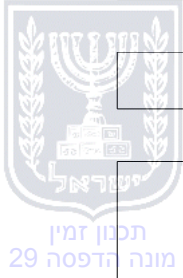


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0856542

הוספת יעודים ליעוד מבני ציבור - נוף הים, גבעת אולגה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח למבני ציבור בשימוש פרטי סחיר, התכנית מוסיפה שטחים עיקריים ושטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת וכן תוספת קומות.

התכנית קובעת כי 4 קומות יהיו לשימושים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק, ושתיים עבור שימושים סחירים כולל המסחר המוצע בקומת הקרקע הוספת שימוש למסחר בקומת קרקע יתאפשר שימוש לדיור מוגן עד שתי קומות. התכנית מקצה שטח של כ- 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי, שירשם ע"ש הרשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת יעודים ליעוד מבני ציבור - נוף הים, גבעת אולגה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

302-0856542

מספר התכנית

3.973 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

| | |
|--------|------------------|
| חדרה | מרחב תכנון מקומי |
| 189537 | קואורדינאטה X |
| 705106 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|----------|------|
| | 1 | הראשונים | חדרה |

שכונה גבעת אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------------------------|
| 10570 | מוסדר | חלק | 621 | 460, 468, 479, 611, 616, 618, 620 |

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|----------------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 302-0583542 | כפיפות | | 8452 | 15065 | | 25/09/2019 |
| 302-0415141 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0415141. הוראות תכנית 302-0415141 תחולנה על תכנית זו. | 8254 | 11044 | | 23/05/2019 |
| תמא/ 16 / 4 | אישור ע"פ תמ"א | | 6324 | 810 | | 22/11/2011 |
| תמא/ 10 / א / 1 | אישור ע"פ תמ"א | | 1912 | | | 19/04/1973 |
| תמא/ 34 | אישור ע"פ תמ"א | | 5206 | 3450 | | 15/07/2003 |
| תמא/ 14 / 4 | אישור ע"פ תמ"א | | 5041 | 800 | | 24/12/2001 |
| חד/ 450 / ה | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 / ה. הוראות תכנית חד/ 450 / ה תחולנה על תכנית זו. | 4783 | 4713 | | 11/07/1999 |
| תמא/ 31 | אישור ע"פ תמ"א | | 4624 | 2658 | | 03/02/1998 |
| חד/ 947 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 947. הוראות תכנית חד/ 947 תחולנה על תכנית זו. | 4172 | 1074 | | 02/12/1993 |
| חד/ 450 / ג | כפיפות | | 4034 | 4385 | | 13/08/1992 |
| חד/ 763 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 763. הוראות תכנית חד/ 763 תחולנה על תכנית זו. | 3248 | 3358 | | 15/09/1985 |
| תמא/ 3 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו. | 2247 | 2362 | | 26/08/1976 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אילן לוי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אילן לוי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 10: 08 11/12/2022 | אילן לוי | 08/12/2022 | | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה וחניה | 10: 17 11/12/2022 | אחלאם יעקוב | 11/12/2022 | | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מצב מאושר | 10: 23 07/08/2022 | אילן לוי | 07/08/2022 | 1 | 1: 500 | מחייב | 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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 | יהודה פרץ | | ש.פ. ספדי בע"מ. אברהם עמרם ובניו בע"מ | חדרה | הנשיא ויצמן | 2 | 04-6345577 | 04-6345174 | office@orie lchen.co.il |



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 29

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|---|------|----------------|-----|------------|------------|----------------------------|
| פרטי | יהודה פרץ | | ש.פ. ספדי בע"מ. אברהם עמרם ובניו בע"מ | חדרה | הנשיא ויצמן | 2 | 04-6345577 | 04-6345174 | office@orielchen.co .il |

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 | אילן לוי | 32581 | אילן לוי אדריכלים בע"מ | תל אביב- יפו | קהילת ריגא | 6 | 03-6047860 | 03-6022741 | office@ilanle vy.co.il |
| מודד | מודד | ירחמיאל גולדשמיט | 661 | מודדי חדרה בע"מ | חדרה | הלל יפה | 25 | 04-6325454 | 1534-6322072 | Office@milik gol.co.il |
| מהנדסת תחבורה ותנועה | מהנדס | אחלאם יעקוב | 8551033 | א.י. אדם הנדסה בע"מ | כפר קרע | (1) | | | | ahlam.yakub @gmail.com |

(1) כתובת: כפר קרע ת.ד. 699.



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

1. הוספת יעודים ליעוד מבני ציבור.
2. הפקעה לצורך הרחבת דרך.
3. תוספת קומה + קומה חלקית.
4. הוספת שימושים סחירים.
5. קביעת תקן חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי ושרות מעל ומתחת לקרקע.
2. תוספת יעודים סחירים ב 2 קומות מתוך 6 : למסחר בקומת הקרקע ולמשרדים, מרפאות, וכד'.
3. הוספת קומה 6 מעל ה - 5 המאושרות + קומה חלקית על הגג סה"כ 7 קומות מעל קומת מרתף.
4. שינוי קווי בנין עילי ותת קרקעי.
5. קביעת תקן חניה לבית אבות סיעודי וקביעת תקן חניה למבנה ציבור שירשמו ע"ש הרשות המקומית אפס (0).



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------------|---------|
| דרך מאושרת | 101 |
| דרך מוצעת | 102 |
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|----------------------------------|----------------|
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 102 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 100 |

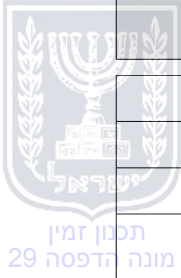
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------|----------|--------|
| דרך מאושרת | 1,105.17 | 27.82 |
| שטח לבנינים ציבוריים | 2,867.51 | 72.18 |
| סה"כ | 3,972.68 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 1,105.17 | 27.82 |
| דרך מוצעת | 165.08 | 4.16 |
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 2,702.43 | 68.03 |
| סה"כ | 3,972.68 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מסחר, משרדים, מרפאות, בית רופאים וכד' ושימושים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אזריכלות 1. כל חומרי הגמר בכל החזיות ולכל הכיוונים יהיו מחומר קשיח ועמיד כגון: אבן, זכוכית, אלומיניום. 2. יותר שימוש בטיח צבעוני בקרניזים ובחלקי הבניין עד 15% משטח המעטפת. 3. תותר קומת קרקע גבוהה עד לגובה 6.5 מ' עם קומת גלריה חלקית עד 40% משטח הקומה במסגרת שטחי הבניה המותרים. 4. פיתוח החזית המסחרית יהיה בקומת הקרקע ולא יגודר שטחי המסחר יופנו לכל דפנות התכנית ככל הניתן. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח 1. נספח הבינוי יהיה מנחה. 2. יותרו הקמת מצללות עד קו בנין 0. 3. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בכל היקף הבניין ככל הניתן וללא הפרדת גדרות בינו לבין המדרכות והשצ"פ. 4. תותר בקומה העליונה קומה החלקית (קומה השביעית) הקמת מרפסת מקורה בפרגולה, לובי ושירותים לציבור המשתמשים. 5. גובה מעקות במרפסות בבית אבות סיעודי יותרו בגובה 2 מ', בהתאם לדרישות משרד הבריאות. 6. המערכות הטכניות יהיו בקומת קרקע או על הגג או בקומה טכנית או במרתף, עם טיפול אקוסטי נאות. 7. יוקצו כ- 300 מ"ר מהשטחים העיקריים בתכנית כשטח בנוי ציבורי שירשם ע"ש הרשות המקומית. היקף ומיקום השטחים בבנין יקבע בשלב הרישוי, תקן החניה עבור שטח זה יהיה אפס. |
| ג | מסחר תותר הצללה, בחזית המסחרית, לטובת הציבור, תהייה גישה לשטחי המסחר מהמדרכה ומהשצ"פ ללא הפרדת גדרות. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים וחניות כל הדרכים ושטחי החניה בתחומי התכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים המפורטים בנספח חתכי דרכים (נספח ב') במצורף לתכנית המהווה חלק בלתי |

| | |
|---|--------------|
| דרך מאושרת | 4.2 |
| נפרד ממנה. | |
| דרך מוצעת | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| כל הדרכים ושטחי החניה בתחומי התכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים המפורטים בנספח תנועה המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. | |
| הוראות | 4.3.2 |
| דרכים וחניות | א |
| כל הדרכים ושטחי החניה בתחומי התכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים המפורטים בנספח תנועה המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף מ"ר | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | תכנית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | 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 |
| 500 | (4) | (4) | (4) | (3) | 1 | 7 (2) | 50 | 9640 | 2000 | 300 | 2800 | (1) 4540 | 2864 | 100 | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 1 | | 950 | 0 | 0 | 170 | 780 | | 100 | מסחר | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | |

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:

- תותר קומת מסחר וקומה נוספת לשימושים סחירים כגון משרדים, מרפאות וכד'
- 4 קומות לפחות לשימושים ציבוריים כהגדרתם בחוק, מתוכם יותר 2 קומות לדירור מוגן.
- ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל ומתחת לקרקע ובין היעודים למסחר ומבני ציבור.
- תותר קומת ביניים בחלל קומת הקרקע שלא תחשב במניין הקומות, תותר קומה שביעית חלקית על הגג כולל יציאת מעליות, לובי ושירותים וכד' לשימוש מרפסת הגג ושימושים נלווים לבית האבות.
- יוקצו כ- 300 מ"ר מהשטחים למבנים ומוסדות ציבור בתכנית לטובת הרשות המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) משטח זה יוקצו כ- 300 מ"ר כשטח בנוי שירשם ע"ש הרשות המקומית ..
- (2) 6 קומות + קומת ביניים + קומה חלקית על הגג.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

א. בינוי ופיתוח : בקשה למתן היתר בניה לאזור מבני ציבור תכלול תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:100 ,

ב. התכנית להיתר בניה תכלול : העמדת הבית והחניה משולבת בתכניות פיתוח נוף ותשתיות , גובה הבניין , מפלסי הכניסה , חומרי בניה ופירטי הגמר העיקריים של הבניין והמיצללות . פריסת גדרות , חומרי גמר ופירטי פיתוח , גובהי השבילים , גובהי חצרות , מערכות התשתית , איתור מקום לאשפה , פילרים למים , לחשמל ותקשורת , ולצובר גז וכו' .

ג. היתרי בניה יכללו נספח סנטרי ערוך ע"י מהנדס אינסטלציה .

ד. מפלס $+0.00$: תינתן אפשרות לשינוי מפלס -0.00 + בסמכות מהנדס הועדה , קומת המסחר תהיה במפלס הרחוב בכל היקף הבניין ככל הניתן וללא גדרות הפרדה מהשצ"פ ומהמדרכות .

ה. בניה ירוקה : תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ בניה ירוקה , כולל תאום חזיתות והפרטים הרלוונטיים .

ה. תשתיות : מגרשים בהם יש מעבר תשתיות ציבוריות תובטח השמירה על קווי התשתיות העוברות במגרש .

ו. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ז. ניקוז : תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח חוות דעת רשות הניקוז .

ט. רעידות אדמה : הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה .

י. עבודות עפר : תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

יא. הסדרי תנועה : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים ורשויות התמרור המוסמכות ואישור תכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים. תנאי קבלת טופס 4 הוא השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי התכניות שיאושרו כאמור.

יב. עתיקות : אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות , במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים , יש להפסיק העבודות לאתר ולהודיע לרשות העתיקות .

יג. בטיחות טיסה : תנאי למתן היתר בניה , אישור רשות שדות התעופה למבנים בגובה מעל 60 מ' מעל הקרקע .

6.2**חומרי חפירה ומילוי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך שיפרט את היקף החפירה והמילוי , הפתרונות לטיפול בהם ואופן פינויים

6.3**איכות הסביבה**

1. מערך האשפה יכלול :
א. מתקן אשפה דחסן/מתקני אשפה , לאשפה רטובה ויבשה .
ב. עמדות לאיסוף אשפה למחזור .

| איכות הסביבה | 6.3 |
|--|-----|
| <p>תכנית מיקום המכולות/מתקני האשפה יתוכננו כחלק מהמבנה בקומת הקרקע ותוגשנה לאישור למחלקת שפ"ע של עיריית חדרה.</p> <p>ג. יובטחו דרכי הטיפול בפסולת כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ד. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שיטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב. גודל החדר המיועד למחזור ולחדר האשפה, מספר המכלים וגודלם יהיה בכפוף לדרישות אגף שפ"ע ועיריית חדרה.</p> <p>ה. מתקני האשפה ימוקמו כחלק מהבניין בקומת הקרקע, הם ימוקמו בחזית צידית או אחורית ודרכי הגישה אליהם יתוכנן כך שתמוזער השפעתם על החזית העיקרית של הבניין.</p> <p>2. איגוד ערים לאיכות הסביבה:</p> <p>בשלב הרישוי יהיה תאום עם האגף לאיכות הסביבה</p> <p>3. קרינה:</p> <p>תכנון לוחות החשמל ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מרביות המותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>4. אוורור מרתפים וחניונים:</p> <p>בתכנון אוורור מרתפים וחניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע, בעדיפות שניה יתוכננו מתקני אוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטריד להולכי הרגל ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. אתר הבניה:</p> <p>א. במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי התארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכד'.</p> <p>ב. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בנין, מערומי עפר, מיקום הגדר וגובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית של עיריית חדרה.</p> <p>6. חומרים בריאים ובני קיימא:</p> <p>בבחירת חומרי הבניה תינתן עדיפות לשימוש בחומרים בעלי תו תקן ירוק. תחולה ממוחזרת, חומרים מקומיים וממקור אחראי בהתאם למדיניות העירייה.</p> | |
| <p>ניקוז</p> <p>6.4</p> <p>1. ינתן פתרון של לפחות 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר או ינתן פיתרון הידרולוג לחלחול.</p> <p>2. ניקוז המבנים והמגרש יהיה באישור מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות ובהתאם לחוות דעת הידרולוגית.</p> <p>3. יש לנתב את מי הנגר העילי בכל חלקי המגרש אל השטח החדיר למים</p> <p>4. באזורים חדירים למים יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית ע"י מניעת ערבוב חומרי בניה וחומרים אטומים, מניעת הידוק קרקע וכד'.</p> <p>5. יעשה שימוש ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים.</p> | |
| <p>ביוב</p> <p>6.5</p> <p>המבנה יחובר לרשת הביוב העירונית ובהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר עם הרשויות</p> | |



| | |
|---|--|
| <p>6.5 ביוב</p> <p>המוסמכות .</p> | |
| <p>6.6 אקוסטיקה</p> <p>1. תכנון הבנין יתבצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים . 2. כל המערכות המכאניות שתהינה בפרויקט (מתקני מיזוג אויר , מפוחים , גנרטורים , דחסני אשפה וכד') יטופלו אקוסטית באופן שתובטח עמידה ברמות רעש המותרות עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר) .</p> | |
| <p>6.7 חניה</p> <p>1. תותר חניה עילית ותת קרקעית בתחום המגרש . 2. פריקה וטעינה תהיה עילית 3. מס' מקומות חניה ייקבע בהתאם ליעודים המוצעים ובהתאם לתקן התקף , 4. ליעוד של מוסד גריאטרי / בית אבות סיעודי ידרש תקן חניה לרכב פרטי של 1 מקום חניה לכל 4 חדרי אשפוז . 5. עבור השטח הבנוי של כ - 300 מ"ר שירשם ע"ש הרשות המקומית תקן החניה יהיה אפס .</p> | |
| <p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים לשימור : א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ב. יש לשמור על רדיוס בטיחות מגזע העץ לשימור בתאום עם פקיד היערות . ג. כל עבודות בניה ופיתוח הקרובה 4.0 מ' לגזע העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י אגרונום ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ד. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח וגזעו יוגן , הגדר תשולט , הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ה. במקרים מיוחדים בלבד , בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר , לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו לשימור) , יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית , לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב של פקיד היערות .</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המיועדים לכריתה : א. לבקשה להיתר יצורף כרטיס המידע הכלול בנספח העצים הבוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ , נדירותו , חשיבות נופית , מצבו הבריאותי , בטיחותי ועוד . ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שוכרת , בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה . תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש , ערוכה בידי מודד מוסמך . 3. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות לפי 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 1.0 מ' לפחות . ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , מקלטים , וכיוצ"ב) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.0 מ' לפחות מעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. מיקום העצים במגרש יותאמו להנחיות/מדיניות עירונית תקפה , פיזור העצים ותכנונם יתבצע כך שתושג הצללה מירבית .</p> | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p align="center">6.8</p> |
| <p>זני העצים יבחרו מתוך רשימה מאושרת ובתאום עם מהנדס העיר ה. ינטע עץ אחד לפחות כל 4 מקומות חניה .</p> | |
| <p align="center">פסולת בניין</p> | <p align="center">6.9</p> |
| <p>על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית, כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. כמו כן, בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין, הצפויה עקב עבודות הבניה.</p> | |
| <p align="center">פיתוח סביבתי</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p>לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית, הכוללת טופוגרפיה. באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת החניון, ישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים .</p> | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, התקשורת, הכבלים, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. ב. תינתן זכות מעבר לרשות המקומית להעביר קווי תשתיות בסמוך לגבול המגרש 2 מ' מכל צד של הגבול והרשות לטפל בהנ"ל לפי הצורך. ג. יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, כל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ד. חשמל: קוי החשמל יהיו תת קרקעיים. 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 על קרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך - 2.0 מ' בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ' בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ' אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים לא במרחק הקטן מ 2 מ', אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר בניה להקמת קו מתח גבוה, או קו מתח על עליון, או תחנת משנה לשנאים, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים והאמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. תקשורת וכבלים: יותקנו בגומחות לפילרים לתקשורת וכבלים, קווי התקשורת והכבלים יהיו תת קרקעיים. ו. ביוב: מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב. ז. גז: מיקום צוברי/בלוני הגז יהיה בכפוף לאישור מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> | |



6.12

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

1. יוקצו כ - 300 מ"ר מהשטחים העיקריים בתכנית כשטח בנוי ציבורי שירשם ע"ש הרשות המקומית . היקף השטחים ומיקומו יקבע בשלב הרישוי , עבור שטח זה תקן החניה יהיה אפס .
2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' , ב' .

6.14

חלוקה ו/ או רישום

- א. חלוקה ורישום תבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ב. חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט מדידה אנליטית ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום.
- ג. שטחי הבניה המוצעים לצרכי ציבור ישארו בבעלות פרטית ולא ירשמו ע"ש הרשות המקומית , למעט ה - 300 מ"ר שהוקצו לרשות המקומית .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29