

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0702316

שנוי ייעוד קרקע למגורים ומסחר בגוש 10035 חלקה 137 רח' רוטשילד, חדרה.



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/06/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

01/12/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בגבול המרכז העירוני, בסמוך לרחוב הנשיא המרכזי ולקניון חדרה. לאורך רחוב רוטשילד מפגינים כמעט כל הביניינים חזית מסחרית. שינוי ייעוד הקרקע עבור החלקה, ממגורים א' למגורים ומסחר עפ"י חלקות גובלות לחלקה להסדרת אופי קטע רחוב רוטשילד מפינת הנשיא ועד לעליה השניה.

התכנית מבקשת להוסיף 250 מ"ר שטחי מסחר עיקריים, 150 מ"ר שטחים עיקריים למבנים ומוסדות ציבור, הוספת שטח למגורים מכ- 400 מ"ר ל- 1700 מ"ר עיקרי מתוכם 150 מ"ר לשטחי תעסוקה, לצופף את הבינוי לפי הזכויות המתוכננות בתכנית המתארית חד/2020, מ 2 יח"ד ל 20 יח"ד לדונם ובכללן יח"ד קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שנוי ייעוד קרקע למגורים ומסחר בגוש 10035 חלקה 137
רח' רוטשילד, חדרה.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

302-0702316 מספר התכנית

1.005 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

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	192868
קואורדינאטה Y	705188

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בפינת הרחובות שדרות רוטשילד ורחוב העליה השנייה בחדרה, מספרי בתים 18 ו 20.

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	שד רוטשילד	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10035	מוסדר	חלק	137	

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
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
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
12/07/1984	2884	3075		החלפה	חד/ 765



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 52 04/10/2020	שלומי ממן	07/09/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 17 05/10/2020	אחלאם יעקוב	08/09/2020	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		17: 40 08/12/2019	שלומי ממן	08/12/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	אילן רייף			חדרה	אוסישקין	42	054-4505082		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן בנדרלי			חדרה	אוסישקין	42	054-4505082		ilanraif1@gmail.com
פרטי	חן בנדרלי			חדרה	אוסישקין	42	054-4505082		bhbr15@zahav.net.il
פרטי	שירי בנדרלי			חדרה	אוסישקין	42	054-4505082		shirkanit40@gmail.com
פרטי	אילן רייף			חדרה	אוסישקין	42	0504505043		ilanraif1@gmail.com
פרטי	רחלי רייף			חדרה	אוסישקין	42	054-4505082		ilanraif1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		mail@mama n-arc.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(1)		052-7724445		ahlam.yakub @gmail.com

(1) כתובת : מיקוד 30075, ת.ד. 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 זכויות הבניה עפ"י תכנית חד/2020 על המגרש לרבות שינויי יעוד קרקע, הוספת יחידות דיור והגדלת מספר הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ומסחר.
- הוספת שטחי מסחר.
- הוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- הוספת שטחים לתעסוקה.
- הוספת יח"ד.
- הוספת קומות מגורים.
- הוספת 2 מרתפי חניה.
- שינוי תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,005	100
סה"כ	1,005	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,006.15	100
סה"כ	1,006.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. בניינים ומוסדות ציבור: חינוך לגיל הרך, מרפאה, מועדון נוער. מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית. דרכים, שטחי חניה חניונים מקורים. מרתפים. תעסוקה מסחר משרדים מוסדות פרטיים
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>הבטחת איכות מגורים באזור בעל שימושי קרקע מעורבים:</p> <p>הפעילות במסגרת השימוש למסחר תהיה פעילות שאינה יוצרת מטרדים למתגוררים במקום, בכפוף לתקנים ולמגבלות הקיימות בדין.</p> <p>הוראה זו מתייחסת בין היתר: רעש, ריח, זיהום אור, עשן, הצטברות פסולת מושכת מזיקים, קרינה חשמלית ממערכות טכניות, מיקום ועיצוב שלטי חוצות, חסימת או הפרעה לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> גישה לרכב: תותר כניסה ויציאה אחת בלבד למגרש שתהיה בנקודה אחת מרחוב העלייה השנייה. שטח למבנים ומוסדות ציבור ימוקם בקומת קרקע או בקומה א' בתאום עם הועדה המקומית. תובטח גישה חופשית לציבור לשטחי הציבור, ותובטח עמידה בקריטריונים הנדרשים לצרכי הציבור בתאום עם הועדה המקומית. במידה ושטחי הציבור ימוקמו בקומה א' יוצמדו להם שטחי מרפסת. בתמהיל הדירות יכללו 4 יח"ד עד 80 מ"ר (20%). חריגה מקווי הבניין בתכנית תהווה סטייה ניכרת.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> הקומה האחרונה תהיה בדרוג, כך שתותיר שטח של לפחות 20% ביחס לשטח הקומה שמתחתיה לכיוון מערב. עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר בניה.
ד	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת המסחר תהיה בקומת הקרקע. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 5.6 מ'. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת. כתנאי למתן היתר יוקם גגון הצללה לאורך החזית המסחרית מעל המדרכה הציבורית. רוחב הגגון יהיה 2 מ' מקו הבניין.

מגורים ומסחר	4.1
4. תהיה הפרדה מלאה בין הכניסות והמבואות למסחר ולמגורים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	ייעוד	שטחי בניה		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות			עיקרי	שרות			
		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	150	(1) 15					4	4	30
	1005	מגורים	מגורים ומסחר	1550	900	20	34.3	2	(3)	4	4	(4) 320
		מסחר	מגורים ומסחר	250	(1) 25					4	4	(5) 5
		תעסוקה	מגורים ומסחר	150	(6)					4	4	5
	1005	<סך הכל>	מגורים ומסחר	2100	940	20	34.3	2	7	4	4	350

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:

א. שימוש תעסוקה יותר בקומה א או בקומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותר ממ"מ בהתאם לדרישות הג"א.
- (2) שטח המרתף המותר לבניה יכלול את כל השימושים הכלולים בשטחי המרתף לרבות 10% שרות מעבר לשטחי החניה.
- (3) מרתף חניה.
- (4) כ-16 מ"ר למרפסת בממוצע.
- (5) תותר פרגולה במרווח בניה קדמי.
- (6) ניתן להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מגורים.
- (7) יותר ממ"מ בהתאם לדרישות הג"א.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. מקומות החניה למגורים יהיו ביחס של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור. מקומות החניה לשאר השימושים יהיו בהתאם לתקן התקף.</p>	
	<p>6.2 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 מח' מים וביוב. 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. ה. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר הבניה. ו. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים, בהתאם להנחיות מרחביות. ז. תהיה הפרדה מלאה בין אמצעי התברואה למסחר ולמגורים לרבות פסולת.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): 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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>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 אוירי 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'</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</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 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.</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>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>מתוך שטח המגרש הכולל, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחי חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p>
	<p>א. בל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83(ג) לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 (ג) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים.</p>
<p>6.6</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, כמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מבצוע 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 שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקה 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</p>

פסולת בניין	6.6
<p>לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה- היתר בניה לאתר גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר ההתייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1. יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה, ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לתאום עם מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת, מתואמת עם אדריכל העיר על רקע מפה מצבית טופוגרפית. תוכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. פיתוח וחזיתות והתאמה לדרישות הערייה לנושא שילוט.</p> <p>ב. העמדת המבנים על רקע מפה מצבית.</p> <p>ג. חזיתות ופרוט חומרי גמר המבנים.</p> <p>ד. פיתוח מדרכה, שבילי הגישה והחניה.</p> <p>ה. פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה במגרש.</p> <p>ו. פתרונות חניה ודרכי גישה בכפוף לאישור מחלקת תנועה בעירייה.</p> <p>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.</p> <p>ח. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.</p> <p>ט. 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.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, וכן תנאי לקבלת רישוי לעסק, יהיה תאום הממשק בין שימושי המגורים לשימושי המסחר בענייני תברואה, איכות סביבה ודרישות אקוסטיות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום מול מחלקת תנועה בעירייה לגבי הסדרי התנועה והחניה בתחום המגרש.</p>	



תשתיות	6.8
<p>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.</p> <p>עובי כיסוי החול שמעל הצובר הינו 60 ס"מ (עפ"י מפרט פיקוד העורף).</p> <p>מרחקי בטיחות לצוברי גפ"מ נקבעו בתקן ישראלי 158 חלק 1 (2000) ובהתאם לנוהל החברה.</p>	



תשתיות	6.8
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>1.ביוב - חיבור למערכת ביוב פנימית באישור עיריית חדרה ומשרד הבריאות.</p> <p>2.ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י אגף ההנדסה, עריית חדרה והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3.מים - אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של חברת "מקורות", באישורה ובתאום עם אגף ההנדסה של עיריית חדרה.</p> <p>4.קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>5.כל בקשה להיתר בניה תכלול במידת הצורך תכנית למרחב מוגן בהתאם ובאישור הג"א.</p>	



גגות	6.9
<p>א.על הגגות תותר הקמת מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג אויר ואנטנות לטלוויזיה.</p> <p>ב. כל בניה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
היטל השבחה	6.10
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר.

