

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0479477

בנייני מגורים ומסחר, חדרה

חיפה

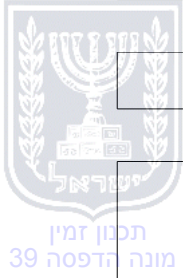
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז חדרה, מול בניין העירייה, ברחוב ששת הימים פינת אחד העם. התכנית באה להסדיר גבולות שצ"פ, ביטול השפ"פ, חניה תת קרקעית באזור השצ"פ ומשנה את הוראות הבניה בחלקה. כמו כן באה התכנית להוסיף יחידות דיור ושטחים: תוספת 26 יח"ד ל 198 יח"ד המותרות עפ"י תכנית תקפה כך שסה"כ יהיו 224 יח"ד ותוספת של 3300 מ"ר עיקרי לשטחים המותרים למגורים ומסחר עפ"י תכנית תקפה (סה"כ 22,500 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר) ובנוסף שטחי שירות, חניה ומרפסות בשטח 2,740 מ"ר סה"כ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בנייני מגורים ומסחר, חדרה

מספר התכנית 302-0479477

1.2 שטח התכנית 7.143 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	192272
קואורדינאטה Y	704758

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	מלחמת ששת הימים	חדרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק		110, 113-114

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	2020 / חד
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 450 ה
23/12/2015	2167	7171		החלפה	302-0211433
22/03/2007	2089	5643		החלפה	1212 / חד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד כרמיל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד כרמיל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 35 28/10/2019	אהוד כרמיל	28/10/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה למרתפים	16: 04 17/03/2019	רונה יינון	14/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה קומת קרקע	16: 05 17/03/2019	רונה יינון	14/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	08: 23 31/07/2019	אהוד כרמיל	31/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	דו"ח אומדן צפיפות מגנטית	11: 04 27/10/2019	לייף סייבר פתרונות קרינה	08/07/2019	16		רקע	חוות דעת סביבתית

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפרידר א.ל.י. יזמות בע"מ	אשקלון	הנשיא	1	08-6701800		igorp@afridar.co.il
פרטי			פנינת כרכור 55 בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6229966	04-6229977	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	אהוד כרמיל	105960	אודי כרמיל אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6497763		udi@carmil-arch.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	רונה ינון		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזמה		04-8569000	04-8569010	rona@yenon.co.il
	יועץ	לייף סייבר קרינה		לייף סייבר פתרונות קרינה בע"מ	ראש העין	עמל	17	03-6444486	03-9442233	info@life-saver.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8524038	ramzi883@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

הגדלת שטח המגרש למגורים במקום ייעוד שפ"פ בהתאם לתכנית תקפה, תוספת יחידות דיור, קומות וזכויות בניה למגורים, תוספת חניה מתחת לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע משפ"פ למגורים ולשצ"פ, הוספת שטחי בניה עיקריים למגורים, הוספת קומות, הוספת שימוש לחניה מתחת לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	4,770	66.78
שטח פרטי פתוח	1,015	14.21
שטח ציבורי פתוח	1,358	19.01
סה"כ	7,143	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	5,718.93	80.06
שטח ציבורי פתוח	1,424.41	19.94
סה"כ	7,143.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מסחר לסוגיו, בתי קפה ומסעדות, משרדים ובנקים. 2. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 20% מסך הדירות החדשות שנוספו במסגרת תכנית זו יהיו דירות קטנות.
ב	סטיה ניכרת מספר הקומות ומספר יחידות הדיור כמופיע בטבלה 5 להלן הינם מחייבים וכל תוספת ו/או הגדלה של מספר הקומות ו/או מספר יחידות הדיור ביחס למופיע בטבלה 5 יהוו סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה
ג	עיצוב פיתוח ובינוי 1. תתוכנן הפרדה בין הכניסה למתחם למסחר לבין הכניסה ללובי המגורים. 2. חניות למסחר יופרדו מהחניות למגורים 3. תותר הקמת גגון בעומק של 2 עד 4 מ' לאורך המסחר הפונה לרחוב . 4. תוספת יח"ד ו/או קומות מעבר למצויין בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות מתכנית. 5. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט מצב מוצע
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. ככרות, גינון, פרגולות, גדרות, פסלים וריהוט רחוב. 2. חניה תת קרקעית. 3. יתאפשר מעבר לכלי רכב בשצ"פ לצורך כניסה לחניה העילית והתת קרקעית ולאזור השרות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הוראות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות מרחביות ו/או בתאום עם אדר' העיר . בתכנית הבינוי והפיתוח, יוצג מיקום מוצע לעצים בוגרים וכן פתרון למילוי אדמה מקומי. 2. תותר הקמת גגון בעומק של 2 עד 4 מ' לאורך המסחר הפונה לרחוב מעל השצ"פ. 3. יותרו חניות תת קרקעיות לטובת דיירי הבניין ובכפוף להסדרה מול עיריית חדרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח עיקרי (מ"ר) בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					
2740	(2)	(2) 5	(2) 5		22	(1) 224		10000	21000		1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
	0	5	5		1			(3) 750	1500		1	מסחר	מגורים ומסחר		
2740	0	5	5	(4) 3	22	224	55	(4) 12000	10750	22500	5719	<סך הכל>	מגורים ומסחר		
	(6)	(6)	(6)					(5) 700	(3)		1424	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- המרחק המינימלי בין מגדלי המגורים במבנן יהיה 12 מ', למעט מרפסות ובהתאם לנספח הבינוי.
- השטחים עבור הגגון מעל השצ"פ בחזית לרחוב יהיה בנוסף לשטחי השרות המוצעים בתכנית זו.
- תוספת יח"ד ו/או קומות מעבר למפורט בטבלה יהווה סטיה ניכרת מתכנית.
- שטח המרפסות יחשב כשטח עיקרי, לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
- לא ניתן לנייד שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
- ותור הקמת חדר השנאה (טרפו) במרווח שבין קווי הבניין לגבול המגרש, בכפוף לתאום מול הוועדה המקומית, תאום מול איגוד ערים לאיכה"ס ובכפוף לכל הוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך יחידות הדיור, 5 לפחות (20% מתוספת המוצעות בתכנית) יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה.
- (2) קו הבניין יהיה בהתאם לתשריט.
- (3) לאורך החזית המסחרית יותר גגון ברוחב עד 4 מ' ששטחו יהיה בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה.
- (4) ניתן להשתמש בשטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לטובת שרות לשימושי המגורים והמסחר.
- (5) שטחי הבניה המוצעים בשצ"פ מיועדים לחניה תת קרקעית בלבד.



(6) הדופן המערבית של מרתף החניה לא תחרוג מעבר ל 1 מ' לתוך תחום השצ"פ, ובהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות



<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני: א. יוצג מעבר בטוח בין החניה העילית לבין המסחר. ב. מבנה למשרד מכירות בשצ"פ: שטח מבנה זמני למשרד מכירות לא יעלה על 60 מ"ר. ג. קירוי הרחבה התפעולית בפרגולה יהיה כחלק מחזית חמישית ראויה ד. תותר הבלטת גגון למסחר בחזית הרחוב בעומק של 2 עד 4 מ'.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. מקומות החניה עבור תוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף. ב. יותר מעבר דרך השצ"פ לצורך גישה לחניה עילית או תת קרקעית ולאזורי התפעול</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים כגון רעש, ריחות מפגעים חזותיים. נושא זה יתואם מול איגוד ערים חדרה. ב. שפכים וניקוז: שפכים סניטריים יפוננו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה, עפ"י אישור תאגיד המים. ג. פסולת: פתרונות פינוי האשפה יהיו נפרדות למבנה המגורים ולשימושים האחרים והפתרונות יהיו בהתאם לדרישות ולאישור מחלקת התברואה בעריית חדרה. ד. מיקום המזגנים בבניין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולות המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר הבניה. ה. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים. ו. המבנה יעמוד בתקן לבידוד טרמי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. שנאי ימוקם במבנה נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p>	<p>6.4</p>



6.4	חשמל
	<p>13.00 מ' מ' 20.00 מ' מ' 9.50 מ' מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>ניקוז משמר נגר בהתאמה לתמ"א 34 ב' 3 ולתמ"א 34 ב' 4 במקרה של ניצול תת-קרקעי לצרכי חניה בהיקפים שאינם מאפשרים השארת שטחים חדירים למים, מי הנגר העילי יופנו למקום חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית או שיינתנו פתרונות החדרת מי נגר עילים.</p>
6.7	פיתוח סביבתי
	<p>1. שטחי הגינון באזורי המגורים יהיו 10% משטח המגרש. 2. מילוי אדמה מעל למרתף יהיה בגובה שיאפשר גינון ונטיעות בשטחים הלא מבונים ובתיאום מול מחלקת התכנון. 3. לא יורשו חורי ניקוז בקיר לכיוון שטחים ציבוריים. פתרון הניקוז יהיה באישור מהנדס העיר. 4. צוברי גז ימוקמו אך ורק בתחום המגרש.</p>

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת על רקע מפה מצבית טופוגרפית. תוכנית הבינוי תכלול:
 - א. פיתוח וחזיתות והתאמה לדרישות הערייה לנושא שילוט.
 - ב. העמדת המבנים על רקע מפה מצבית.
 - ג. חזיתות ופרוט חומרי גמר המבנים.
 - ד. פיתוח מדרכה, שבילי הגישה והחניה.
 - ה. פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה במגרש.
 - ו. פתרונות חניה ודרכי גישה בכפוף לאישור מחלקת תנועה בעירייה.
 - ז. פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב, ניקוז, תקשורת הכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
 - ח. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
 - ט. פתרונות הצללה בחזית רחוב ששת הימים לטובת שימוש ציבורי..
3. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניין יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.
4. בשלב התכן יתקבל אישור נספח תנועה ע"י מחלקת תנועה בעירייה
5. במידה ויידרשו מערכות אלקטרומכניות על גג קומת המסחר, בשלב התכן יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת מטרדים מהן
6. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת השנאה (טרנספורמציה) יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת .
7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עירוב שימושים המוצע בתכנית.
8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר שיכלול את שטח התכנית
9. תנאי להיתר בניה מתחת לשצ"פ יהיה הסכם לעניין זה עם העירייה
10. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום שטחי הציבור על שם העירייה, באופן שיסוכם בין יזם התוכנית לעירייה. תנאי לאיכלוס המבנה הצפוני (בניין 3) יהייה רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה בפועל.



6.9

תשתיות

1. גז - אספקת גז מרכזי לבניין והתקנת מכלי הגז, מונים וצנרת- עפ"י ת"י 158 על חלקיו. צוברי גפ"מ מוטמנים ע"י טכנאי מוסמך של החברה בלבד, במרחקי בטחון ממדרכות בהתאם לתקנות. עובי כיסוי החול שמעל הצובר הינו 60 ס"מ (עפ"י מפרט פיקוד העורף).
- מרחקי בטיחות לצוברי גפ"מ נקבעו בתקן ישראלי 158 חלק 1 (2000) ובהתאם לנוהל החברה.
2. עירוניות - א.תשתית עירונית, הגדרה: מכלול עבודות התשתית שהעריה חייבת בביצוע או מוסמכת לבצע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.
- ב.לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
- 3.ביוב - חיבור למערכת ביוב פנימית באישור עירית חדרה ומשרד הבריאות.





תשתיות	6.9
<p>4.ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י אגף ההנדסה, עריית חדרה והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5.מים - אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של חברת "מקורות", באישורה ובתאום עם אגף ההנדסה של עיריית חדרה.</p> <p>6.קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>7.כל בקשה להיתר בניה תכלול במידת הצורך תכנית למרחב מוגן בהתאם ובאישור הג"א.</p>	

גגות	6.10
<p>א. על הגגות תותר הקמת מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג אויר, אנטנות לטלוויזיה ומתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת.</p> <p>ב. כל בניה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. גימור הגג יהיה על פי ההנחיות המרחביות.</p>	

זיקת הנאה	6.11
סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב	
<p>בתחום המסומן ב "זיקת הנאה " בתשריט התכנית , יותר מעבר בתחום השצ"פ לצורך גישה לחניה עילית או תת קרקעית ולאזורי התפעול .</p>	

היטל השבחה	6.12
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת חניות תת קרעיות וקומת המסחר.	קבלת היתר.
2	הקמת מגדלי המגורים בשלבים.	
3	פיתוח שטח	פיתוח השצ"פ יהיה לאחר קבלת טופס 4 לקומת המסחר, בנוסף לפיתוח חזית המגרש ברחובות ששת הימים ואחד העם.

7.2 מימוש התכנית

