

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0447235

הרחבת אזור תעשייה חדרה חד/1800

חיפה

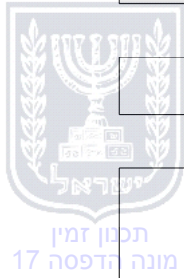
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פרויקט "אזור התעשייה החדש בחדרה" הינו פארק תעשייה הכולל שימושי תעשייה, מסחר, תעסוקה, שצ"פים, תרבות, ופנאי. התכנית מציעה, ביזמת הוועדה המקומית, להרחיב את אזור התעשייה הקיים בכ- 973 דונם לשטח של כ-2,200 דונם בסה"כ.

התכנית מציעה שינוי יעוד לשטחים ביעוד חקלאי ותעשייה ליעודי תעשייה, מסחר ומלאכה, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, רצועת נחל, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. מתחם התכנית המוצעת כולל:

לאורך חזיתות נחל חדרה, שיוסדר ייעודו ליעוד נחל יתוכננו שצ"פים, שבילי הולכי רגל ואופניים. מסחר ותעסוקה, תעשייה בלתי מזהמת, מלאכה קלה, תרבות ופנאי.

בדופן הצפונית ימוקמו מבני תעשייה כבדים עתירי שטח, מתקנים הנדסיים ושטחי אחסנה. בדופן הדרומית ימוקמו תעשייה קלה בלתי מזהמת ובתי מלאכה.

בתכנית יוסדר פתרון אקוסטי וסביבתי מלא לכוון השכונות הגובלות בה של צפון חדרה. התייחסות למט"ש קיים- גובל לתכנית המוצעת .

מיקום התכנית :

התכנית תחומה ממערב על ידי נחל חדרה אשר נכלל בשטח התכנית, כאשר מעברו המערבי של הנחל נמצא אזור התעשייה הקיים של חדרה.

מצפון מזרח גובל בתכנית שטח פארק איזורי מתוכנן לפי תמ"מ 6, ומדרום גובלת בה במסילת הרכבת. מדרום ומדרום-מזרח לשטח התכנית נמצאות שכונות מגורים קיימות ואזורי מגורים מתוכננים של חדרה.

מצב קיים בשטח : אזור התעשייה הקיים, הגובל בשטח התכנית ושטחו כ-1,000 דונם, מאופיין בתעשיות קונבנציונאליות, בהן תעשיות כבדות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 1800/חד הרחבת אזור תעשייה חדרה חד/1800

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0447235

שטח התכנית 972,546 דונם

1.2

תכנית מפורטת

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
X קואורדינאטה	192700
Y קואורדינאטה	706502

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית תחום ממערב על ידי נחל חדרה, הכלול בשטח התכנית. מעברו המערבי של הנחל נמצא אזור התעשייה הקיים של חדרה. מצפון מזרח גובלת התכנית בפארק איזורי מתוכנן לפי תמ"מ 6, ומדרום גובלת במסילת הרכבת. מדרום, ומדרום-מזרח לשטח התכנית נמצאים אזורי מגורים קיימים ומתוכננים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10001	מוסדר	חלק		82
10014	מוסדר	חלק	57-66, 68, 186	37, 39, 41, 43, 49, 51, 67, 70, 213-214, 227
10015	מוסדר	חלק	4, 12-15, 17-18, 22, 24, 27	21, 33
10020	מוסדר	חלק	1-9, 13-18	10, 12
10026	מוסדר	חלק	1, 48, 51, 54	
10671	מוסדר	חלק		8
12729	מוסדר	חלק		91

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

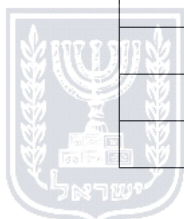
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

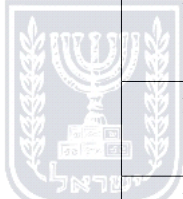
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	כפיפות בנושא נטיעות בגדות נחלים	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
24/12/2001	800	5041	כפיפות בנושא מסילות ברזל	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 23 / 15
15/07/2003	3450	5206	מים וביוב, מט"ש מאושר	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	ניקוז ונחלים	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	מרקמים : מרקם עירוני. הנחיות סביבתיות : חלקית : רגישות נופית סביבתית גבוהה. שטח שימור משאבי מים.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תחנת גז	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 37 / ד/ 1
26/04/2007	2496	5655	תחנת כח המופעלת בגז	אישור ע"פ תת"ל	תתל/ 20
13/05/2013	4613	6591		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 6
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
31/05/1984	2577	2059		כפיפות	חד/ 595 / א
10/08/2011	5976	6278	מתקן פסולת	כפיפות	חד/ 1431
22/01/1958	608	645		שינוי	חד/ 248
05/01/1986	1144	3289		שינוי	חד/ 248 / ד
04/02/1941		0		שינוי	חד/ 35
15/09/1991	43	3922		כפיפות	חד/ 812

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארנה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארנה צור		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עקרונות שמאיים	16: 09 27/01/2019	חיים גלנצר	27/01/2019	164	1: 1	רקע	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 06 19/12/2018	ארנה צור	02/09/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 37 21/03/2018	ארנה צור	02/01/2017	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח שלבים	12: 11 20/03/2018	ארנה צור	24/12/2017	1	1: 5000	רקע	מתחמי תכנון
לא	נספח מים וניקוז	15: 57 27/01/2019	אלה קנצנברג	27/01/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מערכת ניקוז	15: 54 27/01/2019	אלה קנצנברג	27/01/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	הוראות ניקוז וניהול מי נגר	15: 49 27/01/2019	אלה קנצנברג	27/01/2019	29	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	הוראות נספח תשתיות מים ביוב וגז	15: 49 27/01/2019	אלה קנצנברג	27/01/2019	7	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח נוף	15: 58 27/01/2019	דפנה גרינשטיין	27/01/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים רקע בינוי גליון 1	10: 08 12/01/2017	דפנה גרינשטיין	02/01/2017	1	1: 1250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים רקע בינוי גליון 2	15: 06 02/01/2017	דפנה גרינשטיין	02/01/2017	1	1: 1250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים רקע מאושר גליון 1	10: 08 12/01/2017	דפנה גרינשטיין	02/01/2017	1	1: 1250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים רקע מאושר גליון 2	15: 09 02/01/2017	דפנה גרינשטיין	02/01/2017	1	1: 1250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים רקע מוצע גליון 1	10: 07 12/01/2017	דפנה גרינשטיין	02/01/2017	1	1: 1250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים רקע מוצע גליון 2	15: 12 02/01/2017	דפנה גרינשטיין	02/01/2017	1	1: 1250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלאות סקר עצים	10: 16 12/01/2017	יורם וקשל	12/01/2017	3	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	15: 59 27/01/2019	דני פוכס	27/01/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	בדיקת השלכות תחבורה - בה"ת 2018	12: 08 20/03/2018	דני פוכס	01/09/2012	32	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית חדרה		וועדה מקומית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303728	04-6333010	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית חדרה		וועדה מקומית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303728	04-6333010	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	ארנה צור	22950	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	חיפה	דישראלי	54	04-8305100	04-8305105	avivafa@mz- a.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטה מפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	ד.ג.ש. הנדסה	רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	2	03-7554444	03-7554443	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין	33380	גרינשטיין הר- גיל אדריכלות נוף בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-3830407	04-8382536	office@lands cape.org.il
תכנון מים וביוב	יועץ תשתיות	אלה קנצנברג		בלשה- ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	העיר התחתית (1)		04-8603600	04-8603601	ala-k@bj- is.com
מהנדסת סביבתית	יועץ סביבתי	נילי מלכה		אביב הנדסה ומערכות מידע	ראש העין	העבודה	4	073-2590291	03-9024224	nilly.malka@ avivamcg.co m
שמאי מקרקעין	שמאי	חיים גלנצר	227		תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	34	03-6822128		shamaut@za hav.net.il
	אגרונום	יורם וקשל			חדרה	חדרה		052-2415559		yoram.vagsha l@gmail.com

(1) כתובת: העצמאות 31.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הרחבת אזור התעשייה של חדרה בכ-1,100 דונם, תוך שינוי יעוד משטחים חקלאיים ושטחים לתעשייה - לשטחים לתעשייה, מסחר ומלאכה, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, רצועת נחל, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. יצירת אזור התעשייה בעל אפיונים ייחודיים, שיציעו לעובדיו ולמבקרים בו איכות שהייה גבוהה, תוך שימוש בחללים ציבוריים וצמחייה להפרדה בין אזורים ופונקציות.

חלוקה למגרשים בגדלים שונים ובמיקומים שונים, בהתאם לפרוגרמה, על מנת להציע מגוון אפשרויות התואמות את צרכיהם של לקוחות פוטנציאליים חדשים באתר. התכנון יאפשר גמישות ומודולריות.

יצירת תמהיל משלים להרחבת אזור התעשייה הקיים לטובת עידוד התעשייה וניצול איכויות המקום לפי דרישות העירייה.

יצירת אזור תעשייה בעל נגישות גבוהה לצירים ראשיים, לאנשים ומטענים, המאפשר מגוון אפשרויות נגישות להולכי רגל, אופניים, כלי רכב פרטיים ותפעוליים, ונוסעי הרכבת.

התייחסות מיוחדת לנחל חדרה ולפארק המטרופוליני המתוכנן בסמוך, לניצול משאבי הטבע והנוף של הנחל, תוך שמירה על מאפייניו ואיכויותיו ופיתוחו כחלל ציבורי שמיש ונעים, המהווה חוליה מקשרת בין העיר לפארק המטרופוליני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטח חקלאי, שטח ללא תכנון מפורט, שטח ורצועת נחל, ושטח לתעשייה ל:

- שטחים לתעשייה
- שטחים לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה
- שטחים למסחר ותעסוקה
- שטחים למתקנים הנדסיים
- שטח ציבורי פתוח
- שטח נחל
- שטח לדרכים
- שטח לתחנת מעבר לפסולת
- שטח למסילת ברזל או טיפול נופי
- שטח לתפעול מסילה (תחנת רכבת)

וקביעת השימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.

ב. הרחבת דרכים מאושרות והתוויית דרכים חדשות, וביטול דרכים מאושרות.

ג. קביעת הוראות הבנייה וזכויות הבנייה בתחום התכנית:

- קביעת צפיפות
- קביעת מרווחי בנייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

- קביעת גובה המבנים
- קביעת הנחיות בינוי
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. איחוד וחלוקה.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים, דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכי.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח גדות הנחל וסביבתו ושמירה על ערוץ הנחל בהתאם לתכניות מתאר ארציות.
- ח. קביעת שלבים והתניות לביצוע.
- ט. קביעת הנחיות סביבתיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

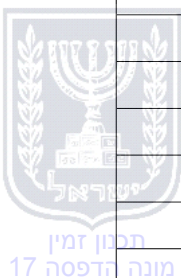
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	201 - 219
מתקנים הנדסיים	703
שטח ציבורי פתוח	501 - 502, 521, 525, 526
נחל/ תעלה/מאגר מים	570 - 575
דרך מאושרת	600 - 606, 609, 610, 611, 627, 630, 631, 636, 650, 651
דרך מוצעת	611 - 614, 616, 618 - 626, 628, 629, 632, 640, 641
דרך משולבת	635
מסילה ו/או טיפול נופי	530
חניון	691, 693, 694
מסילה מאושרת	801
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100, 1101
מסחר ותעסוקה	900 - 957
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	300 - 315

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	600, 627, 630, 650, 651
בלוק ביטול	דרך מוצעת	616, 622, 626
בלוק ביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
בלוק ביטול	מסחר ותעסוקה	905, 922, 923, 935 - 937, 942, 951, 954, 955
בלוק ביטול	מסילה ו/או טיפול נופי	530
בלוק ביטול	מתקנים הנדסיים	703
בלוק ביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	574
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 505 - 507, 509, 511, 512
בלוק ביטול	תעשייה	201, 215 - 217, 219
בלוק ביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	304 - 308, 310, 313, 314
בלוק מתקן גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	625
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	509
בלוק תחנת כח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	611, 614
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100, 1101
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	570, 571
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 516, 517
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ותעסוקה	900 - 902
גבול מסדרון תשתיות עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	573

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	521, 514, 505
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	651, 650, 601, 600
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	640, 619, 618, 614 - 611
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	518, 503 - 501
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	208, 205 - 201
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	627, 610, 609, 606 - 604, 602, 601
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	651, 631, 630
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	632, 626, 623 - 620, 616
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	635
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	951 - 943, 940 - 937, 932, 905
דרך /מסילה לביטול	מסילה ו/או טיפול נופי	530
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	573
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	525, 510 - 508, 506, 505, 501
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	209
דרך /מסילה לביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	315 - 310
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	614
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	573 - 571
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	516 - 514, 505, 504, 502, 501
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	630, 610, 609, 606, 604, 601, 600
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מוצעת	651, 650, 631
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מוצעת	629, 626 - 618, 616, 614 - 612
חזית עם הוראות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	641, 640, 632
חזית עם הוראות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	957, 956, 953, 922, 900
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	521, 509
חזית עם הוראות מיוחדות	תעשייה	219, 218, 206
חזית עם הוראות מיוחדות	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	315, 313 - 311, 309, 305 - 300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	622
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	941
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	509, 508
קו גז	דרך מוצעת	614
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100
קו גז	נחל/ תעלה/מאגר מים	571
קו גז	שטח ציבורי פתוח	516, 502, 501
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	605 - 602
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	622 - 620, 616
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מסחר ותעסוקה	906, 905
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	574, 572
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	515 - 513, 509 - 504, 501
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	תעשייה	219, 218, 209
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מאושרת	603
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מוצעת	620, 616

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מסחר ותעסוקה	903 - 906, 908 - 911, 914 - 922
קו חשמל מתח עליון ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	573
קו חשמל מתח עליון ת"ק	שטח ציבורי פתוח	505, 507, 509, 512 - 514, 519, 520
קו חשמל מתח עליון ת"ק	תעשייה	218, 219
קו תקשורת עילית/תת קרקעי	דרך מאושרת	604
קו תקשורת עילית/תת קרקעי	נחל/ תעלה/מאגר מים	574
קו תקשורת עילית/תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	506 - 508
קו תקשורת ת"ק	דרך מאושרת	604
קו תקשורת ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	574
קו תקשורת ת"ק	שטח ציבורי פתוח	506 - 508
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600 - 606, 609, 610, 627, 630, 631, 636, 650, 651
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	611 - 614, 616, 618 - 626, 628, 629, 632, 640, 641
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	635
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	691, 693, 694
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100, 1101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	900 - 957
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה ו/או טיפול נופי	530
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	570 - 575
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501 - 521, 522, 526
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	201 - 219
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	300 - 315
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	600 - 606, 609, 610, 627, 630, 631, 636, 650, 651
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	611 - 614, 616, 618 - 626, 628, 629, 632, 640, 641
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	635
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	691, 693, 694
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100, 1101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	900 - 957
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסילה ו/או טיפול נופי	530
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסילה מאושרת	801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	703
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	570 - 575
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	501 - 521, 522, 526
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	201 - 219
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	300 - 315
תחום השפעה	דרך מאושרת	602, 650, 651
תחום השפעה	דרך מוצעת	612, 614, 616
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	503, 526



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	תעשייה	202 - 205, 209 - 213

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אדמה שמורה באופן טבעי	31,771	3.26
אזור למפעלי ביוב	769	0.08
דרך מאושרת	58,805	6.04
דרך משולבת	18	0
מסילת ברזל מאושרת	1,196	0.12
נחל	45,306	4.65
קרקע חקלאית	244,803	25.13
שטח ללא תכנון מפורט	500,709	51.41
שטח ציבורי פתוח	19,526	2.01
שטח תחנת כח	29,176	3
תעשייה	41,959	4.31
סה"כ	974,038	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,951.75	2.15
דרך מוצעת	113,705.63	11.69
דרך משולבת	1,462.12	0.15
חניון	432.75	0.04
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	29,206.94	3
מסחר ותעסוקה	128,600.47	13.22
מסילה ו/או טיפול נופי	37,194.86	3.82
מסילה מאושרת	167.93	0.02
מתקנים הנדסיים	8,667.37	0.89
נחל/ תעלה/מאגר מים	15,264.12	1.57
שטח ציבורי פתוח	298,375.49	30.67
תעשייה	212,290.28	21.82
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	106,459.49	10.94
סה"כ	972,779.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני תעשייה ואחסנה יעוד מעורב למפעלי תעשייה כבדה ואחרת, מחסני הפצה עתירי שטח, משחטות, שטחי אחסון, מרכזים לוגיסטיים ומתקנים סולריים. תוואי צינורות הגז לתוך אזור התעשייה.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים ג. מבני עזר</p> <p>המשמשים את המבנים הראשיים כגון: מבנים לתחנות שנאים וללוחות חשמל, חדר גנראטור, חדר מיתוג, מאגר למי כיבוי אש, מחסן טכני לציוד גינון, ניקוי ותחזוקה של האתר, וכד'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>אדריכלות</p> <p>כחלק מתכנית הבינוי, תכנית הנוף והפיתוח להיתר בנייה, יוגשו פריסות של חזיתות המבנים. בפריסת החזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. תכנית החזיתות תכלול גם את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים ויודגש ה"חיבור" העיצובי למגרשים אלה.</p> <p>עיצוב החזיתות, חומרי הגמר והתנאים למתן היתרי בנייה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>מרחקי הפרדה חומרים מסוכנים</p> <p>לא תופקד תכנית מפורטת המתירה בניה או שימוש בקרקע בסמוך למפעל תעשייה, בתחום ההשפעה של סיכונים או מטרדים סביבתיים, אלא בהתאם לתנאים סביבתיים שיקבעו לאחר ביצוע דו"ח מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים או חוות דעת סביבתית בהנחיית המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מתקנים הנדסיים</p> <p>תותר התקנת מתקנים הנדסיים ומתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת בלתי מזהמים על הגגות, על חזיתות המבנים בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה המקומית, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, ובתחום קווי הבניין.</p> <p>מבני עזר</p> <p>מבני העזר ישולבו בבינוי הכללי בצורה אדריכלית נאותה כחלק מהבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>גישה למגרשים:</p> <p>רוחב פתח הכניסה למגרש לא יעלה על 5 מ', לכל מגרש יהיה רק פתח אחד לכניסת רכב. למגרש הפונה לשני רחובות שונים תותר כניסה/יציאה מכל רחוב. תנאי להוצאת היתר יהיה תיאום מיקום הכניסות והיציאות עם מח' פיתוח תשתיות בעירייה.</p>



4.1	תעשייה
ב	<p>קווי בנין</p> <p>יותר קו בניין 0 בקו צידי ואחורי עבור מתקנים טכניים המשרתים את השימוש העיקרי, כגון חדרי טרנספורמציה, טיפול בפסולת וכד', באישור המגרשים הגובלים.</p> <p>יותר שימושים של תעשיות המחזיקות בחומרים מסוכנים תוך שמירת מרחק של 100 מ' משימושים קולטי קהל.</p>
ג	<p>השלמת מגרשים</p> <p>ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד על שני מגרשים או יותר, תוך איחודם למגרש אחד ובכפוף להגשת תכנית איחוד לאשור הועדה המקומית.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>לכל מגרש לצורך הגשת היתר בנייה, תוכן תכנית בינוי, נוף ופיתוח בקני"מ 1:250.</p> <p>התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף, ותוכן לאור ההנחיות שבסעיף 6.14 "תכנית נוף ופיתוח" שבמסמך זה ולאור ההנחיות המרחביות של הרשות המקומית, תכנית זו תאושר ע"י אדריכל העיר.</p> <p>גובה גדרות בנויות הפונות לרחובות הסמוכים לא יעלה על 1.10 מ'.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה של 0.50 מ' מהנחייה זו.</p> <p>ניתן לשלב גדר ביטחון ממתכת שאינה אטומה עד לגובה 2.5 מ', ניתן לשלב גדר חיה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>בחצרות המגרשים יותר לבצע: גינון, ריצוף, ריהוט חוץ, ומשטחי מיסעה, תפעול וחניה, יוותרו לפחות 15% משטח המגרשים בתחום התכנית (שטח פנוי מבינוי לרבות פיתוח מבונה, חניה תת"ק וריצופים) כשטחים חדירי מים במגמה אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם לתמ"א 4/ב/34 ולעקרונות תכנון מערכת הניקוז בסעיף 6.6 בהוראות תכנית זו.</p> <p>כל שטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה במערכת טפטוף (מלבד מקרים מיוחדים שיוצגו ויוסברו בבקשה להיתר בנייה).</p> <p>במידת האפשר תבוצע ההשקיה במי קולחין מטוהרים, באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>רצועת גינון בחזית המגרש - בחזית המגרש הפונה לרחוב, בצמוד למדרכה, תותקן רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' נטו לפחות, בין הגדר לגבול המגרש.</p> <p>בשטח זה יש לתכנן שתילת שיחים משתרעים, מטפסים ולפחות עץ בוגר אחד כל 7 מ"א של חזית מגרש.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>



<p>4.1</p>	<p>תעשייה</p> <p>בתכניות בינוי נוף ופיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בנייה, יסומנו העצים הקיימים בגבול התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים יישמרו, יועתקו או יכרתו על פי התכנית הנופית ולפי הנחית מהנדס הרשות המקומית. הכל באחריות המבקש ועל חשבונו.</p>
<p>4.2</p>	<p>מסחר ותעסוקה</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.2.1</p>	<p>א. יותרו השימושים הבאים: פעילות פנאי, תיירות מקומית, בילוי, סדנאות ומתקני לימוד והשכלה, תעשייה עתירת ידע, תעסוקה לא מזהמת, כגון סטודיו ליצירה ואמנות, מסחר הכולל: חנויות בגדלים שונים, בתי מרקחת, מסעדות, בתי קפה, משחקיות לילדים, מכון התעמלות כושר וספורט, גני אירועים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סניף דואר, סניף בנק, וכן משרדי מנהלת האתר. שרות רווחה לעובדים כגון: מעונות יום וגני ילדים. ב. מתקנים הנדסיים ג. מבני עזר - ראו סעיף תעשייה.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>אדריכלות</p> <p>חזיתות המבנים הפונות אל רצועת הנחל תתוכננה כחזית ראשית. בחזיתות אלו ימוקמו שימושים עיקריים ולא פונקציות שירות. תכנון חזיתות אלה ישאף ליצירת אינטראקציה עם השטח הציבורי אשר לאורך הנחל וזאת באמצעות הפניית המבנים אל רצועת הנחל, חומרי גמר של החזיתות, פיתוח השטח הפנוי מבינוי, יצירת מעבר פיזי אל השטח הציבורי וכיוצ"ב.</p> <p>כחלק מתכנית הבינוי, תכנית הנוף והפיתוח להיתר בנייה, יוגשו פריסות של חזיתות המבנים. בפריסת החזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. תכנית החזיתות תכלול גם את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים ויודגש ה"חיבור" העיצובי למגרשים אלה.</p> <p>עיצוב החזיתות, חומרי הגמר והתנאים למתן היתרי בנייה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>מרחקי הפרדה חומרים מסוכנים</p> <p>לא תופקד תכנית מפורטת המתירה בניה או שימוש בקרקע בסמוך למפעל תעשייה, בתחום ההשפעה של סיכונים או מטרדים סביבתיים, אלא בהתאם לתנאים סביבתיים שיקבעו לאחר ביצוע דו"ח מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים או חוות דעת סביבתית בהנחיית המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מתקנים הנדסיים</p> <p>תותר התקנת מתקנים הנדסיים ומתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת בלתי מזהמים על הגגות, על חזיתות המבנים בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה המקומית,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.2

מסחר ותעסוקה

בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, ובתחום קווי הבניין.

מבני עזר

מבני העזר ישולבו בבינוי הכללי בצורה אדריכלית נאותה כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

גישה למגרשים :

רוחב פתח הכניסה למגרש לא יעלה על 5 מ', לכל מגרש יהיה רק פתח אחד לכניסת רכב. למגרש הפונה לשני רחובות שונים תותר כניסה/יציאה מכל רחוב. תנאי להוצאת היתר יהיה תיאום מיקום הכניסות והיציאות עם מח' פיתוח תשתיות בעירייה.

קווי בנין

יותר קו בנין 0 בקו צידי ואחורי עבור מתקנים טכניים המשרתים את השימוש העיקרי, כגון חדרי טרנספורמציה, טיפול בפסולת וכד', באישור המגרשים הגובלים.

השלמת מגרשים

ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד על שני מגרשים או יותר, תוך איחודם למגרש אחד ובכפוף להגשת תכנית איחוד לאשור הוועדה המקומית.

פיתוח סביבתי

לכל מגרש לצורך הגשת היתר בנייה, תוכן תכנית בינוי, נוף ופיתוח בקני"מ 1:250. התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף, ותוכן לאור ההנחיות שבסעיף 6.14 "תכנית נוף ופיתוח" שבמסמך זה ולאור ההנחיות המרחביות של הרשות המקומית, תכנית זו תאושר ע"י אדריכל העיר.

מגרשים בעלי חזית הגובלת עם הנחל והשצ"פ, ישארו פתוחים ונגישים למעבר פיזי ממגרשי המסחר אל רצועת הנחל, תאסר בנית גדרות.

גובה גדרות בנויות הפונות לרחובות הסמוכים לא יעלה על 1.10 מ'.

בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה של 0.50 מ' מהנחייה זו.

ניתן לשלב גדר ביטחון ממתכת שאינה אטומה עד לגובה 2.5 מ', ניתן לשלב גדר חיה.

הוראות פיתוח

הוראות פיתוח

בחצרות המגרשים יותר לבצע: גינון, ריצוף, ריהוט חוץ, ומשטחי מיסעה, תפעול וחניה, פיתוח השטח בחזית הפונה אל רצועת הנחל יאפשר שימוש אינטנסיבי המשרת את המשתמשים ויתן משנה תוקף לחשיבות חזית הנחל ולתפקוד חזית זו.

יוותרו לפחות 15% משטח המגרשים בתחום התכנית (שטח פנוי מבינוי לרבות פיתוח מבונה, חניה תת"ק וריצופים) כשטחים חדירי מים במגמה אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול , תעלות חילחול , קידוחי החדרה , אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש , בהתאם לתמ"א 4/ב/34 ולעקרונות תכנון מערכת הניקוז בסעיף 6.6 בהוראות תכנית זו .</p> <p>כל שטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה במערכת טפטוף (מלבד מקרים מיוחדים שיוצגו ויוסברו בבקשה להיתר בנייה).</p> <p>במידת האפשר תבוצע ההשקיה במי קולחין מטוהרים, באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>רצועת גינון בחזית המגרש - בחזית המגרש הפונה לרחוב, בצמוד למדרכה, תותקן רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' נטו לפחות, בין הגדר לגבול המגרש.</p> <p>בשטח זה יש לתכנן שתילת שיחים משתרעים, מטפסים ולפחות עץ בוגר אחד כל 7 מ"א של חזית מגרש.</p> <p>יש לשמור על קו מבט מהרחוב אל כיוון הנחל ללא חיץ חזותי.</p>
ו	<p>מתקנים זמניים</p> <p>יותר קירוי קל קיץ/חורף והקמת דוכנים זמניים בתחום המגרש גם מעבר לקווי הבניין למסעדות ובתי קפה.</p> <p>שטחים אלול לא יכללו במסגרת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5 להלן.</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתכניות בינוי נוף ופיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בנייה, יסומנו העצים הקיימים בגבול התכנית , תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם.</p> <p>יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט .</p> <p>כל העצים יישמרו , יועתקו או יכרתו על פי התכנית הנופית ולפי הנחית מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>הכל באחריות המבקש ועל חשבונו.</p>



4.3	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. יותרו השימושים הבאים : תעשייה קלה, בתי מלאכה ושטחי מלאכה לא מזהמים, אולמות אירועים וכן בתי אוכל, מזנונים וקפטריות, סניף דואר, בנק וכד'.</p> <p>כמו כן יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, מוסכים, שטחי אחסנה ומרכזים לוגיסטיים וכן משרדי מנהלת האתר.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים - ראו סעיף תעשייה</p> <p>ג. מבני עזר - ראו סעיף תעשייה</p> <p>ד. לא תותר הקמה ו/או הפעלה של מפעלים שהנם מזהמים או בעלי השפעה סביבתית מהותית כגון : בתי מלאכה, מחסנים, בתי עסק, ו/או כל תעשייה או עסק מהסוגים המנויים שלהלן : תחנות כוח, תעשייה כימית, מפעלים לציפוי מתכות, תעשיות פטרוכימיות, ייצור אריזה של חומרי הדברה, מפעלים ליציקת מתכות, ייצור דשנים, ייצור או אחסנת חומרים נפיצים, בריכות דגים, בריכות חמצון, עיבוד עור, תשלובות כימיות ונפט או תעשיות נפט או זיקוק נפט, מכון פסדים, ייצור, עיבוד, אריזה או אחסנה של אסבסט ו/או מלט. כמו כן מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהומים ו/או אחסנת חומרים מסוכנים העלולים להשפיע על שאר העסקים באזור התעשייה ? לשיקול הוועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ביצוע צביעה בריסוס או התזה שלא במבנה מקורה, סגור ואטום המותאם לתכלית זו, ייצור</p>

4.3	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	ועיבוד של שיש ו/או מרצפות, גריסה וטחינה של אבן, ייצור אספלט, משחטות רכב, מפעלים לטיפול בפסולת. תותר אחסנה ואריזה בתנאים של מילוי דרישות סביבתיות. אחסון גזם יותר רק לשימוש עצמי של המפעלים.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי אדריכלות</p> <p>כחלק מתכנית הבינוי, תכנית הנוף והפיתוח להיתר בנייה, יוגשו פריסות של חזיתות המבנים. בפריסת החזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה.</p> <p>תכנית החזיתות תכלול גם את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים ויודגש ה"חיבור" העיצובי למגרשים אלה.</p> <p>עיצוב החזיתות, חומרי הגמר והתנאים למתן היתרי בנייה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>מרחקי הפרדה חומרים מסוכנים</p> <p>לא תופקד תכנית מפורטת המתירה בניה או שימוש בקרקע בסמוך למפעל תעשייה, בתחום ההשפעה של סיכונים או מטרדים סביבתיים, אלא בהתאם לתנאים סביבתיים שיקבעו לאחר ביצוע דו"ח מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים או חוות דעת סביבתית בהנחיית המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מתקנים הנדסיים</p> <p>תותר התקנת מתקנים הנדסיים ומתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת בלתי מזהמים על הגגות, על חזיתות המבנים בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה המקומית, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, ובתחום קווי הבניין.</p> <p>מבני עזר</p> <p>מבני העזר ישולבו בבינוי הכללי בצורה אדריכלית נאותה כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>גישה למגרשים :</p> <p>רוחב פתח הכניסה למגרש לא יעלה על 5 מ', לכל מגרש יהיה רק פתח אחד לכניסת רכב. למגרש הפונה לשני רחובות שונים תותר כניסה/יציאה מכל רחוב.</p> <p>תנאי להוצאת היתר יהיה תיאום מיקום הכניסות והיציאות עם מח' פיתוח תשתיות בעירייה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>יותר קו בניין 0 בקו צידי ואחורי עבור מתקנים טכניים המשרתים את השימוש העיקרי, כגון חדר טרנספורמציה, טיפול בפסולת וכד', באישור המגרשים הגובלים.</p>
ג	<p>השלמת מגרשים</p> <p>ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד על שני מגרשים או יותר, תוך איחודם למגרש אחד ובכפוף להגשת תכנית איחוד לאשור הועדה המקומית.</p>



4.3	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>לכל מגרש לצורך הגשת היתר בנייה, תוכן תכנית בינוי, נוף ופיתוח בקני"מ 1: 250.</p> <p>התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף, ותוכן לאור ההנחיות שבסעיף 6.14 "תכנית נוף ופיתוח" שבמסמך זה ולאור ההנחיות המרחביות של הרשות המקומית, תכנית זו תאושר ע"י אדריכל העיר.</p> <p>גובה גדרות בנויות הפונות לרחובות הסמוכים לא יעלה על 1.10 מ'. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה של 0.50 מ' מהנחייה זו. ניתן לשלב גדר ביטחון ממתכת שאינה אטומה עד לגובה 2.5 מ', ניתן לשלב גדר חיה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>בחצרות המגרשים יותר לבצע: גינון, ריצוף, ריהוט חוץ, ומשטחי מיסעה, תפעול וחניה, ויותר לפחות 15% משטח המגרשים בתחום התכנית (שטח פנוי מבינוי לרבות פיתוח מבונה, חניה תת"ק וריצופים) כשטחים חדירי מים במגמה אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם לתמ"א 4/ב/34 ולעקרונות תכנון מערכת הניקוז בסעיף 6.6 בהוראות תכנית זו.</p> <p>כל שטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה במערכת טפטוף (מלבד מקרים מיוחדים שיוצגו ויוסברו בבקשה להיתר בנייה).</p> <p>במידת האפשר תבוצע ההשקיה במי קולחין מטוהרים, באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>רצועת גינון בחזית המגרש - בחזית המגרש הפונה לרחוב, בצמוד למדרכה, תותקן רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' נטו לפחות, בין הגדר לגבול המגרש.</p> <p>בשטח זה יש לתכנן שתילת שיחים משתרעים, מטפסים ולפחות עץ בוגר אחד כל 7 מ"א של חזית מגרש.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתכניות בינוי נוף ופיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בנייה, יסומנו העצים הקיימים בגבול התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם.</p> <p>יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט.</p> <p>כל העצים יישמרו, יועתקו או יכרתו על פי התכנית הנופית ולפי הנחית מהנדס הרשות המקומית. הכל באחריות המבקש ועל חשבונו.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. השטח הציבורי הפתוח ישמש למעבר הולכי רגל ושהייתם. שבילי אופניים, שבילים וגשרים להולכי רגל, דרכי שירות לתחזוקת הנחל, העברת קווי תשתית תת קרקעיים, נטיעות בגדות נחלים בהתאם להוראות תמ"א/22, מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן, גינון ושיחים בעלי צמחיה טבעית ונטועה.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>כמו כן כחטיבת נוף פתוחה ושימור אזור נחל חדרה.</p> <p>ב.שצ"פ אקסטנסיבי תאי שטח 501-511</p> <p>1. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אקסטנסיבי.</p> <p>2. יותרו מערכות תשתית תת-קרקעיות, ומיקומן של המערכות המותרות יתואם עם אדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ ועם נציגי הרשות המקומית.</p> <p>ג.שצ"פ אינטנסיבי תא שטח 512</p> <p>1. בשטח זה יותר גינון אינטנסיבי, יותרו פיתוח שבילים, מדרגות ורחבות, הצבת ריהוט חוצות, עמודי תאורה, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. גשר עילי מעל רצועת הנחל ותמיכותיו. כמו כן תותר הצבת מתקני משחקים ומתקני כושר/ספורט לרווחת משתמשי השצ"פ באזורים שיועדו לכך בתכנית הפיתוח, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p> <p>2. לא תותר כל בנייה, למעט מבני שירותים לשימוש המבקרים ותחנות טרנספורמציה במבנים בלבד, שישולבו בפיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>השטח הציבורי הפתוח</p> <p>1. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי.</p> <p>2. לא תותר כל בנייה, למעט האמור לעיל</p> <p>3. מיקום המערכות המותרות יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם נציגי הרשות המקומית.</p> <p>4. כל השטח שאינו מרוצף, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. תנתן עדיפות להשקיה באמצעות מים מושבים.</p> <p>5. לכל אזורי הפעילות, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות.</p> <p>6. חניה בשצ"פ : תותר בסמוך לדרכים ובכפוף לתכנית נוף ופיתוח והוכחת הצורך לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>7. בקשה להיתר בניה : לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.</p> <p>8. מועד ביצוע : פיתוח השצ"פים, יתבצע במקביל להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים .</p> <p>9. כל מי הנגר העילי, מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום המגרש, לפחות 20% משטח כל מגרש, יגונן על קרקע טבעית. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו').</p> <p>שצ"פ הפרדה ומיסוך חזותי</p> <p>בשטח זה יותר גינון אינטנסיבי, ריהוט חוצות, כולל פיסול, שבילים להולכי רגל. לא תותר בניה, למעט שבילים, ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות.</p> <p>חניה בשצ"פ : לא יותר למקם שטחי חניה בשצ"פ, מעבר לשטחי חניה המסומנים המופיעים בנספחי הנוף והתנועה .</p> <p>בקשה להיתר בניה : לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות</p>



<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>הצמחייה וההשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה. מועד ביצוע: פיתוח השצ"פים לאור התכניות הנ"ל, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.</p>	
<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>תא שטח 703 מתקן מים: מתקנים לטיפול ואגירת מים. דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירותי המתקן. מבני מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול. קווי תשתיות ומתקנים, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את המתקן. פיתוח שטח וטיפול נופי: גדרות רשת, גינון ונטיעות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>א. שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק, למעט מסילת ברזל. ב. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. ג. שימור נופי - רצועת גינון ברוחב של 2 מטרים, בדרכים המסומנות בתשריט, ובנספחי הנוף והתנועה. ד. ריהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב, לפי תכנית פיתוח.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p align="center">א</p> <p>הוראות פרטי הפיתוח יתאמו לספר הפרטים העירוני.</p> <p>1. כניסה למגרשים הכניסה לכל מגרש ומגרש תהיה מאחד הצדדים של המגרש ולא למרכז המגרש.</p> <p>תנתן עדיפות לאיחוד כניסות לשני מגרשים גובלים.</p> <p>2. בשטחי הדרכים תותר הצבת רהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב, הכל לפי תכנית פיתוח.</p> <p>3. בדרכים יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום מי תהום מדלקים ושמונים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.</p> <p>4. הנחיות פיתוח - צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים, ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, אזורי ישיבה, אזורי גינון ותאורה.</p> <p>5. עצי רחוב - לאורך כל המדרכות, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה בטפטוף. מרווח השתילה הממוצע, בין כל שני עצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>6. חניות - בנתיבי החניה, לאורך כבישים, יתוכננו "אוזניים" לעצים ולשיחים. יעשה מאמץ, כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד.</p> <p>בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה.</p>	



4.6	דרך מאושרת
	<p>בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד. במידת האפשר, תתוכנן רצועת גינון בהיקף החניה, להצנעתה מסביבתה.</p> <p>שטחי החניה יופרדו מהמיסעה ע"י שוני בחומר הריצוף (ירוצפו בחומר שונה מאספלט).</p> <p>7. מעברי חציה -במעברי החצייה הנגשה לפי התקן ולפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>תיאום מערכות - בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותתואם עם שאר המערכות.</p> <p>מועד ביצוע - הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים החדשים.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	ראה סעיף דרך מאושרת.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	פרטי הפיתוח יתאמו לספר הפרטים העירוני. ראה סעיף דרך מאושרת.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב תפעוליים והולכי רגל, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מעבר תשתיות עיליות.</p> <p>ג. גשר מעבר מעל מסילת רכבת / הפרדה מפלסית</p> <p>ד. ריהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים, גינון וכיו"ב, לפי תכנית פיתוח.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	פרטי הפיתוח יתאמו לספר הפרטים העירוני. ראה סעיף דרך מאושרת.
4.9	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.9.1	שימושים
	<p>א. רצועת הנחל שבתחום התכנית תשמש לשימור, לשיקום ולטיפול של אפיק נחל חדרה וסביבתו המיידית באופי הקרוב ביותר לטבעי, לשהייה וטיול, לא תותר כל בנייה.</p> <p>יותר פיתוח שבילי טיול ודרכי שירות משני צידי הנחל, ורחבות שהייה/תצפיות.</p> <p>ברצועת הנחל תבוצענה התאמת קרקע ועבודות שתילה ונטיעה אינטנסיביות, על מנת לשחזר את אופי גדות הנחל והצמחייה ההיסטוריים.</p> <p>במסגרת תכנון רצועת הנחל ניתן לעצב מחדש את תוואי הזרימה באופי הדומה ביותר לטבעי.</p> <p>ב. בשטח הנחל והרצועה המגוננת לאורכו לא תותר בנייה או התקנת מתקנים מכל סוג שהוא למעט, שבילי הליכה, פנסי תאורה, נטיעת עצים וכיו"ב, הכל לפי תכנית פיתוח.</p>
4.9.2	הוראות

4.9	נחל/ תעלה/מאגר מים
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנון רצועת הנחל יהיה בתיאום עם תכנית האב לנחל חדרה.</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטחי נחל והרצועה המגוננת לאורכה לא תותר בניה או התקנת מתקנים מכל סוג שהוא, למעט הצבת הרוט רחוב, פנסי תאורה, נטיעת עצים וכיו"ב, הכל לפי תכנית פיתוח. בצמוד למגרשים הסמוכים ניתן יהיה למקם דוכנים זמניים ועגלות ממכר לשימוש מסחרי זמני. באזור שטחי הנחל יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום מי תהום מדלקים ושמיים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו. דרכי שירות באזור רצועת הנחל? דרכי שירות יתוכננו, בתיאום עם רשות הניקוז, כך שיהוו גם שבילי טיול לאורך הנחל. תוואי דרכי השירות יסומן גם בתכנית הנוף והפיתוח. בעת תכנון וביצוע השצ"פ, יש להקפיד על הנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> השצ"פ יתוכנן באופי טבעי, תוך שימת דגש על עידוד חי וצומח באופי מקומי. תכנון הפארק יתואם עם כל הגורמים המעורבים בהסדרת נחל חדרה ולפי רוח תכנית האב לנחל. רשות ניקוז, איגוד ערים לשמירה על איכות הסביבה ועיריית חדרה. לאורך תוואי הנחל יבוצע שביל הולכי רגל רציף, משני גדותיו (למעט בקטע הגובל באזור התעשייה הישן, שם יבוצע שביל רק בגדה המזרחית). לאורך התוואי יבוצעו לפחות שתי חציות (גשרים) להולכי רגל. יבוצעו קישורים לשצ"פים של אזור התעשייה המוצע. חציית תשתיות את הנחל תהיה מינימאלית ותבוצע כך שתיפגע כמה שפחות בערוץ הנחל. כל פגיעה תשוקם באופן מלא, כך שלנחל יהיה מופע ערוץ נחל חי ובו צומח באופי מקומי. בתכנון יינתן ביטוי לכל הפעולות הדרושות לשיפור איכות המים. הצמחייה הטבעית הנמצאת בשטח תישמר ותשוקם בתאום עם יועץ אקולוגי. גמר עבודות פתוח ושקום השטח, כולל עבודות הגינון וההשקיה, יתבצע ברצף אחד ויושלם במקביל לעבודות הפיתוח במגרשים. לא יהיו עמודים בתחום הנחל. מיקום העמודים, מימדיהם ועיצובם יהיו בתיאום עם אדריכל הנוף של תכנית אזור תעשייה חדרה.
4.10	מסילה ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שטח למעבר למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, קירות תומכים, הפרדה אקוסטית, תאורה, מתקני איתות ותקשורת למחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתיות, לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך רב מפלסיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> כל תשתית דרך לרבות מבנה דרך העוברים בתחום המסילה יתואמו עם רכבת ישראל. התכנון המפורט של המסילה ומסוף המטענים יתואמו עם עיריית חדרה ויוגשו לאישור העירייה במסגרת היתר בנייה. יש לחדד כי התכנון המופיע על גבי התשריט הוא ראשוני ורעיוני בלבד ואין דינו כשאר האלמנטים המנחים בתכנית.



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.10	מסילה ו/או טיפול נופי
	<p>3. קו הרכבת יתוכנן בשילוב אדי' נוף ובתיאום עם מתכנני אזור התעשייה. ויתוכן באופן מפורט כך שיאפשר:</p> <p>א. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים רציף לכל אורך הגדה הצפון מזרחית.</p> <p>ב. מעבר מסילת הרכבת בתחום "רצועת הנחל" המוגדרת בתכנית אזור התעשייה, תהיה על גבי גשר בלבד (ולא ע"ג קירות תמך וסוללות).</p> <p>ג. לא יהיו עמודים בתחום הנחל. מיקום העמודים, מימדיהם ועיצובם יהיו בתיאום עם אדריכל הנוף של תכנית אזור תעשייה חדרה.</p> <p>ד. המסילה תוצמד לתחום מתחמי התעשייה, ככל הניתן.</p> <p>תוואי חצית הנחל יהיה קצר ככל הניתן, ומספר החציות לא יעלה על שתיים. מיקום החציות יוצמד לתשתיות קיימות ולחציות קיימות ומתוכננות של הנחל.</p>
4.11	מסילה מאושרת
4.11.1	שימושים
4.11.2	ראו סעיף מסילה ו'או טיפול נופי.
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	<p>תא שטח 1101</p> <p>תחנת כח : הכל על פי תכנית מאושרת תת"ל 20</p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי : מתא שטח 505 לתא שטח 501</p> <p>בין שצ"פ שמדרום לתחנת הכח וזה שממערב לה ירשם מעבר הולכי רגל מתחת למעברים עיליים, ליצירת אפשרות מעבר רציף לאורך הנחל.</p> <p>בתחום שטח התחמ"ש החוצה במעבר עילי את הנחל - יש לאפשר חציית הולכי הרגל מצידו המזרחי של הנחל לצידו המערבי.</p> <p>תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל בתחום תחנת הכוח באזורים הרלבנטיים על פי תכנית זו ונספחיה.</p> <p>תא שטח 1100 מתקן גז : הכל על פי תכנית מאושרת תמ"א 1/ד/37</p>
4.12.2	הוראות
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב, לפי תכנית פיתוח.</p>
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	פרטי הפיתוח של החניון יתאמו לספר הפרטים העירוני.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	5	5	5	2	4	60	340	150%		40%	150%	7500	תעשייה	תעשייה		
5	5	5	5	2	4	50	350	150%		50%	150%	4000		תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		
5	10 (5)	5	5	2	6	55 (4)	350	150%	(3)	50 (2)	150 (1)	1500		מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	1	2	4 (7)	10		(3)	5%	5 (6)	1000		מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5	1	1	3						100		שטח ציבורי פתוח		
						3	15 (9)								חניון	

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:

א. במידה ויועקו / יוטמנו קווי החשמל מתח עליון הנמצאים בשטח התכנית זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו במלואם בהתאם לרשום בטבלת הזכויות - טבלה 5 בתכנית זו .

ב. בתאי השטח: 218, 219, 921, 922 - תתאפשר בניה בהתאם לשימושים המותרים בתיאום עם חברת החשמל, במידה ויועקו / יוטמנו קווי החשמל זכויות הבניה בכל תא שטח יהיו בהתאם ליעודים בתשריט ולרשום בטבלה .

ג. שטחי שירות על קרקעיים יכללו: שטחי חדרי מכוונות ושטחים טכניים, מדרגות חרום, מעברי שירות, חדרי אשפה, פירים למעליות, חניה מקורה, מקלטים וכד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל% מתא השטח,

תותר העברת שטחים עד 15% מעל הכניסה הקובעת את מתחת הכניסה הקובעת בסמכות הוועדה המקומית בתא שטח 905: שטחי עיקרי 94%, במידה ויועקו / יוטמנו קווי החשמל שטח עיקרי יהיה בהתאם לרשום בטבלה.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל% מתא השטח,

במידה ויועקו / יוטמנו קווי החשמל שטח שירות יהיה בהתאם לרשום בטבלה.

(3) תותר העברת שטחים עד 15% מעל הכניסה הקובעת את מתחת הכניסה הקובעת בסמכות הוועדה המקומית.

(4) בתאי שטח 903-920 יתאפשר ניצול תכסית חלקי בלבד.

במידה ויועתקו / יוטמנו קווי החשמל תתאפשר תכסית בהתאם לרשום בטבלה.

(5) מלבד תאי שטח 941, 942 בהם קו בניין אחורי יהיה 5 מ'

בתאי שטח 900-920 קו הבנין יהיה 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון, במידה ויועתקו / יוטמנו קווי החשמל קו הבנין יהיה בהתאם לרשום בטבלה.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר העברת שטחים עד 15% מעל הכניסה הקובעת את מתחת הכניסה הקובעת בסמכות הוועדה המקומית.

(7) יותרו מתקנים הנדסיים בעלי גובה רב יותר עד 10 מ'

במידה וידרשו, באישור מהנדס העיר.

(8) שטחי בניה 200 מ"ר לכלל תאי השטח בייעוד שצ"פ.

(9) 15% מתא השטח לסככות צל קלות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

מפלס 0.00 ± מינימאלי של המבנים יהיה +8.50 מ' מעל פני הים.

מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה:

1. מיקום מבני עזר - כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. מבנים, מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה. מיקום בתחום השטחים הציבוריים, יעשה רק לפי נספח, המהווה חלק מתכנית זו, או לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.

2. הנחיות פיתוח למבני עזר המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר או בגדר בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל. קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר מבני הטרנספורמציה, הנישות ושאר האלמנטים יהיה איכותי, כשל קירות חזית המגרשים לרחוב, ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר פרטים של אלמנטים אלה, לרבות ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

3. הצנעה והסתרה - יש לתכנן ולבצע רצועת גינון, ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה טרנספורמציה למדרכות ולשבילים הסמוכים אליו.

ההוט רחוב וחומרי גמר

1. ההוט רחוב ריהוט, כמו ספסלים, אשפתונים ברחובות, בשבילים ובשצפי"ם, יבוצע

באופי עיצובי הרמוני, לפי תכניות של אדריכל נוף ובהתאמה לספר הפרטים העירוני וההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר ו/או הכנת תכניות הפיתוח. ובתאום עם נציגי הרשות המקומית.

2. אופי - בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי הרמוני.

חומרים ופרטי גמר:

החומרים ופרטי הגמר יהיו איכותיים בשפה אחידה והרמונית, ויתאמו לספר הפרטים העירוני ולהנחיות המרחביות התקפות באותה עת.

2. חומרים ופרטים בתחום המגרשים לבנייה:

ריצוף חצרות המגרשים בשטחים המיועדים להליכה, הריצוף יהיה ריצוף טרומי מסוג איכותי.

בשטחי הנסיעה, החניה והתפעול, הריצוף יהיה אספלט, או בטון או ריצוף טרומי.

ריצוף בחזיתות חצרות המגרשים בשטחים בחזית מגרשים המהווים המשך "ישיר" (ללא גדר מפרידה) לשטחים צבוריים מרוצפים, הריצוף יהיה זהה לריצוף המדרכה הציבורית הסמוכה.

מדרגות: המדרגות תהיינה טרומיות, או מדרגות בטון יצוק באתר, במקרה זה המדרגות יצופו בגמר איכותי.

קירות בחזית, בגבול הרחוב והשצ"פ: כל הקירות, כולל פאות הצד וראשי הקירות, יחופו באבן מנוסרת ומעובדת.

גדרות ומעקות בחזית, בגבול הרחוב ושצ"פ:

גדרות ומעקות:

המעקות יהיו אווריריים (לא אטומים למבט) ועשויים מפלדה, עם שלבים, לפי תקנות הבטיחות.

בייעוד תעשייה ובייעוד מסחר ותעסוקה:

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>יותר מעקה בנוי אטום עד גובה 1 מ' - בתעשייה ועד 0.5 מ' - במסחר ותעסוקה, ומעליו גדר קלה אוורירית ממתכת או גדר חיה.</p> <p>כל הגדרות בחזית רחוב תהיינה בגמר אחיד ובגבהים מתאימים זה לזה.</p> <p>פרטי הגדר, מספרי הבניינים ברחוב ופרטים אחרים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>קירות בגבול עם מגרשים אחרים לבנייה הקירות בכל הקטעים והחלקים הנצפים מן השטחים הציבוריים (רחובות ושצ"פים) יהיו עם חיפוי ויחולו עליהם ההוראות ל "קירות בחזית... (כנ"ל). קירות אחרים יהיו בגמר בטון חשוף איכותי, או עם חיפוי.</p> <p>גדרות ומעקות בגבול עם מגרשים אחרים לבנייה גדרות ומעקות בכל הקטעים והחלקים, הנצפים מן השטחים הציבוריים (רחובות ושצ"פים), יחולו ההוראות ל "גדרות ומעקות בחזית... (כנ"ל) גדרות ומעקות אחרים יהיו ממתכת ובאיכות גבוהה.</p> <p>גופי תאורה - יהיו מעוצבים באופי טכנולוגי מתקדם (היי טק), בגוון מתכתי, בתאום עם מחלקת התאורה העירונית.</p> <p>שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שלט מבנה - על חזית כל מבנה לכיוון הרחוב יותקן, במקום גלוי לעין, שלט מואר. השלט יציין את שם הרחוב ומספר הבית (המבנה), בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. תאורת חוץ - תאורת חוץ, במגרשי הבנייה, תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו. 3. תכנית - תכנית התאורה תוגש, ביחד עם תכניות הנוף והפיתוח, בבקשה למתן היתר לבניה. 4. שילוט : שילוט לפרסום יתוכנן, יבוצע וימוקם לפי הנחיות הרשות המקומית, ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 	



6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<ol style="list-style-type: none"> א. אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התנועה המוסמכות בהתאם לעקרונות נספח התנועה. ב. חתימת הסכם פיתוח בין היזמים ועיריית חדרה. ג. העברת עודפי עפר ופסולת בניה לאתר המאושר ע"י מהנדס העיר. ד. הגשת דו"ח השפעה על הסביבה לפי סעיף והנחיות גופי הממשלה הרלוונטיים ולשביעות רצון של המשרד להגנת הסביבה, מהנדס הוועדה המקומית, ומהנדס העיר. ה. מילוי "שאלון כניסה" לאזור התעשייה אשר יוכן ע"י המנהלת שתוקם, שיפרט את סוג ורמת הפעילות של המפעל המתוכנן. לאישור היחידה לרישוי עסקים, איגוד ערים לאיכ"ס, והמשרד להגנה"ס לצורך קביעת תנאים להיתר ורישוי עסקים. ו. אישור מחלקת תברואה של עיריית חדרה בנושא איסוף אשפה. ז. 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים ומתקן הגז לפי תמ"א 37/א וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום 	

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. רעש בעת עבודות הבניה א. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979. ב. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. ג. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. ד. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p> <p>2. מניעת זיהום אויר וסביבה בעת הבניה א. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק. ב. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח. ג. קידוחים ייעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק. ד. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו. ה. שטחי התארגנות למהלך הבנייה יהיוה בתיאום ואישור רט"ג למניעת פגיעה בצמחייה הקיימת ותוואי הנחל.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>הנחל ורצועתו (נחל חדרה)- אין לבצע כל פעולה העלולה לסכן את שלמות הנחל ומרכיביו, כגון: הזרמת מי ים, מי שפכים, מי ניקוז מזוהמים, עבודות עפר, דישון, ריסוס ונטיעה של מיני צמחים זרים ואגרסיביים, וכן אין להזרים תשטיפים מזוהמים כלשהם לנחל בזמן העבודות או לאחריהן.</p> <p>קירות, מסלעות וגדרות גבול מגרש עם רחוב, או שצ"פ: בגבול מגרש עם רחוב, או שצ"פ יבוצעו קירות תומכים, או קירות גדר. זאת, תוך שמירת מרווח לרצועת גינון כמוגדר בסעיף "צמחייה" במסמך זה. הקירות יבוצעו בתחום המגרש, ללא כל חריגה אל השטח הגובל בו. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. קירות תומכים בחזיתות מגרשים גבוהים, בגבול הרחוב או בגבול עם שצ"פ, יהיו בגובה מכסימאלי של 1.6 מ' מפני המדרכה שבתחום הרחוב או מעל פני הקרקע, בשצ"פ. במקרה ונידרש תימוך גבוה יותר מ-1.6 מ', יבוצע קיר מדורג, שחלקו הנמוך לא יעלה על 1.6 מ'. הגדר על הקיר התומך / קיר מסד תהיה בגובה מקסימאלי של 1.8 מ' מפני המגרש. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו אדמה לגינון. גובה קיר גדר מינימלי יהיה 30 ס"מ.</p> <p>גבול בין מגרשים - במקרה של הפרשי גובה, בגבול בין מגרשים, יבוצע קיר תומך (לא יותר ביצוע מסלעה). במקרה של הפרשי גובה של עד 3 מ', יש לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי גובה מעל 3 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 2 מ'. בין כל שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינון.</p>	

אופי הקיר והגדר : קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון עם גמר איכותי, או חיפוי אבן טבעית, מנוסרת ומעובדת. מעל הקיר הבנוי, בגבול המגרש עם הרחוב, או עם השצ"פ, ניתן לבצע גדר. הגדר תהיה "אוורירית", ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות. גובה ראש הגדר מפני המגרש לא יעלה על 1.8 מ'.

צמחיה

1. אופי הצמחיה - יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאי אדמת חיפוי - כל אזורי הגינון יחופו באדמה גננית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.
3. שמירת עצים - בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, או יועברו, או יכרתו על פי התכנית הנופית, ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. הכל באחריות ועל חשבון המבקש.
4. העתקת עצים - כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחית אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרוויה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.
5. רצועת גינון בחזית המגרש לבניה - לאורך גדרות וקירות גדר, בגבול מגרש לבניה עם הרחוב, או השצ"פ, תבוצע "רצועת" גינון ברוחב של לפחות 1.0 מ' נטו. "רצועת" גינון זו תהיה בתחום המגרש לבניה. ברצועה זו תישתל "גדר חיה" וצמחיה, כולל עצים, ל"ריכוך" החזית וליצירת תחושה של "אזור ירוק".
6. עצים בחזית המגרש לבניה - חובה על היזם, בעל המגרש לנטוע עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש לכיוון הרחוב ו/או השצ"פ, במרווח בין המבנה לבין הרחוב או השצ"פ. הנטיעה תבוצע בתחום המגרש, בחזית לכיוון הרחוב ו/או השצ"פ, העץ יהיה עץ בכיר (מס' 8 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות).
7. תיאום עם יועץ דרכים - בצמתים וביציאה מחניות בעת התכנון לביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

תכנית פיתוח

לצורך קבלת היתר בנייה בתחום התכנית, תוכן תכנית בינוי, נוף ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תוכן לכל המגרשים לבניה שבתחום התכנית ולכל המגרשים והשטחים הפרטיים והציבוריים המיועדים לפיתוח (דרכים, , שצ"פים וכו').

תכולת התכנית של חצרות מגרשים לבנייה - התכנית תכלול בין היתר: פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל.

תכולת התכנית של יעודי שטח אחרים : כמו דרכים רחובות ושצ"פים תהיה כנ"ל, אולם בהתאמה לאופי ותכולת התכנית.

חתכים: כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות. צמחיה והשקיה כחלק מתכנית הנוף והפיתוח תוגש תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה .

<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>חומרי גמר : כחלק מהתכנית תוגש רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים,</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>בניה שפגיעתה בסביבה מופחתת כל בקשה להיתר תעמוד בתקנים, בסטנדרטים ובדרישות הנהוגים בעיריית חדרה בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>בכל היתר בנייה מבוקש, יצוינו במסמך/בשרטוטים עקרונות המיושמים במגרש לבניה "ירוקה", לרבות התייחסות לנושאים הבאים, לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ובמידת הניתן:</p> <p>א. מיקום והעמדה של המבנה- מזעור הצללה וניצול הצללה רצויה ע"י מיקום והעמדת המבנים במגרש ביחס לשימושים סמוכים. מיקום המבנה באופן שישאיר מקסימום שטחים פתוחים איכותיים.</p> <p>ב. נוחות טרמית- התייחסות להבטחת חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ביניהם: מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונת הרוחות, חומרי בנייה ובידוד, תכנון הצללה ואוורור טבעי.</p> <p>ג. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה- הצגת תכנון פסיבי לקירור וזרימת אויר, פירוט יעילות מערכות מיזוג האוויר, תיאור מערכות הסקה וחימום מים אם קיימות, הצגת ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון והצללה במעטפת המבנה כחלק ממנו או בתוך המבנה.</p> <p>ד. ניצול אנרגיה טבעית: הצגת שימוש באנרגיה טבעית כדוגמת אנרגיה סולארית לחימום מים, או התקנת מערכת תאים פוטו-וולטאים במבנה.</p> <p>ה. צמחייה- תכנון נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה בשטחים הפנויים בין בניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים. תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול גר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/המתחם.</p> <p>שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף. הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.</p> <p>ו. חזית חמישית- שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית: שימוש בגגות/ חללי ביניים/ מבנים תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר, ו/או הקמת מערכות לניצול אנרגיית השמש.</p> <p>הצגת פיתוח גגות ירוקים: באמצעות גינון בצמחייה.</p> <p>ז. פסולת- הצגת ייעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור" - חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ברמת המגרש והמבנה.</p> <p>ח. הצגת מערכות מתקדמות: דחסני אשפה, מערכות פניאומטיות, במידה ורלוונטי.</p> <p>ט. הצגת טיפול ושימוש חוזר במים דלוחים ומי מזגנים (בכפוף לאישור משרד הבריאות) הכלת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים.</p> <p>י. תחבורה- הצגת שילוב של מתקנים לטעינת רכבים חשמליים, שילוב מתקנים להעמדת אופניים, ומקלחות לעובדים בהתאם.</p> <p>יא. חומרים ושיטת בניה- פירוט שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובעלי "מעגל חיים" ארוך, חומרי בניה מקומיים, חומרי בנייה שיצורם חסכוני בצריכת אנרגיה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מערכת ניקוז מים וביוב

1.הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז בעיריית חדרה ורשות הניקוז שרון.

מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית הניקוז ע"י עיריית חדרה.

1.1 מצב מוצע

מערכת הניקוז המתוכננת להולכת הנגר העילי הינה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הולכת מי השפכים.

בתחומי המתחם תיבנה מערכת של נקזים סגורים, תת קרקעיים, בצורת ו/או במובלי בטון. מונה הדפסה 17 תכנון זמין מונה הדפסה 17

מערכת הניקוז הראשית תעבור לאורך רחובות קיימים ומתוכננים ותכלול אלמנטים של קליטת מים וקולטנים לסוגיהם השונים, בהתאם לתוכניות הכבישים והפיתוח.

עבור סופות נדירות יותר מספיקת התכנון יובטחו מסלולי ניקוז עיליים רציפים בין השטח התורם אל מוצא הניקוז, לאורך רחובות ושצ"פים.

התכנית תמנע תכנון של שקעים מוחלטים באזורים מבונים.

בתכניות הפיתוח המובאות לאישור בוועדה המקומית תיבחן התאמת התכנית לאופייה הטופוגרפי של השכונה. כן ייבחנו "הקווים האדומים" של הכבישים ורומי הפיתוח בשצ"פים.

שמירה על עיקרון זה תאפשר למי הנגר, במקרה של הצפה עקב סתימה במערכת או אירוע שיטפוני, לזרום על פני הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים מבלי לגרום לנזקים בנפש או ברכוש.

מפלס ± 0.00 מינימלי של המבנים

מפלס ± 0.00 של הבנייה - מפלס ± 0.00 המינימלי של המבנים יהיה + 8.50 מעל פני הים .

לוועדה המקומית יש סמכות להתיר חריגה של עד 0.5 מ' מהנחייה זו, במקרים בהם הוכח כי קיימת בעיית ניקוז, או במקרים בהם המבנה המבוקש נמצא בנסיגה הגדולה באופן משמעותי מקו הבניין הקדמי.

1.1.1 נקזים בתוך המתחם

התכנון המפורט של מערכת הניקוז המשנית במתחם יתייחס לסופת תכן בהסתברות של 10% (אחת ל-10 שנים). ספיקות מי הנגר ראה טבלת החישוב המצ"ב.

בגבולות הפרוייקט יונחו לאורך רחובות/כבישים נקזים בקוטר 600 מ"מ ו-800 מ"מ.

1.1.2 נקזים ראשיים

בהתאם לתמ"א 34ב/3 התכנון המפורט של מערכת הניקוז הראשית באזור תעשייה יתייחס לסופת תכן בהסתברות של 10% (אחת ל-10 שנים),

5% (אחת ל-20 שנה) ו-2% (אחת ל-50 שנה), לפי גודל תת האגן. ספיקות מי הנגר ראה טבלאות החישוב המצ"ב.

הנקזים הראשיים בתכנית הינם :

-מובל ניקוז מתוכנן ברחוב הזגג במידות פנים 2.5מ*1.25 מ',

2.5 מ' *1.5 מ'.

-נקז ראשי בקוטר 1.0 מ' בכביש מתוכנן מס' 1, קטע דרומי.

1.2 חניונים תת-קרקעיים

במתחם יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת-קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לניקוזם של חניונים תת-קרקעיים וקומות קרקע תחול על היזם.

1.3 עקרונות תכנון מערכת הניקוז במגרשים פרטיים, העשרת מי תהום בהנחיות תמ"א 34ב/4



תכנון זמין מונה הדפסה 17



תכנון זמין מונה הדפסה 17



תכנון זמין מונה הדפסה 17

<p>6.7</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>1.3.1 מערכת הניקוז במגרשים תפעל בצורה המונעת עד כמה שניתן את הוצאת הנגר העילי מהנכס הפרטי אל השטח הציבורי באופן ישיר. השהיית מי הנגר בשטח המגרש הפרטי תאפשר שימור וניצול מי הנגר העילי, מילוי חוזר של האקוויפר במים שפירים (תוספת החלחול של מי הגשמים), כאשר הגגות המנוקזים לגינה מקטינים את פוטנציאל ההצפה הכללי במבן, עקב ריסון הספיקות המגיעות לצנרת תת-קרקעית. כמו כן יש בכך חיסכון בהשקעה בצנרת הניקוז המשנית במבן.</p> <p>בעת תכנון הפיתוח של חצרות המבנים והשטחים הציבוריים יש לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע ע"י סגירת שטח המגרש בגובה מתאים וע"י קביעת אופי התכנית וצורת ההתנקזות ממנה, זאת תוך מניעת הצפות. בכל מקרה אין לאשר חיבור מרזבים ישירות למערכות ביוב או ניקוז תת-קרקעיות. בגדר המקיפה את המגרש הנקודה הנמוכה תהיה לכיוון הכביש או השטח הציבורי, דרכה תוסדר גלישת מים לאותם אזורים.</p> <p>1.3.2 מאחר ולפי תמ"א 4/ב'34 המתחם נמצא באזור רגישות אי גודל תכנית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה יהיה לפחות 15% מהשטח.</p> <p>1.3.3 במגרשים בהם ינצלו את שטח תת הקרקע לבניית חניונים תת-קרקעיים או מרתף עד קו בניין 0 לא יהיו שטחים להשהיית מי הנגר. ניקוז מגרשים לאחר השהייה יזרום אל מחוץ למגרש, אל השטחים הציבוריים הפתוחים ושצ"פים, לצורך השהייה והחדרה בשצ"פ.</p> <p>1.3.4 על מגיש הבקשה להיתר הבנייה לפרט את האמצעים לשימור מי הנגר במגרש כולל מגרשים בהם מתוכננת חניה עד קו בניין 0.</p> <p>1.3.5 בעת התרחשות סופות גשם גדולות, אשר מטבען מגדילות את הסיכון לנזקים בנפש וברכוש, הן בנכס הפרטי והן בנכס הציבורי, תתאפשר הזרמת מי הנגר מהנכס הפרטי אל דרכי המים הראשיות באמצעות תכנון נכון בחצרות ומהן אל השטח הציבורי הקרוב (כביש, מדרכה, שצ"פ) תוך מניעת נזקים.</p> <p>1.3.6 בעת מתן היתרי בנייה במבן תיבדקנה בקפדנות תכניות פיתוח השטח במגרשים על מנת לוודא ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>1.4 נקזים מתוכננים בחצרות מסילות רכבת קיימות/מתוכננות על מנת לאפשר לפתוח מוצאים בגודל הדרוש לנקזים הקיימים הנמצאים מדרום למסילות הברזל יבוצעו 3 חציות</p>	



<p>6.8</p> <p>תשתיות</p> <p>סימון בתשריט : קו גז</p>	
<p>פיתוח תשתית גז</p> <p>מערכת גז</p> <p>עפ"י המופיע בפרק הגז בנספח מערכות התשתית.</p> <p>על השטח התחום בין ציר רצועת הצינור ובין גבול תוכניות תמ"א 37 ותמ"א 37ד' יחולו התנאים המפורטים בסעיף 11 בתמ"א 37ד'.</p> <p>הגשת בקשה להיתר לאחר שרשות הגז אישרה בכתב את המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע.</p> <p>לא הועברה מרשות הגז תשובה תוך 45 יום, יחשב כי המאפיינים ההנדסיים אינם מאפשרים את הקמת המבנה.</p> <p>תוך 60 יום תוציא רשות הגז בהתיעצות עם בעל הרשיון את ההתאמות שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר הקמתו.</p> <p>ההתאמות והמיגונים יבוצעו ע"י בעל הרשיון ועל חשבונו, בתוך פרק זמן שיקבע ע"י מוסד</p>	

<p align="center">תשתיות סימון בתשריט : קו גז</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>התכנון אליו הוגשה הבקשה. הוראות סעיף זה לא יחולו על מתקני תשתית ומבנים חקלאיים שניתן להקים בתחום קווי הבנין. על החלטת רשות הגז ניתן יהיה לערור בפני הועדה המחוזית.</p>	
<p align="center">תנועה</p> <p>א. החנייה תהיה בתחומי המגרשים. מספר מקומות החנייה בכל מגרש יהיה על פי התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר. ב. מקומות החנייה בכל מגרש המיועד לבנייה, יסופקו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. ג. נספח התנועה לתכנית הינו מנחה בלבד. הפתרונות המפורטים לצמתים השונים ולהסדרי התנועה והחנייה יינתנו בשלב התכנון המפורט וכל שינוי עקב בעיות תפעול ובטיחות לעומת המוצג בנספח זה, לא יהווה שינוי לתכנית. ד. בשלב התכנון המפורט תוגש תכנית הסדרי תנועה ותמרור לדרכים הציבוריות, שתאושר ע"י רשות התמרור המוסמכת. ה. החנייה לרכב תפעולי בכל מגרש תסופק בתחומי כל מגרש על פי התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר. ו. מקומות החנייה הדרושים בכל מגרש יהיו על פני הקרקע, במבנה חנייה עילי או בקומות מרתף. במגרשים הגובלים בנחל, לא יתוכננו חניות במבנה בחזית הצמודה לנחל.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בכל תחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבניה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. במקרים של צורך קונסטרוקטיבי וכדומה, ובמידה ולא ניתן לשמור על עץ/קבוצת עצים לפי שיקול דעת פקיד היערות, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים לשיקול דעת פקיד היערות. ד. כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ ינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחיית אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרווייה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. הכל לפי סעיף 89 לחוק בדבר עצים בוגרים. ה. יושם דגש על שימור הצומח הקיים בשטחי החיץ הסמוכים לנחל חדרה. רשימת הצמחיה המתוכננת תתואם עם רטי"ג, לא יעשה שימוש בצמחיה פולשנית. כריתות יעשו לאחר עונת הקינון.</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.</p>	<p align="center">6.11</p>

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מציר הקו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

3 מ'

א. קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף

2 מ'

0.3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך

תייל מבודד (תאם על עמוד)

תייל מבודד צמוד למבנה

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

תיל חשוף או מצופה

2 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

כבל אורירי מבודד (כא"מ)

20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

35.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל

ט. כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'

י. ארון רשת

3 מ'

יא. שנאי על עמוד



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. 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 כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל, עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ה. תשתיות טלפונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת קרקעיים ופנימיים. 2. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים, יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור "בזק". ביצוע התכנית יהיה על חשבון יזמי התכנית. ו. תשתיות תקשורת: 3. רשת הכבלים והחיבור למבנים יהיו תת קרקעיים ופנימיים. 4. תשתיות הכבלים צנרת ושוחות בתחום המתחם, יתוכננו ויבוצעו ע"י יזם התכנית בתיאום ואישור חברת הכבלים הזכיינית באזור ותבוצע ע"י חברת הכבלים. 	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">עתיקות</p>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p style="text-align: right;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p style="text-align: center;">6.14</p>
<p>א. קבלת היתר בניה למבני ציבור, מבנים בעלי אופי ציבורי / המקבלים קהל רב, לאחר</p>	

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה. ב. כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור, והשצ"פים יהיו נגישים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות תקן ישראלי 1918 על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות. במידה ומתאמים של שמירת ערכי טבע, ערכים אדריכליים, בעיות טופוגרפיה, שאינה מאפשרת מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, יש לקבל אישור מהנדס העיר לצרכי הקלה.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם : שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן. א. אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, סלעים וכד' מחוץ למגרש המיועד לבניה. אין לאכסן חומרים אלה באזורי שצ"פ בקרבת הנחל, או בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך. ב. פינוי : יש לפנות שפכי ועודפי בניה והקרקע וכל פסולת אחרת לאתר פסולת מאושר שתואם ואושר מראש. ג. שיקום : במידה ולמרות האמור לעיל, תנוצר פגיעה, בשטחים מחוץ לתחומי התכנית ו/או מחוץ לגבולות המגרש, יזם התכנית ישקם, על חשבונו, את השטחים שנפגעו. עבודות החיפוי יכללו חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 30 ס"מ ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>השטחים הגובלים בשטחי המגורים מדרום, בעלי יעוד קרקע שמיועדים לתעשייה קלה ומלאכה יהיו תעשיות שאינן עלולות לייצר רעש ו/או זיהום אוויר וללא יצור, שימוש או אחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק. מנהלת על מנת לצמצם השפעות שליליות העלולות להיות פועל יוצא ממימוש התוכנית יש לקדם הקמת מנהלת לאזור התעשייה (לרבות שטחי התעשייה הקיימת והמאושרת), שתאכוף חוקים סביבתיים בתעשיות קיימות ותבחן התאמת מפעלים חדשים המעוניינים להתמקם באזור התעשייה.</p>	



6.16

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע, מי תהום ומים עיליים.

א. ניקוז

תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.

בכל מפעל יתוכנן מערך סילוק השפכים כך שיאפשר הזרמתם מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים.

בכל מוצא ניקוז יבנה במידת הצורך מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.

אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום נגר עילי ומי תהום יוקמו בתוך מאצרות המאפשרות קליטה של כל כמות הנוזלים.

ב. זיהום קרקע

מפעלים/ תעשיות/ עסקים שיאחסנו דלקים ושמונים משומשים יחויבו לאחסון במיכלים ומאצרות עפ"י דרישות החוק.

ג. חומרים מסוכנים

מוסד התכנון ישקול בהתיעצות עם הגורם הסביבתי את הצורך בהכנת מסמך סביבתי לתכנית מפורטת להקמת מפעל הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, בהתאם לתכנית מפורטת ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים)

ד. מניעת מפגעים

מוסד תכנון יהיה רשאי להגביל או להתנות תנאים לגבי כל השימושים המותרים בקרקע או בבניין לפי הוראות תכנית זו אם הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם. התנאים שיקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעת או בקרת המטרד הנגרם והן לטווח הרחקתו של השימוש המבוקש מאזורי מגורים או אזורי תיירות ונופש. על מנת לצמצם השפעות שליליות העלולות להיות פועל יוצא משימוש התוכנית יש לקדם הקמת מנהלת לאזור התעשייה כולל (לרבות שטחי התעשייה הקיימת והמאושרת), שתאכוף חוקים סביבתיים בתעשיות קיימות ותבחן התאמת מפעלים חדשים המעוניינים להתמקם באזור התעשייה.

בשטחים הגובלים בשטחי המגורים מדרום, בעלי יעוד קרקע שמיועדים לתעשייה קלה ומלאכה יהיו תעשיות שאינן עלולות לייצר רעש ו/או זיהום אוויר וללא יצור, שימוש או אחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.

ה. מניעת רעש

תכנית מפורטת תקבע הנחיות לעמידה במפלסי רעש לרבות חלוקת זכויות הרעש והאמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. סה"כ מפלס הרעש מאזור התעשייה לא יעלה על המותר בתקנות לאזורי מגורים ומוסדות חינוך.

תנאי למתן היתר בנייה למפעל העלול לייצר מטרדי רעש יהיה הגשת דו"ח אקוסטי. בכל מקרה בו יעלה ממסקנות הדו"ח האקוסטי חשש כי הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק יידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ,



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.16**

ולאישור המשרד להגנת הסביבה / איגוד ערים לאיכות הסביבה, ומהנדס הרשות המקומית.

ו. איכות אוויר

1. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.

2. תנאי למתן היתר בנייה למפעלים עתירי אנרגיה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה/ איגוד

ערים לאיכות הסביבה, ועמידה בכלל התקנים הרלוונטיים, כולל התקנת מערכות למניעת מפגעי זיהום אוויר וריח במידת הצורך.

3. תנאי למתן היתר בנייה למפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או האחסון עלולים לגרום למטרדי אבק יהיה התקנת אמצעים למניעת מטרדים אלה, לאישור המשרד להגנת הסביבה / איגוד ערים לאיכות הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית.

ז. טיפול בשפכים

תנאי להיתר בנייה, אישור תכנית הכוללת פתרון לטיפול כולל בשפכים המיוצרים במגרש למיניהם אשר תוכן על ידי מהנדס מוסמך. תכנית זו תכלול חישוב שפכים עתידי ופירוט סוגיהם, תכנון מערכות סילוק השפכים כולל צנרת, אגנים למיניהם במידת הצורך ומערכות טיפול מקומיות במידת הצורך. כל זאת לאישור משרד הבריאות, מהנדס הוועדה המקומית, וכל רשות רלוונטית אחרת.

מתן היתר אכלוס מותנה בביצוע בפועל של תכנית הפתרון האמור לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים, וחיבורה למערכת העירונית המוכנה לקליטת השפכים.

מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע, מי תהום ומים עיליים.

ח. טיפול בפסולת

1. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16 על שינוייה, חוק שמירת הניקיון התשמ"ד ? 1984, סעיף 7 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970.

2. תנאי להיתר בניה, הגשת מסמך המעיד על כמות הפסולת הצפויה במיזם המבוקש וסוגה, ופירוט דרכי פינוייה אל מערך קיים ומתפקד לסילוק פסולת יבשה ו/או נ

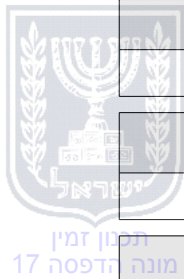
תנאים למתן היתרי אכלוס**6.17**

א. תנאי לקבלת היתר גמר /תעודת אכלוס (טופס 4) הוא ביצוע בשלמות של הסדרי התנועה כפי שאושרו, ובניית החניות כנדרש.

א. סיום עבודות הפיתוח - השלמת הפיתוח בכל שלב בהתאם להיתר ולהסכם הפיתוח. כולל הפיתוח במגרש, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה. כמו כן יסתיימו עבודות שיקום הקרקע כולל שתילה ונטיעה של צמחיה.

ג. אישור עיריית חדרה בנושא חיבור למערכת הביוב העירונית וכל העבודות הנדרשות בתחום התכנית, וחיבור למערכת העירונית הכוללת. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, חשמל,

<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>תקשורת וטלפון. ד. עמידה בהוראות בדבר שימור מי נגר עילי- כפי המתואר בסעיף הניקוז</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>האתר יופעל כפארק תעשייה לתעשייה, מסחר, תעסוקה ופנאי בהנהלה מרכזית. מנהלת האתר תהיה אחראית בפני עיריית חדרה לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של האתר לרבות: ניקיון האתר, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, בטיחות אזרחית וביטחון שוטף וכיו"ב.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת א. יותר למקם אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת על גג המבנים וחזיתות המבנים, בהתאם להנחיות המרחביות בתקפות בעיר האותה עת. ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המסומנים בתשריט. בתחום איחוד וחלוקה לא יכללו שטחים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. ב. יותר איחוד מגרשים המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהיתר הבנייה בתחום המגרש המאוחד יהיה על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתאושר ע"י הוועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה. ג. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק: לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל, כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965. ד. אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית יהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, נחל) והכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש (כמפורט בתכנית הרישום) יופקעו על ידי הוועדה</p>	



6.22	הפקעות ו/או רישום
	<p>המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ בהתאם לסעיפים 184 ו-188 להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. השטח המיועד למסילת ברזל ולמתקני הרכבת יירשם על שם מדינת ישראל.</p> <p>ג. שטח מתקני התשתית (מכון טיהור שפכים, תחנת מעבר לפסולת, ומרכז המים חדרה יירשמו על שם עיריית חדרה.</p> <p>ד. תרשם הערת הזהרה לטובת הציבור לזיקות הנאה במעברים הציבוריים במידת הצורך.</p>
6.23	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.24	סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	מגבלות בניה סביב תחנת הגז ? לפי תמ"א 1/ד/37 ונספח התשתיות.
6.25	סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי
	שטח למעבר קווי חשמל ? בהתאם לתת"ל 20 לצרכי תחנת הכח.
6.26	סימון בתשריט : ציר
	<p>תחום עקרוני לחיפוש תוואי למסילת רכבת.</p> <p>התכנון המפורט של המסילה יתואם עם עיריית חדרה ויוגש לאישור במסגרת תכנית מתאר מפורטת. יש לחדד כי התכנון המופיע על גבי התשריט הוא ראשוני ורעיוני בלבד ואין דינו כשאר האלמנטים המנחים בתכנית.</p> <p>קו הרכבת יתוכנן בשיתוף עם אדריכל נוף ובתיאום עם מתכנני אזור התעשייה, ויתוכנן באופן מפורט כך שיאפשר :</p> <p>א. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים רציף ובטוח לכל אורך הגדה הצפון מזרחית.</p> <p>ב. מעבר מסילת הרכבת בתחום "רצועת הנחל" המוגדרת בתכנית אזור התעשייה, תהיה על גבי גשר בלבד (ולא ע"ג קירות תמך וסוללות).</p> <p>לא יהיו עמודים בתחום רצועת הנחל אלא מחוצה לה בלבד. מיקום העמודים, מימדיהם ועיצובם יהיו בתיאום עם אדריכל הנוף של תכנית אזור תעשייה חדרה.</p>
6.27	סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק
	גבול רצועת קווי מים תת קרקעיים אופציונלית לצרכי מתקן הטפלה עתידי מוצע.
6.28	סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	קו צינור גז על פי תמ"א 37 ד 1

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	<p>כל שלב בניה יהווה יחידה עצמאית, תוך התאמתו לתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח הכוללת למתחם, ויבטיח פתרונות חניה, פריקה וטעינה באישור מהנדס העיר, בכפוף לכך ניתן יהיה לאשר, בין השאר, את השלבים הבאים:</p> <p>1. ניתן יהיה להגיש ולאשר היתר בניה נפרד לקומת מסחר או לחלק ממנה.</p> <p>2. מותר יהיה לבנות בכל שלב, כמות חניה יותר גדולה מהנדרש באותו השלב, תוך ראייה צרכי החניה הכוללים לפרויקט במצב הסופי.</p>
2	שלביות ביצוע	<p>על פי נספח שלביות הביצוע</p> <p>שלב א - מימוש במהלך 5 שנים מיום אישור התכנית.</p> <p>שלב ב - מימוש במהלך 10 שנים מיום אישור התכנית.</p> <p>שלב ג - מימוש במהלך 15 שנים מיום אישור התכנית.</p> <p>תתאפשר גמישות במימוש בין המתחמים בתאם להחלטות העירייה והביקושים העתידיים.</p>

7.2 מימוש התכנית

מועד מוערך לביצוע התכנית כ- 15 שנים מיום אישורה.
אנא ראו נספח שלביות.

