

3250513

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0381590

הוספת שימושים תומכי פארק - "אקופארק"



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

הודעה על אישור תכנית מס' 302
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 28.5.19
ביום

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
22-05-2019
נתקבל

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
6.3.19
לאשר את התכנית
איתמר בן דוד
תאריך 27.5.19
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
2016004
הועדה המקומית בשיבת מס' 2016004
מיום: 20.3.16
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאפשר בנייה תומכת בפארק כגון מבנה מנהלת הפארק, מבני שירותים, בית קפה, פביליון ומבנים טכניים, באמצעות תכליות מתאימות וקביעת שטחי בניה עבורם.

התכנית המאושרת חד/1200 קבעה אפשרות להקמת קיוסק בתחום השצי"פ, בהיקף של 50 מ"ר בלבד. לאור היקפו של הפארק ומעמדו כפארק כלל עירוני המשרת אלפי בתי אב, עלה הצורך לאפשר הקמת מסעדה לטובת באי הפארק אשר תתרום לפעילות הפנאי והבילוי בשטח הפארק וכן מבנה מינהלת הפארק, מבני שירותים, פביליון ומבנים טכניים. בנוסף, התכנית מסדירה את המבנים הקיימים בשטח הפארק: מבנה שירותים, מבנה משרדים, ואשפה.



תכנון זמין
מונה: דפסה 49



תכנון זמין
מונה: דפסה 49



תכנון זמין
מונה: דפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

הוספת שימושים תומכי פארק-אקופארק"

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0381590

מספר התכנית

76.079 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 חדרה
 קואורדינאטה X 194100
 קואורדינאטה Y 703950

1.5.2 תיאור מקום

הפארק ממוקם במרכז העיר חדרה, בין הרחובות חטיבת הנחל שבצפון, ומשמר הגבול שבדרום.

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	חטיבת הנח"ל		
חדרה	משמר הגבול		

שכונה שכונת הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10403	מוסדר	חלק	150, 153, 233, 235	בחלקן

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 49



תכנון זמין
 מונה הדפסה 49



תכנון זמין
 מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1200 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 1200. הוראות תכנית חד/ 1200 תחולנה על תכנית זו.	5342	389	09/11/2004
חד/ במ/ 970	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 970 ממשיכות לחול.	4066	628	17/12/1992



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.7 מסמכי התכנית



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			יובל רגב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל רגב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 49 30/04/2018	יובל רגב	31/01/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 14 01/02/2018	יובל רגב	01/02/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון חדרה	חדרה	הלל יפה	6	04-6303720		

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יובל רגב	25419		הרצליה	המדע	8	09-9515022	09-9514597	yregevy@bez eqint.net
	מודד	אריק נתן שלסינגר	111	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 49

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

מטרת התכנית היא הסדרת מבנים קיימים בשטח הפארק, ולאפשר הוספת מבנים תומכים בפארק כגון מבנה מנהלת הפארק, מבני שירותים, מסעדה, בית קפה, פביליון, מרכז מבקרים ומבנים טכניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

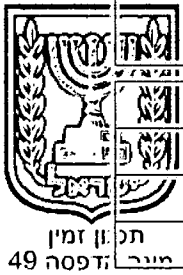
- א. הוספת תכלית למסעדה ובית קפה בשצ"פ.
- ב. הגדלת שטחי בניה עבור המבנים תומכי הפארק.
- ג. שינוי יעוד משצ"פ לחניה ציבורית.
- ד. הוספת שימוש לחניה ציבורית בשב"צ.
- ה. קביעת הוראות בניה.
- ו. קביעת קו בנין למבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	1
חניון	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	חניון	4, 3
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1
קו חשמל מתח עליון	חניון	4, 3
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	7,564	9.94
שטח ציבורי פתוח	68,515	90.06
סה"כ	76,079	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	4,477.18	5.88
מבנים ומוסדות ציבור	7,564.45	9.94
שטח ציבורי פתוח	64,038.19	84.17
סה"כ	76,079.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה: 49



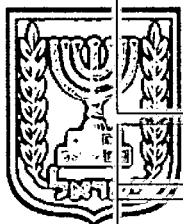
תכנון זמין
מונה: 49



תכנון זמין
מונה: 49

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. בנייני תרבות, חינוך, רווחה, בריאות, ספורט, דת וכל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק. 2. יותר מזנון במסגרת מוסדות בנין ציבורי וכן יותר כל המותר בשטח ציבורי פתוח. 3. תותר חניה ציבורית בחלקה, שתוכל להתקיים עד לבניה בשטח למבנים ומוסדות ציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בבתי"ס הגובלים בפארק ימוקמו מגרשי הספורט ומתקני הספורט ויגודרו בהתאם באופן שיוכלו להיות פתוחים ולתפקד כחלק מהפארק בשעות ובימים שבהם בנייני בתי"ס סגורים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח שימוש מחייב בתא שטח 2: ביי"ס, מועדון, גן ילדים, מעון יום, שירותי בריאות. כל שינוי מהקבוע בטבלה זו יחייב החלטת הועדה המקומית.</p>
ג	<p>חניה ככל שמגרש השבי"צ שבו בוצעו החניות של הפארק ימומש לבניה, תנאי להיתר בניה בו יהיה מציאת פתרון חלופי של חניות בהיקף הנדרש.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי הבניינים יצופו באבן</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים לילדים, מזרקות ומקוי מים מלאכותיים, מעברים ציבוריים על קרקעיים ותת קרקעיים להולכי רגל, מגדל תצפית, מגרשי חניה למשתמשים בשצי"פ בשיעור שלא יעלה על התקן, שבילי ריצה, החלקה, אופניים, רחבות מרוצפות, מבני תחזוקה, מזנון, שירותים סניטריים, מתקני אשפה, פרגולות וסככות צל, מתקנים הנדסיים, שילוט ותאורה. מסעדה, בית קפה, מנהלת הפארק, פביליון, מרכז מבקרים, סדנא טכנית, מחסן וסככת חניה לרכבי תפעול, שירותים, טכני.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח 1. מיקום המבנים כפי שמסומנים בנספח הבינוי והחניה אינו מחייב. מיקומם הסופי ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה ובמסגרת קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ובאופן שלא יהווה פגיעה באיכות ורווחת המגורים בסביבה. 2. מיקום מבני בית הקפה והמסעדה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה. 3. תכנון המבנים ייכללו בתכנון הכולל של הפארק המרכזי. 4. תובטח המשכיות הפארק ע"י מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת לכביש 44.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	5. ביצוע שבילי האופניים יהיה חובה כחלק משלבי הביצוע של הפארק.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי פיתוח הפארק יעשה עפ"י הנחיות הפיתוח בנספח הפיתוח.
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	חניה ציבורית
4.3.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעת עץ בוגר כל 4 חניות העצים יהיו עצי צל לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. 2. בפינות שבין החניות יהיה גינון. 3. שימוש בריצוף מנקז באזורי החנייה של הרכבים. 4. תבוצע רצועת גינון מחייבת ברוחב של 2.5-3 מ' בהיקף לכיוון המגורים (מזרח ומערב), שתכלול עצים. <p>לכיוון רח' חטיבת גולני ולכיוון האקופארק (צפון ודרום) רצועת הגינון תהיה צרה יותר עם מעברים לחנייה, כ- 2-2.5 מ'.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. השיחים והצמחייה תהיה בגובה של 1 מ' לפחות. 6. הצמחייה תותאם להנחיות המרחביות וכן לצמחייה הקיימת באקופארק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



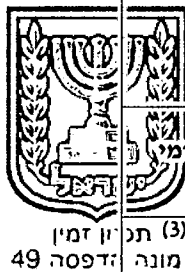
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
תכ 5 (3) מונה	3	3 (3)	3 (3)	5 (3)	40	15	3	2	7564	2	מבנים ומוסדות ציבור
3 (6)		3 (5)	3 (6)	3 (5)	1530 (4)			1	64038	1	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
הדפסה 49

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מהשטח העיקרי בכל הקומות..

(2) שטח כל תכסית המבנה..

(3) 1. קו בנין של מגרשי הספורט לשצי"פ יהיה 0 מ'.
2. קו בנין לרח' ביאליק יהיה 20 מ'.

3. מגרשי הספורט ימוקמו במרחק מינימלי של 80 מ' מבניי המגורים. הקטנת המרחק תתאפשר ע"י דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י הוועדה המקומית.

(4) שטחי הבניה המוצעים למסעדה, קיוסק/ בית קפה בהתאם לפרוגרמת שטחי הבניה המבוקשים שהם: 300 מ"ר (עיקרי ושירות למסעדה), ו- 35 מ"ר (עיקרי ושירות לקיוסק/בית קפה) סה"כ 335 מ"ר. יהיו עבור מסחר. מעבר לכך יתר שטחי הבניה בתוכנית יהיו עבור שימושים תומכי פארק בלבד..

(5) בהתאם להוראות חד/1200 למעט מבני השירותים המזרחי והמערבי (מס' 25 בתכנית הבינוי) ומבנה המנהלה (מס' 24 בתכנית הבינוי), להם יותר קו בנין 1.5 מ' ו-1.8 מ' בהתאמה כמתואר בתשריט..

(6) בהתאם להוראות חד/1200 למעט מבני השירותים המזרחי והמערבי (מס' 25 בתכנית הבינוי) ומבנה המנהלה (מס' 24 בתכנית הבינוי), להם יותר קו בנין 1.5 מ' ו-1.8 מ' בהתאמה כמתואר בתשריט..



תכנון זמין
הדפסה 49

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
דפוסה 49



תכנון זמין
דפוסה 49



תכנון זמין
דפוסה 49

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>																								
<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית הפיתוח תהווה חלק מהבקשה להיתר ותערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכים, שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. שימושים תומכי פארק נוספים מותנים בתכנית בינוי אשר תאושר ע"י אדריכל העיר.</p>																								
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה לפי התקן ביום הוצאת ההיתר, בתחום החניון, השצ"פ, או באופן זמני בתחום השטח למבנה ציבורי.</p>																								
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td style="width: 50%; text-align: left;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td style="text-align: left;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td style="text-align: left;">1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: left;">5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: left;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> <td style="text-align: left;">11.00 מ' -</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ו. קו חשמל מתח על-עד 400 ק"ו -</td> <td style="text-align: left;">25.00 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעיים עד 1000 וולט</td> <td style="text-align: left;">0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים עד 33 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">1 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ט. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים עד 160 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">3 מ' בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">י. ארון רשת</td> <td style="text-align: left;">1 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">יא. שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: left;">3 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום</p>	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	1.5 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 אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	11.00 מ' -	ו. קו חשמל מתח על-עד 400 ק"ו -	25.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעיים עד 1000 וולט	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים עד 33 ק"ו	1 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים עד 160 ק"ו	3 מ' בתאום עם חברת החשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	1.5 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 אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	11.00 מ' -																								
ו. קו חשמל מתח על-עד 400 ק"ו -	25.00 מ'																								
ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעיים עד 1000 וולט	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים עד 33 ק"ו	1 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים עד 160 ק"ו	3 מ' בתאום עם חברת החשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																								

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>הקמת מתקני פארק מתחת לקווי החשמל יתאפשרו לאחר החלפת שרשראות מבדדים הקיימות על העמודים לשרשראות מבדדים כפולות.</p> <p>יש לאפשר גישה עם רכב כבד לכל עמודי החשמל בתחום התכנית.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>שטחים פתוחים</p> <p>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>דרכים וחנייות/מגרשי חניה</p> <p>בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.6</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>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:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר)</p>



6.6	<p>פסולת בניין</p>
	<p>לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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>



תנ"ן זמין
מונה: דפסה 49

6.7	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר לבית הקפה והמסעדה יהיה התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה</p> <p>ב. פתרון חניה בהתאם לאמור בסעיף 6.3</p>



תנ"ן זמין
מונה: דפסה 49

6.8	<p>תשתיות</p>
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>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.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>



תנ"ן זמין
מונה: דפסה 49

6.8	תשתיות
	<p>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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי 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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

.7	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח א1: הצהרה בדבר הגשת העתק התכנית לועדה המקומית¹

אני החתום מטה אדרי יובל רגב (שם), מספר זהות 51370187,
מצהיר בזאת כי הגשתי העתק מהתכנית שמספרה 302-0381590 לפי גרסת
הוראות מס' 49 וגרסת תשריט מס' 32 לועדה המקומית חדרה

תאריך: 07/04/2019

עורך התכנית (מחקו את המיותר): אדרי יובל רגב

חתימה: אדרי יובל רגב
יובל רגב
מ. רשמי 25419

¹ לא נדרש לגבי תכניות בסמכות מקומית



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

הצהרת המודד – נוהל מבא"ת

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט¹.

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: 302-0381590

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 22/4/18 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).

שם המודד: אמנון ארני מספר רשיון: 1234

תאריך: 7/5/18

2. עדכניות המדידה

שם המודד: דן עמס'ני מספר רשיון: 644

תאריך: 14/09/2018

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

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

¹ מועד עדכניות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לתקן את המועד כחצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.