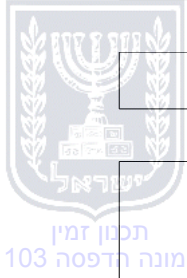


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0700096

חדרה - שער העיר הצפוני (302-0555490)



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/08/2023

לאשר את התוכנית

15/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000972317/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שער העיר חדרה ממוקמת בכניסה הצפונית של העיר חדרה, בסמיכות לכביש מס' 4, בין צומת חרושת לצומת נחל חדרה. שטח התכנית כ-85 דונם. מטרת העל של התכנית היא פיתוח מתחם מסחר ותעסוקה איכותי ושטחים פתוחים לטובת הציבור, בהתאם למטרות שהוגדרו בתכנית המתאר ולחזון העיר. התכנית מגדירה חזית עירונית לכניסה הצפונית של העיר ומהווה חיץ ויזואלי בין כביש 4 לאזור התעשייה. כחלק מפיתוח המתחם, התכנית יוצרת פארק לינארי פעיל לכל אורך הפרויקט המקשר בין העיר לבין פארק נחל חדרה, אשר מתחיל בחלק הדרומי בכיכר עירונית, ומסתיים בחלק הצפוני של המתחם בשצ"פ הפונה אל ערוץ הנחל. התכנית מציעה שינוי והסדרה של מערך הכבישים בהתאם לצרכים של אזור התעשייה הצפוני ובהתאם לתכנון תת"ל 43, כמו כן, התכנית מסדירה את המתקנים ההנדסיים הקיימים. התכנית מאפשרת הקמת תשתית גז טבעי תת קרקעית בלחץ נמוך, בשני שלבי ביצוע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חדרה - שער העיר הצפוני (302-0555490)

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0700096

1.2 שטח התכנית 85.266 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 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	191739
קואורדינאטה Y	707269

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מדרום לנחל חדרה, מזרחית ובמקביל לכביש 4 ומערבית לאזור התעשייה הצפוני של העיר.

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 אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10001	מוסדר	חלק	11-12, 88	10, 13, 33, 54, 61-64, 76-78, 81-82, 84, 89
10003	מוסדר	חלק		51
10014	מוסדר	חלק		2, 91-95

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 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
26/08/1976		2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 3</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35</u>
28/10/2004		210	5336	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ד. הוראות תכנית תמא/ 37/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 37 / ד</u>
17/10/2012		250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 37 / 1</u>
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חד/ 2020</u>
18/07/1985		2914	3227	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 842/א ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 842 / א</u>
19/06/2003			5195	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/מק/1252 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חד/ מק/ 1252</u>
22/01/1958		608	645	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 248 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חד/ 248</u>
15/09/1991		43	3922	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 812	החלפה	<u>חד/ 812</u>

				ממשיכות לחול.		
20/03/2014		4549	6774	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0098418 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>302-0098418</u>

הערה לטבלה:

- א. התכנית אינה משנה את תכנית קצאא/1000 (תשריט נכסי הפעילות, רצועת הקרקע לקווי נפט ומתקנים נלווים) הנמצאת בשלבי אישור.
- ב. התכנית אינה משנה את תכנית 302-0884056 - תכנית עבודה לרשת חלוקה מנחל חדרה לכביש 2, למעט שינוי בתוואי ההולכה - תא שטח 103 מתכנית 302-0884056 יבוטל, והתוואי יחובר בתא 251 מתכנית שער העיר הצפוני, כמוצג בתשריט ייעודי קרקע ונספח התשתיות בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		51	29/03/2022	אפרים מרגלית	08: 47 14/04/2024	טבלאות איזון ולוחות הקצאה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		16	02/06/2021	ערן מבל	10: 00 02/06/2021	נספח השתלבות עירונית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	1	17/12/2024	מאיר רוזנטל	12: 51 26/12/2024	נספח ביוב - חלופה ב'	לא
תשתיות	מחייב	1: 1250	1	04/12/2024	ערן מבל	11: 14 04/12/2024	נספח תשתיות - קומפילציה עם תכנית מס' 302-0884056 חלוקת הגז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/11/2022	ערן מבל	13: 40 08/02/2023		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	09/02/2023	ערן מבל	12: 22 13/03/2023		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	2	22/08/2023	יוסי שטרק	11: 21 23/08/2023	גליון 1 מתוך 2	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	2	26/10/2021	יוסי שטרק	09: 06 16/03/2023	גליון 2 מתוך 2	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		31	01/09/2020	מאיר רוזנטל	11: 57 15/02/2021	נספח ניהול מי נגר	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	30/09/2019	מאיר רוזנטל	11: 59 15/02/2021	נספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	1	17/12/2024	מאיר רוזנטל	12: 51 26/12/2024	נספח ביוב-חלופה א	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	17/01/2022	מאיר רוזנטל	11: 02 20/01/2022	נספח מים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	20/10/2021	אמיר בלום	15: 55 20/10/2021	גליון חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	13/01/2022	אמיר בלום	11: 24 16/01/2022		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		103	13/10/2021	רן קליק	13: 50 14/10/2021		לא

לא	חוברת הסקר	11: 22 16/01/2022	שבתאי גונן	13/01/2022	6		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירת עצים על רקע תאי שטח	08: 03 17/01/2022	שבתאי גונן	16/01/2022	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

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 103

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	דוא"ל
מהנדס הועדה	רשות מקומית	רשות מקומית, נדב הדר		ועדה מקומית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311	nadav-h@hadera.muni.il
	פרטי	אמיר כהן			תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-6200160	amir@eretz-pm.co.il
	פרטי	יונתן לוזר (1)		שיכון ובינוי- סולל בונה -תשתיות בע"מ	קרית תעופה			03-6301609	jonathan_l@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן א1

אייר פורט סיטי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, נדב הדר		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311	nadav-h@hadera.muni.il
פרטי	אמיר כהן			תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-6200160	amir@eretz-pm.co.il
פרטי	יונתן לוזר		שיכון ובינוי- סולל בונה -תשתיות בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301609	jonathan_l@shikunbinui.com

(1) כתובת: הירדן א1

אייר פורט סיטי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
----------------	-----	----	---------------	----------	------	------	-----	-------	-------

eran@mebelarch.co.il	04-9835146		השקדים	קרית טבעון	ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים		ערן מבל	עורך ראשי	
mb@miller-blum.co.il	04-8339070	14	התשבי	חיפה	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	40289	אמיר בלום	יועץ נופי	
office@milikgol.co.il	04-6325454	27 א	שד רוטשילד	חדרה	מודדי חדרה	661	ירחמיאל גולדשמיט	מודד	
	055-6654310	72	גלעד	כוכב יאיר			שבתאי גונן	אגרונים	
efrain@efmargalit.co.il	09-7458001	8	זרחין אלכסנדר	רעננה		178	אפרים מרגלית	שמאי	
office@yozmot-sviva.com	077-3508001	21	ילין מור נתן	תל אביב- יפו	יוזמות למען הסביבה בע"מ	27912	יוסי קליק	יועץ סביבתי	הנדסת סביבה
office@rme.co.il	04-9580621		(1)	גילון	מאיר רוזנטל מהנדסים בע"מ	27203	מאיר רוזנטל	יועץ תשתיות	
	04-8553655	145	דרך יפו	חיפה	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	23855	יוסי שטרק	יועץ תחבורה	

(1) כתובת : ד.נ.משגב.



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 103



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 103

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בעל רשיון חלוקה	בעל רשיון החלוקה כהגדרתו בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב 2002.
מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי	כמפורט בתקנות התכנון והבניה (מתקנים נלווים לקו תשתית תת-קרקעי) תשע"ה 2015.
צו בטיחות	צו הגז (בטיחות ורישוי) (מתקנים לחלוקת גז טבעי), התשע"ח 2018.
רשות הגז	רשות הגז הטבעי, לפי חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב 2002.
רשת חלוקת גז טבעי	כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
תכנית עדות לגז	מפת עדות (As made) לתשתית הגז הטבעי, כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261 (ד) לחוק) התשע"ו 2016.

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 ייעוד משטח לתעשייה לשטח למסחר ותעסוקה, קביעת זכויות בניה, קווי בנין והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה.
- קביעת זכויות בניה, קווי בנין והוראות בינוי.
- קביעת הוראות לפיתוח שטח לשצ"פ.
- קביעת הסדרי תנועה וחנייה.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- הקלה מקו בנין מדרך מהירה, כביש מס' 4, מ-100 מ' למפורט להלן:
- 45 מטרים מציר הדרך ליעוד "מסחר ותעסוקה"
- 30 מטרים מציר הדרך ליעוד "מתקנים הנדסיים"
- 30 מטרים מציר הדרך עבור בינוי בתת הקרקע ביעוד "שטח ציבורי פתוח" "מסחר ותעסוקה" ו"שביל".
- הקלה מציר ערוץ ניקוז ראשי - נחל חדרה.
- קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.
- קביעת תנאים והוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	150
מתקנים הנדסיים	400
שטח ציבורי פתוח	703 - 700 ,300
יער	350
נחל/תעלת נחל	500
ככר עירונית	600
דרך מאושרת	203 ,200
דרך מוצעת	251 ,250
שביל	801 ,800
מסחר ותעסוקה	101A, 101B, 101C, 102A, 102B, 103A, 103B, 104, 105, 108, 109 ,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	350
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/תעלת נחל	500
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	300
גבול מתחם	דרך מאושרת	203 ,200
גבול מתחם	דרך מוצעת	251 ,250
גבול מתחם	יער	350
גבול מתחם	ככר עירונית	600
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	101A, 101B, 101C, 102A, ,100 102B, 103A, 103B, 104, 105, 108, 109
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	400
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	500
גבול מתחם	שביל	801 ,800
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	703 - 700 ,300
גבול מתחם	תעשייה	150
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	801 ,800
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	701 ,700 ,300
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	203 ,200
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	251
דרך /מסילה לביטול	יער	350
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	600
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	101A, 101B, 101C, 102A, ,100 103A, 104, 105, 108, 109
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	500
דרך /מסילה לביטול	שביל	801

701, 700, 300	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
200	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
250	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
350	יער	הנחיות מיוחדות
500	נחל/תעלת נחל	הנחיות מיוחדות
200	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות ב
251	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות ב
102A, 103A, 103B	מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות ב
702, 300	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות ב
200	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר ברכב
251	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר ברכב
102A, 103A, 103B, 104, 105, 108, 109	מסחר ותעסוקה	זכות מעבר למעבר ברכב
400	מתקנים הנדסיים	זכות מעבר למעבר ברכב
702 - 700, 300	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר ברכב
200	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר רגלי
251	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר רגלי
350	יער	זכות מעבר למעבר רגלי
101A, 101C, 102A, 103A, 100, 105, 109	מסחר ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
801	שביל	זכות מעבר למעבר רגלי
150	תעשייה	זכות מעבר למעבר רגלי
200	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר רגלי
101A, 101B, 102A, 102B, 104, 105	מסחר ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
700, 300	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר רגלי
251	דרך מוצעת	להריסה
350	יער	סטיו
101A, 101C, 102A, 103A, 100, 105, 109	מסחר ותעסוקה	סטיו
801	שביל	סטיו
200	דרך מאושרת	ציר נחל
500	נחל/תעלת נחל	ציר נחל
350	יער	קו דלק/נפט
400	מתקנים הנדסיים	קו דלק/נפט
500	נחל/תעלת נחל	קו דלק/נפט
300	שטח ציבורי פתוח	קו דלק/נפט
203, 200	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
251, 250	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
350	יער	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
600	ככר עירונית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
101A, 101B, 101C, 102A, 100, 102B, 103A, 103B, 104, 105, 108, 109	מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
400	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

500	נחל/תעלת נחל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
801,800	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
703 - 700,300	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
150	תעשייה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	7,305	8.57
דרך מאושרת	31,110	36.49
מגבלות בניה ופיתוח	29,700	34.83
נחל	156	0.18
קרקע חקלאית	8,000	9.38
שטח ציבורי פתוח	8,995	10.55
סה"כ	85,266	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,354.78	6.28
דרך מוצעת	11,820.5	13.86
יער	5,202.36	6.10
ככר עירונית	1,487.66	1.74
מסחר ותעסוקה	42,171.71	49.46
מתקנים הנדסיים	4,387.22	5.15
נחל/תעלת נחל	623.26	0.73
שביל	192.49	0.23
שטח ציבורי פתוח	13,744.07	16.12
תעשייה	282.12	0.33
סה"כ	85,266.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. שימושים מסחריים : מסחר על כל סוגיו, חנויות, מזנונים ומסעדות, אולמות תצוגה, אולמות אירועים, משרדים פרטיים וציבוריים ובתנאי שלא יהיה בהם מטרד לסביבה.</p> <p>2. תעשייה קלה ומלאכה ותעשייה עתירת ידע לרבות מרכזי תצוגות וסחר למוצרי תעשייה עתירת ידע ומתקנים תעשייתיים שמטרתם לשרת את היעודים הנ"ל.</p> <p>3. תעסוקות משרדיות: מכוני רפואיים, מרפאות, מעבדות, חדרי ניתוח, מכללות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות אמנים, משרדי תכנון ויעץ מקצועי, בתי תוכנה, שירותי צילום ושרטוט וכדומה.</p> <p>4. שטחים לאחסנה. לא יותר אחסון של חומרים מסוכנים בתחום התכנית.</p> <p>5. חניות קרקעיות ותת-קרקעיות.</p> <p>6. תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>7. חוות שרתים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. שימושי המסחר יתאפשרו רק בשתי הקומות הראשונות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>2. יתאפשר שימוש לאחסנה בעורף התכנית בלבד, כלפי מזרח ולא תתאפשר אחסנה ו/או שימוש בחומרים העלולים לגרום לזיהום הנחל במרחק הקטן מ-100 מ' מגדת הנחל.</p> <p>3. אזור השירות של המבנים לא יופנה אל השצ"פ והשטחים הפתוחים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>יותר חניונים עיליים מעל קומת הקרקע, ובתנאי שהגובה המותר לבניה יישמר.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>א. בתא שטח 103B תשמר זכות מעבר ברכב אל תא שטח 400, חופשית ללא מחסומים, לרבות רכב שטח/תפעולי, בתנאי שיובטח רוחב דרך דו-סיטרית.</p> <p>מיקום המעבר המסומן בתשריט (מקביל לדרך 4) הוא מנחה בלבד, מיקומו הסופי ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. זכות מעבר לרכב בתאי שטח 104, 105, 108, 109 :</p> <p>1. תישמר זכות מעבר חופשית לרכב לתאי שטח 104+108</p> <p>2. יותר ביצוע תשתיות מים וביוב ע"י תאגיד מי חדרה.</p> <p>3. תישמר גישה ונגישות לצרכי טיפול ותחזוקה של קווי המים והביוב ו/או החלפתם העתידית.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. צירי ההליכה לאורך דרכים ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון.</p> <p>2. בחניות מרוכזות, יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה וריכוך. לאורך המדרכות,</p>

	<p>יינטעו עצים רחבי נוף. 3. הפיתוח הנופי סביב המבנים יכלול שטחים מגוונים, שטחים מרוצפים ונטיעות עצים רחבי נוף. 4. בחניות העליות - כל חניה חמישית יינטע עץ עם בית גידול מתאים לשורשים. גודל העץ יהיה גדול 9 לפחות כולל חיבורו למערכת ההשקיה. 5. ככל שניתן, איזורי השירות של המבנים לא יופנו אל הפארק. 6. לאורך החזית המערבית של שטח התכנית, במקביל לכביש 4, יוקם חוצץ צמחי ('באפר') שיורכב מגבעה עם תכסית מלאה ועשירה של צמחים ועצים.</p>	
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושי תעשייה, תעסוקה, מלאכה או מסחר יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.</p>	
ו	<p>תשתיות 1. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה לרשת חלוקה מס' 302-0884056 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה עד לביטול תא שטח 103 מתכנית 302-0884056 לטובת שינוי תוואי חלוקת הגז. 2. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 ד, להולכת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p>	
ז	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב 1. יותר מעבר עילי בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", לטובת חיבור השכונות המתוכננות ממערב לדרך מס' 4, אל אזור התעשייה ואל מזרח העיר. 2. יותר ביצוע אלמנטים הנדסיים לצורך ביצוע המעבר. 3. בתחום רצועת הדלק יותר מעבר עילי אך לא תותר הקמת מבנים ו/או אלמנטים הנדסיים והכל בכפוף לסעיף 6.10 בתכנית זו. 4. יותר ביצוע תשתיות מים וביוב ע"י תאגיד מי חדרה. 5. תישמר גישה ונגישות לצרכי טיפול ותחזוקה של קווי המים והביוב ו/או החלפתם העתידית.</p>	
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>	
4.2.1	<p>שימושים</p>	
	<p>שבילי הולכי רגל, שביל אופניים, אזורי משחק, נופש פעיל וספורט אתגרי, אזור התכנסות ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה, גינות ונטיעות, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים.</p>	
4.2.2	<p>הוראות</p>	
א	<p>בינוי ו/או פיתוח 1. תכנון מיגון קו הדלק במקרה של חציית הכביש ו/או כניסה לחניה, יעשה ע"י מהנדס מכני מונה הדפסה 103 תכנון זמין. מוסמך לעבודות צנרת דלק, והכל בתיאום ובאישור חברות הדלק. 2. כל עבודה ברצועת הקו, כולל התארגנות מחייבת תיאום ואישור חברות הדלק. 3. תותר העתקת קווי הדלק למיקום אחר בתחום ייעוד הקרקע זה, ככל ששיקולים הנדסיים, בטיחותיים ואחרים לא יאפשרו את השארת קווי הדלק במיקום המצוין בתוכנית זו. 4. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 ד, להולכת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p>	

<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי בתאי שטח 700, ו-701 יותרו שימושי חניה רק בתת הקרקע ועד גבולות תא השטח עבור המגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה.</p>
<p>ג</p>	<p>זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב 1. תישמר זכות מעבר חופשית לרכב לתאי שטח 104+108 2. יותר ביצוע תשתיות מים וביוב. 3. תישמר גישה ונגישות לצרכי טיפול ותחזוקה של קווי המים והביוב.</p>
<p>ד</p>	<p>פיתוח סביבתי א. כללי 1. תכנון הפארק יכלול שביל הולכי רגל, שביל אופניים, אזורי משחק, נופש פעיל ופעילויות ספורט אתגרי, אזורי התכנסות ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה ועוד. 2. התכנון הנופי יהיה מותאם לתכניות הפיתוח של פארק נחל חדרה. 3. הפעילויות בפארק יותאמו למגוון גילאים רחב. 4. השבילים בפארק יתוכננו כך שיקשרו באופן רציף ונגיש את צפון העיר חדרה אל פארק נחל חדרה. 5. שבילי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו מונגשים, מוצלים ומוארים ושולבו בהם אזורי מנוחה מרוהטים ככל שניתן. 6. מאפייני הפיתוח יתואמו עם חברות תש"ן וקצא"א באזורים בהם השצ"פ חופף לקווי הדלק התת-קרקעיים ויתאפשר מעבר חופשי רציף לרכב סיור ממונע לצורך בדיקה ותחזוקה של קווי הדלק. 7. לא תותר הקמת משטחי חניה במרחק הקטן מ-50 מ' מגדת הנחל.</p>
<p>ה</p>	<p>תשתיות 1. בתחום המסומן בנספח התשתיות כ"מסדרון תשתיות תת קרקעי" - תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.10 בתכנית זו. 2. בתחום המסומן בנספח התשתיות כ"מגבלות בניה ופיתוח" יחולו הוראות סעיף 6.10 וסעיף 6.9 בתכנית זו.</p>
<p>ו</p>	<p>הנחיות מיוחדות 1. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של קצא"א לא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש והקמת מבנים מכל סוג שהוא למעט אלמנטי פיתוח נופי הניתנים לפירוק מהיר, והכל בתיאום בכתב ומראש עם חברות הדלק. 2. תחום תכנית האב לנחל חדרה : 2.1 לא יותר בינוי בתוך תחום ההשפעה של הנחל. 2.2 פיתוח של האזור הצפוני של השצ"פ ייעשה בתיאום עם רשות ניקוז ונחלים שרון ובהתאם להוראות תכנית האב נחל חדרה. 2.3 יישמר מעבר אופניים/ הולכי רגל בתחום ההשפעה של נחל חדרה לפי הנחיות תכנית האב לנחל חדרה.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר ביצוע תשתיות מים וביוב. 2. תישמר גישה ונגישות לצרכי טיפול ותחזוקה של קווי המים והביוב. 	ז
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב תא שטח 300 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר מעבר עילי בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", , לטובת חיבור השכונות המתוכננות ממערב לדרך מס' 4, אל אזור התעשייה ואל מזרח העיר. 2. יותר ביצוע אלמנטים הנדסיים לצורך ביצוע המעבר. 3. בתחום רצועת הדלק יותר מעבר עילי אך לא תותר הקמת מבנים ו/או אלמנטים הנדסיים והכל בכפוף לסעיף 6.10 בתכנית זו. 	ח
	4.3 ככר עירונית
<p>שימושים 4.3.1</p> <p>שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט, משחק וכדומה. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	
<p>הוראות 4.3.2</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח א</p> <p>מרחב פתוח שיפותח במשטחים מרוצפים, ריהוט חוץ, נטיעות וגינון. תותר הקמת סככות צל, פינות ומתקני ישיבה. שטחי ההצללות והגגונים להגנה אקלימית לא ימנו במניין השטחים.</p>	
	4.4 מתקנים הנדסיים
<p>שימושים 4.4.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת מגופים, מתקנים טכניים ותשתיות של חברת תש"ן. 2. מיזם טעינה חשמלית, סככות לפאנלים פוטו-וולאטיים, מתקני טעינה ואגירה. 3. חנות נוחות ומשרד תפעולי. 4. חניות. 	
<p>הוראות 4.4.2</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר קירוי המתקנים ההנדסיים למניעת מפגעים ויזואליים, בתיאום ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. הרחקת מקורות הצתה מהתחנה לפי דרישות תקן. 3. תכנון מיגון החציה יעשה ע"י מהנדס מכני מוסמך לעבודות צנרת דלק, והכל בתיאום ובאישור חברות הדלק. 4. כל עבודה ברצועת הקו, כולל התארגנות מחייבת תיאום ואישור חברות הדלק. 	
<p>תנאים למתן היתרי בניה ב</p>	

<p>תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 400 יהיה עריכת תיאום בענין זרמים תועים עם קצא"א וכל גוף תשתיתי אחר ככל ויידרש.</p>	
<p>הוראות כלליות</p> <p>תכנון לביצוע של מתקני טעינה ואגירת אנרגיה יהיה בכפוף לתמ"א 1 על שינויה ויכלול פריסה של המתקן, תשתיותיו וקווי הולכת החשמל עד לנקודת החיבור עם רשת החשמל.</p>	ג
4.5 נחל/תעלת נחל	
<p>שימושים</p>	4.5.1
<p>תוואי ערוץ נחל קיים - נחל חדרה. יותר תשתיות תת-קרקעיות.</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאסר כל בניה בתוך הנחל למעט חציית הנחל בגשרים ותשתיות ניקוז. 2. לא תותר הקמת גשרים ותשתיות למעט האזורים המסומנים בתכנית זו. 3. יישמר תוואי הנחל הטבעי. 4. ראה גם סעיף 4.9 לעיל. <p>ב. גדת הנחל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח הסמוך לנחל חדרה יפותח ברמת פיתוח אקסטנסיבית מבחינת מתקני שימוש וצמחייה (תא שטח 500) 2. יותר פיתוח של פינות ישיבה/תצפית לנחל, שבילים, הצללה, ספסלים, שולחנות, מדשאות ומתקנים התואמים פעילות של טיול, ישיבה ורכיבת אופניים. 3. בחירת הצמחייה תהיה תואמת תחזוקה בתדירות נמוכה ותלווה באקולוג לצורך בחירת צמחייה התואמת סביבת הנחל והתאמה אזורית. 4. עבודת הפיתוח בתא שטח 500 יעשו תוך מינימום פגיעה במרקם הקיים, הטבעי והרגיש של מרחב הנחל. 5. יותרו שינויים קטנים בתוואי השטח והטופוגרפיה, לצורך הסדרת שיפועים לשבילים, פינות ישיבה והנגשה, על מנת לא לחבל בחתך הנחל, בשיפועים הטבעיים ובסכמת זרימת המיים הקיימת. 	א
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הקמת תחנות תדלוק במרחק של פחות מ-100 מ' מגדת נחל חדרה. 2. לא יותרו שימושים או עסקים הכוללים אחסון או שימוש בנוזלים העלולים לגרום לזיהום הנחל, ע"פ חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת, במרחק הקטן מ-100 מ' מהגדה. 	ב
4.6 דרך מאושרת	
<p>שימושים</p>	4.6.1
<p>שטח הדרך ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, חניות, פיתוח סביבתי, מתקנים הנדסיים.</p>	
<p>הוראות</p>	4.6.2



<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. באם יתוכנן ויוקם גשר חדש מעל נחל חדרה, יש להתייחס לשמירה על התפקוד האקולוגי של הנחל ועל שמירת ו/או יצירת מעברי הולכי רגל לאורכו של הנחל. 2. ככל שיידרשו מעברים מעל ו/או מתחת דרך מס' 4, יש לבצעם מדרום לרצועת ההשפעה של הנחל.</p>
<p>ב</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. בתחום המסומן בנספח התשתיות כ"מסדרון תשתיות תת קרקעי" - תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.10 בתכנית זו. 2. בתחום המסומן בנספח התשתיות כ"מגבלות בניה ופיתוח" יחולו הוראות סעיף 6.10 בתכנית זו.</p>
<p>ג</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה התוואי המופיע בתשריט מצב מוצע, בתחום תא שטח 200 הוא התוואי הסופי, התת-קרקעי, של רשת הגז הטבעי לפי תכנית מס' 302-0884056 (תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי).</p>
<p>ד</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. יותר מעבר עילי בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", לטובת חיבור השכונות המתוכננות ממערב לדרך מס' 4, אל אזור התעשייה ואל מזרח העיר. 2. יותר ביצוע אלמנטים הנדסיים לצורך ביצוע המעבר. 3. בתחום רצועת הדלק יותר מעבר עילי אך לא תותר הקמת מבנים ו/או אלמנטים הנדסיים והכל בכפוף לסעיף 6.10 בתכנית זו. 4. יותר ביצוע תשתיות מים וביוב. 5. תישמר גישה ונגישות לצרכי טיפול ותחזוקה של קווי המים והביוב.</p>
<p>4.7</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.7.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>שטח הדרך ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, חניות, פיתוח סביבתי, מתקנים הנדסיים.</p>
<p>4.7.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. בתחום המסומן בנספח התשתיות כ"מסדרון תשתיות תת קרקעי" - תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.10 בתכנית זו. 2. בתחום המסומן בנספח התשתיות כ"מגבלות בניה ופיתוח" יחולו הוראות סעיף 6.10 בתכנית זו.</p>
<p>ב</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. יותר מעבר עילי בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", לטובת חיבור השכונות המתוכננות ממערב לדרך מס' 4, אל אזור התעשייה ואל מזרח העיר. 2. יותר ביצוע אלמנטים הנדסיים לצורך ביצוע המעבר.</p>

<p>3. בתחום רצועת הדלק יותר מעבר עילי אך לא תותר הקמת מבנים ו/או אלמנטיים הנדסיים והכל בכפוף לסעיף 6.10 בתכנית זו. 4. יותר ביצוע תשתיות מים וביוב. 5. תישמר גישה ונגישות לצרכי טיפול ותחזוקה של קווי המים והביוב.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה התוואי המופיע בתשריט מצב מוצע, בתחום תא שטח 251 הוא התוואי הסופי, התת-קרקעי, של רשת חלוקת הגז הטבעי לפי תכנית מס' 302-0884056 (תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי). ככל שיהיו סטיות כתוצאה מפער בין במדידות, לטובת חיבור רציף בדרום התכנית, בתת הקרקע, יותר חיבור בגבול עם תכנית 302-0884056 גם מקורדינטות 191.615,706.862 ועד 191.642,706.868.</p>	<p>ג</p>
<p>4.8 תעשיה</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. בתני חרושת ושטחי חרושת. ב. מוסכים לרכב ציבורי, רכב כבד ומשאיות. ג. בניני מלאכה, שטחי מלאכה, בנינים ושטחי אחסנה וקירור. ד. בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין למקום. ה. אולמי שמחות, מסעדות, דיסקוטקים. ו. מוסדות ציבור לשירות העובדים באיזור ובתי ספר הקשורים באיזור. ז. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז. ח. מחסנים למוסדות ציבור כגון : עירייה, הג"א וכדומה. ט. שטחים ומתקנים לחניה. י. מוסכים לרכב פרטי ומסחרי. יא. תחנת תדלוק, בהתאם לתכנית המתאר הארצית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>4.9 יער</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>אזור פתוח מגונן ומטופח, ישמש לפנאי ונופש : שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני ספורט ונופש פתוחים, מתקני משחקים, נטיעות וגינות, פינות ישיבה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>סביבה ונוף</p>	<p>א</p>
<p>כללים ועקרונות לפי תמ"א 1: 1. נטיעות במקבצים או בדלילות תוך שמירת המופע הטבעי, לרבות נטיעות בגדות נחלים. 2. טיפוח, שימור ושיקום החורש הטבעי וכלל תצורות הצומח והמגוון הביולוגי. 3. ניתן לאפשר חשיפתו לציבור למטרות חינוך, מחקר, פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע.</p>	
<p>פיתוח סביבתי א. לא תותר העברת קווי ביוב חדשים בתא שטח 350 הצמוד לנחל חדרה. ב. גדת הנחל :</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

1. השטח לאורך נחל חדרה יפותח ברמת פיתוח אקסטנסיבית מבחינת מתקני שימוש וצמחיה (תא שטח 350). רצועה זו תשוקם ותשמר כרצועה אקולוגית ותטופח בה צמחיית נחלים טבעית ומקומית בהתאם להמלצת אקולוג או בהתאם לרשימת צומת מומלצת ע"י רט"ג.

2. יותר פיתוח של פינות ישיבה/תצפית לנחל, שבילים, הצללה, ספסלים, שולחנות, מדשאות ומתקנים התואמים פעילות של טיול, ישיבה ורכיבת אופניים.

3. בחירת הצמחייה תהיה תואמת תחזוקה בתדירות נמוכה ותלווה באקולוג לצורך בחירת צמחייה התואמת סביבת הנחל והתאמה אזורית.

4. עבודת הפיתוח בתא שטח 350 יעשו תוך מינימום פגיעה במרקם הקיים, הטבעי והרגיש של מרחב הנחל.

5. יותרו שינויים קטנים בתוואי השטח והטופוגרפיה, לצורך הסדרת שיפועים לשבילים, פינות ישיבה והנגשה, על מנת לא לחבל בחתך הנחל, בשיפועים הטבעיים ובסכמת זרימת המיים הקיימת.

6. במהלך עבודות הבניה לא יותרו שטחי התארגנות ו/או שטחי עירום עפר במרחק הקטן מ 75 מ' מגדת הנחל וכלל יש להמנע מפגיעה והפרה של תא שטח 350 ומרחב הנחל בעת ביצוע עבודות הקמה ופיתוח בתחום התכנית.

7. מערכת התאורה לאורך נחל חדרה תתוכנן כך שלא תופנה לכיוון הנחל וייעשה שימוש בתאורה אקולוגית על מנת למנוע זיהום אור בנחל ופגיעה בבעלי החיים שבו.

ג. לא תותר חניה ביעוד "יער" (תא שטח 350)



ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. מניעת זיהום אור לכיוון נחל חדרה: יותר שימוש בתאורה ציבורית בעוצמה נמוכה לכיוון נחל חדרה, בעלת פיזור מוגבל היכול למנוע השפעות זיהום אור על שטחים פתוחים ובעלי חיים החולפים בשטח התכנית ובסביבתה בכפוף להנחיות עדכניות של רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. יישמר מעבר אופניים/ הולכי רגל בתחום ההשפעה של נחל חדרה לפי הנחיות תכנית האב לנחל חדרה.</p> <p>ג. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 ד, להולכת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p>
---	--

4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ואופניים. יותרו נטיעות ופיתוח נופי. תותר הקמת תאורה.
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>בתחומים המסומנים ב"מתחם תלת מימדי" - יותרו שימושי חניה רק בתת הקרקע ועד גבולות תא השטח עבור המגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר פיקודי בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
2052									25651			6413	19238		100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
									2851			713	2138		100	מסחר	מסחר ותעסוקה		
	4	0	14	4	3	14	(3) 61	(2) 50	46292	(1) 17790		7126	21376	5933	100	סך < הכל	מסחר ותעסוקה		
1411									17640			4410	13230		101A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
									1960			490	1470		101A	מסחר	מסחר ותעסוקה		
	4	1	3	0	3	10	(3) 47	(2) 60	30514	(1) 10914		4900	14700	3639	101A	סך < הכל	מסחר ותעסוקה		
475									5940			1485	4455		101C	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
									660			165	495		101C	מסחר	מסחר ותעסוקה		
	4	1	0	0	3	10	(3) 47	(2) 60	10209	(1) 3609		1650	4950	1204	101C	סך < הכל	מסחר ותעסוקה		
1775									22184			5546	16638		102A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
									2464			616	1848		102A	מסחר	מסחר ותעסוקה		
	4	1	20	11	3	10	(3) 47	(2) 65	36438	(1) 11790		6162	18486	3932	102A	סך < הכל	מסחר ותעסוקה		
1584									19800			4950	14850		103A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
									2200			550	1650		103A	מסחר	מסחר ותעסוקה		
	4	1	0	20	3	10	(3) 47	(2) 65	33103	(1) 11103		5500	16500	3702	103A	סך < הכל	מסחר ותעסוקה		
2124									26551			6638	19913		104	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
									2951			738	2213		104	מסחר	מסחר ותעסוקה		
	8	10	10	15	3	14	(3) 61	(2) 45	52202	(1) 22701		7375	22126	7575	104	סך < הכל	מסחר ותעסוקה		
700									8751			2188	6563		105	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		

									1751			438	1313			105	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	0	0	0	3	10	(3) 47	(2) 50	22022	(1) 11520		2626	7876	3842		105	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
1368									17100			4275	12825			108	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
									1900			475	1425			108	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	13.5	3	7	3	14	(3) 61	(2) 45	33349	(1) 14349		4750	14250	4785		108	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
452									5651			1413	4238			109	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
									1131			283	848			109	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	1	3	9	3	10	(3) 47	(2) 55	13315	(1) 6534		1695	5086	2173		109	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
									338			135	203	282		150		תעשייה
									3882			(5) 327	(4) 3555	4387		400		מתקנים הנדסיים
					3				(6) 2241	2241				748		700	חניון	שטח ציבורי פתוח חניה תת קרקעית
					3				(6) 1209	1209				403		701	חניון	שטח ציבורי פתוח חניה תת קרקעית
					3				(6) 324	324				108		800	חניון	שטח ציבורי פתוח חניה תת קרקעית
					3				(6) 252	252				84		801	חניון	שטח ציבורי פתוח חניה תת קרקעית



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

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

הוראות טבלה 5:

- יתאפשר ניוד שטחים בין תאי השטח ובין תת הקרקע למעל הקרקע בשיעור שלא יעלה על 15% מהשטחים ובכפוף לגובה המוצע בתכנית שהוגשה.
- יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים לחניונים לטובת שטחי שירות במתקני/מבנה חניה על הקרקע.
- לא תותר בניה על קרקעית בתא שטח 101B, 102B, 103B. בתאי שטח אלו מתוכננות חניות כמענה לחניות הנדרשות לתאי שטח 101A, 102A, 103A.
- חניונים תת קרקעיים יותרו עד גבולות המגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור חניה תת-קרקעית.
- לבניה על קרקעית.
- כולל מעקות גג להסתרת מערכות ו/או יציאה לגג בגובה על עד 3 מ'.
- מתוכם 250 מ"ר לחנות נוחות, מקום שהיה ומשרד תפעולי, 2100 מ"ר לסככות חניה, 65 מ"ר למתקני הטענה ואגירה ו-440 מ"ר למתקנים הנדסיים.
- מתוכם: 150 מ"ר לחנות נוחות ומשרד תפעולי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.1</p>
<p>בתחום הולכת גז טבעי (ממוקם בצפון התכנית) :</p> <p>1. בכל הקשור לתאום קבלת היתר חפירה בשטחי תמ"א 37/ד, יש לבצע תאום עם בעל רישון ההולכה.</p> <p>2. תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/הרשאות : טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישון מערכת ההולכת והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>3. בתחומי "מסדרון תשתיות תת"ק" ובתחום "מגבלות בניה ופיתוח" כפי שמופיעים בנספח התשתיות בתכנית זו, לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעת עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישון החלוקה. לענין הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	
<p>6.2 חניה</p> <p>1. מספר החניות בתכנית יקבע בהתאם לרף המזערי (מינימום) בטווח תקן החניה הארצי ביום הוצאת היתר הבניה, לכל השימושים התכנית, ולא יפחת מכמות החניות המופיעה במאזן החניה בנספח התנועה.</p> <p>2. ככל ואין מניעה תכנונית ניתן לאשר חיבור חניונים סמוכים עם קיר משותף לצורך גמישות וייעול התכנון.</p>	
<p>6.3 חשמל</p> <p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</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 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</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 לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p>	

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 עבודות 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.



ניהול מי נגר

6.4

1. התכנית חלה בתחום שטח לתכנון נחל חדרה
2. תכנון וביצוע החלפת הכביש החוצה את הנחל ואת הפיתוח בסביבת הנחל יהיו בתאום ובאישור רשות ניקוז.
3. ניהול הנגר יבוצע בהתאם למוגדר בנספח מי נגר עבור כל מבנן ויכלול את השטחים המסומנים אשר אליהם ינוקז המגרש.
4. בשטחים המיועדים לויסות נגר יתוכננו נפחי השהיה שלא יקטנו מהמצויין בנספח ניהול הנגר.
5. על מפלסי הפיתוח בשטחי התכנית להיות בגובה של +1.0 מ' לפחות מעל מפלס ההצפה המשוער של הנחל ומפלס הכביש בגובה של +0.5 מ' לפחות מעל מפלס ההצפה המשוער כיום הינו כ +6.5 מ' כך שעל מפלסי הפיתוח להיות בגובה של לפחות 7.5 מ'.
6. גובה הכניסה למרתפי החניות יהיה כ +1.5 מ' מעל מפלס ההצפה בהסתברות של 1% ובתוספת בלט של 10 ס"מ לכל הפחות. כלומר, בגובה של +8.0 מ' מעל פני הים.
7. הנגר המתקבל יחובר לבור איסוף נגר עצמאי המתקבל מגג המבנה והחצר שימוקם בתחתית מתחמי החנייה התת קרקעיים ויאפשרו החדרת מי נגר לתת הקרקע.
8. מי הנגר במגרש יטופלו בתחום המגרש ללא הגלשה אל מערכות הניקוז הציבוריות או המרחב הציבורי והשצ"פים בסביבתו.
9. תנאי להיתרי בניה הינו אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית לניהול ושימור נגר בתחום המגרש שתצורף לבקשה להיתר, ותערך כמפורט בסעיף ניהול מי הנגר בהוראות התכנית.
10. מערכת הניקוז תתוכנן כמערכת נפרדת ממערכת איסוף השפכים.
11. החדרת נגר בתחומי התכנית תהיה בעומק של 30 מ' לפחות.
12. מגרשי חניה מחלחלים בשטח התכנית ינוקזו למערכת העירונית או לבור החדרה בהתאם להנחיות להחדרת נגר בנספח הניקוז ובסעיף 9 לעיל.



שמירה על עצים בוגרים

6.5

1. נספח העצים לתכנית :
לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור :



א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב



בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

1. כוחה של הועדה המקומית יהיה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודות הבניה ולפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

2. שפכים

א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנ"ס. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח העסק, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.

ב. עבור כל מגרש ומבנה, יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית, ובמתקן הטיפול האזורי מט"ש חדרה.

ג. תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים. השפכים הסניטאריים יחוברו למערכת הביוב האזורית. מערכות השפכים יהיו נפרדות ממערכת הניקוז.

ד. איכות השפכים ביציאה מהמבנה תעמוד בקריטריונים שנקבעו לפי התנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה ותאגיד המים והביוב מי חדרה.

ה. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ו. שפכים מחדרי אשפה של חדרי אוכל או עסקי מזון, לשירות העובדים ואזורי שרות של פסולת רטובה, ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים לפני הזרמתם למערכת הביוב האזורית. נפחי מפרידי השומן יקבעו בהתאם למס' הסועדים.

ז. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

ח. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').

3. מים

א. תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב בעסק. פעילויות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום ייעשו מעל משטחים אטומים בלבד המנוקזים למערכת הביוב. נגר מאזורים נקיים, כגון גגות, יופנו למערכת הניקוז האזורית.

ב. עודפי מי נגר משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יופנו בהתאם למפורט בנספח הניקוז, על מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים.

ג. הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית במובל סגור, יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.

ד. כיוון שקו מים שפירים עובר בשטח התכנית, כל שינוי במערכת התשתיות, כולל קווי קצא"א ותש"ן יעשה בתיאום ובאישור עם חברת מקורות וחברות הדלק.

4. זיהום אוויר

א. שימושים הכוללים פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, יותרו רק במידה ויוכח בסקר סביבתי כי הפליטות הצפויות לא יגרמו לפגיעה בשימושים רגישים בסביבה או לחריגה מהתקנות. הסקר יועבר לקבלת חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת

ב. מטרדי ריח: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם יש פוטנציאל לפליטות ריחות או שיותקנו בהם מתקנים למניעת ריחות באשור איגוד ערים שרון כרמל לאיכות הסביבה.

ג. כל פעילות תעשייתית, אחסון חומרים מסוכנים ו/או אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאוויר, תתוכנן ותבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועות ברישיון העסק התקף.

ד. גזי שריפה: לא יותר באזור התעסוקה השימוש בפחם ומזוט. יותקנו אמצעים להפחתת הפליטות לאוויר על מנת לעמוד בתקנים שיידרשו ע"י הרשויות.

ה. חלקיקים: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

ו. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.

5. חומרים מסוכנים

א. השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו ממרחקים שיקבעו בהתאם למסקנות סקר להערכת סיכונים מרחקי הפרדה מקולטי קהל שיערך לפי חוזר מנכ"ל למדריך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים- לפי דרישה של המשרד להגנת הסביבה.

ב. אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או ע"פ דרישות הרשויות לרבות הרשות הסביבתית המקומית.

ג. יישמרו מרחקי ההפרדה בין הבינוי לקו קצא"א ומתקן שאיבת הדלק של תש"ן, בהתאם



להתייחסות חברות התשתית.

6.7

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6. רעש

א. שלבי ההקמה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל ויבטיח מניעת רעש ועמידה בהוראות כל דין.

7. פסולת

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים ביטחוניים.

ב. מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתאום ועל פי דרישות היחידה הסביבתית. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפסולת תופרד ותטופל לפי סוגיה (פסולת ביתית, נייר וקרטון, פלסטיק, עץ ומתכת).

ג. הצבת המתקנים לעיל תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכלל דין.

ד. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ואמצעי קליטה של פסולת ממוינת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ה. תנאי לקבלת היתר יהיה הכנת נספח פסולת המתואם עם איגוד הערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.

8. פסולת בניין ועודפי עפר

א. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר יפונו לאתרים מוסדרים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה או לפרויקטים הנדרשים לעודפים אלו, באישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול לקליטת כמויות הפסולת.

ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה הצגת קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי לאתר מורשה כנדרש.

9. זיהום קרקע ומי תהום

א. מכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המיכל הגדול ביותר המאוחס בתוכה. המאצרות יוגנו מפני גשם ושיטפונות (קירוי, הגבהה).

ב. מכלי סולר/ דלקים יוטמנו באדמה ויופעלו על פי תקנון המים (מניעת זיהום מים, תחנות דלק התשנ"ז 1997).

ג. האמור בס"ק ב' לא יחול על מיכלי ניקוז הדלק המוטמנים שבתחום השאיבה קמ"ד חדרה. למיכלים אלו תבוצע בדיקת אטיות על ידי בודק מוסמך על פי תקן API אחת לחמש שנים.

10. ניטור

א. לתכנית תוכן תכנית ניטור שתתייחס לאיכות האויר, אקוסטיקה, מי נגר ועוד, בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.

ב. העסקים יודיעו להנהלת האתר על כל שינוי בתהליכי ייצורו/או חומרי הגלם שיש להם השלכות סביבתיות.

11. מקורות אנרגיה

יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור



לזמן חירום באמצעות סולר או בנזין בלבד.

12. לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.

13. שטחי התארגנות - במהלך עבודות הבניה לא יותרו שטחי התארגנות במרחק הקטן מ 75 מ' מגדת הנחל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

תנאים בהליך הרישוי

6.8

הגשת בקשה להיתר בניה תותנה בהגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח כמפורט להלן.
תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש בעת הגשת היתר הבניה תשמור על שטח אקסטנסיבי בגדת הנחל ותלווה באקולוג לנושא זה ולמשק עם הפיתוח המוצע בתכנית.

א. תכנית בינוי:

1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקנ"מ מתאים.
2. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.

ב. תכנית פיתוח:

1. תכנית הפיתוח תהיה בקנ"מ מתאים ותתואם ותאושר ע"י העירייה.
2. התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.
3. על מפלסי הפיתוח בשטחי התכנית להיות בגובה של +1.0 מ' לפחות מעל מפלס ההצפה המשוער של הנחל ומפלס הכביש בגובה של +0.5 מ' לפחות מעל מפלס ההצפה, כפי שהוגדר בנספח הניקוז.
4. התכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.
5. תוכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר, גינון ונטיעות.
6. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים ורצועות הכביש תוך התייחסות לעקרונות הנופיים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכות התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום פחי אשפה, פילרים, מוני מים, מיקום נטיעות וכדומה.
7. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים בהתאם לפרק ניהול מי נגר בסעיף 6.5

8. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת נספח סביבתי לאישור איגוד הערים שרון כרמל והנוגע לכל הסעיפים המוזכרים לעיל עבור קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה בתכנית זו.

9. תנאי לקבלת היתר בניה בתאי שטח 102A, 102B, 103A, 103B, 104, 105, 108, 109 הוא קבלת אישור תאגיד המים לאחר תיאום או ביצוע העתקת קו הביוב הקיים באחת מן החלופות בנספחי הביוב: העתקה זמנית בתחום מגרשים 104-108 או ביצוע קו ביוב חלופי בהתאם לחלופה א' או בהתאם לחלופה ב'.

בכל החלופות קווי הביוב ימוקמו בגבול בין המגרשים (למעט בתא שטח 103B) ותישמר רצועת עבודה של 2 מטר מכל צד של הצינור.

ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתכנית ו/או כל עבודת חפירה בקרקע הינו עריכת



תכנון זמין
מונה הדפסה 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 103

סקרי קרקע ו/או מי תהום בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי הסקרים המשרד להגני"ס יקבע את אופן והמשך הטיפול הנדרש.

ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח 102A הינו אישור רשות המים לאחר ביצוע העתקת קידוחי ניטור: נת חדרה 2 (נ"צ 191628,707118) ו-נת 2ב (נ"צ 191629,707120) לתחום תא שטח 102B.

ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לביצוע עבודות מכל סוג שהוא, בתחום הרצועה של קצא"א, הינו קבלת אישור בכתב מקצא"א לביצוע העבודות.

ו. תנאי לקבל היתר בניה לביצוע עבודות מכל סוג שהוא, הינו תכנון מיגון בהתאם להגנה קטודית אקטיבית הקיימת בקווי הדלק.

ז. תנאים להקמת מתקני אגירה יהיו בתאם לקבוע בתמ"א 1 על כל תיקוניה.

ח. תנאי להקמת מתקנים פוטו וולטאיים יהיה בהתאם לקבוע בתמ"א 1 בפרק האנרגיה-מתקנים פוטו-וולטאיים.



תשתיות

6.9

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

מים

החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס העיר.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים.

ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

2. יש למקם בקצות מוצאי הניקוז המופנים לנחל חדרה, בריכות מי קיץ הכוללות משאבות המחוברות למערכת הביוב או פתרון שווה ערך אחר להשהיית נגר עירוני מלוכלך בטרם הגעתו לנחל חדרה.

תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתכנית יהיה תחילת בניית המודול השלישי במט"ש חדרה לקיבולת 60,000 מק"י.



תשתיות

6.10

א. תשתיות דלק

בתחום מסדרון תשתיות ת"ק של קו הדלק (5 מ' מכל צד של קו הדלק של קצא"א וחברת תשתיות נפט ואנרגיה):

1. לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים, מבנים וכו'.



2. תיאסרנה עבודות או חפירות מכל סוג שהוא, עליות ותת קרקעיות. כל עבודה וחפירה עד למרחק 7 מ' מקו הדלק תתואם עם קצא"א וחברת תשתיות נפט ואנרגיה.
3. תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הדלק. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום מראש, בכתב, באישור ובפיקוח צמוד של קצא"א וחברת תשתיות נפט ואנרגיה.
4. תיאסר נטיעת עצים בתחום מסדרון התשתיות ת"ק. בשטחים פתוחים תותרנה נטיעות של ירק שאינם מעמיקי שורש, בתיאום ובאישור קצא"א וחברת תשתיות נפט ואנרגיה.
5. אין להניח משטחי אספלט או משטחי יציקות בטון למעט חציות ובלבד שחציית קו הנפט יהיה בניצב ע"י הכבישים המסומנים בתנאי שצינור הנפט יונח בתוך שרוולי מגן מתאימים ובהתאם לתקנים ובתיאום עם קצא"א וחברת תשתיות נפט ואנרגיה. לא יותרו מגרשי חניה.
6. יש לשמור על נגישות לרכב למסדרון תשתיות ת"ק בכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הדלק. לא יוקמו גדרות המונעות מעבר באופן שוטף של סיירי קצא"א וחברת תשתיות נפט ואנרגיה במסדרון תשתיות ת"ק.
7. אין לאחסן חומרים או ציוד במסדרון תשתיות ת"ק.
8. תיאסר כל נסיעת כלים כבדים מעל לקו הדלק במהלך ביצוע העבודות אלא בתיאום ובאישור קצא"א וחברת תשתיות נפט ואנרגיה.
9. כל פעילות במסדרון תשתיות ת"ק מחויבת בתיאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של קצא"א וחברת תשתיות נפט ואנרגיה בשטח.

ב. רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך (תכנית עבודה 302-0884056)

1. בתחום מסדרון תת"ק תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי.
2. בתחום רשת חלוקת הגז הטבעי כאמור בסעיף א' לעיל יותרו השימושים הנדרשים להקמת, תפעול ותחזוקת רשת החלוקה לרבות מתקנים נלווים. בנוסף, יותרו שילוט עילי ושימושים זמניים להקמת התשתית כגון: הנחת מבנים יבילים, חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
3. תנאי להקמת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי, לרבות אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום, על ידי רשות הגז הטבעי.
4. שילוט וסימון- תשתית הגז תסומן בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.
5. שמירת מרחק מעצים - צינור הגז הטבעי יונח במרחק מינימלי של 2 מ' לכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה במרחק הקטן מ 10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 1.5 מ'.
6. בתחומי: "מסדרון תשתיות תת"ק", "גבול מגבלות בניה", יחולו מגבלות לפי סעיף 6.1.
7. מיקומה של תשתית הגז הטבעי ייקבע בתכנית תיאום תשתיות/ פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות לגז שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות. כמו כן תוואי הגז הטבעי המוסט ומגבלותיו יועבר לגורמים הנ"ל ולרשות רישוי למתקני גז טבעי ויצורף למסמכי תכנית 302-0884056.
8. הקטע הכלול בתא שטח 103 בנספח התשתיות (מתכנית 302-0884056), יוסט לתא שטח 251 בתכנית זו, במסגרת ביצוע עבודות לסלילת המשך רחוב בעלי המלאכה וחיבורו לרחוב פרידלנדר. ביטול תא 103 מתכנית 302-0884056 יתאפשר לאחר אישור הגמישות ע"י רשות הרישוי למתקני גז טבעי המחוזית.
9. לאחר סיום העתקת צינור הגז לתא שטח בייעוד דרך, הפעלתו וניתוקו מקו הגז הזמני יוסרו מגבלות הבניה מתא שטח 103.
10. בהתאם לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1969 הוצאות ביצוע העתקת צינור הגז יחולו על חברת החלוקה, בהתאם להתחייבותה אשר מהווה חלק מצרופות תכנית החלוקה.

ג. יתאפשר איחוד תשתיות תת קרקעיות במסדרונות המוצעים בתכנית ובכפוף לתיאום עם כל גופי התשתיות הנ"ל ואישורם.

6.11 בניה ירוקה

6.11

הבניה תהיה בהתאם לתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה.

6.12 הוצאות הכנת תוכנית

6.12

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על כל הבעלים לפי חוק התכנון והבנייה לרבות הוצאות בגין שכר תכנון יועצים, מדידה ורישומה כחוק בספרי רשם המקרקעין.

6.13 מגבלות בניה לגובה

6.13

- גובה 64 מטר מעפ"ש / 77 מטר מעפ"י יהיה המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- במידה ונדרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- כל שינוי מהנ"ל יובא לאישור מערכת הבטחון.

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רימזור צומת רחובות בעלי המלאכה ופרידלנדר, בתזמון עם רמזור בדרך ארצית מס' 4	תנאי לאכלוס.

7.2 מימוש התכנית

7.2

יתאפשר ביצוע לכל תא שטח בנפרד וללא תלות אחד בשני.