

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0533760

חדרה - מתחם 17

חיפה

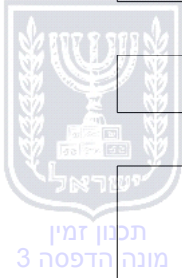
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

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

שכונת מגורים מתוכננת במתחם 17 בחדרה, בדרום תוכנית מתאר חד/2020. שטח התכנית 220,957 דונם והיא מציעה 719 יח"ד בבנייה צמודת קרקע ובנייה רוויה. התוכנית חלה ברובה על שטח המוגדר למגורים במתחם 17, בהתאמות קלות של גבולות התכנית. התוכנית מייעדת את השטח למגורים בצפיפות שונה, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ודרכים. שטח השכונה גובל ממערב בשכונת ברנדיס, מצפון מזרח תב"ע חד/1200 הכוללת 2133 יח"ד, מדרום בכביש 9, ממזרח בשכונת אליעזר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



חדרה - מתחם 17

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

302-0533760

מספר התכנית

220.662 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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	193318
קואורדינאטה Y	703226

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים מתוכננת במתחם 17 בחדרה, בדרום תוכנית מתאר חד/2020. שטח השכונה גובל ממערב בשכונת ברנדיס, מצפון מזרח תב"ע חד/1200 הכוללת 2133 יח"ד, מדרום בכביש 9, ממזרח בשכונת אליעזר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גני שלומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10041	מוסדר	חלק	327	328
10402	מוסדר	חלק	266, 318, 320, 323	33, 234, 240, 264-265, 267-268, 321, 337, 342
10407	מוסדר	חלק	3, 7-8, 13, 17-18, 21	4-5, 9, 11, 14, 19-20, 22-23
10408	מוסדר	חלק		35-38, 41-43, 47
10409	מוסדר	חלק		2, 4, 7-8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
08/08/1996	4308	4433	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1035 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1035
11/05/2014	5358	6798		פירוט	חד/ 2020
09/11/2004	389	5342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1200 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1200
06/08/2012	5662	6456	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1200 ב ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1200 ב
31/01/1991	1209	3841	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 811 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 811
02/09/2003		5220	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 1270. הוראות תכנית חד/ מק/ 1270 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 1270

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
בינוי	מנחה	1: 1250	1	21/06/2017	ערן מבל	27/06/2017	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000	1	18/05/2017	סילבן שטרית	14/06/2017	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה		5	03/11/2015	סילבן שטרית	09/07/2017	הנחיות לעיצוב נופי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	1	15/05/2017	רן זילברשטיין	14/06/2017	נספח תנועה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	15/06/2017	אלה קנצנברג	27/06/2017	נספח ביוב ומים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	15/06/2017	אלה קנצנברג	27/06/2017	נספח ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	15/06/2017	אלה קנצנברג	27/06/2017	ניהול מי נגר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	14/05/2016	גיא תמרי	09/07/2017	סקר עצים גרפי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	01/07/2015	גיא תמרי	09/07/2017	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/06/2017	ערן מבל	15/06/2017	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
	אחר			גני שלומי בע"מ	חדרה	(1)	8	04-6224949		
0	פרטי	אפרים ופרטיים אהרנסון	0	0	תל אביב- יפו	(1)	א 1	054-4441015		sarale1@gmail.com
	פרטי			חברת ג.י. כלניות בע"מ	חדרה	(1)	14	08-9436275	08-9436348	
	פרטי			חברת נכסי יעקב ורחל בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	14	03-9106600		lenigol@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 0.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפריים ופרטיים אהרונסון		0	תל אביב- יפו	(1)	א 1	054-4441015		sarale1@gmail.com
פרטי	חברת ג.י. כלניות בעמ			חדרה	(1)	14	08-9436275	08-9436348	
פרטי	גני שלומי בעמ			חדרה	(1)	8	04-6224949	04-6224948	laniv_eng@walla.co.il
פרטי				חברת נכסי יעקב ורחל בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	14	03-9106600	lenigol@gmail.com

(1) כתובת : 0.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15 א	04-8630861	04-8625220	
בבעלות רשות מקומית			עיריית חדרה	חדרה	(1)	9	04-6303311	04-6303613	
אחר			גני שלומי בע"מ	חדרה	(1)	8	04-6224949	04-6224948	
אחר			חברת ג.י. כלניות בע"מ	חדרה	(1)	14	08-9436275	08-9436348	
אחר			חברת נכסי יעקב ורחל בע"מ	תל אביב-יפו	(1)	14	03-9106600		lenigol@gmail.com

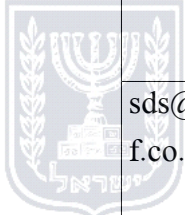
(1) כתובת: 0.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת)	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebelarch.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	(1)	27 א	04-6325454	04-6322072	
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	אמי-מתום מהנדסים ויועצים	חיפה	(1)	3	04-8681111	04-8681112	ha-office@amymetom.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	איתמר מגן	109046	משרד אינג' זאב אבידן מהנדסים ויועצים בע"מ	רמת השרון	(1)	84	03-5495430	03-5495692	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תשתיות	אלה קנצנברג	93040	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	(1)	31	04-8603600	04-8603601	
אדריכל	יועץ נופי	סילבן שטרית	89838	אס די אס עיצוב פיתוח ונוף (1994) בע"מ	רמת גן	(1)	143	03-6486535	03-6485439	sds@sylvano f.co.il
אגרונום	סוקר עצים	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	72	03-6958120	03-6958120	

(1) כתובת : 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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**

תכנון מפורט של שכונת מגורים שבמתחם 17 בחדרה הכוללת 719 יח"ד, מבני ציבור, שטחים פתוחים, מסחר שכונתי ומערכת דרכים ושבילים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

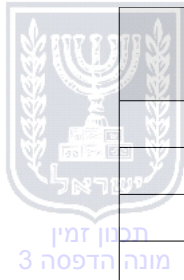
1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה פרק ג' סימן ז'.
2. שינויי ייעוד מאזור חקלאי לשטח למגורים א', למגורים ב', למגורים ג', לשטח למסחר, לשטח ציבורי פתוח, לשטח למבני ציבור. בהתאם לתכנית חד/2020.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה לכל יעוד ויעוד.
4. התווית דרכים חדשות ודרכים משולבות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

220.662

שטח התכנית בדונם



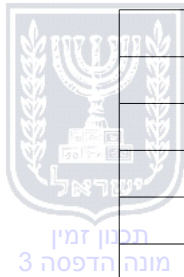
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עֶרֶךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	21,625		+21,625		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	719		+719		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	95,130		+95,130		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,500		+1,500		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

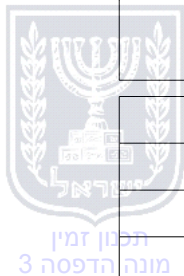
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	806 - 800
דרך מוצעת	835 - 830
חניון	860
מבנים ומוסדות ציבור	770
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	780
מגורים א'	111 - 102
מגורים ב'	214 - 201
מגורים ג'	301
מסחר	760
מתקנים הנדסיים	600
שביל	880 ,870
שטח ציבורי פתוח	707 - 700
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	790



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מגורים א'	110
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	805 - 800
דרך / מסילה לביטול	חניון	860
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	780
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	214 - 204
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	301
דרך / מסילה לביטול	מסחר	760
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	600
דרך / מסילה לביטול	שביל	880 ,870

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	700 - 702
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	800
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	830 , 835

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,453	7
דרך נופית	12,128	5.50
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	3,822	1.73
מגורים	175,151	79.38
קרקע חקלאית	14,107	6.39
סה"כ	220,661	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,702.02	8.02
דרך מוצעת	56,574.95	25.64
חניון	745.95	0.34
מבנים ומוסדות ציבור	5,518.05	2.50
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	11,407.54	5.17
מגורים א'	50,054.87	22.68
מגורים ב'	44,317.25	20.08
מגורים ג'	5,841.34	2.65
מסחר	5,094.64	2.31
מתקנים הנדסיים	327.58	0.15
שביל	736.18	0.33
שטח ציבורי פתוח	20,151.26	9.13
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,191.28	0.99
סה"כ	220,662.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מבני מגורים דו משפחתיים בתאי שטח 102-108 2. מבני מגורים טוריים בתאי שטח 109-111
4.1.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>ב. פיתוח סביבתי הוראות כלליות לפיתוח חצר: במסגרת תכנון הבינוי לביצוע תוכן תכנית פיתוח שבה תופיע האינפורמציה הבאה:</p> <ul style="list-style-type: none"> * מפלסי 000 ±?? המומלצים של המבנים. * גבהי הפיתוח במגרש ופתרונות ניקוז. * פרטי עיצוב גדרות ושערים לחזית הרחוב. * פרטים וחומרים מחייבים. * ריהוט רחוב ותאורה. <p>הוראות תכנון מפורטות לפיתוח לצמודי קרקע דו-משפחתיים וטוריים:</p> <p>א. מפלסי 000 ±?? של הבתים, מיקום כניסה לבית ולחניית יהיו בהתאם לתוכנית בינוי מפורט לביצוע כפי שתאושר ע"י עיריית חדרה.</p> <p>ב. גדרות וקירות הפיתוח יהיו עפ"י הפרטים המנחים של הנספח הנופי (ר' נספח נופי).</p> <p>ג. פילרים של חברת חשמל, תקשורת, גומחות למים, נישות לגז, לאשפתונים וכד'</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב לתא שטח 102-108: מבנים דו משפחתיים המיועדים לעדכן את החיבור לשכונה הקיימת.</p> <p>מבנה שירות: תותר הקמת מבנה שירות בתחומי המגרש כחלק ממבנה המגורים בשטח שלא יעולה על 6 מ"ר. ניתן למקם מבנה שירות נפרד בחלק אחורי של המגרש אך לא במרווחים צדדיים או קדמיים של המגרש. תותר הקמת מבנה שירות בקו בנין 0 בגבול עם השכן הצמוד. גובה המבנה לא יעלה על 2.20 מטר. הגימור החיצוני יהיה כדוגמת הגימור של מבנה מגורים במגרש או מעץ טבעי מטופל.</p> <p>מרפסות ומסדים: לא תותר סגירת מרפסות מעבר שטחי בנייה המותרים. גובה המסד לא יעלה מעל גובה 1 מטר מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש במפגש הקרקע עם הבניין. המסד חייב להיות סגור.</p> <p>גגות: תותר בניית גגות משופעים וגגות שטוחים. גובה גג משופע עד 8.5 מטר מעל גובה הכניסה למבנה. גובה גג שטוח 7.5 מטר מעל מפלס הכניסה למבנה. גגות משופעים בשטח של יותר מ-6 מ"ר יהיו מרעפים או מחומר דמוי רעפים. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות צבועות, חצץ או ריצוף. תותר עליה לגגות המבנים ע"י חדר מדרגות ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר והוא יכלל במנין השטחים העיקריים.</p> <p>גמר קירות חוץ: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגונוי הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה. מזגנים: מזגנים יוסתרו על גג המבנים.</p> <p>ארובות: לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזית המבנים. מכלי הדלק, סולר יותקנו רק</p>

4.1	מגורים א'
	<p>במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, בהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר. מרתפים: תותר הקמת מרתף עד 50 מ"ר ליח"ד. גובהם לא יעלה על 2.25 מ נטו ומפלס תקרתם לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש. תותר כניסה נפרדת למרתף. פרגולה: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין על פי חוק התכנון והבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית. פחי אשפה: מיקום מסתור לפחי אשפה רטובה ויבשה יהיה בפינת המגרש הפונה על הרחוב ויהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש. מסתור האפשה יבוצע מבנייה קשיחה עד לגובה 1.5 מטר ללא קירוי. בחזית המסתור תותקן דלת מתכת/דלת מתכת בשילוב עץ. יוקצה מקום לשעוני המים בתוך המסתור בצורה המאפשרת גישה וטיפול נאותים. ריצוף שטחי חוץ: שטח מקסימלי מרוצף במגרש לא יעלה על 75% משטח המגרש הכולל.</p> <p>הוראות עיצוב ופיתוח לתא שטח 109-111</p> <p>מבני המגורים הטוריים בתאים אלו יעוצבו סביב חצר פנימית משותפת שאליה יופנו מבואות הכניסה של המבנים. תותר בנייה של מבנים עד 4 קומות וקומת מרתף. לא יותרו מרפסות הפונות לחצר הפנימית מלבד מרפסות שירות. יוקצו שלושה מעברי רוחב ציבוריים עבור הולכי רגל ברוחב מינימלי של 5 מטרים מתא שטח 703 (רצועת השצ"פ) ועד לדרך בתא שטח 835. העמדת המבנים כלפי השבילים הציבוריים תבוצע באופן מדורג ולא במישור אחיד. אורך חזית כלפי שבילי מעבר והשצ"פ בתא שטח 703 לא יעלה על 30 מטרים לבנין, לא כולל בליטות ומרפסות. מרחק מינימלי בין מבנים לא יקטן מ-6 מטרים. הגדרות הפונות אל שבילי המעבר והשצ"פ בתא שטח 703 יהיו גדרות "שקופות" עד גובה 1.20 מ' ומשולבות צמחייה. פיתוח הגינות הנושקות לרצועת השצ"פ תא שטח 703 יתוכננו תוך התייחסות לפיתוח הנופי של תא שטח זה. הדרכים והחנייות בתוך תאי השטח יהיו כולם מאבן משתלבת, לא יותרו משטחי אספלט. יוקצה שטח למתקני משחקים ו/או אזורי ישיבה מוצלים במרכזו של כל תא שטח. מרתפים: תותר הקמת מרתף עד 50 מ"ר למבנה. גובהם לא יעלה על 2.50 מ נטו ומפלס תקרתם לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש. לא תותר כניסה נפרדת למרתף. חדרי אשפה: ימוקמו בתוך קווי הבנין. בכל תאי השטח חלות ההוראות הבאות: קולטי שמש: יוסתרו בקיר מסתור בנוי משלושה צדדים עם דוד נמוך או בשכיבה בלבד. בגג משופע יוצמדו הקולטים למישור הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. מתקן כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסות ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>מבני מגורים בבנייה רוויה חניון תת קרקעי פינות משחק</p>

	4.2
<p>מגורים ב' רהוט רחוב ותאורה תשתיות תת קרקעיות</p>	
	4.2.2
<p>הוראות סביבה ונוף א. מפלסי 000 ± של הבתים, מיקום כניסה לבית ולחניות יהיו בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת לביצוע. ב. גדרות וקירות הפיתוח יהיו עפ"י הפרטים המחייבים של הנספח הנופי. (ר' נספח נופי). ג. פילרים של חברת חשמל, תקשורת, גומחות למים, נישות לגז, לאשפתונים וכד' ישולבו באופן אינטגרלי בקירות הפיתוח עפ"י הפרטים שבנספח הבינוי לביצוע. ד. פתרונות אשפה יהיו בהתאם להנחיות ולדרישות מחלקת התברואה של עיריית חדרה. ה. פרטי גמר של עבודות הפיתוח כגון מעקות בטיחות, ריצופים, מדרגות, גדרות, ריהוט חצר ועוד יהיו עפ"י הפרטים המנחים של הנספח הנופי. (ר' נספח נופי). ו. במגרשים הפרטיים של הבניה הרווייה יש לתכנן ולבצע את הפיתוח בהתאם להנחיות הבאות: * חניה עילית מרוצפת באבן משתלבת. * שילוב עצים בוגרים בחניות.</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי א. עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי אזור זה מתאפיין בבנייה רוויה של מבנים בני 6-9 קומות. תנאי להיתר בנייה: על היזם להגיש תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 תוך התייחסות לתאי שטח גובלים. תותר הקמת מבנה אחד בכל תא שטח. מבנים בתאי השטח 201-203, 213, 214 יהיו בגובה עד 6 קומות + חדר יציאה על הגג. בתאי שטח 204-212 יהיו מבנים בני עד 9 קומות + חדר יציאה על הגג. גגות: יתוכננו כחזית חמישית. עיצוב גגות יהיה חלק מהיתר בניה. לכל קבוצת בניינים מאותו טיפוס, יתוכננו גגות בעלי שפה עיצובית אחידה. תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 60 מטר. חדר היציאה ימוקם בסטייה פנימה ממעטפת המבנה של לפחות 3 מטר. מבואות: מבואות הכניסה למבנים בקומת הקרקע יעוצבו כקומה גבוהה חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה. מזגנים: מזגנים יוסתרו במסתור ייעודי כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. קולטי שמש: יוסתרו בקיר מסתור בנוי משלושה צדדים עם דוד נמוך או בשכיבה בלבד. מתקן כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסות ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. מיסעות וחניות: יהיו מאבן משתלבת בלבד. לא יותר שימוש באספלט.</p>	ב
	4.3
	4.3.1
<p>מגורים ג' שימושים</p>	






תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

	<p>מגורים ג'</p>	<p>4.3</p>
	<p>מבני מגורים בבנייה רוויה - מבנה מגורים עד 12 קומות בנוסף לקומת פנטהאוס, חניון תת קרקעי, פינות משחק, רהוט רחוב ותאורה, תשתיות תת קרקעיות</p>	
	<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
	<p>א דרכים תנועה ו/או חניה א. חנייה במגדל מגורים יותר מרתף חניה עד גבול המגרש בתנאי שמפלס תקרתו לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש. לא תהיה למרתף כניסה נוספת אלא מהמבנה עצמו.</p>	<p>א</p>
	<p>ב סביבה ונוף ג. פיתוח סביבתי א. מפלסי 000 ± של הבתים, מיקום כניסה לבית ולחנייות יהיו בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת לביצוע. ב. גדרות וקירות הפיתוח יהיו עפ"י הפרטים המחייבים של הנספח הנופי. (ר' נספח נופי). ג. פילרים של חברת חשמל, תקשורת, גומחות למים, נישות לגז, לאשפתונים וכד' ישולבו באופן אינטגרלי בקירות הפיתוח עפ"י הפרטים שבנספח הבינוי לביצוע. ד. פתרונות אשפה יהיו בהתאם להנחיות ולדרישות מחלקת התברואה של עיריית חדרה. ה. פרטי גמר של עבודות הפיתוח כגון מעקות בטיחות, ריצופים, מדרגות, גדרות, ריהוט חצר ועוד יהיו עפ"י הפרטים המנחים של הנספח הנופי. (ר' נספח נופי). ו. במגרשים הפרטיים של הבניה הרווייה יש לתכנן ולבצע את הפיתוח בהתאם להנחיות הבאות: * חניה עילית מרוצפת באבן משתלבת. * שילוב עצים בוגרים בחנייות.</p>	<p>ב</p>
	<p>ג עיצוב אדריכלי ב. עיצוב אדריכלי מבנים אלו מהווים נקודת ציון במתחם. במתחם יוקמו 2 מבנים במרחק מינימלי של 10 מטרים מאחד לשני. חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה. מצללות: בקומת פנטהאוז תותר הקמת מצללה בתוך קונטור הקומה. מזגנים: מזגנים יוסתרו על גג המבנים. דודי שמש: יוסתרו בקיר מסתור בנוי. מתקן כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסות ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. גגות: ייהיו שטוחים בלבד ויתוכננו כחזית חמישית. עיצוב גגות יהיה חלק מהיתר בניה. תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מטר. חדר היציאה ימוקם בסטייה פנימה ממעטפת המבנה של לפחות 3 מטר. מבואה - מבואה ראשית תותר בקומת הקרקע בשטח 5.5 מ"ר ליח"ד. שטח מבואה קומתי בכל קומה לרבות המרתף יהיה 15 מ"ר ליח"ד בכל מפלס. חדרי מכוונות - יותרו בקומת קרקע ובקומת מרתף בשטח של 50 מ"ר. חדרי אשפה וגז - יותרו בקומת קרקע - בשטח של 50 מ"ר. מרחב מוגן - עפ"י אישור הג"א. מיסעות וחנייות עיליות: יהיו מאבן משתלבת בלבד. לא יותר שימוש באספלט.</p>	<p>ג</p>

4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמונאי שכונתי</p> <p>2. שירותים כגון: בנק, דואר, קופת חולים</p> <p>3. משרדי עסקים אישיים</p> <p>4. הסעדה</p> <p>5. שטחים המיועדים לגינון, להצבת מתקני נופש, נוחיות ונוי</p> <p>6. תשתיות תת קרקעיות</p> <p>7. חניה</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. איכות הסביבה</p> <p>הועדה לתכנון הבנייה ברשות המקומית יעמדו על כך שהשימושים יהיו מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים. לא יורשו אולמי שמחות ומועדונים. תימנע כניסת עסקים גדולים העובדים 24 שעות ביממה למרכז המסחרי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי</p> <p>מבנים חד קומתיים בגובה עד 8 מטרים.</p> <p>במידה ויוקמו 2 מבנים סבב הכיכר הציבורית, המרחק המינימלי ביניהם יהיה 15 מטר לפחות. תותר בניית גלריות בתוך המבנים. מפלס הגלריה יוצמד ליחידת המסחר בלבד ללא אפשרות פיצול כיחידה אחת.</p> <p>תתוכנן רחבה ציבורית במרכז תא שטח.</p> <p>חזית המסחרית: חזית המסחרית תופנה אל רצועת השצ"פ בתא שטח 703 ו/או אל הרחבה הציבורית הפנימית תוך התייחסות תכנונית למעבר לתא שטח 703. לא תותר הפניית חזיתות וחללי שירות של המבנה המסחרי אל הרחבה הציבורית ותא שטח 703. החזית המסחרית תכלול קלונדה או גגון לכל אורכה בעומק מינימלי של 3 מטרים שתהיה פנויה למעבר ולא תותר בתחומה כל בנייה או חסימה.</p> <p>חומרי גמר: המבנים המסחריים יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונות "התנקות עצמית". קירות המבנים יחופו באחד מהחומרים הבאים: "אבן כורכר או אבן חול נסורה, ציפוי לבנים, או שילוב של חומרים אלו עם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית ו/או צפוי חלקי של המבנים בלוחית ציפוי מאלומיניום, פח תעשייתי צבוע, יותר שימוש בטיח עד 30% משטח חזיתות המבנה, שילוט: אופי וסוג השילוט יהיה אחיד לכל החנויות. השילוט ימוקם בחזית כלפי הרחבה הציבורית ובהתאם לתכנית שילוט מאושרת ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק ממסמכי ההגשה להיתר. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו. גובה מקסימלי של עמוד שילוט כ- 15 מ'. גגות: יותרו גגות שטוחים או משופעים.</p>
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	באר חקלאית
4.5.2	הוראות



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור כמו מעונות יום, גני ילדים, מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנסים, בתי כנסת ומקוואות, ספריות, מקלטים ועוד לשרות הציבור. מזנון או קיוסק כשימוש נלווה למבני הציבור.</p> <p>כל השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. הנחיות לגינון ונטיעת עצים בשטחים ציבוריים:</p> <p>א. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 2"-3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על בי הנחיות העירייה.</p> <p>ב. גומות העצים ימוקמו בצמוד לאבן השפה. ותיחום הגומה בהתאם להנחיות העירייה.</p> <p>ג. בשטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.</p> <p>ד. בכל מגרשי החניה הציבוריים יינטעו עץ לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ.</p> <p>א. תבוצע תאורה מתאימה לפונקציות השונות בפרויקט כדוגמת:</p> <p>שבילים, רחבות, שטחי התכנסות, מגרשי ספורט, חניות ואלמנטים פיסוליים.</p> <p>ב. סוג העמוד, גובהו וסוג הפנסים יתואמו עם המחלקה המתאימה בעיריית חדרה.</p> <p>ג. התאורה בשטחים הציבוריים תהיה תאורה חסכנית באמצעות נורות חסכניות. גופי התאורה יתוכננו באופן שבו יימנע פיזור אור הגורם לזיהום אויר לסביבה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי</p> <p>הזיקה והפנייה של חזיתות מבני הציבור יופנו אל רצועת השצ"פ והדרך המלווה אותה (תא שטח 834). מבנה הציבור יהיה בגובה עד 4 קומות ובגובה מקסימלי של 15 מטר.</p> <p>חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, חיפוי מתכתי, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס העיר. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 30% מהחזית.</p> <p>גגות: יותרו גגות משופעים או שטוחים. הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם להנחיות אדריכליות. מרזבי גגות יוכנסו למערכת תת קרקעית.</p> <p>שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו. גובה מקסימלי של עמוד שילוט כ-15 מ'. עיצוב שטחים ציבוריים: פיתוח הרחבה הציבורית יהיה כחלק מרצועת השצ"פ. חזיתות המבנה יופנו לרחבה זו.</p>

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>תחזוקה</p> <p>ג. תחזוקה</p> <p>א. בתכנון ובהנחיות חייב המתכנן לקחת בחשבון נושאים של טיפול בשטחים ציבוריים, על מנת לאפשר למחלקות השונות של העירייה גישה נוחה לכל האזורים לצורך טיפול במערכות, המתקנים השונים ותחזוקתם.</p> <p>ב. התכנון יכלול דרכי גישה לרכב תחזוקה ולרכב חירום, בתיאום מלא עם הרשויות והמחלקות השונות של העירייה.</p> <p>ג. ביצוע ההשקיעה והגינון יהיה כפוף לדרישות ולהגבלות השימוש במים להשקיה ויקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים למי תהום כמתבקש ובהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>ד. התכנון האדריכלי של פיתוח השצפיים, יאושר ע"י המחלקות המתאימות בעיריית חדרה.</p> <p>ה. עיריית חדרה תדאג לאחזקת השטחים הציבוריים ובין היתר לגיזום, דילול, ריסוס, דישון וכל הדרוש לצמחייה באופן מקצועי וקבוע.</p>



4.7	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>מוסדות חינוך, מגרשי ספורט, שטחים המיועדים לגינון, להצבת מתקני נופש, נוחיות ונוי, חניה. כל השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. סביבה ונוף</p> <p>פיתוח מוסדות ציבור:</p> <p>א. יבוצע פיתוח סביב מוסדות ציבור יהיה בהתאם לפרוגרמה הנדרשת להנחיות ולתקנים הנחיות לגינון ונטיעת עצים בשטחים ציבוריים:</p> <p>א. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 3-2" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על בי הנחיות העירייה.</p> <p>ב. גומות העצים ימוקמו בצמוד לאבן השפה. ותיחום הגומה בהתאם להנחיות העירייה.</p> <p>ג. בשטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.</p> <p>ד. בכל מגרשי החניה הציבוריים יינטעו עץ לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ.</p> <p>א. תבוצע תאורה מתאימה לפונקציות השונות בפרויקט כדוגמת:</p> <p>שבילים, רחבות, שטחי התכנסות, מגרשי ספורט, חניות ואלמנטים פיסוליים.</p> <p>ב. סוג העמוד, גובהו וסוג הפנסים יתואמו עם המחלקה המתאימה בעיריית חדרה.</p> <p>ג. התאורה בשטחים הציבוריים תהיה תאורה חסכנית באמצעות נורות חסכניות. גופי התאורה יתוכננו באופן שבו יימנע פיזור אור הגורם לזיהום אור לסביבה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי</p>



4.7	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>פיתוח: שטחי הגינון ומתחמי הספורט יתוכננו כנקודת קצה של רצועת השצ"פ. לא יותרו מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, חצרות ורחבות בסמוך לתא 108 - מגורים צמודי קרקע.</p> <p>חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, חיפוי מתכתי, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס העיר. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 30% מהחזית.</p> <p>גגות: יותרו גגות משופעים או שטוחים. הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם להנחיות אדריכליות. מרזבי גגות יוכנסו למערכת תת קרקעית.</p> <p>שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו. גובה מקסימלי של עמוד שילוט כ- 15 מ'. עיצוב שטחים ציבוריים: פיתוח הרחבה הציבורית יהיה כחלק מרצועת השצ"פ. חזיתות המבנה יופנו לרחבה זו.</p>
ג	<p>תחזוקה</p> <p>ג. תחזוקה</p> <p>א. בתכנון ובהנחיות חייב המתכנן לקחת בחשבון נושאים של טיפול בשטחים ציבוריים, על מנת לאפשר למחלקות השונות של העירייה גישה נוחה לכל האזורים לצורך טיפול במערכות, המתקנים השונים ותחזוקתם.</p> <p>ב. התכנון יכלול דרכי גישה לרכב תחזוקה ולרכב חירום, בתיאום מלא עם הרשויות והמחלקות השונות של העירייה.</p> <p>ג. ביצוע ההשקיה והגינון יהיה כפוף לדרישות ולהגבלות השימוש במים להשקיה ויקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים למי תהום כמתבקש ובהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>ד. התכנון האדריכלי של פיתוח השצפיים, יאושר ע"י המחלקות המתאימות בעיריית חדרה.</p> <p>ה. עיריית חדרה תדאג לאחזקת השטחים הציבוריים ובין היתר לגיזום, דילול, ריסוס, דישון וכל הדרוש לצמחייה באופן מקצועי וקבוע.</p>
4.8	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.8.1	<p>שימושים</p>
	<p>שטח שהוא מרחב פתוח המהווה "אי ירוק" בתוך מערכת הבינוי העירונית. השטח נועד לשמש כאזור שהייה, משחק, נופש פעיל ונוי. וכן כמעבר ציבורי רציף לגישור בין מתחמים. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ. בשצ"פ תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הצבת פרגולות הצללה, שימוקמו ברחבות ובמעברים, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. סביבה ונוף</p> <p>1. כללי</p> <p>א. בפרוייקט מתוכננים שטחים ציבוריים רבים ושונים באופיים. בשטחים אלו ישולבו מגוון רחב של פעילויות בהתאם לפרוגרמה ולדרישות כפי שיקבעו ע"י עיריית חדרה.</p>

ב. תכנון השטחים הציבוריים יקבע בהתאם להנחיות העירייה, כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת גנים ונוף של העירייה.

ג. השטחים הירוקים הפתוחים יבוצעו ברמה של פיתוח אינטנסיבי ופיתוח אקסטנסיבי, בהתאם למיקומם בפרויקט ויכללו בין היתר את הפעילויות הבאות:

* חורשות, מדשאות וצמחיה מגוונת.

* אזור שעשוע ומשחק.

* אלמנטים שונים להצללה.

* שבילים להולכי רגל, רכיבת אופניים

* הצמחיה שתינטע בשטחים ציבוריים תהיה צמחיה חסכנית ולא אלרגנית.

* בכל השטחים הציבוריים, המעברים, המוסדות וכד', יש לדאוג לנגישות לנכים ולעגלות, לכל המתקנים והפעילויות המתוכננות במגרש בהתאם להנחיות של יועץ הנגישות.

השצ"פים:

אזורים אלה יתוכננו כשטח לפיתוח אינטנסיבי מיוחד ויכללו פעילויות שקטות, כגון פינות ישיבה מוצלות, פינות משחקים לילדים קטנים ועוד, בהתאם לפרוגרמה ודרישות העירייה.

סוגי העצים המומלצים: אלון מצוי, אלון ארוך עוקצים, אלה ארץ ישראלית. גודל סטנדרט מינימלי מס' 8, קוטר גזע לפחות "2. מרווח בין העצים כ-10.0 מ'. נטיעה בקבוצות. בנוסף יינטעו עצים בהתאם לאזורים השונים מתוך רשימת העצים המצורפת בנספח עיצוב נופי.

ככרות שכונתיות:

א. יש לשלב באותם שטחים מדרכות היקפיות, פינות ישיבה מוצלות ופסלים.

ב. ינתן דגש לפיתרונות למעברי חציה להולכי רגל ולרוכבי האופניים, כולל תאורה מיוחדת ושילוט הכוונה. מעברי החציה יהיו מרוצפים.

מסלולים לאופניים:

א. בתכנון שבילי הולכי הרגל והכבישים יתוכננו וישולבו מסלולים לאופניים.

ב. בפרויקט תהיה עדיפות למסלולים ולצירים אלו שיתוכננו, כך שתהיה אפשרות לרוב התושבים להגיע לכל מקום עד כמה שניתן ללא חציית צירים ראשיים, בכדי שתשמר הרציפות של השבילים לאורך כל השכונה.

ג. ביצוע מסלולים לאופניים, צמתים, מעברי חציה ועוד יהיו בהתאם לתכנון יועץ התנועה ולתקנים הנדרשים.

גינות שכונתיות:

א. בגינות שכונתיות יבוצעו פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים לכושר גופני, מעברים. שטחי התכנסות ועוד.

ב. שטחים ציבוריים אלו יכללו ריהוט גן, תאורה, צמחייה והשקייה ממוחשבת, הצללה ועוד בכפוף לדרישות ולהנחיות מחלקת גנים ונוף של העירייה.

ג. בשטחים אלו לא תותר הבערת אש בכל דרך שהיא.

תאורה:

א. תבוצע תאורה מתאימה לפונקציות השונות בפרויקט כדוגמת: שבילים, רחבות, שטחי התכנסות, מגרשי ספורט, חניות ואלמנטים פיסוליים.

ב. סוג העמוד, גובהו וסוג הפנסים יתואמו עם המחלקה המתאימה בעיריית חדרה.

ג. התאורה בשטחים הציבוריים תהיה תאורה חסכנית באמצעות נורות חסכניות. גופי התאורה יתוכננו באופן שבו יימנע פיזור אור הגורם לזיהום אויר לסביבה.



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>ב. תחזוקה א. בתכנון ובהנחיות חייב המתכנן לקחת בחשבון נושאים של טיפול בשטחים ציבוריים, על מנת לאפשר למחלקות השונות של העירייה גישה נוחה לכל האזורים לצורך טיפול במערכות, המתקנים השונים ותחזוקתם. ב. התכנון יכלול דרכי גישה לרכב תחזוקה ולרכב חירום, בתיאום מלא עם הרשויות והמחלקות השונות של העירייה. ג. ביצוע ההשקיעה והגינון יהיה כפוף לדרישות ולהגבלות השימוש במים להשקיעה ויקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים למי תהום כמתבקש ובהתאם להנחיות רשות המים. ד. התכנון האדריכלי של פיתוח השצפיים, יאושר ע"י המחלקות המתאימות בעיריית חדרה. ה. עיריית חדרה תדאג לאחזקת השטחים הציבוריים ובין היתר לגיזום, דילול, ריסוס, דישון וכל הדרוש לצמחייה באופן מקצועי וקבוע.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>ישמשו למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר מתקני תשתית תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>ישמשו למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר מתקני תשתית תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות א בתא שטח 838 תותר טיילת להולכי רגל, תותר הצבת פרגולות הצללה, גינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>מעבר רגלי בין מגרשי מגורים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>חניון</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>חניה לשימוש בית ספר בהתאם לתקן חניה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>שטח שהוא מרחב פתוח וירוק בתוך מערכת הבינוי העירונית עם אפשרות להקמת מועדוני נוער ו או מבנים לחינוך תרבות וספורט לצורכי הקהילה. כמו כן נועד לשמש השטח כאזור נוי, שהייה,</p>	

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.13
<p>משחק, נופש פעיל וכמעבר ציבורי רציף לגישור בין מתחמים. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ. תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הצבת פרגולות הצללה, שימוקמו ברחבות ובמעברים, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה. תותר העברת קווי תשתית וקוים תת קרקעיים בתנאי שימוקמו בתוואי ובעומק שיגביל במידה מזערית את אפשרויות הגינון והפיתוח.</p>	
	4.13.2
<p>הוראות</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. סביבה ונוף</p> <p>מתקנים ומוסדות ציבור - המתקנים השונים ותחזוקתם.</p> <p>ב. התכנון יכלול דרכי גישה לרכב תחזוקה ולרכב חירום, בתיאום מלא עם הרשויות והמחלקות השונות של העירייה.</p> <p>ג. ביצוע ההשקייה והגינון יהיה כפוף לדרישות ולהגבלות השימוש במים להשקיה ויקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים למי תהום כמתבקש ובהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>ד. התכנון האדריכלי של פיתוח השצפיים, יאושר ע"י המחלקות המתאימות בעיריית חדרה.</p> <p>ה. עיריית חדרה תדאג לאחזקת השטחים הציבוריים ובין היתר לגיזום, דילול, ריסוס, דישון וכל הדרוש לצמחייה באופן מקצועי וקבוע.</p>	א
	ב
	<p>סביבה ונוף</p> <p>לפי סעיף 4.6.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
5	5	3	3	1	2	8	66	50	17820	(4) 1320	(3) 1980	(2) 3960	(1) 10560	1300	108 - 102	מגורים א'
5	4	4	4	1	4	16	141	40	27730	(8) 940	(7) 1410	(6) 5640	(5) 19740	9900	111 - 109	מגורים א'
10	10	5	5		6	18	110	30	18700			(10) 5500	(9) 13200	2400	203 - 201	מגורים ב'
5	5	5	5		9	27	306	30	52020			(11) 15300	(9) 36720	3000	214 - 204	מגורים ב'
10	10	5	5	2	12	36	96	30	22204	5841		(10) 4800	(9) 11520	5841	301	מגורים ג'
5	5	5	5		2	15		60	8277			30%	120%	5518	770	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		3	15		60	17111.31			30%	120%	11407.54	780	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3		5	5	1	4	8		70	4200			800	3400	5095	760	מסחר
3	1	3	1						50				50	328	600	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5		2			30	1752			20%	60%	2192	790	שטחים פתוחים 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

הערה ברמת הטבלה:

יתאפשר קירוי מרפסות האחת מעל השנייה בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד - השטחים הנ"ל לא יורדו ממניין שטחי התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1) 160 מ"ר ליח"ד.

(2) (2) 60 מ"ר ליח"ד.

(3) (3) 30 מ"ר ליח"ד.

(4) (4) 20 מ"ר ליח"ד.

(5) (5) מ"ר ליחיד.

(6) (6) 40 מ"ר ליחיד.

(7) (7) 30 מ"ר למבנה.

(8) (8) 20 מ"ר למבנה.

(9) (9) 120 מ"ר ליחיד.

(10) (10) 50 מ"ר ליחיד.

(11) (11) 50 מ"ר ליחיד.




תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו יהיה אישור תכנית בינוי לכל מתחם בשלמות או לחלק מהמתחם באישור הועדה המקומית שתכלול תנוחה של הבינוי, תכנית פיתוח לרבות הפיתוח הנופי, גבהים, מפלסי כניסה למגרשים, מיקום החניה בכל מגרש, מיקום חצר השירות, מרווחים וכו'.</p> <p>ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התוכנית בקני"מ 1:250, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו / או מי מטעמו. התוכנית תכלול התייחסות לקירות ניקיון וקירות תמך, גדרות, חומרים פילרי תשתיות, קווי מים וביוב במגרש כולל מפלסים, מערכות גז והסקה, קווי גז, תאורה ועמודים, חומרי פיתוח, אזורי ריצופים, מעקות וכו'.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ה. חלק מהיתר עבודות פיתוח יהיה אישור נתיב כניסה ויציאה של כלי העבודה, אזור התארגנות קבלן, הגנות נופיות ובטיחותיות. שטחי ההתארגנות לביצוע העבודות ימוקמו בתחום המיועד לבינוי ולא בשטחים הפתוחים ההיקפיים.</p> <p>ו. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח תפעולי הכולל הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה, כולל התייחסות לתנועת המשאיות לאתר וממנו.</p> <p>ח. תנאי לאפשרות גריסת חומרי בניה באתר יהיה הגשה ואישור ע"י המשרד להגנת הסביבה של נספח אקוסטי בו יוכח כי אין מטרדים לתושבים הסמוכים.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.2</p>
<p>בעלי הקרקע בתכנית זו יישאו בהוצאות עריכת התכנית הכוללת לפי חלקם היחסי: שכר אדריכלים, שכר שמאים, כולל הכנת טבלאות איזון והקצאה, שכר יועצים משפטיים, שכר היועצים השונים, הוצאות מדידות, הוצאות תכנון, בדיקות קרקע, סקרי תחבורה, סקרי איכות הסביבה, סקרי השפעה על הסביבה, אמצעי המחשה ולרבות הדמיה ממוחשבת ו/או מודל ו/או פרספקטיבה), הוצאות הפקת תכניות ותוכניות לצרכי רישום וכן כל הוצאה אחרת הנדרשת לביצוע התכנון והבאת התוכנית למתן תוקף ורישום המגרשים החדשים. בעל קרקע ישא בהוצאות אלה לפי חלקו היחסי של שווי השטח שבבעלותו בתחום התוכנית ביחס לכלל שווי השטחים בתחום התכנית (שאינם שטחים המיועדים לצרכי ציבור) לפי המצב המוצע בתחום התוכנית.</p> <p>השווי יהיה מופיע בטבלאות האיזון ולוחות ההקצאה במצב החדש/המוצע.</p> <p>תשלום הוצאות עריכת התוכנית תתבצע כדלקמן:</p> <p>1. מהנדס העיר יקבע בסמוך לאחר תחילת תוקפה של התוכנית, את הסכום הכולל של הוצאות עריכת התכנית, בתוספת דמי ניהול, יזמות ומימון ראויים שאותם יש לגבות מבעלי הקרקע ולשלם ליזמי התוכנית בפועל ולמתכנן.</p> <p>התשלום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא ריבית והצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p>6.2 הוצאות הכנת תוכנית</p>
	<p>(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה). 2. בעלי הקרקע ישלמו את מלוא הוצאות עריכת התוכנית תוך שלושה חודשים מיום אישורה של תוכנית זו. 3. מבלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לגבות התשלומים על פי כל דין, לא יוגשו לועדה המקומית והועדה המקומית לא תדון בבקשות להיתרי בניה ולא יוצאו היתרי בניה בגין נכס אלא אם כן שולם סכום ההוצאות היחסי, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית שיחולו בגין המקרקעין אליהם מתייחסת הבקשה להיתר הבניה למי שמימן את הוצאות התכנית כאמור.</p>
	<p>6.3 הפקות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטחי ציבור לרבות דרכים, מבני ציבור כולל מוסדות חינוך וכו' כמופיע לעיל יירשמו על שם הרשות בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>
	<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה ייעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק. ב. השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית חדרה עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ועפ"י החוק. ג. התכנית נערכה על רקע מפת מדידה. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית לצורכי רישום שתהווה מסמך מחייב.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>יחד עם תכנית הבינוי תוגש חוות דעת מומחה בנושא בניה ירוקה המציגה את האופן שבו הוטמעו בפרויקט הנחיות בנושאים שלהלן. במידה ויותקנו תקנות בניה ירוקה טרם הוצאת היתר הבניה תיבדק הבקשה להיתר בניה בהתאמה להן. 1. נוחות תרמית: התוכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ותתייחס לנושאים הבאים ביניהם: א. הגדלה או הקטנת מיימדי הפתחים- החלונות בהתאם להפנייתם. ב. בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם. ג. שימוש בארובות אור ורוח. ד. שימוש בהצללות קבועות/ניידות מחוץ לחלל הבניין כחלק מהתכנון האדריכלי ושימוש בהצללות בתוך המבנה. ה. איטום יעיל של קירות, רצפות וגגות. 2. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה: א. טכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר. ב. יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים. ג. ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון החלונות והתאמת גודלם לכיווני השמש. ד. חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכניות). 3. ניצול אנרגיה טבעית: א. שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים. ב. תנאים ליבוש כביסה באור השמש.</p>

בניה ירוקה	6.5
<p>ג. התקנת תאים פוטו- וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי (תאי שמש). 4. צמחייה:</p> <p>א. ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית ברחובות, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים. ב. נטיעת עצים במגרשי החניה (לכל 4 חניות עץ בוגר). ג. תכנון לגיוון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/מתחם. ד. שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף. ה. תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון בצמחייה. ו. הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה. 5. חזית חמישית:</p> <p>א. שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית. ב. שימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר. ג. פיתוח גגות ירוקים: באמצעות גינונים בצמחייה (אינטנסיבית ואקסטנסיבית). ד. תכנון יעיל של גגות המבנים לצורך שילוב מתקנים סולאריים ותאים פוטו-וולטאיים, פסולת: א. יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור"- חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ברמת השכונה והמבנה. ב. שימוש במערכות מתקדמות: דחסני אשפה, מערכות פניאומאטיות. 7. בניה חוסכת ומשמרת מים: א. השהיית נגר עילי ושימור נגר בתחום המגרש. ב. הכלת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים. 8. חומרים ושיטת בנייה: א. שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובני זמן קיום ארוך. ב. שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. ג. שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק. 9. קרינה: א. עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית). ב. התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה. 10. הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט: א. ביצוע מראש של קירות ניקיון במעטפת באתרים נבחרים למניעת שפכי עפר. ב. גריסה, איחסון ושימוש חוזר בקרקע ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים. ג. איסוף גיאופטים לשתילה חוזרת. ד. גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר. ה. שימוש חוזר בבולדרים למסלעות.</p>	



היטל השבחה	6.6
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>	
תשתיות	6.7
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	

6.7	תשתיות
	<p>מים : מים למבנה מגורים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס העיר.</p> <p>ביוב : מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית</p>
6.8	חניה
	<p>א. על תכנית יחולו תקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983) כאשר מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המוצע בהצעת משרד התחבורה מ-1992.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>ג. סידור החניה ייקבע בתכניות לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית בתכנית זו ניתן יהיה לקבוע כניסות משותפות לחניה אף במגרשים בעלי יעודים שונים וכן חיבור תת קרקעי לחניונים במגרשים שונים וביעודים שונים.</p>
6.9	חשמל
	<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 בנייה 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/או 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 אורירי 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> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

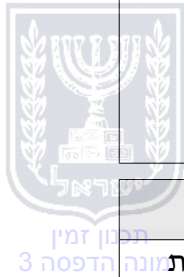


תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6.9	חשמל
	<p>עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>



6.10	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>



6.11	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. לא תתאפשר גריסה בגלל הקרבה לבתי המגורים. את הפסולת יש להעביר לאתרים המיועדים לכך.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי ללמתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרשים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.14</p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.15</p>
<p>הנחיות לגינון ונטיעת עצים במגרשים פרטיים: 1. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 2 עצים לפחות למגרש, על פי מפתח של עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מגרש פנוי - שאינו תפוס ע"י בית מגורים, מחסן, חניה מרוצפת, שביל גישה מחוץ לבית). באזור החניה עץ לכל 4 חניות. 2. העצים יהיו בקוטר "3-2", יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל. 3. העצים יינטעו במרחק של 100 ס"מ לפחות מגבול המגרש ובמרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ. 4. במגרשי החניה הפרטיים הפתוחים יינטע עץ כנ"ל לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ. 5. מגיש התכנית יסמן על גביה את מיקום העצים משולבים בתכניות הפיתוח. בתכנית תסומן מערכת ההשקיה. הנחיות לגינון ונטיעת עצים בשטחים ציבוריים: 1. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע "3-2 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על פי הנחיות העיריה. 2. גומות העצים ימוקמו בצמוד לאבן השפה. גודל הגומות במדרכה ברוחב 2.4 - 2.0 מ' יהיה 70/70 ס"מ, ובמדרכה ברוחב של יותר מ-2.4 מ' גודל הגומה יהיה 100/100 ס"מ. פרטי מסגרת ותיחום הגומה בהתאם להנחיות העיריה.</p>	



6.15	סביבה ונוף
<p>3. בשטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.</p> <p>4. בכל מגרשי החניה הציבוריים יינטע עץ לכל 3-4 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-80 ס"מ.</p> <p>רשימת העצים המומלצים: אלביציה ורודה, אלה ארץ ישראלית, אלון מצוי, ברכיכטון הסלעים, צאלון נאה, סיגלון חד עלים, מילה ירוקת עד, מיש בונגה (גשר הזיו), פנסית דו נוצתית, פלטופורום, כרבל לביד, זית אירופאי, בומבק הודי, ספיון השעווה, אלון ארוך עוקצים, ברכיכטון אדרי, מתחילית פעמונית, לגרסטרמיה הודית, כסיית האבוב.</p>	



6.16	פיתוח סביבתי
<p>דרישות מתן היתר בניה לתוכניות הפיתוח:</p> <p>יש לצרף לתכנית הבינוי המפורט נספח פיתוח כמפורט להלן:</p> <p>א. יש להגיש על בסיס מפת מדידה ותכנית הבינוי והפיתוח הכוללת דרכים וכבישים המתוכננים או הקיימים מכל צידי המגרש, כולל מפלסים סופיים של המדרכות הצמודות.</p> <p>ב. על מתכנן הפיתוח להתאים את מפלסי הפיתוח לפי מפלסי 000 ±? שייקבעו בתכנית הבינוי המפורט.</p> <p>ג. לתוכנית הפיתוח יש לצרף סט פרטים בהתאם לגיליון הפרטים המנחים של התכנית ולכלול ריצופים, אבני שפה, קירות, מעקות, גדרות, עצים, גינון וכד', כולל התייחסות להנחיות התקנון המפורטים ומסמכי התב"ע.</p> <p>ד. המדרכות, המיסעות והחניות שבתחום המגרש, ירוצפו באבנים משתלבות ולא יותר שימוש באספלט.</p> <p>ה. קירות הפיתוח הבנויים, הגדרות, השערים ומעקות יהיו בהתאם לפרטים המנחים שבנספח הפיתוח.</p> <p>ו. על מתכנן הפיתוח להכין את תכנית הגינון וההשקיה לפי המסמכים שהוכנו ע"י עיריית חדרה.</p>	



6.17	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>כוחה של הועדה המקומית יהיה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	<p>התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.</p> <p>איכלוס יח"ד, מבני הציבור והמסחר בתחום התכנית יתאפשר לאחר השלמת פתרון הניקוז למתחם 17 וסביבתו</p>

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3