הבנין המסחרי ובנין המגורים לא יפחת מ 12 מ'. קו בנין צפוני ודרומי יהיו 4 מ"ר.
- (8) עפ"י חד/450/ה'.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח כולל עיקרי+שרות.
- (10) שטח כולל עיקרי+שרות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כללי הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. עיצוב החזית החמישית תתואם מול אדריכל העיר.</p> <p>ב. מתקנים טכניים</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. חומרי גמר</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים. חזיתות המבנה המסחרי הפונות אל זכות המעבר אל מבנה המגורים יתואמו עם אדריכל העיר.</p> <p>ד. חזית חמישית</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל. החיפוי יהיה ביריעות מוטבעות בחלוקי נחל בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>ה. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים. ו. חצרות שרות</p> <p>הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.</p> <p>ז. דודים</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם תוך התייחסות לממשק עם תא השטח הגובל, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר כמפורט בסעיף 6.1 לעיל. סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>תובטח רצועת גינון בין הגבול שבין המסחר למגורים.</p> <p>בבקשה להיתר בניה תנתן התייחסות לדופן המזרחית והצפונית של המבנה המסחרי ופיתוחו של</p>	<p>6.2</p>

<p>6.2 בינוי /או פיתוח</p> <p>חלק זה של המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה, עפ"י המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו..</p> <p>החניון יכלול חניות נגישות לבעלי מוגבלויות על פי הוראות החוק.</p> <p>לא תותר סלילת החניון באספלט. חיפוי החניון ייקבע בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>בחניונים ינטעו עצים בוגרים בקצב של עץ לכל 4 חניות ניצבות, ככל שיתאפשר. סוג העצים ייקבע בתאום עם מחלקת הגנים בעירייה.</p> <p>תתאפשר חניה של המגורים בשטח המסחרי, כפי שמופיע בתשריט.</p> <p>תנאי לחוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לטובת בעלי מגרש המגורים במגרש המסחרי לצורך זכות מעבר וחניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א.איכות אוויר</p> <p>1. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.</p> <p>2. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>3. לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.</p> <p>4. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב.שפכים</p> <p>1. איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשיה.</p> <p>2. השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל ולא יותר למקס את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של המגרש.</p> <p>ג.ריח</p> <p>לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ד.רעש</p> <p>1. מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>2. לא תותר פעילות מרעשה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.</p> <p>3. אולמות שמחה יהיו במבנה סגור.</p> <p>ה.חומרים מסוכנים</p> <p>ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים.</p> <p>ו.ניקוז ומי נגר עילי</p>	<p>6.4</p>

6.4	איכות הסביבה
<p>1. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>2. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>3. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p> <p>ז.1. להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוו"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חוו"ד איגוד ערים חדרת לאיכות הסביבה לחוו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיתר ובהתייחס למידע המופיע באחד מתתי הסעיפים המפורטים בסעיף 6.4.</p> <p>3. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חוו"ד איגוד ערים חדרת לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.</p> <p>ט. פסולת</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>י. מיכלי גז ודלק</p> <p>יותרו מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>יא. מתקנים טכניים - לפי סעיף 2.א.6.1</p>	
6.5	ביוב וניקוז
<p>א. באזור מסחר - תכנון השטחים המיועדים לפיתוח - לפי סעיף 6.4 ו' לעיל.</p> <p>ב. שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהייה 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>ג. דרכים וחניות/מגרשי חניה</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.6	ניהול מי נגר
<p>שטחים חדירי מים-לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת</p>	

<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. דרכים וחנייות/מגרשי חניה-בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
<p>6.8</p>	<p>פסולת בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי

<p>פסולת בניין</p> <p>6.8</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון: 3.2.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. 3.2.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3.2.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 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.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.9</p> <p>חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב העירונית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.10</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל. ב. הבטחת ביצוע תשתיות. ג. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה. ד. אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית. ה. מילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז לפי סעיף 6.9.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.11</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי</p>	

6.11

תשתיות

המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ומגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ותסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.11 תשתיות	
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	

6.12 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוראות ביצוע התכנית	ביצוע התכנית לרבות רישומה ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו לפי סעיף 69 (12) לחוק

7.2 מימוש התכנית

--

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: גני אלון חדרה בע"מ 514840677	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: מרחאב סחר בע"מ 514996859	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית 501500334	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: גני אלון חדרה בע"מ 514840677	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: מרחאב סחר בע"מ 514996859	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה 501500334	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: גני אלון חדרה בע"מ 514840677	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: מרחאב סחר בע"מ 514996859	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: יובל רגב	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	עורך ראשי
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20/11/16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>317/16</u> תאריך	<u>מודדי חדרה בע"מ</u> דוטטינג 27 א' ת.ד. 3188 חדרה טל. 04-6325454	<u>661</u> מספר רשיון	<u>ירמיהו ארמון</u> שם המודד
------------------------	---	--------------------------	---------------------------------

2. עדכניות המדידה

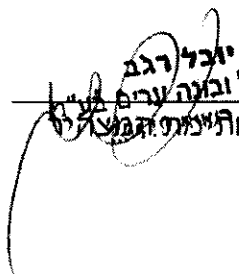
הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 18/12/16 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>317/16</u> תאריך	<u>מודדי חדרה בע"מ</u> דוטטינג 27 א' ת.ד. 3188 חדרה טל. 04-6325454	<u>661</u> מספר רשיון	<u>ירמיהו ארמון</u> שם המודד
------------------------	---	--------------------------	---------------------------------

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יובל רגב (שם), מספר זהות 51370187,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 302-0156208 ששמה החלפת שטחים בין מסחר שצ"פ ומגורים בגוש 10049 חלקה 352-שכונת גני אלון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 25419.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה 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 דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 יובל רגב
 אדריכל ובונה ערים
 חתימת המעצב

16.06.16
 תאריך