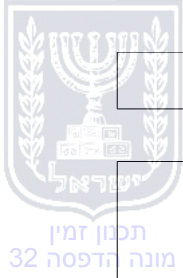


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0641852

בניין מגורים תעסוקה ומסחר ברח' דוד השמעוני בחדרה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
חדרה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא על צומת רחובות ראשיים בסמוך מאוד לתחנת הרכבת ולפארק "אנרגיי" הנבנה בסמוך, וכן בקרבה לכביש 4 ולכביש 2. התכנית מבקשת להוסיף לייעוד מגורים ייעוד של תעסוקה ומסחר. להגדיל את התכנית ל 70% מ 35% במקור, לשנות את מספר הקומות מ 10 ל- 18 קומות ושלוש קומות תת קרקעיות לחניה. הגדלת שטחי המגורים מ 2,200 מ"ר עיקרי ל 7,700 מ"ר ו- 1,960 מ"ר למרפסות, להוסיף שטחי מסחר בהיקף של כ 550 מ"ר עיקרי, ושטחי תעסוקה בהיקף של כ- 1,840 מ"ר שטח עיקרי ו- 420 מ"ר למרפסות. שינוי בקווי בניין.

עם התכנון המתארי להתחדשות עירונית המתגבש באזור משני עברי רחוב דוד שמעוני, למגרש זה תפקיד משמעותי ביצירת שער כניסה אל מרכז העיר והמשכיות עירונית המשלבת שימושים מגוונים, מגורים, מסחר ותעסוקה בעוצמות ונפחים גבוהים. כמו כן, חלק זה מסייע ב"משיכת" הטבעת הירוקה ההיקפית מיער חדרה אל תוך מרכז העיר ומכאן קביעת הרצועה הירוקה בחזיתו המערבית והצפונית של המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים תעסוקה ומסחר ברח' דוד השמעוני בחדרה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0641852

1.2 שטח התכנית 2.051 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	191266
קואורדינאטה Y	705087

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בפינת הרחובות דוד השמעוני וילדי תימן החטופים, המוביל לתחנת הרכבת של חדרה הנמצאת בקרבת 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

שכונה גני אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10054	מוסדר	חלק	221, 224	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
26/11/2009	700	6025		החלפה	חד/ 1300
13/09/2012	6441	6473		החלפה	חד/ מק/ 1300 / א



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית	12: 21 20/10/2020	אביעד בראון	20/10/2020	14		מנחה	איכות הסביבה
לא	דו"ח הצללה	10: 19 29/11/2020	עמוס יורן	25/08/2020			מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח רוחות	10: 26 29/11/2020	עמוס יורן	24/11/2020	16		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 11 21/10/2020	אחיקם ארוסי	13/03/2019	1	1: 50	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	11: 42 03/11/2020	שלומי ממן	02/11/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	12: 56 21/10/2020	אחלאם יעקוב	10/10/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		11: 06 20/10/2020	שלומי ממן	19/06/2020	1	1: 500	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 32

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			אוריאל חן השקעות בע"מ	חדרה	(1)	30	04-6345577	04-6345174	yael@maman-arc.co.il
	פרטי			בוגונביליה אחזקות בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן (2)	1	04-6323869	04-6324580	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לילנבלום 30 חדרה.

(2) כתובת: הנשיא ויצמן 1 חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוגונביליה אחזקות בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן (1)	1	04-6323869	04-6324580	yael@maman-arc.co.il

(1) כתובת: הנשיא ויצמן 1 חדרה.

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
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il



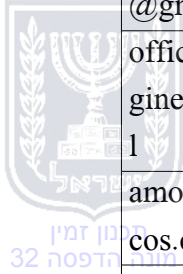
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	אחיקם ארוסי		משרד תכנון והנדסה	משען	משען	49			ahikam1214@gmail.com
	יועץ	אביעד בראון		גריאינג'ינירינג יועצי סביבה	כפר סבא	עמרמי	11			office@greengineering.co.il
	יועץ סביבתי	עמוס יורן			בנימינה- גבעת עדה	הרופא		077-5525559		amosy@artiecos.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(1)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075 ת.ד. 699.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הקמת בניין מגורים מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה.
2. שינוי בקו הבניין הצידי.
3. קביעת זכויות בניה.
- א. הגדלת התכסית.
- ב. הגדלת מספר הקומות מעל ומתחת לפני הקרקע.
- ג. תוספת שטחים.
4. גמישות במימוש השימושים השונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	5, 4
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	187	9.12
מגורים ג'	1,864	90.88
סה"כ	2,051	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	159.42	7.77
מגורים מסחר ותעסוקה	1,365.2	66.53
שטח ציבורי פתוח	527.44	25.70
סה"כ	2,052.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>שטח פתוח לרווחת הציבור, לרבות שבילים מרוצפים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט רחוב, נטיעת עצים ושטחים מגוננים, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר, בריכות נוי ומזרקות וכדומה. מעבר תשתיות. חניה תת קרקעית בכפוף לאישור הרשות המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הצבת שולחנות וכסאות לשימוש עיקרי של בתי האוכל שיוקמו במגרש המגורים מסחר והתעסוקה, במהלך כל חודשי השנה. תותר גם סגירת חורף. ההוראות לסגירת החורף תהיינה בהתאם להוראות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני בהנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. הקמת מבנים זמניים מעבר לקו בניין [״סגירת חורף״] תאפשר מעבר חופשי ברוחב של 6 מטר לפחות כלפי חזית הבניין מצד אחד ו- 6 מטר כלפי שפת המדרכה של הרחובות הגובלים מצד שני.</p> <p>ג. תותר הקמת גגון/סככה מעל השצ״פ בעומק של עד 2 מ' בתחום השצ״פ ליצירת אזור מעבר מקורה ומוגן.</p> <p>ד. תכנון ופיתוח הרחבה הציבורית (תא שטח מס' 3) יצור מרחב ציבורי איכותי, שיאפשר פעילות מול חזית מסחרית מצד אחד ומעבר חופשי להולכי רגל מצד שני. התכנון והפיתוח יתואם עם מהנדס הוועדה המקומית, באופן שתכנון ופיתוח המדרכות הגובלות לאורך רחובות דוד שמעוני, הרכבת והחסידה, יבטיח המשך רציף של מפלס המדרכה, רציפות והמשכיות להליכה ברגל, מיקום מתקנים, פתחי אוורור ומערכות באופן שלא יפריע לשהים ולהולכים במקום, וכן עומק מספק לנטיעות מעל גג החניון. סטייה מהוראות אלו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לחניון התת קרקעי הוא הבטחת השימוש בו כחניון לטובת מבנה המגורים תעסוקה והמסחר אותו החניון נועד לשרת. ובכלל זה הסדרת כל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון תחזוקתו השוטפת והנזקים העלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבנין של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>ו. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי דין.</p> <p>ז. יבוצע רישום רב שכבתי בלשכת רישום המקרקעין ע״ש עיריית חדרה והבעלים הפרטיים בהתאם להיתרי הבניה.</p> <p>ח. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים ומעל תקרת החניון.</p> <p>ט. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנית התשתיות על כל הגורמים האחראיים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניה, למעבר תשתיות תת ועל קרקעיות, למתקני דרך, ריהוט רחוב

4.2	דרך מוצעת
	ולנטיעות.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. דיור מוגן. ג. מעונות לסטודנטים. ד. חדרי פעילות לרווחת ולשימוש הדיירים כגון, מועדון, חדר כושר, חדר עסקים וכו'. ה. מסחר לסוגיו, לרבות: בתי קפה ומסעדות, חנויות, בתי קולנוע, בידור ותרבות, מועדונים חברתיים ופרטיים. ו. תעסוקה, לרבות: משרדים, בנקים ומרפאות, משרדי ממשלה. ז. חניות תת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות לשימוש דיור מוגן: א. מיקום השימוש לדיור מוגן במידה וימוקם בקומות התחתונות לא יהיה בחזית המבנה הפונה כלפי רחוב דוד שמעוני והרכבת. הוראה זו לא תחול על שימוש לדיור מוגן בגובה של 30 מטר מפני הקרקע ואילך. ב. במידה והיה מעל 250 יחידות דיור מוגן חלה חובת הקמת מחלקה סיעודית. ג. גמישות במימוש הייעודים בתכנית זו: חובה להקים מגורים בהיקף שלא יפחת מ- 31 יח"ד ו- 2,200 מ"ר עיקרי. יתר שטחי הבניה למגורים ניתנים להמרה לשימוש לדיור מוגן. כן ניתן להמיר שטחים מייעוד לתעסוקה לייעוד לדיור מוגן, בכפוף לכלל ההוראות בתכנית זו.</p> <p>2. החזית המסחרית כלפי השצ"פ בקומת הקרקע תהיה בנסיגה של 2 מ' ביחס לקומה שמעליה. 3. מסחר יותר בקומת הקרקע. 4. בחזית המערבית יתוכנן קיר ירוק בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חדרה. 5. דרך הגישה בין רחוב העגור והחסידה תכלול מדרכה מינימלית, לכל הפחות ברוחב המתאים בהתאם לחוק לשוויון זכויות, תקנות נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות ובהתאם לכל דין.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותר מרתף עד גבול מגרש כולל מתחת לשצ"פ. 2. מתקנים טכניים יותרו במרתף במקרה ולא יתוכננו על הגג או מיקום אחר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
				1 (1)			110	550	1354	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
420 (3)				3 (2)			600	1840	1354	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
1960 (7)			3	14 (6)	31 (5)	5700	2800	7700 (4)	1354	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
							250 (8)		538	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
2380	(12)	(12)	3 (11)	18 (10)		70 (9)	5700	3760	10090	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	

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:

- קווי בנין מעל הכניסה הקובעת כלפי השצ"פ - קומת המסחר (קומה 1 לפי ספירת ברוטו) תהיה בנסיגה של 2 מ' מגבול השצ"פ. קו בניין לשתי הקומות מעל קומת המסחר (קומות 2 ו-3 לפי ספירת ברוטו) יהיה 0 כלפי השצ"פ. קו בניין לקומות שמעליהן (קומות 18-4 לפי ספירת ברוטו) יהיה בנסיגה של 2 מ' מגבול השצ"פ.
- קו בנין מעל הכניסה הקובעת כלפי רחוב החסידה יהיה 2 מ'.
- קווי הבניין האחורי מעל הכניסה הקובעת יהיה 0 עבור 2 הקומות התחתונות. קו הבניין האחורי מהקומה השלישית ואילך יהיה בנסיגה של 6.5 מ', או קו בניין 0 בתנאי של תאום תכנון המבנה עם תכנון המגרש הגובל ממזרח.
- קווי הבניין למרתפים יותרו בגבולות המגרש ובגבולות השצ"פ.
- ניתן יהיה לנייד שטחי שרות בתת הקרקע ממגרש בייעוד מסחר ותעסוקה למגרש בייעוד שצ"פ, לצורך חניה מתחת לשצ"פ.
- במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן יהיה להמיר בין השימוש למשרדים לבין שימוש לדיר מוגן.
- בנוסף יתאפשר להמיר באופן חלקי את השימוש למגורים לשימוש לדיר מוגן, באופן שהבקשה להיתר בניה תכלול מגורים בהיקף שלא יפחת מ- 2,200 מ"ר עיקרי ו- 31 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 1) מסחר יותר בקומת הקרקע
- 2) גובה קומת המסחר: 6.5 מטר
- 3) תותר קומת גלריה בשטחי המסחר.

(2) 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחר.

(3) בממוצע כ 140 מ"ר מרפסות לקומה.

(4) גמישות במימוש הייעודים בתכנית זו - חובה להקים מגורים בהיקף שלא יפחת מ- 31 יח"ד ו- 2,200 מ"ר עיקרי. יתר שטחי הבניה למגורים ניתנים להמרה לשימוש לדיור מוגן. כן ניתן להמיר שטחים

מייעוד לתעסוקה לייעוד לדיור מוגן, בכפוף לכלל ההוראות בתכנית זו.

(5) הערך מתיחס ל מינימום.

(6) 14 קומות למגורים ומעונות סטודנטים.

(7) בממוצע כ 140 מ"ר מרפסות לקומה.

(8) עבור סגירת חורף וקירוי שביל היקפי.

(9) 1. חישוב התכסית ייעשה ע"פ קומת הקרקע. 2. חישוב התכסית לא כולל קולונדה ומרפסות..

(10) בנוסף יותרו על קומת הגג מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג.

(11) עבור 3 קומות חניה, ובלבד שמספר החניות יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בזמן הוצאת התכנית.

(12) ראה הערות כלליות לטבלה א-ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. תקן החניה ייקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימושים המבוקשים בפועל ובהתאם לתקן התקף וההנחיות המרחביות המאושרות של הוועדה המקומית.</p> <p>2. עד למימוש פינוי בינוי אזור המגורים ממזרח (רחוב העגור), יחובר רחוב העגור לדרך הפנימית במתחם עד לרחוב החסידה, בהתאם לזיקת ההנאה המסומנת בתשריט התכנית. לאחר מימוש פינוי ובינוי רחוב העגור, יבוטל המעבר.</p> <p>3. ביצוע צומת הרחובות החסידה ודרך הרכבת הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



6.2	איכות הסביבה
	<p>יתוכננו חדרי פסולת נפרדים וייעודיים למגורים/מעונות/דיור מוגן ומסחר/תעסוקה.</p>

6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. החלקים המיועדים לצרכי ציבור בשטח התכנית, יירשמו על שם הרשות המקומית בעת רישומה של התכנית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום עפ"י החלוקה החדשה על פי תכנית זו ועל פי כל דין וקבלת כשר לרישום ממ"פי, הכל על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>ג. תנאי לאיכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום מקרקעין בהתאם לתכנית זו, ע"י היזם ועל חשבונו.</p> <p>ד. רישום חניות מתחת לשטחי ציבור - כמפורט בסעיף 4.2.</p>



6.4	חשמל
	<p>א. רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תתקרקעות (למעט קוי החשמל הקיימים). רשתות החשמל והתקשורת אינן בגדר תשתיות עירוניות.</p> <p>ב. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ג. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים.....2.0 מ</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים.....1.5 מ</p> <p>ברשת מתח גבוה עד 33 קו5.0 מ</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 קו (עם שדות עד 300 מטר).....11.0 מ</p> <p>בקו מתח על 400 קו (עם שדות עד 500 מטר).....25.0 מ</p> <p>במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח על/ע/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>עמודים הנמצאים בתחום הדרך או בסמוך לה, ימוקמו באיי תנועה וימוגנו בפני פגיעה.</p> <p>א. בשטח התכנית תותר הקמת טרנספורמציה/חדר מיתוג במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, עי חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום</p>



6.4	חשמל
	<p>מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה/חדר מיתוג בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה/חדר מיתוג. חדר הטרנספורמציה/חדר המיתוג יהיה תת קרקעי.</p> <p>ב. על מגיש בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה/חדר מיתוג חדש בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה/ חדר מיתוג פנימי שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תתקרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ מכבלים מתח עליון עד 160 קו מ 1.0 מ לכבלים מתח גבוה עד 33 קו, מ- 0.5 מ מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ו/או לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת האיזורית.</p> <p>ניקוז- השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ו/או התאמת מערכת ניקוז שתמנע הצטברות נגר בכבישים. כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. התכנית תאשר עי מהנדס העיר.</p> <p>מים- כאמור רשתות המים העירוניות העוברות בסמוך למתחם הינן בעלות קיבולת מספקת לענות על הצרכים של המתחם. אכלוס המתחם והכושר של מפעל המים העירוני לספק מים לעיר בכלל, ולמתחם בפרט, מותנה כי מרכז המים מרכז חדרה יפעל. זאת על בסיס ההנחה כי הרזרבה הנוכחית במפעל תילקח עי מתחמים אחרים.</p> <p>הוראות ביוב, ניקוז מים ותברואה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן היתר.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השעייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/ כחולים.</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>אחוז גבוהה ככל הניתן משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ככל שלא יתאפשר להותיר שטח חדיר למים בהיקף של 15% או יותר משטח המגרש, ינקטו פתרונות הנדסיים להחדרת מי נגר לתת הקרקע.</p> <p>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השעייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.7	הוראות פיתוח
	הנחיות הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת זמן הוצאת ההיתר.
6.8	תקשורת
	רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות (למעט קוי החשמל הקיימים). רשתות החשמל והתקשורת אינן בגדר תשתיות עירוניות.

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ע"י יזם התכנית ועל חשבונו. 2. תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת אישור כשר לרישום ממפ"י או לחילופין מתן ערבות בנקאית לרישומה של התכנית בלשכת רישום המקרקעין. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה במדיניות הועדה המקומית בכל הנוגע לבניה ירוקה לפי ההנחיות המרחביות שתהיינה תקפות בעת הוצאת היתר. 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכרזה על סלילת צומת הרחובות החסידה ודרך הרכבת והוצאת תעודת מהנדס המהווה תחילת תכנון וביצוע הכביש והצומת. 5. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקלימי לעניין רוחות. תכן הבניין בשלב ההיתר יתייחס לאמצעים למניעת מטרדי רוח במפלס הרחוב. 6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם איגוד ערים שרון - כרמל. 7. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט בתיאום עם איגוד ערים שרון כרמל. המסמך יקבע את החזיתות, הקומות והדירות הנדרשות למיגון דירתי ואת סוג המיגון. 8. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. ביצוע צומת הרחובות החסידה ודרך הרכבת. 2. ביצוע קיר ירוק בחזית המערבית, ראה סעיף 4.3.1 א' 4.</p>	<p>6.11</p>
<p>תנועה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>עד למימוש פינוי בינוי אזור המגורים ממזרח (רחוב העגור), יחובר רחוב העגור לדרך הפנימית במתחם עד לרחוב החסידה, בהתאם לזיקת הנאה המסומנת בתשריט התכנית. לאחר מימוש פינוי ובינוי רחוב העגור יבוטל המעבר.</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.13</p>
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה, בהתאם לתקן התקף לעניין זה ובכפוף לכל דין. ב. גובה המבנה כפי שאושר ע"י משרד הביטחון הינו 91 מ' מפני השטח/ 101 מ' מפני הים. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה, ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. יובהר כי זכויות הבניה הינם בהתאם לטבלה 5 בהוראות תכנית זו. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לפנות למשרד הביטחון בבקשה נפרדת. אין ודאות כי בקשה זו תאושר. ד. שבועיים לפני הקמת התכנית יש לשלוח למשרד הביטחון הודעת הקמה.</p>	<p>6.14</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32