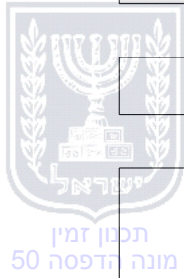


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0165134

שינוי יעוד וקביעת הוראות בניה ברח' ז'בוטינסקי בחדרה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/03/2019

לאשר את התוכנית

27/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד משצ"פ למגורים בכדי לאפשר הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות וכן שינוי יעוד ממגורים לשב"צ על מנת לשמר מבנה קיים ("בית רוטמן"). כמו כן התכנית קובעת זכויות והוראות בניה. קביעת שטחי בנייה למגורים בהיקף של 2074 מ"ר עיקרי כולל מרפסות ו- 735 מ"ר שירות. קביעת שטחי בניה למסחר בהיקף של 120 מ"ר עיקרי. ו- 20 מ"ר שרות. קביעת שביל ברוחב 3מ', קווי בניין והוראות נוספות, שינוי ייעוד ממגורים למבני ומוסדות ציבור וקביעת הנחיות לעניין שימור של "בית רוטמן". התכנית כוללת מבנה קיים, בית ד"ר עזרא והלנה רוטמן, בן למשפ' רוטמן, אחת ממשפחות המייסדים של המושבה חדרה. המבנה נקבע לשימור בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד וקביעת הוראות בניה ברח' ז'בוטינסקי בחדרה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

302-0165134

מספר התכנית

1.808 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192525
קואורדינאטה Y	704350

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, בין רח' ביאליק בדרום, בין רח' הרצל מערב ורח' ז'בוטינסקי בצפון.  
גוש 10037 חלקה 129

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	סמ זבוטינסקי	12	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק		129

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
11/05/1987	1599	3449		החלפה	חד/ 781



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל רגב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל רגב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 32 29/08/2018	אפרים מרגלית	29/10/2016	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		08: 37 18/10/2018	גלית חבוס פליישר	17/06/2018	73		מחייב	תיעוד ושימור
לא		09: 47 08/04/2019	יובל רגב	14/08/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 37 08/04/2019	נתן פרי	09/09/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 43 08/04/2019	יובל רגב	08/04/2019	1	1: 250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, חדרה עיריית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311	04-6303613	
	פרטי	חיים רוטמן		חדרה	חדרה	הרצל	4	04-6341575	04-6341575	
	פרטי	רות רוטמן		חדרה	חדרה	ביאליק	45	04-6338425	04-6338425	
	פרטי			זברקו חברה לבנין והשקעות בע"מ	חדרה	הלל יפה	15	04-6333066	04-6342198	office@zaberko.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311	04-6303613	
פרטי			זברקו חברה לבנין והשקעות בע"מ	חדרה	הלל יפה	15	04-6333066	04-6342198	office@zaberko.co.il

## 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
מהנדס גאודט ומודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il
אדר'	יועץ	גלית חבוס פליישר	11547379		רמת דוד	(1)				galit.khavirus @gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אפרים מרגלית	178		רעננה	זרחין אלכסנדר	8	09-7458001	09-7458002	efraim@efma rgalit.co.il
מהנדס אזרחי (תנועה)	יועץ	נתן פרי	37205	נתן פרי הנדסה בע"מ	זכרון יעקב	הנדיב	13			perieng-1@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 46.



משרד התכנון והתכנון  
מונה הדפסה 50



משרד התכנון והתכנון  
מונה הדפסה 50



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

שינוי יעוד וקביעת הוראות בניה על מנת לאפשר הקמת בית מגורים בן 7 קומות ברוטו וחדרי יציאה לגג

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משצ"פ למגורים.
- ב. שינוי יעוד ממגורים למבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת מבנה קיים לשימור והוראות לשימור.
- ה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

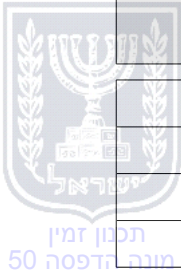
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שביל	3
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
להריסה	שביל	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,064	58.85
שצ"פ	744	41.15
<b>סה"כ</b>	<b>1,808</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	593.32	32.76
מגורים ומסחר	1,093.42	60.38
שביל	124.11	6.85
<b>סה"כ</b>	<b>1,810.84</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט. ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים. ד. מוסדות בריאות. ה. מוסדות דת. ו. מוסדות סעד. ז. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים. ח. ספריות ומוזיאונים. ט. מגרשי משחקים, מבנים ותקנים לספורט. י. מקלטים ומחסים ציבוריים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>שימור</b> בתא שטח 2 קיים מבנה מיועד לשימור. ראה פרק 6 להלן.
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופנים ב. שטח פתוח מגונן. מתקני משחק, ריהוט גן. ג. קווי תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית.
<b>4.3</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. מסחר שכונתי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
ב	<b>קווי בנין</b> בחלק הקדמי של הבניין, הפונה לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, החל מקומה 5 ומעלה (לפי ספירת ברוטו) תהיה נסיגה של 1,5 מ' לכל קומה.
ג	<b>מסחר</b> תותר חזית מסחרית לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(6) 204	(5) 5	(4)	(3)	(3)	(2) 7	33	15	17	40	3696	(1) 1093	735	1870	1093	1	מגורים ג'	מגורים ומסחר	
	2	(3)	2	(3)					11	140		20	120	1093	1	מסחר	מגורים ומסחר	
	5	(3)	(3)	(3)	2				30	188.34			(7) 188.34	593.3	2		מבנים ומוסדות ציבור	

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) חניה תת קרקעית.
- (2) כל סטייה במספר הקומות תהווה סטייה ניכרת..
- (3) עפ"י תשריט.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) קו בנין למסחר 2 מ'.
- בחזית לכיוון רח' זבוטינסקי תהיה נסיגה של 1.5 מ' מהקומה החמישית ומעלה..
- (6) 12 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות.
- (7) זכויות הבניה בתאם לקיים..



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בנין לשימור</b>
<p>א. המבנה הקיים בתא שטח 2, בית די"ר עזרא והלנה רוטמן, הוא מבנה לשימור. לא תותר הריסתו או כל פגיעה בו.</p> <p>ב. לא תותר תוספת קומות ותוספות בניה על המבנה לשימור ובוצמוד לו, ולא תותר חפירת מרתפים מחחת למבנה לשימור.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה במבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. וכל התערבות במבנה לשימור תעשה בהתאם למסקנות ולהמלצות המובאות בו.</p> <p>ד. בקשות להיתר ידונו בוועדת שימור המקומית, והמלצותיה יהיו לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>ה. תיק התיעוד המלא יוכן על ידי איש מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון התקפות בעת הכנתו, ולהנחיות הגורם האחראי על השימור בעיריית חדרה.</p> <p>ו. תנאי להריסת אלמנטים בנויים הקיימים בשטח והשייכים למבנה לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד. תכולת המסמך והיקפו ייקבעו בהתאם להנחיות ועדת השימור המקומית.</p> <p>ז. תיק התיעוד המלא והתכנית לשימור המבנה יתייחסו לצמחייה המקורית ולאפשרות לשחזר את מרכיבי החצר.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>תנאי להריסת אלמנטים בנויים הקיימים בשטח והשייכים למבנה לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד. תכולת המסמך והיקפו ייקבעו בהתאם להנחיות ועדת השימור המקומית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור ועץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 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.</p> <p>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> <p>העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>מומלץ להעתיק את עצים הבוגרים הניתנים להעתקה לתא שטח 2 בו ממוקם המבנה לשימור.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</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.

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 אורירי 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 והסכמה 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.

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.

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</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 לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות 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. 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 קו 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.</p> <p>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> <p>ה. ניקוז</p> <p>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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>6.7</p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. שטחים חדירי מים</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת 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'.</p> <p>2. 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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>6.8</p> <p><b>פסולת בניין</b></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) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>



פסולת בניין	6.8
<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 אינרטיית.</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>	
רישום שטחים ציבוריים	6.9
<p>השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו עפ"י החוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>2. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</p> <p>3. מילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז לפי סעיף 6.6</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח .</p> <p>5. לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס אישר תוכנית גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.</p> <p>6. פירוט חומרי גימור הבניינים והגגות.</p> <p>7. פתרונות להסתרת כביסה : מסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הבנין והיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין.</p> <p>8. פתרון ארכיטקטוני להסתרת מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים. מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית. מעבי המזגנים יהיו מאחורי מסתור.</p> <p>9. מיקום אנטנות רדיו/טלוויזיה/צלחות לוין.</p> <p>10. תכנון פתרונות לחניה לרבות תאורה ושילוט חניה.</p> <p>11. לא יותר קירוי חניות בכל חומר שהוא. הצללת החניות תעשה ע"י עצים.</p> <p>12. פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת מים, ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים-לפי סעיפים 6.2 ו 6.3.</p> <p>13. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.</p> <p>14. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו. מי הגגות של המבנים יפוננו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לורך החדרה.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה במבנה לשימור הוא בהתאם לסעיף שימור בפרק 6 סעיף 1.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה יהיה תשריט חלוקה מאושר ורישום החלקה המיועדת לצרכי הציבור על שם הועדה המקומית.</p>	



<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים
<b>6.12</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

