

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1013770

מול ים 10570/606, מגרש 100 חדרה

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 :

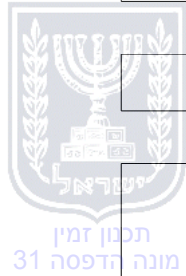
08/10/2024

לאשר את התוכנית

10/11/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005179640/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בגוש 10570, חלקה 636, תא שטח 100. התכנית מהווה שינוי לתכנית חד/1498.

התכנית מוגשת על מנת לאפשר תכנון איכותי יותר אשר מנצל את יחידת הקרקע בצורה מיטבית ומאפשר שילוב של חזית מסחרית לרחוב הראשי (רחוב רחבעם זאבי) לצורך מתן פתרון לצרכים נלווים אשר מתעוררים מאופי המיוחד של האזור, כגון שימוש מסחר, פנאי ונופש לתושבי המקום, לאורחים ותיירים. התכנית מוסיפה יחיד (כולל דירות קטנות ודיור מכליל) קומות, ושיטחי בניה בהתאם.

בנוסף התכנית מאפשרת מעברים בין 2 הרחובות להולכי רגל במספר צירים, מקצה שטחי ציבור לגן ילדים, מקצה שטח להקמת שצ"פ ושצ"פ משולב בתשתיות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מול ים 10570/606, מגרש 100 חדרה
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	302-1013770
-------------	-------------

שטח התכנית	12.831 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

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חדרה

קואורדינאטה X

139030

קואורדינאטה Y

705425

1.5.2 תיאור מקום

מתחם "מול ים" - אולגה, חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	שד רחבעם זאבי		

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	622, 636, 642	643

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/ 1498	100

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>חד/מק/450/ו</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/מק/450/ו	4706			01/12/1998
<u>חד/1498</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/1498	6611	5403		20/06/2013
<u>חד/2020</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/2020. הוראות תכנית חד/2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
<u>חד/450/ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/450/ב.	4018	3674		18/06/1992
<u>חד/450/ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/450/ג.	4034	4385		13/08/1992
<u>חד/450/ה</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/450/ה.	4783	4713		11/07/1999
<u>חד/762</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/762	3248	3358		15/09/1985
<u>חד/850</u>	שינוי	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/850	3407	447		10/12/1987
<u>חד/947</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/947	4172	1074		02/12/1993
<u>חד/מק/762/י</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/מק/762/י.	5254			08/12/2003
<u>חד/762/א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/762/א.	3687	3842		13/08/1989

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				דנה גב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דנה גב		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע		3	27/03/2024	אבי חמרה	09: 48 27/03/2024	פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	רקע		22	27/03/2024	אייל ירוסלבין	09: 47 27/03/2024		לא
נספח סביבה	רקע		41	31/05/2024	עמוס יורן	09: 04 31/05/2024	נספח מיקרואקלים - הצללה ורוחות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		17	27/03/2024	אסף טולדנו	09: 45 27/03/2024		לא
ביוב	רקע	1: 250	1	20/03/2024	אבי חמרה	13: 14 20/03/2024	חיבורים	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	28/10/2024	דנה גב	11: 39 28/10/2024		לא
חניה	רקע	1: 500	1	27/03/2024	אחלאם יעקוב	14: 25 27/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/06/2022	דנה גב	12: 53 06/03/2024		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			פנינת כרכור 55 בע"מ	פרדס חנה-כרכור	שמשון	7	04-6345577		orielchen22@gmail.com
	פרטי			ש.ח.מ.י.ניהול ייזום והשקעות בע"מ	פרדס חנה-כרכור	המושב	42	04-6345577		orielchen22@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פנינת כרכור 55 בע"מ	פרדס חנה-כרכור	שמשון	7	04-6345577		orielchen22@gmail.com
פרטי			ש.ח.מ.י.ניהול ייזום והשקעות בע"מ	פרדס חנה-כרכור	המושב	42	04-6345577		orielchen22@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291	דנה גב בע"מ	פרדס חנה-כרכור	המושב	42	050-7666207		dana@gevim-arc.com
מודד מוסמך	מודד	סאלח אבו ואסל	1651		פרדס חנה-כרכור	המושב	42	052-5259347		mo59idan@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אינסטלציה	מהנדס	אבי חמרה	30143483	ח.א. דרך ארץ הנדסה בע"מ	חולון	רפאל איתן	5	073-3744468		avi@de-eng.co.il
	יועץ סביבתי	אסף טולדנו		ויאפלן תכנון חברה סביבה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	בנימינה	303	04-6568485	135-4-6568485	viaoffice@viaplan.co.il
אדריכל ומתכנן ערים עם התמחות בהנדסת מערכות אקולוגיות	יועץ סביבתי	עמוס יורן	115652	ארטיקוס	בנימינה- גבעת עדה	הרופא	12	052-2750552		amosy@artiecos.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)	699	050-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
הנדסאי מים	יועץ	אייל ירוסלביץ		ח.א. דרך ארץ הנדסה בע"מ	חולון	הרוקמים	26			eyali@de-eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בנין.

תוספת שימוש למסחר בגבול המגרש בחזית מערבית.

הסדרת כמות יחידות דיור.

תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.

קביעת הוראות בינוי.

הוספת קומות.

הרחבת שצ"פ.

הוספת יעוד לשצ"פ ומתקנים הנדסיים.

קביעת הוראות בניה.

הוספת יעוד לשיטחי ציבור.

תוספת שיטחי שירות תת קרקעיים לחניות, אחסנה, מערכות וכדומה.

הוספת זיקת הנאה למעבר הציבור בין הרחובות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
שטח ציבורי פתוח	1
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ד'	100
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	9,480	73.88
שטח ציבורי פתוח	3,351	26.12
סה"כ	12,831	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	8,561.21	66.72
שטח ציבורי פתוח	3,492.78	27.22
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	777.27	6.06
סה"כ	12,831.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר המתאים לאופי האזור בחזית מערבית בקומת הקרקע, כגון בתי קפה ומסעדות, מכוני יופי ומרפאות, חנויות, בנק, שרותים תיירותיים וכל שימוש המתאים לאופי המקום. ג. שימושים נלווים למגורים בשטחי שרות אשר מתאימים לאופי המיוחד של המקום, כגון: מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, מלתחות, מועדונים, חדרי חוגים ומשחק, מתקני ספורט ושעשועים, מצללות, מבואות, לובאים, מחסנים, חניות, חדרי אשפה, חדר גנרטור, מחסן עגלות, חדר משאבות, מאגרי מים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים ושירותים טכניים וכל שטחי השירות המתאימים למקום והנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו לשימוש הדיירים והמבנה. ד. דיור מכליל להשכרה ארוכת טווח / דירות מיקרו כהגדרתן בתקנות. ה. תישמר זיקת הנאה בקומת הקרקע למעבר הולכי רגל בין הרחובות בדרום תא שטח 100. זיקת ההנאה תאפשר מעבר תנועות רכות (אופניים, הולכי רגל), מעבר רכב לאזור החניות והתפעול, מקומות ישיבה, גינון והצללה, גישה לשטחים הציבוריים המוצעים בתכנית. גודל זיקת ההנאה הסופי יקבע בהתאם לתכנון הסופי ובעת קבלת ההיתר. ו. שימוש ציבורי כגון גן ילדים, בית כנסת וכדומה, ושטחים נלווים (כגון גינות) בהתאם לתקנות השימוש בפועל. ז. מרתפים לחניה, אחסנה, תשתיות ומערכות.
4.1.2	הוראות
א	א. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע. ב. תותר בליטת מרפסות בחזיתות צידיות עד 2 מ' מקו הבנין, ובחזית ראשית עד לקו בנין למסחר. ג. יותר שימוש מסחרי בחזית מערבית בגבול המגרש. את המסחר ילווה קירוי בעומק מינימלי של 3 מ' בנוסף לשטחים וישמש גם לקירוי מעבר הדיירים ללובי המגורים בעורף המגרש. ד. הגישה אל המסחר תהיה ישירה ממפלס הרחוב, ללא גידור ומכשולים. ה. גג המסחר יגונן ויטופח כחזית חמישית ותירשם עליו זיקת הנאה לדיירי הבניינים. הגישה אליו תהיה מלובי הדיירים בקומת המגורים הראשונה ויתרו בו גגונים ופרגולות לפי דרישת יועץ מיקרואקלים לצורך מיתון עוצמת הרוחות. ו. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 2 קומות לחניה, אחסנה, מערכות וכדומה. ז. תותר הקמת מבני עזר במרווחים שבין קווי הבנין כגון רמפות, חדרי אשפה, חדר טרנספורמציה, מדרגות חירום וכדומה. ח. תותר הקמת בריכה בכל חלקי המגרש. ט. חצרות המגרש יהיו מגוננים ויתרו בהם שבילים, מתקנים, הצללה, ספסלי ישיבה, ריצוף חוץ, חניה תפעול וכדומה. יותרו גגונים, פרגולות ואלמנטים ממתני רוח. י. בתי האוכל יתוכננו עם תשתיות מתאימות לטיפול בשפכים ובמפגעי ריח באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. יא. תותר חניה עבור המגורים גם תחת השצ"פ. יב. לא ניתן יהיה לגדר את המתחם, למעט הנדרש לגידור שימוש ציבורי וטכני ולצרכי ביטחון. יג. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

גן, חורשות, מתקני משחק וגן, שרותים ציבוריים, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, תשתיות והעברת תשתיות עירוניות ואחרות.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

תותר חניה פרטית מתחת לשצ"פ על חשבון שטח מרתף המגורים בתנאי של מילוי אדמה מתאים לצימחיה ולעצים באישור יועץ נוף. ככל שיתבצעו חניות מתחת לשצ"פ יש לבצע רישום בתלת מימד בתיאום עיריית חדרה.

תותר ישיבה חיצונית לבתי קפה ומסעדות בחזית לרח' רחבעם זאבי של עד 2 מ' אשר תבטיח מעבר רציף להולכי הרגל. תותר סגירת חורף במועדים הקבועים בחוק.

יותרו קירויים, צמחיה, ואלמנטים ממתני רוח לאורך השצ"פ.

יחולו הוראות תלת מימדיות כך שהחלק העל קרקעי בשצ"פ ירשם על שם ערית חדרה, והחלק התת קרקעי בו יוצגו חניות/מעברי כלי רכב ירשם על שם בעלי תא שטח 100.

4.3

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

4.3.1

שימושים

גן, חורשה, שבילים, מתקני משחק וגן, שרותים ציבוריים, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, תשתיות והעברת תשתיות עירוניות ואחרות והקמת מתקנים הנדסיים בשטח מינימלי נדרש.

4.3.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי		
					עיקרי	שרות								שרות	
מגורים ד'	מגורים	100	8561	(1) 23945	10395	14000	60	231	92.5	27 (2)	2	10	50 (3)	5 (4)	(5) 5775
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	100		2160	600										
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100		(6) 260											
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		8		100		200						(7)	(7)	(7)	

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. בתא שטח 100 תותר העברת שטחים בין השימושים עד 10%.
- ב. אמצעים ממתני רוח יותרו בנוסף לשטחים המותרים ועפ"י המלצת יועץ מיקרואקלים.
- ג. 20% מיחידות הדיוור יהיו קטנות. כאשר 15% יחידות ששיטחן עד 80 מ"ר ברוטו, ו 5% יחידות ששיטחן עד 50 מ"ר ברוטו (דירות מיקרו כהגדרתן בתקנות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחים אלו יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים עד 2000 מ"ר.
- (2) לא כולל קומה למערכות טכניות.
- (3) 50 מ' ממיקום תחנת השאיבה. ניתן להקטין ל 45 מ' במידת הצורך.
- (4) כלפי רחוב רחבעם זאבי - 0 למסחר 5 למגורים. כלפי רחוב משמר הים 5 .
- (5) עפ"י ממוצע של 25 מ"ר ליח"ד.
- (6) עבור 2 גני ילדים אשר יוצמד לכל אחד 200 מ"ר של גינה.
- (7) עפ"י תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- הסדרי התנועה והחניה יהיו בדומה למפורט בנספח התנועה. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 וינתן פטור מחניה למסחר.
- החניה תהיה תת קרקעית למעט חניות נגישות, חניות לתפעול, חניה לשטחי ציבור, אשר תותרנה בקומת הקרקע.
- תותר חניה מתחת לשצ"פ בשטח כנדרש.
- ככל שיוכח כי לאור השינויים בשטח המתקן ההנדסי, לא ניתן למקם חניות מתחת לתא שטח 8, ניתן להוסיף בתא שטח 100 עד 12 חניות עיליות, מעבר לחניות שכבר תוכננו.

6.2**ניקוז**

אמצעי ניהול הנגר יקבעו בשלב הרישוי לפי סעיף 7.1.6.1 או סעיף 7.1.6.2 (לפי העניין) בהוראות שינוי 8 לתמא/1

6.3**תנאים למתן היתרי אכלוס**

תנאי להיתר אכלוס - השלמת כל עבודות הפיתוח בתא השטח, לרבות שתילה, נטיעה והשקיה, חניות, שבילים, קירות, מבני תשתית, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת ועודפי בניה. במידה שוועדת התכנון המקומית תתיר לעת מתן היתר בניה חלוקת כל אחד מתאי השטח למגרשי משנה ותתיר חלוקת כל אחד מהמבנים למבנים נפרדים, תנאי להיתר אכלוס של כל מבנה נפרד יהיה השלמת כל עבודות הפיתוח כמפורט לעיל עד לגבולות מגרש המשנה, ובלבד שיושלמו באופן שיאפשר רציפות וקישוריות מלאה שלהם אל המגרשים הגובלים עם השלמת הפיתוח בהם.

תנאי לאכלוס - אישור מפ"י לתמ"ר ורישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

- דו"ח לבדיקת מיקרו אקלים למבנים. הדו"ח יכלול ניתוח הצללה והצגת אמצעים למניעת מטרדי רוח ובכלל זה מטרדי רוח במעטפת המבנים ואזורי הכניסה למבנים. המלצות הנספח יהיו תנאי להיתר.
- חל איסור על שימוש בזגוגיות רפלקטיביות לצמצום חום אורבני ואפקט מיקוד ולצמצום התנגשות ציפורים.
- הצגת תכנית בינוי בה יסומן תכנון סופי של השטחים שימוקמו בחלק הדרומי של התכנית בסמוך לזיקת ההנאה בקומת הקרקע או בקומה א. שטחי הציבור יהיו מרוכזים ולא מפוזרים במגרש, במבנים הסמוכים לדרך ובכניסה נפרדת, בהתאם להנחיית הוועדה המקומית.
- תיאום עם מח' התברואה לגבי מיקום וסוג כלי האצירה הנדרשים בשטח התכנית.
- תאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
- אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנים ולגודלן.
- הגשת תכנית ארגון אתר במהלך ביצוע העבודות.
- הגשת דוח אקוסטי אשר יציג את האמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות המבנה.
- אישור תשריט חלוקה בוועדה המקומית.
- הגשת התמ"ר לוועדה המקומית.

6.5**תשתיות**

- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיה תת-קרקעיים.



תשתיות	6.5
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר להרחבת תחנת השאיבה הקיימת או הגשת בקשה לתחנת השאיבה החדשה. תנאי זה מתייחס ליח"ד החדשות שנוספו בתכנית זו בלבד. 3. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. 4. מילוי דרישות שירותי הכבאות לשביעות רצונם תהווה תנאי לאיכלוס. 5. מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד או בפירים ניסתרים. 6. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 7. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית הנגר כגון: התקנת מרזבים בגגות וחיבורם לשטחי הגינון ו/או למתקני החדרה מקומיים. 8. משטחי החניה יסללו באספלט ו/או אבנים משתלבות וכדומה. שטחי הגינון ימוקמו במקומות נמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים. 9. ריהוט גן לסוגיו (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו') יהיה מחומרים המתאימים לסביבה. 10. צוברי הגז ימוקמו בתחומי המגרש ובהתאם להנחיות של מינהל הגז במשרד התמ"ת.	



הפקעות ו/או רישום	6.6
א. שטחי הציבור המבונים בתוך המבנים ירשמו ע"ש הערייה. ב. הקרקע המיועדת לצורכי ציבור (מתקן הנדסי ושצ"פ) תופקע ותירשם ע"ש הרשות המקומית/תאגיד "מי חדרה".	
פיתוח סביבתי	6.7
שתילת עצים/עצי צל: התכנון ילווה ביועץ נוף אשר יקבע המלצות לסוג הצמחייה ולשתילת עצים בתחום התכנית להיתר תוך קביעת גובה מילוי נדרש מעל מרתפי החניה.	



ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	