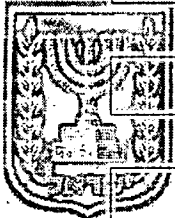


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0256537

שכונת מגורים ושטח למוסדות ציבור - "מתחם עירון"



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

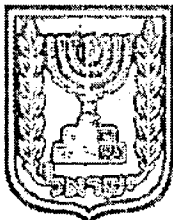
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
22-10-2018
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2017007
מיום: 3.7.16 החליטה להמליץ על הסקדת התכנית.
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
18.6.18
לאשר את התכנית
איתמר בן דוד
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
28.10.18
תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7988
ביום 14.11.18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx!ABC>

דברי הסבר לתכנית

קרן היסוד בע"מ ירושלים באמצעות חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ יוזמות תכנית זו במטרה לאפשר הקמת שכונת מגורים בבניה רוויה בהיקף של 414 יח"ד וכן הקצאת שטחי ציבור נרחבים, שהשימושים בהם יהיו לכלל תושבי חדרה ולתושבי השכונות הסמוכות, לרבות מרכז ספורט. במרכז השכונה יועד שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-7 דונם לטובת תושבי השכונות הסמוכות. השימושים והפיתוח באזור של המבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי הפתוח יעשו תוך תאום עם עיריית חדרה. לתכנית מצורף נספח משולב - נוף ומורשת, המפרט מתחמים, מבנים לשימור ומתחמים לשימור נופי.



תלונן זמין
מונה תדפסה 53



תלונן זמין
מונה תדפסה 53



תלונן זמין
מונה תדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

שכונת מגורים ושטח למוסדות ציבור - "מתחם עירון"

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

302-0256537 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 94.530 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	193782
	קואורדינאטה Y	704605

1.5.2 תיאור מקום שטח במזרח חדרה בין הרחובות ארלוזורוב, משק הפועלות וכספי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	ארלוזורוב		
חדרה	כספי		
חדרה	משק הפועלות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	מוסדר	חלק	87, 90-91, 95, 329, 425	88-89, 93-94, 330, 418-419, 426

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2020 / חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	6798	5358	11/05/2014
חד/ 630 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 630 / א. הוראות תכנית חד/ 630 / א תחולנה על תכנית זו.	2589	578	20/12/1979
חד/ 759	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 759 ממשיכות לחול.	2820	1883	03/06/1982
חד/ 773	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 773 ממשיכות לחול.	302	1437	02/02/1984
חד/ במ/ 942	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 942 ממשיכות לחול.	4069		24/12/1992



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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				יצחק פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	02/05/2018	דגני גדי	08/10/2018	מלל ולוחות הקצאה ואיזון	לא
שימור	מנחה		33	24/12/2017	עידית שלומי	26/12/2017	חלק א' - מלל, תשריטים ותמונות	לא
שימור	מנחה		41	24/12/2017	עידית שלומי	26/12/2017	חלק ב' - מלל, תשריטים ותמונות	לא
תנועה	מנחה		10	26/06/2016	יוסי שטרק	21/07/2016	בה"ת - חוברת	לא
ביוב	מנחה		5	11/03/2015	אבי ציזל	18/12/2016	חוברת	לא
ניקוז	מנחה		10	18/10/2016	גיל שגיא	18/12/2016	חוברת	לא
סביבה ונוף	מנחה		6	05/07/2018	דוד אלחנתי	05/07/2018	חוברת הנחיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	05/07/2018	דוד אלחנתי	05/07/2018	רשימת עצים	לא
שימור	מנחה	1:500		05/07/2018	עידית שלומי	05/07/2018	תשריט נוף ומורשת	לא
ביוב	מנחה	1:1000	1	30/11/2017	אבי ציזל	30/11/2017	תשריט מערכת הביוב	לא
ניקוז	מנחה	1:1000	1	30/11/2017	גיל שגיא	30/11/2017	תשריט מערכת הניקוז	לא
בינוי	מנחה	1:1250	1	19/11/2017	יצחק פרוינד	19/11/2017	תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:500	1	05/07/2018	דוד אלחנתי	05/07/2018	תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	05/07/2018	דוד אלחנתי	05/07/2018	תשריט	לא
תנועה	מנחה	1:50		29/11/2017	יוסי שטרק	30/11/2017	חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	29/11/2017	יוסי שטרק	30/11/2017	תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	19/11/2017	יצחק פרוינד	19/11/2017	תשריט מצב מאושר	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			השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ	קרית ביאליק	קרן קיימת לישראל	70	077-6656704	04-8413097	israel@rep. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ	קרית ביאליק	קרן קיימת לישראל	70	077-6656704	04-8413097	israel@rep.co.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303722	04-6303726	

(1) כתובת: ת.ד. 16.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303722	04-6303726	
בעלים				ממ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	
בעלים				קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	הגליל (2)	30	04-8470307	04-8470268	ShimonaA@kkl.org. il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קרן היסוד בע"מ ירושלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202222	02-6202211	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 16.

(2) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
אדריכל	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
שמאי	שמאי	דגני גדי	375	גדי דגני החברה לייזום, ניהול ושמאות מקרקעין	קיסריה	תרשיש- פארק התעשייה (2)	15	04-6277303		dar-gar@smile.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי צייזל	30391	משרד הנדסי קיבוץ אייל		(3)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי קיבוץ אייל		(3)		09-7639119	09-7493799	gil@handasi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי & שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	yossis@levys htark.co.il
יועץ שימור - אדריכל	יועץ	עידית שלומי	38206	נילי בראון/ עידית שלומי אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	ליטאניס	8	04-8345581	04-8345581	barronshlomi @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: ת.ד. 3573.

(3) כתובת: קיבוץ איל.



תכנון זמין
מונה תדפסה 53



תכנון זמין
מונה תדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 53

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

הקמת שכונת מגורים בת 414 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד משטח לבנין ציבורי למגורים לדרכים ולשטח ציבורי פתוח.

ב. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.

ג. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות לפיתוח ותנאים למתן היתרים.

ד. קביעת הנגישות אל השטח.

ה. קביעת מתחמים ומבנים לשימור, לרבות שימור נופי וקביעת הוראות לשימורם.

ו. התכנית נערכה כתכנית איחוד וחלוקה מחדש, במרבית שטח התכנית, ללא הסכמת הבעלים.

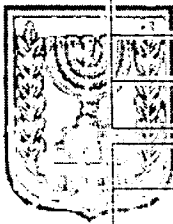


תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202
דרך מוצעת	203
מבנים ומוסדות ציבור	207, 206, 201
מגורים ג'	105
מגורים ד'	104 - 100
שטח ציבורי פתוח	205, 204, 200



תכנון זמין
הדפסה 53

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	207, 206, 201
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	205
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206, 201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	205
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	202
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	105
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	104 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	105
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	104 - 100
להריסה	דרך מאושרת	202
להריסה	דרך מוצעת	203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	206, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	104 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	205, 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	202
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	203
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	207, 206, 201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	105
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	104 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	205, 204, 200

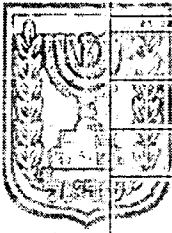
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,987.73	15.86
שטח למבני ציבור	79,130.71	83.71
שטח ציבורי פתוח	409.53	0.43
סה"כ	94,527.97	100

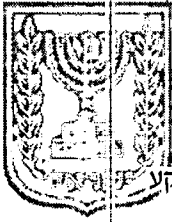
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,844.67	14.65
דרך מוצעת	897.88	0.95
מבנים ומוסדות ציבור	49,571.31	52.44
מגורים ג'	3,779.12	4
מגורים ד'	19,292.22	20.41
שטח ציבורי פתוח	7,142.78	7.56
סה"כ	94,527.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים ג'
	4.1.1	שימושים
		מבני מגורים בבניה רוויה.
	4.1.2	הוראות
	א	הוראות בינוי
		1. מספר יחידות הדיור בקומה לא יעלה על 4 יח"ד.
		2. מס' הקומות מירבי לא יעלה על 6 קומות. בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות בגודל של 10 מ"ר ליח"ד. מנין הקומות כולל קומת קרקע.
		3. מפלס תקרת המרתף לא יבלוט מעל מפלס פיתוח המגרש.
		4. גגות - בבקשה להיתר יטופלו הגגות בחזית חמישית בכל הנוגע לחומרי גמר וחיפוי.
		5. גדרות בנויות הפונות לחזיתות רחובות לא יעלה על 1 מ'.
		6. מספר מבני המגורים בכל תא שטח הינו מחייב.
		7. המחסן לכל יח"ד יהיה בשטח שבין 6 מ"ר ל-12 מ"ר והוא ימוקם במרתף, או בקומת הקרקע או בקומת המגורים. מחסן שימוקם בקומת המגורים יהיה ללא כניסה המדירה.
	ב	הנחיות מיוחדות
		1. השטח המסומן הנחיות מיוחדות בתחום מגרשי המגורים יפותח כשטח מגונן פתוח ורציף. בתחום זה תאסר בניית גדרות בין המגרשים.
		שטח המגונן הנ"ל יבוצע גם מעל דרכי הגישה לחניונים התת קרקעיים של המבנים האחוריים בכל מגרש.
		2. השטחים המסומנים הנחיות מיוחדות וזיקת הנאה למעבר ברכב בתשריט יעודי הקרקע, יהיו מחייבים.
	ג	הערות לטבלת הזכויות
		20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ועוד 12 מ"ר למרפסת.
	4.2	מגורים ד'
	4.2.1	שימושים
		מבני מגורים בבניה רוויה.
	4.2.2	הוראות
	א	הוראות בינוי
		1. מספר הקומות המירבי במבנים הקרובים לרחוב לא יעלה על 6 קומות. מספר הקומות המירבי במבנים העורפיים לא יעלה על 15 קומות. בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות בגודל



תל אביב
מונה תדפיס 53

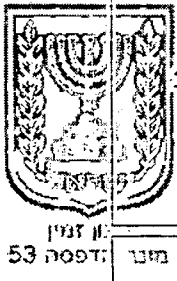


תל אביב
מונה תדפיס 53



תל אביב
מונה תדפיס 53

4.2	מגורים ד'
	של 10 מ"ר ליחיד. מנין הקומות כולל קומת קרקע. 2. הוראות סעיף 4.1.2.א' סעיפי משנה 1, 3-7, וכן סעיף 4.1.2.ב' יחול גם על אזור מגורים ד'.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן הנחיות מיוחדות בתחום מגרשי המגורים יפותח כשטח מגוון פתוח ורציף. בתחום זה תאסר בניית גדרות בין המגרשים. שטח המגוון הנ"ל יבוצע גם מעל דרכי הגישה לחניונים התת קרקעיים של המבנים האחוריים בכל מגרש.</p> <p>2. השטחים המסומנים הנחיות מיוחדות וזיקת הנאה למעבר ברכב בתשריט יעודי הקרקע, יהיו מחייבים.</p>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, בהתאם לתקנון התכנון והבניה ועוד 12 מ"ר למרפסת.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני הציבור יהיו לשימושים ברמה ככל עירונית של צרכי קהילה, חינוך, תרבות, דת, ספורט, רווחה ובריאות, כגון: מרכז ספורט, איצטדיון, מוזאונים, שירותים חברתיים וקהילתיים ככל עירוניים, מכללה/אוניברסיטה, אולמות מופעים.</p> <p>ב. תנתן העדפה לעירוב שימושים במבנים.</p> <p>ג. יותר מסחר נלווה הקשור במישרין לשימוש הציבורי ושישרת את השימוש הציבורי. השימושים הציבוריים והמסחריים יהיו במבנה אחד, וכך שיאוחדו במפלס אחד לפחות. לא יותר מבנה מסחרי בנפרד מהמבנה הציבורי, ולא יותר להקים את המסחר בנפרד ומבלי שיקומו גם שטחי הציבור אותם הוא נועד לשרת.</p> <p>הוראות אלו הן הוראות שכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ביעוד הקרקע של מבנים ומוסדות ציבור קיימים מתחמים ומבנים לשימור, שיש לנהוג בהם כמפורט בסעיף 6.5.</p> <p>לתכנית הבינוי לתא שטח 201, יצורף תיק תיעוד שעל פי מסקנותיו והמלצותיו יקבעו הוראות הבינוי והשימור המדוייקות. הועדה המקומית תדון בהיתר בניה בשטח זה, לאחר קבלת התיחסות המועצה לשימור אתרים.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מגרשי משחקים, שבילים, גינות ומעבר תשתיות תת קרקעיות. כמו כן שימור מגדל המים הקיים בתא שטח 205 והעצים הסמוכים אליו (ראה סעיף 6.5.ד).
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי



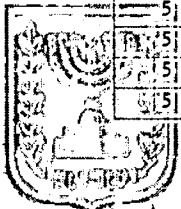
4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו בהתאם למפורט בנספח הנופי, בפרק שטח ציבורי פתוח. בשטחים הציבוריים הפתוחים קיימים עצים בוגרים המיועדים לשימור בהתאם לנספח עצים בוגרים. השצ"פים השונים יאופיינו ע"י צמחיה ודימויים מקומיים כלהלן:</p> <p>מתחם ש-1 (תא שטח 205) אזור מגדל המים - יאופיין ע"י דקל ושינגטוניה אשר מדגיש את המראה הורטיקלי של מגדל המים.</p> <p>מתחם ש-2 (תא שטח 204) - יאופיין ע"י ברוש מצוי המזכיר ומקשר לשדרת הברושים אשר נמצאת בקרבתו.</p> <p>מתחם ש-3 (תא שטח 200) - יאופיין ע"י ספיון, המזכיר את עצי הסיסם המקומיים ועצי הסלון, שחלקם מועתקים משטח התכנית למתחם זה וחלקם מתוכננים לחיזוק האופי של המתחם.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>שטח למעבר כלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בדרכים מס' 2 ו-3 קיימים מספר עצים, המסומנים בנספח עצים בוגרים, כעצים לשימור מותנה. יש לנהוג בהם כמפורט בסעיף 6.14.ה'.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>שטח למעבר כלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בדרך מס' 4 קיימים שני עצים, המסומנים בנספח עצים בוגרים, כעצים לשימור מותנה. יש לנהוג בהם כמפורט בסעיף 6.14.ה'.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	5	5	5	1	4	13.5			60	235	75%	40%	120%	(1)	201	מבנים ומוסדות ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	13.5			60	5			(2) 5	(1)	201	מסחר	מבנים ומוסדות ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	13.5			60	235	75%	40%	120%	(1)	206	מבנים ומוסדות ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	13.5			60	10			(3) 2000	(1)	206	מסחר	מבנים ומוסדות ומוסדות ציבור
5	5	5	5	2	(7) 15	(6) 57	20.2	75	45	473.3	5400	2990	(5) 8250	(4) 3707	100		מגורים ד'
5	5	5	5	2	(7) 15	(6) 57	18	75	45	420.3	5400	2990	(5) 8250	(4) 4173	101		מגורים ד'
5	5	5	5	2	(7) 15	(6) 57	19.7	75	45	461.6	5400	2990	(5) 8250	(4) 3800	102		מגורים ד'
5	5	5	5	2	(7) 15	(6) 57	19.7	75	45	461.2	5400	2990	(5) 8250	(4) 3802	103		מגורים ד'
5	5	5	5	2	(7) 15	(6) 57	19.7	75	45	460.6	5400	2990	(5) 8250	(4) 3808	104		מגורים ד'
5	5	5	5	2	6	26	10.3	39	45	236.2	2808	1362	(5) 4290	(4) 3780	105		מגורים ג'



תכנית מס' 302-0256537
מונה הדריסה 53



תכנית מס' 302-0256537
מונה הדריסה 53

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	201	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	206	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	206	
מגורים ד'		100	900
מגורים ד'		101	900
מגורים ד'		102	900
מגורים ד'		103	900
מגורים ד'		104	900
מגורים ג'		105	468

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבנין לחניונים תת-קרקעיים יהיו לפי קווי הבנין העיליים או עד 75% משטח המגרש - הגדול מביניהם.
- שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה תת קרקעית, חדרי טרפו מחסנים שגודלם בין 6-12 מ"ר ליחיד מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעליה.
- השטח המדוייק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום שיוכן לאחר אישור תכנית זו.
- כמות יחידות הדיור המפורטות בטבלה זו כוללות 20% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים שטחי מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גודל מגרש מינימלי יהיה 3,000 מ"ר.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: המסחר מהווה שימוש נלווה וחלק אינהרנטי מהשימוש הציבורי.
- המסחר מהווה שימוש נלווה וחלק אינהרנטי מהשימוש הציבורי.
- גודל מגרש מינימלי יהיה 1,500 מ"ר.
- גודל דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר בתוספת מרפסת של 12 מ"ר.
- גובה המבנה הקרוב לרחוב יהיה עד 26 מ'. גובה המבנה הפנימי יהיה עד 57 מ'. הגובה העליון המותר לבניה, כולל מתקני עזר ושטחים טכניים, לרבות מנופים ועגורנים בעת ההקמה - יהיה 57 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה תחייב אישור משרד הביטחון, והעגורן/מנוף לביצוע עבודות הקמת התכנית יסומן בהתאם לת"י 5139.
- גובה המבנה הקרוב לרחוב יהיה עד 6 קומות.
- גובה המבנה הפנימי יהיה עד 15 קומות.

6. הוראות נוספות .6

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור, ע"י הוועדה המקומית, של תכנית בינוי ופיתוח למתחם מגורים מערבי /או צפוני לפי הענין. תשריט הבינוי והפיתוח יערך בקנה מידה 1:500 ויכלול תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר של המבנים ושל הגדרות, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית. תשריט הבינוי יערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.

ב. היתר בניה יוצא לאחר הבטחת קיום תשתיות.

ג. אישור תשריט לצרכי רישום.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת מילוי אדמה מעל תקרת המרתפים בגובה של 1.20 מ' מעל תקרת המרתפים.

ה. ביעוד מגורים:

1. תנאי להוצאת היתר בניה למבני המגורים, יהיה שימור מגדל המים ופיתוח אי התנועה.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון עבור תאי שטח 102-105 (המערביים) יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל תאי שטח אלו והשצ"פ המחבר בתא שטח 200.

3. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 104 ו-105 יהיה קבלת היתר הריסה לבית המשאבות, בהתאם למפורט בסעיפים 6.5 ו-6.12.

4. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 100-101 (הצפוניים) יהיה תכנית בינוי לכלל תאי שטח אלו.

ו. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח בנפרד שתתייחס בין היתר למגרשים הגובלים בנושאים: מפלסים, פיתוח ובניה, תשתיות וכו'.

בתא שטח 201- תכנית הבינוי תעשה כאמור בליווי תיק תיעוד ובתיאום עם המועצה לשימור אתרים.

2. אם יעלה הצורך לכרות עצים המסומנים לשימור בתכנית זו, לא יוצא היתר בניה, לפני שיערך סקר עצים חדש, שיאושר ע"י פקיד היערות.

3. תנאים להיתר בניה יתייחסו לסעיף 6.5 להלן.

ז. הנחיות מרחביות: אישור הוועדה המקומית להנחיות המרחביות שיתייחסו במיוחד לבינוי ועיצוב המרחב העירוני ציבורי, הרחוב והמגרש, כדי להבטיח איכות עירונית, ובדגש על פיתוח המגרשים בחזית כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים.

ח. תנאי למתן היתר בניה למבני הציבור יהיה חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכה"ס.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה שדרוג הנדסי של מט"ש חדרה לצורך הגדלת הקיבולת שלו וקבלת אישור מט"ש חדרה ומשרד הבריאות לעניין יכולת קליטת המט"ש את השפכים.



תל אביב
מונה תדפיס 53



תל אביב
מונה תדפיס 53



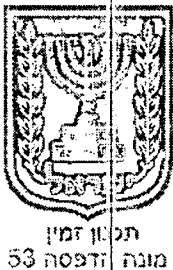
תל אביב
מונה תדפיס 53

<p>6.2</p>	<p>אדריכלות</p> <p>א. כללי היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.</p> <p>ב. חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים. סוג החיפוי יקבע בהיתר הבנייה, בכפוף לאישורו של מהנדס העיר.</p> <p>ג. צנרת תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, ניקוז, מים, ביוב ומיזוג אויר על קירות הבניינים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ועודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ד. מיכלי גז יותרו מיכלי גז בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ה. גגות כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. תותר הקמת מערכות פוטוולטאיות ע"ג הגגות. כל שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בניינים ומשמשים כמרפסות ירוצפו. בגגות שטוחים, שאינם משמשים למרפסת, יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר. קולטי ודודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק מהבניין, או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג. בגג משופע יונחו הקולטים במישור הגג והדוודים ימוקמו בחלל הגג או בתוך המבנה בלבד.</p> <p>ו. מזגנים הבקשה להיתר בנייה תכלול מיקום מוסדר ומוסתר למעבי המזגנים. עיצוב המסתור יהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה. לא יותר מיקום אחר למעבים.</p> <p>ז. כביסה מתקנים לתליית כביסה יוסתרו. המסתורים יהוו חלק מהפתרון העיצובי של הבניין כאלמנט אדריכלי רציף לאורך כל הקומות, בנוי מחומרים קשיחים ועמידים, לא יותרו מסתורים דירתיים בודדים.</p>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <p>א. השטח הינו אתר עתיקות (מספר האתר 1512/0) המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>

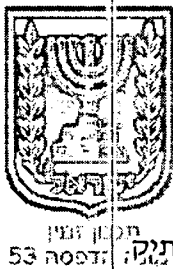
עתיקות	6.3
<p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



חניה	6.4
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. משטחי החניה יוצנעו באמצעות רצועת גינון ונטיעות כלפי הרחובות הגובלים.</p> <p>ג. במשטחי החניה ישולבו נטיעות ביחס של עץ אחד בוגר רחב נוף, לכל ארבע חניות.</p> <p>ד. משטחי החניה ירוצפו באבן משתלבת, ויתוכננו באופן שיאפשרו החדרת מי גשמים וניקוז לקרקע.</p> <p>ה. ביחידות מגורים להן מוצמדים שני מקומות חניה תותר חניית כלי רכב בזה אחר זה.</p>	



שימור	6.5
<p>בתחום התכנית מוצעים שני מתחמים, מספר מבנים לשימור ומתחמים לשימור נופי ועצים בוגרים, כמסומן ומפורט בנספח השימור ובנספח נוף ומורשת, כלהלן:</p> <p>מתחם "הליבה החינוכית" (מסומן באות א'), שבו מקבץ מבנים לשימור בדרגה א' ועצים לשימור וכן מקלט תת-קרקעי המסומן לשימור ב'.</p> <p>מתחם "הפנימיה" (מסומן באות ב'), שבו מקבץ מבנים לשימור בדרגה ב' ועצים לשימור.</p> <p>א. הוראות למתחם הליבה החינוכית (מסומן באות א')</p> <ol style="list-style-type: none"> המתחם והמבנים המסומנים הם לשימור. לא תותר הריסה או פגיעה במבנים. תנאי להיתר בניה ו/או שיפוץ חיזוק או כל התערבות אחרת במבנה לשימור, יהיה אישור תיק תיעוד מפורט למבנה ע"י מחלקה / יחידת השימור בעיריית חדרה, ע"י המועצה לשימור אתרים ודיון בוועדת השימור העירונית. תיק תיעוד יוכן ע"י איש מקצוע בתחום השימור ובליווי המועצה לשימור אתרים. <p>ב. הוראות למתחם הפנימיה (מסומן באות ב')</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת המתחם והמבנים המסומנים לשימור, או שלא לשימור וקביעת דרגה השימור, של המבנים, ככל שייקבעו לשימור, תעשה בהתאם למסקנות והמלצות תיק תיעוד מפורט לכל 	



6.5	<p align="center">שימור</p>
	<p>מבנה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ו/או שיפוץ, חיזוק או כל התערבות אחרת במבנה, יהיה אישור תיק תיעוד מפורט למבנה ע"י מחלקת / יחידת השימור בעיריית חדרה, על ידי המועצה לשימור אתרים ודיון בועדת השימור העירונית.</p> <p>תיק תיעוד יוכן ע"י איש מקצוע בתחום השימור ובלווי המועצה לשימור אתרים.</p> <p>ג. מתחם האנדרטה</p> <p>בתחום דרך מס' 3 (רח' כספי), נמצאים קיר פיתוח, צמחיה ועצים השייכים למתחם האנדרטה ומיועדים לשימור מותנה. בעת הרחבת הדרך, יילקח בחשבון שינוי, בחתך הדרך ע"י הרחבת סינייה 53 המדרכה, כך שהקיר הקיים והעצים לא ייפגעו, ככל שניתן.</p> <p>ד. מגדל המים</p> <p>1. לא תותר הריסה או פגיעה במבנה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ו/או שיפוץ, חיזוק או כל התערבות אחרת במגדל המים, יהיה אישור תיק תיעוד מפורט למבנה על ידי מחלקת/יחידת השימור בעיריית חדרה, ע"י המועצה לשימור אתרים ודיון בועדת השימור העירונית. תיק תיעוד יוכן ע"י איש מקצוע בתחום השימור ובלווי המועצה לשימור אתרים.</p> <p>3. יש לקבוע שילוט על המגדל או בסמוך לו בתיאום עם המועצה לשימור אתרים.</p> <p>ה. מבנה המשאבות</p> <p>1. תנאי להריסת המבנה שבו כנראה היתה בעבר הבאר, בתחום דרך מס' 2, יהיה אישור תיק תיעוד מפורט למבנה, על ידי מחלקת/יחידת השימור בעיריית חדרה, ע"י המועצה לשימור אתרים ודיון בועדת השימור העירונית. תיק תיעוד יוכן ע"י איש מקצוע בתחום השימור ובלווי המועצה לשימור אתרים.</p> <p>2. על פי תיק התיעוד יקבע האם יש שרידים ראויים לשימור.</p> <p>3. אם לא ימצאו שרידים כאמור, יש לקבוע שילוט שיתעד את סיפור מבנה המשאבות, בחזית המגרש או בסמוך לו, בתיאום עם המועצה לשימור אתרים.</p>
6.6	<p align="center">איחוד וחלוקה</p> <p>א. השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית חדרה.</p>
6.7	<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בשטח המיגרש יחשב גם השטח הפרטי הפתוח הגובל בו.</p> <p>- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p> <p>- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. תכנון שטחים פתוחים :</p> <p>התכנון יבטיח קליטה, השהיה 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.8</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.9</p> <p>א. כללי</p> <p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של עיריית חדרה.</p> <p>לא תינתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.</p> <p>ג. מים</p> <p>אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של עיריית חדרה.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.9	תשתיות
<p>ה. תקשורת מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ו. מקלטים/מרחב מוגן כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך - 2 מ'. בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'. בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'. בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>ח. בטיחות אש קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p> <p>ט. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



תג'ון זמין
מונה תדפסה 53



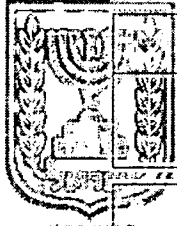
תג'ון זמין
מונה תדפסה 53

6.10	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצורכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5, או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



תג'ון זמין
מונה תדפסה 53

<p>6.12 הריסות ופינויים</p> <p>מבנה/גדר המסומנים להריסה יהרסו ע"י בעלי הקרקע, לאחר אישור תכנית זו, למעט מבנה המשאבות, בדרך מסי' 2, שיטופל כמפורט בסעיף 6.5.6 ה' לעיל.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>ניתן יהיה לשנות את גבולות תאי השטח או ליצור חלוקת משנה בתשריט חלוקה. שינוי תא השטח מחייב הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח המקורי כמפורט בסעיף 6.1.6.ה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהייה קביעת הנחיות מפורטות בנושא שמירת והעתקת העצים.</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2.5 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר או לפי הנחיית פקיד היערות. כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <ol style="list-style-type: none"> בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:500 או 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה</p> <ol style="list-style-type: none"> בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. 	<p>6.14</p>



תכנון זמין
מונה תדפיס 53



תכנון זמין
מונה תדפיס 53



תכנון זמין
מונה תדפיס 53

שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. ויגיש למהנדס הועדה המקומית מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. תנאים לרישוי</p> <p>1. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>2. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>3. בכפוף למימוש ערך חלופי - בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>4. הכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>5. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת העץ או העתקתו יהייה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>ה. בשולי דרכים מס' 2, 3 ו-4, מסומנים עצים לשימור מותנה (כמפורט בנספח עצים בוגרים). בעת תכנון לביצוע של הדרכים הנ"ל יש לשמר העצים ככל הניתן. אם יתברר שאין אפשרות לשמרם, יש לתאם עם הועדה המקומית לעתקתם למקום אחר בתחום התכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאכלוס שכונת המגורים	סלילת רחוב משק הפועלות בכל רוחבו על פי התכנית המאושרת החלה על השטח, לרבות חיבור לרחוב כספי.
2	פיתוח מרכז הספורט	פיתוח הדרך (הזרוע הרבעית) בצומת נהלל - חטיבת גולני עד לכניסה המתוכננת למרכז הספורט.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.