

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1171990

התחדשות מתחם עיריית חדרה

חיפה

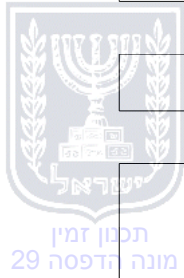
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005276024/310>

דברי הסבר לתכנית

כחלק מהתחדשות המרכז האזרחי, על מנת לאפשר הקמת בניין חדש למשרדי העירייה, נדרש עדכון לתכנית חד/1212. במסגרת העדכון, מוצעת כיכר עירונית במיקום חדש על הצלבות הצירים הראשיים הלל יפה ואחד העם. מבנה משרדים שיכיל את העירייה יישאר במיקומו ממערב לכיכר על בסיס המיקום המאושר. כדי לממש את עירוב השימושים במתחם בצורה מיטבית, המבנה הנוסף במתחם המערבי, ימוקם ממערב למבנה העירייה וישמש למגורים, בהתאם למותר בתכנית. כמו כן, יישמר מסחר במפלס הקרקע לאורך המתחם. בהתאם לעדכון מיקום המגרשים הנ"ל, עודכן גם החניון התת"ק המשותף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	התחדשות מתחם עיריית חדרה
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	302-1171990
-------------	-------------

שטח התכנית	13,342 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (16), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (8), א62 א (א) (9), א62 א (א) (13)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

קואורדינאטה X 192245

קואורדינאטה Y 704612

מתחם העירייה תחום ברחובות:

אחד העם בצפון, הלל יפה במזרח, יצחק פרנקל בדרום ומתחם נצבא במערב

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

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	437	140, 440

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חד/ 1212	2405, 2001

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>302-0583542</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0583542 ממשיכות לחול.	8452	15065		25/09/2019
<u>1212 / חד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 1212 ממשיכות לחול.	5643	2089		22/03/2007



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				אורי גרשון מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אורי גרשון מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		1	29/08/2023	אורי גרשון מילוסלבסקי	16: 50 30/08/2023	טבלת הקצאה	כן
בינוי	רקע	1: 500	1	19/01/2023	אורי גרשון מילוסלבסקי	16: 27 11/06/2023	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	14/03/2023	אורנה סירקיס	16: 23 11/06/2023	נספח נוף	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	06/06/2023	אייל קראוס	16: 29 11/06/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	23/04/2023	אורי גרשון מילוסלבסקי	09: 55 23/04/2023	מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית חדרה	חדרה		5	04-6303728	04-6303726	tzviac@hadera.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הלל יפה 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	(1)	5	04-6303728	04-6303728	tzviac@hadera.muni.il

(1) כתובת: רחוב הלל יפה 5.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אורי גרשון מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	42	03-7316888		office@milosarc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		office@milikgol.co.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	אורנה סירקיס	5952178	אב אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo-landscape.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	חיפה	(1)	2	02-5011812		ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
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**

התחדשות מתחם עיריית חדרה יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פעילויות ציבוריות ותרבותיות לצד מסחר, משרדים, מגורים ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 29

- א. הצרחת שטחים באמצאות איחוד וחלוקה מחדש, עפ"י סעיף 62 א (א)(1) לחוק.
- ב. חלוקת מגרש לשלושה תאי שטח: 100A, 100B, 100C, עפ"י סעיף 62 א (א)(1) לחוק.
- ג. תוספת שטחים 500 מ"ר עיקרי לתא שטח 100A, עפ"י סעיף 62 א (א)(16) לחוק.
- ד. קביעת הוראות בינוי, פיתוח, עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן (5) לחוק.
- ה. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי, עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן (5) לחוק.
- ו. קביעת הוראות ותנאים להוצאות היתרי בניה, עפ"י סעיף 62א(א) (5) לחוק.
- ז. קביעת הסדרי תנועה וחניה, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ח. קביעת הנחיות מיוחדות, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ט. קביעת קווי בניין בתא שטח 100 בהתאם לתשריט מצב מוצע, עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן 4 לחוק.
- י. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים, עפ"י סעיף 62א(א)15 לחוק.
- יא. שינוי יעוד של קרקע בתחום רשות עירונית המיועדת לתעסוקה או מסחר ליעוד מגורים לפי סעיף 62 א (א) (13) לחוק.
- יב. תוספת יח"ד לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	203, 201, 200
דרך מאושרת	400
מסחר ותעסוקה	100A, 100B, 100C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	100A
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	100A, 100B
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	100A, 100B, 100C
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	100A, 100B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	100A, 100B, 100C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	203, 201, 200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,780	13.34
מבצ	1,182	8.86
מסחר	6,786	50.86
שצפ	3,594	26.94
סה"כ	13,342	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,780.7	13.35
מבנים ומוסדות ציבור	1,182.14	8.86
מסחר ותעסוקה	6,782.77	50.84
שטח ציבורי פתוח	3,596.25	26.95
סה"כ	13,341.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

- א. כל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק.
- ב. יותרו בתי קפה ומסעדות, התאמים אופי הפעילות בבנין הציבורי והפועלים עבור קהל המבקרים בו תוך קשר עם הפעילות בככר העירונית הגובלת. שימוש זה הוא נלווה לשימוש העיקרי במגרש ויוגבל ל-5% מהשטח העיקרי.

4.1.2 הוראות

א

בינוי

בהתאם לחד/1212.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

- ככרות, גינון, פרגולות, גדרות, פסלים וריהוט רחוב. לא יותרו מבנים סגורים וסככות.
- בשטחים ציבוריים למעט לאורך הדרכים, תותר בניית מרתף לחניה, אחסון, מתקנים הנדסיים ותשתיות ובתנאי ש 20% מהשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו פנויים מבינוי תת קרקעי.
- במקרה של בניית מרתף יהיה המילוי שמעליו בגובה 1.0 מ' לפחות כדי לאפשר גינון ונטיעות.
- כל אשר יידרש לצורכי חניות רכב והולכי רגל כגון: תמרורים, סככות אוטובוס, עמודי תאורה וכו'.

4.2.2 הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

בתא שטח 203 תתוכנן רמפת ירידה לחניון התת"ק. הרמפה תתוכנן ללא בנייה עילית מקורה, ותכלול גינון בהיקף פתח הכניסה לצורך הסוואת הירידה לתת הקרקע ולרווחת הולכי הרגל

4.3 דרך מאושרת

4.3.1 שימושים

- כבישים ומדרכות.
- חניה עילית ותת-קרקעית.
- תחנות אוטובוסים ומוניות.
- דוכני מפעל הפיס.
- ריהוט רחוב.
- תשתיות
- תותר הקמת חניון תת קרקעי בתחום הדרך.

4.3.2 הוראות

א

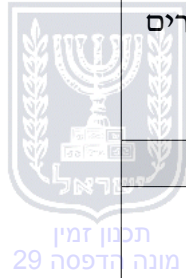
בינוי

א. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לזכות הדרך של רח' אחד העם בתא שטח 400 בכפוף לתיאום תשתיות

4.4 מסחר ותעסוקה

4.4.1 שימושים

- מסחר, משרדים ומגורים.



מסחר ותעסוקה	4.4
2. לא יותר דיור מוגן, לרבות מעון לחוסים, הוסטל, דיור ציבורי, מיקבץ דיור וכל סוג דיור כהגדרתו בתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. 3. השימושים במגרש 100A : בקומת קרקע מסחר, ומבואות מגורים. מעל לקומת קרקע: מגורים בלבד (לא יותרו משרדים בקומה ראשונה). 4. השימושים במגרש 100B : בקומת קרקע מסחר, משרדים.	
הוראות	4.4.2
א בינוי 1. חניון: א. עמדות פריקה וטעינה וחניה תפעולית, יהיו בחניון התת קרקעי, ולא במפלס הרחוב. 2. שלביות: א. מבנה העירייה הקיים, לא יהרס לפחות עד להקמת בניין עירייה חלופי. ב. בתא שטח 100, יתאפשר להקים את המבנים בכל אחד מתאי השטח (100A, 100B) בלא תלות זה בזה. 3. בינוי: א. הבינוי במפלס המסחר בקו הרחוב, יהיו המשכי בין 100A ו 100B (קו 0 ביניהם). אי לכך, במקרה של מימוש הבניה באחד מתאי השטח בלבד בשלב ראשון, תטופל החזית שעל "קו 0" הפונה לתא השטח הגובל בגמר סופי ואיכותי לשביעות רצון מהנדס העיר. ב. ככל שרמפת הכניסה לחניון התת קרקעי לא תתוכנן תחת המבנים, בכניסה לרמפה תתוכנן מדרכה ברוחב נאות להולכי הרגל, ובריצוף המשכי לריצוף המדרכה. הכניסה לרמפה תטופל בשילוב קירוי חלקי דקורטיבי, אלמנטי גינון על הגג וכד' על פי הנחיות אדריכל העיר, כפי שיוגדר תכנון זמין מונה הדפסה 29. במסגרת תכנית העיצוב והבינוי. ג. לאורך חזית אחד העם, יתוכנן סתווין מקורה (קולונדה) רציף בעומק של כ- 4מ', ובגובה נטו של 4.5מ'. 4. פיתוח: א. במסגרת החזיתות הפונות דרומה תובטח הצללה נאותה לחזיתות ולאזורי השהייה של הולכי הרגל שבקרבתן. 5. גובה: א. קומת משרדים לא תפחת מ 3.8מטר וקומת מגורים לא תפחת מ 3.15 מטר. ב. גובה מבנה המשרדים לא יפחת מ 110מטר.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד								
				מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט							
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי												
		0	3	0		1			80	(3)		(1) 1400	(2) 300	1623	100A	מסחר	מסחר ותעסוקה
(4) 1800		5	3	0	5	27	125	150	80	(3) 19248		13100	(2) 4700	1623	100A	מגורים	מסחר ותעסוקה
		0	(5)	7		2				(3)		(1) 1000	200	2946	100B	מסחר	מסחר ותעסוקה
		5	19	3	5	30	150		80	(3) 20432		36968	(2) 8700	2946	100B	משרדים	מסחר ותעסוקה
					5					2000				2214	100C		מסחר ותעסוקה
					5	3 (7)			80	1540		(6) 9400		1184	300		מבנים ומוסדות ציבור
										2400				1647	200	חניון	שטח ציבורי פתוח
					5					1736.8				1130	201		שטח ציבורי פתוח
					5					4850				1783	400	חניון	דרך מאושרת

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. המרחק בין המבנים בין תא שטח 100B - 100A לא יפחת מ-25 מטר.
- ב. שטחי השירות התת"ק עבור חניה, כפי שמוגדרים בתא שטח 100, משותפים לכלל תאי השטח בתכנית. יתאפשר ניווד של שטחים אלו ללא הגבלה בין תאי השטח.
- ג. יותר ניווד של שטחי חניון בין תאי שטח.
- ד. קו הבניין לשימוש 100A מסחר ו 100B מסחר יהווה קו בניין עבור קומת הקרקע בלבד.
- ה. קו הבניין לשימוש 100A מגורים ו 100B משרדים יהוו קווי בניין עבור קומות ראשונה ומעלה.
- ו. יותר ניווד לשטחים עיקריים בתא שטח 100B לקומה תת"ק מינוס 1, ללא שינוי בסך השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחי מסחר בקומת הקרקע בין תאי שטח 100A ו-100B.
- (2) ניתן לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים שבאותו תא השטח.
- (3) החניון יהיה חניון משותף לכל השימושים שבתא השטח.
- (4) יותר ניוד עד 15% משטח המרפסות לטובת המגורים.
- (5) עפ"י תשריט.
- (6) השטח הנקוב הינו סך הזכויות המוקצות למגרש 2045 מתכנית חד/1212 ולא לתא שטח 300 של מצב המוצע.
- (7) הבניה בגובה 3 קומות מעל מפלס השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

נספח בינוי רקע- נספח הבינוי לא מחייבת ויותרו בה שינויים בהתאם להוראות התב"ע.

6.2**עיצוב אדריכלי**

תנאי להגשת היתר הינו אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בהתאם למדיניות המאושרת בוועדה.

6.3**חניה**

א. החניון והכניסות והיציאות ממנו, יהיו משותפים לכלל המבנים במתחם. זיקות הנאה יוגדרו בחניון על מנת להבטיח שימוש על ידי הצרכנים השונים, לעניין הכניסות והיציאות, ולעניין החניון התפעולי שיהיה משותף גם הוא. כמו כן, תובטח הפרדה בין שימושי החניה השונים, על מנת לאפשר הצמדת החניות ובקרת כניסה בהתאם לצורך.

ב. החניה במתחם כולו תהיה תת קרקעית. זאת למעט מפרצי הורדה מתוכננים לתחבורה ציבורית ואוטובוסים, שיתוכננו לאורך הרחובות.

ג. תקן חניה יהיה לפי נספח התנועה וחניה ובשטחים שלא בבעלות העיריה יותר תקן נמוך יותר במידה והוא עומד בתקן החניה העירוני התקף.

6.4**ניהול מי נגר**

1. תנאי לקבלת היתר הינו הגשת דו"ח הידרולוגי לפתרונות לקליטת מי הנגר ושימורם בתת הקרקע בתחומי המגרש לפי תמ"א 34 ולפי תמ"א 1, ובכפוף לאישור מחלקת הנדסה בעירייה.

2. הדו"ח יציג טיפול ב 100% הנגר העילי היורד על המגרש באמצעות השהיה, או החדרה של כל מי הגשם היורדים בתחום המגרש, למעט גלישת עודפים במקרה קיצון.

3. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

א. תנאי להיתר יהיה הגשת תצ"ר לפי השלבים הבאים :

1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור התצ"ר בוועדה המקומית.

2. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור כשר לרישום במפ"י.

3. תנאי לקבל טופס איכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

6.6**חשמל**

א.תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית :

תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב.תחנות השנאה :

1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור

6.6

חשמל

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

סוג קו

מציר הקו

3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל

כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ'

ארון רשת

3.0 מ'

שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכנון זמין מונה הדפסה 29 לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.8

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.9

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם

הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות.

2. בשלב ההיתר יותר שינוי מהמסומן בתשריט - תותר עקירה ו/או העתקה/או שימור של העצים המסומנים לכריתה בתכנית, בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנית מספר: 302-1171990

שם התכנית: התחדשות מתחם עיריית חדרה

עורך הנספח: מילוסלבסקי אדריכלים

תאריך: 29.08.2023

שטח הקו הכחול 13,342 מ"ר שטח לאיחוד וחלוקה (מחושב גרפית) 10,378 מ"ר

חתימת עורך הנספח: _____

מצב יוצא									מצב נכנס			נתוני המקרקעין						
תאריך תחילת הבעלים	חתימת הבעלים	ח.פ.	שם הבעלים	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שטח תא שטח המוקצה מחושב גרפית (מ"ר)	ייעוד תא שטח המוקצה	מספר יח"ד מספר תא שטח המוקצה	ייעוד החלקה ע"פ 1212/ח	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ח.פ.	שם הבעלים הרשום	שטח מגרש הכלול מחושב גרפית (במ"ר)	מס' מגרש	שטח החלקה הכלול מחושב גרפית (במ"ר)	שטח החלקה הרשום	חלקה	גוש	
			עיריית חדרה	100%	1,647	שצ"פ	—	200	מע"ר מסחרי ציבורי	100%	עיריית חדרה	6,783	440/1	7,913	8,049	440	10036	
					1,130	שצ"פ		201	מע"ר מסחרי ציבורי									
					2,946	מסחר ותעסוקה	—	100B	מע"ר מסחרי ציבורי									
					2,214	מסחר ותעסוקה	—	100C	שטח ציבורי פתוח			1,130	440/2					
					1,623	מסחר ותעסוקה	150	100A	שטח ציבורי פתוח			2,465	437/1	2,465	3,528	437		
					818	שצ"פ	—	203										
								10,378										10,378

