

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0511105

שינוי הוראות בניה במתחם חופים, מערב 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

תוכנית זו קובעת זכויות והוראות בנייה לבניין הצפוני בחלקה 27 בגוש 12795 במתחם "חופים" / "עין-הים". תוכנית זו מגדילה את השטחים ואת מספר יחידות הדיור בבניין הצפוני. התוכנית מוסיפה 37 יחיד לבניין מפרש. מ- 113 ל- 150 (מתוכן 77 יחיד מאושרות בהיתר). התוכנית מוסיפה 7,449 מ"ר שטחים עיקריים לבניין הצפוני. מ- 10,859 ל- 18,308 מ"ר עיקרי (מתוכם 7,588 מ"ר מאושרים בהיתר). זכויות והוראות הבנייה לבניין הדרומי באותה חלקה מצוינים עפ"י היתר הבנייה המאושר לבניין זה. התוכנית אושרה בוועדה המקומית חדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה במתחם חופים, מערב חדרה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
302-0511105	מספר התכנית	
8.324 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189325
קואורדינאטה Y	704110

1.5.2 תיאור מקום

בניין בחלק הצפוני של רחוב ארזי הלבנון בשכונת חופים בחדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	ארזי הלבנון	חדרה

חופים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12795	מוסדר	חלק	27	

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 23



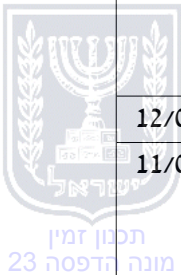
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/09/2017	9275	7583		החלפה	302-0415356
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 2020
16/02/2014	3823	6756	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0131854 ממשיכות לחול.	שינוי	302-0131854
07/05/2006	3119	5525	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1061/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 1061/ ד
18/07/2007	3567	5692	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1061/ ט ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 1061/ ט



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 01 05/11/2019	יורם בש	05/11/2019	1		מנחה	תנועה
לא		11: 01 05/11/2019	לאה רובננקו	05/11/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		19: 56 04/06/2019	לאה רובננקו	04/06/2019		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
	אחר			אופק חופים בע"מ	חדרה	המסגר	22	04-6222444	04-6222544	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אופק חופים בע"מ	חדרה	המסגר	22	04-6222444	04-6222544	liron@amramltd.co.i 1

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	לאה רובננקו		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		ella@lru.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	
מודד	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	סילבאן שיטרית	89838	אס.די.אס. - עיצוב פיתוח ונוף בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6486535	03-6485439	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הוספת יחידות דיור ושטחי בניה עבור הבניין הצפוני בתא השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד לבניין הצפוני.

2. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות לבניין הצפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

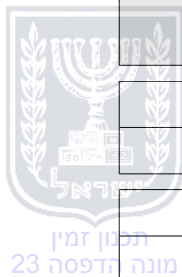
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	8,327.55	100
סה"כ	8,327.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	8,327.54	100
סה"כ	8,327.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו הבית. שטחים לרווחת הדיירים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. תותר סגירת קומת עמודים במלואה בשטחי שירות עד 100% משטח הקומה למערכות טכניות, מתקני שירות, מבואה, חדרי מדרגות ומחסנים. 2. יבוצע מעבר רגלי לשצ"פ שמצפון לגבול התכנית.	
חניה	ב
1. יותרו חניות תת-קרקעיות בקו בניין 0 בתחום תת המגרש של הבניין הצפוני בלבד.	
קווי בנין	ג
תותר הבלטת המרפסות מקווי בנין על פי הוראות החוק ובלבד שהמרחק האופקי בין המרפסות לא יקטן מ-15 מ'. תותר הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקוי בניין קידמי ואחורי. המרחק בין הבניינים יעמוד על לא פחות מ-20 מ'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מספר קומות	מטרי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
2	6	6	6	6	20	78.8	150	31613	6550	8770	16293	8324	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
7	6	6	6	6	20	78.8	150	31613	6550	8770	16293	8324	1	מגורים ד'	מגורים ד'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין 5 מ' לכל המגרש.

אין שינוי בשטחי הבניה בבנין הדרומי במסגרת תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל 7,588 מ"ר עפ"י היתר מאושר בבנין הדרומי.
- כולל 4,570 מ"ר עפ"י היתר מאושר בבנין הדרומי.
- כולל 77 יח"ד עפ"י היתר מאושר בבנין הדרומי.
- 78.8 מ' לבנין הדרומי ו- 65 מ' לבנין הצפוני.
- 20 לבנין הדרומי ו- 16 לבנין הצפוני. לא כולל קומת כניסה גבוהה וקומות גג טכניות.
- בהתאם לתשריט.
- כולל 920 מ"ר עפ"י היתר מאושר בבנין הדרומי.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	העיצוב האדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בנייה.
6.2	חניה
	א. החניה עבור המבנה הצפוני תכלול 75 מקומות חניה לדיירים ו-20 מקומות חניה לאורחים.
6.3	איכות הסביבה
	<p>כוחה של ועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, וע"פ המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</p> <p>תכנון מערכות המיזוג והאוורור ילווה ביעוץ אקוסטי להבטיח של יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.</p> <p>מיקום המעבים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר 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> <p>מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ): 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד: 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות</p>

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.4</p> <p>לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום 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 עבודת 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 style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>א. שטחים חדירי מים : לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילוי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.</p> <p>ב. דרכים וחניית/מגרשי חניה : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. יותרו פתרונות הנדסיים לקליטת מי נגר עלילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>ד. בקשה להיתר תותאם לדרישות תמ"א 4/ב/34 לענין שימור וניצול מיטביים של מי נגר העילי בתחום התכנית.</p> <p>ה. מערך ניהול מי נגר בבניין יהיה בהתאם להנחיות ניהול מי הנגר העירוניות.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p> <p>6.6</p> <p>א. לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005 וכמורט להלן:</p> <p>א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.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>א.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>6.6 פסולת בניין</p> <p>ב. חובת גריסה :</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך משל 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי :</p> <p>ג.1. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ג.2. בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שישמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>ה. חומרי חפירה ומילוי אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>אם עבודות העפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט צפויים להיות בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	<p>6.7 רישום זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר רכב.</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הגשה ותיאום עם מהנדס העיר של תכנית פיתוח מחייבת בקני"מ 1:250 לכל מגרש, תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, תחנות אוטובוסים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומר בניה, הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'. חתכים של דרכים וכיכרות עם המערכות.</p> <p>הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בק.מ. 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p> <p>ב. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.</p> <p>ג. אקוסטיקה</p> <p>תנאי לכל היתרי הבניה במיתחם יהיה תכנון מפורט של המיגון האקוסטי אשר ילווה ע"י אדריכל נוף ויועבר לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>תנאים מיוחדים להוצאת היתר בניה לבנייני המגורים הכנת דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן על ידי יועץ אקוסטי, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. הדו"ח יערך על פי ההנחיות במסמך</p>	<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>קריטריונים למניעת רעש של הועדה הבין משרדית 1999 או לפי הנחיות מעודכנות של איגוד ערים לאיכות סביבה. כמו כן הדו"ח יציג ויבחן, בין היתר, את המידע והנתונים הבאים:</p> <p>1. חיזוי רמת הרעש למבנים יתבסס על מדידה מעודכנת על ידי מודד מוסמך אשר יציין, בין היתר, את גובה פני הקרקע של מבני המגורים, גובה מפלס הכביש וגובה השטח המיועד למיגון אקוסטי.</p> <p>2. אורך כביש 2, שיוכנס לחישובי הרעש, יהיה ארוך בכ-200 מ' יותר מנקודת הציון הצפונית וב-300 מ' יותר מנקודת הציון הדרומית של המיגון האקוסטי.</p> <p>3. הדו"ח יבדוק את המיבנים על פי מספר קומות מקסימלי כפי שמציעה התכנית.</p> <p>4. החיזוי יעשה לכל הקומות ולכל החזיתות הפונות והצופות לכיוון מקור הרעש (כביש 2) בשלמות.</p> <p>5. יבוצע מיגון אקוסטי דירתי כולל התקנת מערכת מיזוג אויר לכל הדירות אשר ימצא על פי החישובים מפלס רעש חזוי החורג מהקריטריון שנקבע לאחר תכנון מפורט של מיגונים האקוסטיים בדרך.</p> <p>6. הדוח האקוסטי יבטיח קליטת רמת רעש בהתאם לתקן התקף עם חלונות סגורים לכל הדירות לעיל, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה התחלת ביצוע המיגון האקוסטי בדרך למניעת מטרד רעש. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה סיום הקמת המיגון.</p> <p>ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע הנחיות אקלימיות בנושא רוחות בבקשה להיתר בניה. לרבות אמצעים להפחתת מטרדי רוח כגון פרגולות מעל כניסות, תא אקלים דו דלתי, תכנון גדרות למיתון זרימת רוח, פיתוח הכולל צמחיה עבותה, ריהוט רחוב מוגן רוח ואמצעים אחרים.</p> <p>ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו התחייבות היזם לחתימת הסכם עם חבי אחזקה לקראת חתימה על תעודת גמר לשם תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום המגרשים לתקופה של תפוח מ-10 שנים.</p> <p>ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הגשה ואישור תשריט לצורכי רישום בוועדה המקומית.</p>	



תשתיות	6.9
<p>א. מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. היתר איכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים:</p> <p>אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ד. אשפה-אצירה, סילוק ומיחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם</p>	

6.9	תשתיות
	<p>מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. ה. מרחב מוגן/מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף. ו. בטיחות אש קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי למתן היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר איכלוס (טופס 4).</p>
6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	לא רלוונטי

