

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1032952

חדרה עין הים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2023

לאשר את התוכנית

13/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005191258/310>

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם על צומת רחובות עין גדי וצוקים. התכנית מציעה שינוי ייעוד המגרש משטח בייעוד מגורים מיוחד לשטח ביעוד מעורב של מגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה הקמת מבנה בן 15 קומות הכולל שימושים מעורבים: מגורים, מסחר משרדים ושטח ציבורי. התוכנית נועדה להוסיף 68 יח"ד בשטח עיקרי של 6,800 מ"ר, מסחר בשטח עיקרי של 255 מ"ר, משרדים בשטח עיקרי של 175 מ"ר, שטח למבנה ציבור בשטח עיקרי של 300 מ"ר ומרפסת לשימוש מבנה הציבור בשטח של כ-400 מ"ר. הבינוי המוצע כולל מרתפי חניה בני 4 קומות, קומת מסחר ושטח ציבורי, קומת משרדים, שטח ציבורי ומגורים, ומעליהן 13 קומות מגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חדרה עין הים
------------------------	-----------	--------------

מספר התכנית	302-1032952
-------------	-------------

שטח התכנית	2.275 דונם
------------	------------

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

189159

קואורדינאטה Y

704031

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עין הים חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עין הים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12794	מוסדר	חלק	28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>2020 / חד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	6798	5358		11/05/2014
<u>1061 / חד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1061 ממשיכות לחול.	4635	3124		05/04/1998

הערה לטבלה:

תוכנית חד/במ/793א לא נמצאת במאגר וחלה על הקרקע



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				סילבי גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סילבי גור		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה	1: 250	37	24/04/2023	עמוס יורן	16: 43 24/04/2023	נספח אקלים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	25/02/2024	סילבי גור	08: 24 25/02/2024	נספח חתכים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	25/02/2024	סילבי גור	08: 25 25/02/2024	נספח תכניות	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	25/02/2024	אבי אורן	08: 27 25/02/2024	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/05/2023	אחלם יעקוב	15: 47 30/05/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	17/05/2022	סילבי גור	09: 45 08/06/2022		לא
אדריכלות	רקע		18	23/02/2022	סילבי גור	13: 46 17/05/2022	נספח השתלבות	לא
ביוב וניקוז	מנחה		1	08/02/2022	חמרה אינג' אבי	09: 42 07/03/2022		לא
סקר איכות קרקעות	מנחה		1	07/02/2022	שיאון זרח	14: 09 07/02/2022		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	07/02/2022	ניר אולמן	13: 01 09/02/2022		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			צמרת גני חדרה בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6326090		dishay77@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צמרת גני חדרה בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6326090		dishay77@gmail.com

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	סילבי גור		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878		riad@gioragur.com
קונסטרוקטור	מהנדס	נחום כץ	12009	נחום כץ הנדסת בנין בע"מ	הרצליה	הדר	2	09-9507316		nakatz@013net.net
מודד	מודד	מיליק	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		Office@milikgol.co.il
עירוני סביבתי	יועץ	ניר אולמן			רמת גן	ז'בוטינסקי	1	052-6746530		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ נוף	יועץ נופי	אבי אורן	113239		חולון	הרוקמים	26	052-3061634		neroiva40@gmail.com
יועץ קרקע	יועץ	שיאון זרח	8899464	אינג' מ. יוגר בע"מ	צורן קדימה	האופה	6	09-8911401		office@eng uger.com
יועץ תנועה	יועץ	אחלם יעקוב	8551033	משרד אדם הנדסה	כפר קרע	(1)	699	052-7724445		ahlam.yakub @gmail.com
אינסטלצי ה	יועץ	חמרה אינג' אבי	301434483	ח.א. דרך ארץ הנדסה	חולון	רפאל איתן	5	054-5695559		avi@de- eng.co.il
יועץ אקלים	יועץ	עמוס יורן	115652		בנימינה- גבעת עדה	הרופא	12	052-2750552		

(1) כתובת : אאיאת.



משרד החינוך
מונה הדפסה 36



משרד החינוך
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 פרוייקט מגורים, מסחר/תעסוקה ומבנה ציבור ברחוב עין גדי חדרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יעודי קרקע: קביעת ייעודי הקרקע לרבות: מגורים, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות בניה לשימושים השונים.
3. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת עקרונות תכנוניים.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות לשטחי הציבור בתכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ופיתוח תשתיות.
9. קביעת מגבלות בניה.
10. קביעת הוראות פיתוח.
11. קביעת הוראות תנועה וחניית כלי רכב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,275	100
סה"כ	2,275	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,275	100
סה"כ	2,275	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מסחר מותאם לשימוש מעורב עם מגורים. מסחר קמעונאי, מסעדות, מזנונים, בנקים, קופ"ח, שירותים שכונתיים, מרפאות וכד'. 2. מרכז קהילתי, ספריה, מועדון, מועדון קשישים, מרכז מוזיקה וגני ילדים. 3. מגורים ומשרדים 4. בריכת שחייה פרטית במרפסות גג 5. שימושים לרווחת הדיירים כגון: חדרים לכושר, חדרים לתרבות, מועדון דיירים, משחקיה, בריכה וכדו'. 6. מחסנים לשימוש המגורים והמסחר. 7. חנייה תת-קרקעית לשימושים המותרים. 8. מתקנים טכניים, חדר שנאים, מערכות ותשתיות לשימושים המותרים ולטובת המתחם.
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. החנייה תהיה בתת הקרקע לטובת הפרוייקט. מרתפי החניון ישמשו לחנייה, למחסנים ולחללים ומתקנים טכניים. 2. אזור פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו במיקום ובאופן המוצע בנספח הבינוי או כזה היאושר ע"י מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
ב	בינוי 1. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. 2. משרדים יותר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה 3. מבנים ומוסדות ציבור יותר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה 4. מגורים יותר בכל הקומות. 5. תתאפשר הקמת קומות טכניות על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים. 6. מיקום פחי האשפה ודרכי סילוקם יהיו בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם לדרישות העירייה. תכנית להיתר בניה תכלול סימון מיקום אצירת האשפה בהתאם לדרישת מחלקת התברואה העירונית ויאושר על ידה. 7. על המסחר לעמוד בכל דרישות משרד הבריאות ולהיות מופרד ככל הניתן משימוש המגורים אשר נמצא באותו הבניין.
ג	פיתוח ונוף 1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי האופניים וישרת את המסחר בקומת הקרקע. 2. בפיתוח תשולב צמחיה מצלילה בהתאם להנחיות יועץ הפיתוח. 3. עומק מינימלי לגינון/מילוי אדמה במיכלים מעל גג מרתף - 1.5 ס"מ לעצים ו-60 ס"מ לשיחים. 4. חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהירים ככל הניתן להפחתת תופעת אי-החום העירוני.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)					מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1700 (11)	4 (10)	4 (9)	5 (8)	4 (7)	4 (6)	4	15 (5)	53 (4)	68	9500 (3)		3350 (2)	6800 (1)	2275		201	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	4 (10)	4 (9)	5 (8)	4 (7)	4 (6)	0	2					75	255	2275		201	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
400	4 (10)	4 (9)	5 (8)	4 (7)	4 (6)	0	2					100	300 (12)	2275		201	מבנים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	4 (10)	4 (9)	5 (8)	4 (7)	4 (6)	0	2					25	175	2275		201	משרדים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
												300			ארקדה	201	מסחר	מגורים מסחר 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:

א. 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר.

ב. מסחר משרדים ומוסדות ציבור יותר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, ניתן לנייד שטח עיקרי ושירות בין המסחר למשרדים.

ג. תכסית המבנה מעל הקרקע יהיה עד 65% משטח המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 100 מ"ר עקרי ממוצע ליח"ד.

(2) 50 מ"ר שטחי שירות ממוצע ליח"ד.

(3) 400%.

(4) לא כולל גג טכני.

(5) 15 קומות הכוללות 13 קומות מגורים, קומת משרדים, שטחי ציבור ומגורים וקומת מסחר.

(6) קו בניין צידי צפוני הגובל עם שצ"פ.

(7) קו בניין צידי דרומי.

(8) קו בניין מזרחי.

(9) קו בניין קידמי מרחוב עין גדי.

(10) קו בניין צידי צפון-מזרח הגובל עם רחוב ארזי לבנון.

(11) 25 מ"ר עקרי מרפסות ליח"ד.

(12) השטח הציבורי יוקצה כחטיבה אחת בקומת הקרקע או בקומה ראשונה, בתיאום עם עיריית חדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

- 6.1.1. מפלס קומת המסחר יהיו ככל הניתן במפלס המדרכה ברחוב הראשי ובהתייחס לאילוצי ניקוז בלבד.
- 6.1.2. לא יותר גידור בין חזית המבנה הקידמי למדרכה, והמרווח הקדמי יפותח כהמשך של המרחב הציבורי הן בחומרים והן במפלסים.
- 6.1.3. לא יותרו חניות בצמידות לדופן המגרש הפונה לרחוב הראשי.
- 6.1.4. לאורך הרחובות הגובלים באזורי מסחר ותעסוקה, תיאסר הקמת גדרות.
- 6.1.5. לא תותר הפניית חצרות ואזורי שירות (חדרי אשפה, טרנספורמציה, מחסנים, מבני החניה וכו') וכניסות תפעוליות לחזית המבנה הפונה לרחוב הראשי.

6.2

חניה

- 6.2.1. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה. 6.2.2. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השצ"פ, מבנה הציבור, או הדרך ברוחבה המלא מעליו, לפי העניין.
- 6.2.3. תקן חנייה יהיה על פי התקן המוצע בנספח התנועה במידה ויהיו שינויים בהנחיות המרחביות של תקן החניה העירונית - התקן המחייב יהיה המקל מביניהם

6.3

חשמל

- 6.3.1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 6.3.2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' יא. שנאי על עמוד - 3 מ' 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.
- 6.3.3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.3.4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' הערה: אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו. מ 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 חשמל	6.3
6.3.5 תותר הקמת חדר שנאים תת קרקעי /במפלס הקרקע בתחום המגרש בתאום עם חח"י	
6.4 פיתוח ונוף 6.4.1 תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. 6.4.2 תכנון פיתוח יציג מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, חומרי בניה. 6.4.3 הצגת עבודות פיתוח תכלול גינון, ריצוף, שבילים, קירות, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת מערכות של תשתית הנדסיות על סמך תכניות יועצים- מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון, טלוויזיה, כיבוי אש וכד'. 6.4.4 תכנון פיתוח יכלול חתכים, חזיתות לרחוב ולמגרשים שכנים, פרטים עקרוניים לתיאור העבודות המלא. 6.4.5 עומק מינימלי לגינון/מילוי אדמה במיכלים מעל גג מרתף - 1.5 מ' לעצים ו-60 ס"מ לשיחים.	6.4
6.5 תנאים בהליך הרישוי 6.5.1 בתוכניות לשטח לבינוי חדש/מתחם חדש/שכונה חדשה : 6.5.2.תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה : 6.5.3.אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. 6.5.4.אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש. 6.5.5. קבלת חוו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה. 6.5.6. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר. 6.5.7. הבטחת ביצוע תשתיות. 6.5.8. מרתף חניה תת קרקעי היתר הבניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין הפליטות ואיכות האוויר. 6.5.9. תחנת טרנספורמציה - תנאי להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לענין עמידה בחוק הקרינה הבילתי מייננת. 6.5.10. חלוקת ואספקת גז : תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. 6.5.13. לא יאושר היתר אלא לאחר הבטחת מחזור פסולת הבניין או הבטחת סילוקה לאתר מוסדר, בכפוף לכל דין. 6.5.11. שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות כתנאי לקבלת טופס אכלוס	6.5
6.6 איכות הסביבה 6.6.1. תכנון מערכות המיזוג והאוורור ילווה ביעוץ אקוסטי להבטיח שלא יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. 6.6.2. יתבצע תכנון מצחיות להפחתת הרוח בתת הקרקע על פי הסקר האקלימי	6.6
6.7 ניהול מי נגר 6.7.1 יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יחלחלו לתת הקרקע בשטחו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגות ושיפעים מתוכננים בחצרות.	6.7

6.7

ניהול מי נגר

- 6.7.2 מומלץ שבשטחים המגוננים תיושם אדמה גננית מורכבת מחומר גרנולרי בעל פורוזיביות של כ- 30% , בעובי של לפחות 0.6 מ'.
- 6.7.3 אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.
- 6.7.4 אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.
- 6.7.5 תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי המותירים פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש יהיה הגשת נספח הידרולוגי , לוועדה המקומית , אשר תהיה מוסמכת לאפשר גמישות, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 1/ לעניין זה. בכל מקרה פתרון למגרשים אלו יוכיח קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי (לא פחות מ- 80% מכמות זר) והחדרתם לתת הקרקע באמצעי החדרה מלאכותיים.
- 6.7.6 ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ייעשה במידת האפשר לשטחי גינון ציבוריים לצורכי השהייה ומיתון ספיקות הנגר. עודפי נגר יוגלשו במערכת תת קרקעית לרחוב.

6.8

בטחון ובטיחות

- 6.8.1 גובה מירבי מאושר 76.33 מטר מעפ"י
- 6.8.2 נדרש סימון המבנה בסימון יום/לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה.
- 6.8.3 גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- 6.8.4 במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם ל ת"י 5139.
- 6.8.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 80 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
- 6.8.6 שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודע הקמה למשרד הביטחון.
- 6.8.7 כל שינוי בבקשה יובא לאישור מעהב"ט.
- 6.8.8 תוקף האישור הוא ל 3 שנים ממועד הוצאתה - בתום התקופה יש לפנות מחדש לקבל עמדת מעהב"ט

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.9.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים "מי חדרה" (התאגיד העירוני) ומשרד הבריאות, לפיו לתחנת השאיבה הקיימת יש את הקיבולת המתאימה לקלוט את תוספת יח"ד של התכנית המוצעת, או הקמת תחנת שאיבה חדשה הנותנת מענה לתוספת יח"ד הכלולה בתחום התכנית המוצעת.
- 6.9.2 תנאי להגשת בקשה להיתר הוא חתימה על הסכם מול מח' נכסים בעיריית חדרה, לרבות תאום תכנון מול מח' מבני ציבור ו/או מח' תשתיות.
- אופן רישומם של השטחים הציבוריים על שם הרשות יקבע בהסכמה עם מח' נכסים לרבות חיוב לעריכת תשריט תלת מימדי (ת"מר) במקרים המתאימים, במטרה להבטיח רישום והפרדת מפלסים.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36