

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0447235

הרחבת אזור תעשייה חדרה חד/1800

חיפה

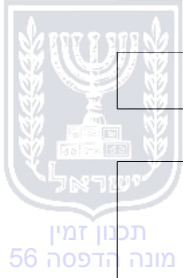
מחוז

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

תכנית הרחבת אזור התעשייה בחדרה תחומה ממערב על ידי נחל חדרה אשר נכלל בשטח התכנית, מעברו המערבי של הנחל נמצא אזור התעשייה הקיים של חדרה.
מצפון מזרח לתכנית גובל שטח מטי"ש ופארק אזורי מתוכנן לפי תמ"מ 6, 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.

התכנית, ביזמת הוועדה המקומית, מציעה להרחיב את אזור התעשייה הקיים בכ- 973 דונם לשטח של כ-2,200 דונם בסה"כ.

התכנית מציעה שינוי יעוד לשטחים בייעוד חקלאי ותעשייה לייעודים תעשייה, מסחר ומלאכה, מסחר ותעסוקה, תרבות ופנאי, מתקנים הנדסיים, רצועת נחל, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

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

לאורך נחל חדרה, שייעודו יוסדר לייעוד נחל יופנו חזיתות מבנים למסחר ותעסוקה, שצ"פים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0447235

שטח התכנית 972.546 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	192700
קואורדינאטה Y	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: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12729	לא מוסדר	חלק		91
10001	מוסדר	חלק		82
10014	מוסדר	חלק	57-66, 68, 186	39, 41, 43, 49, 51, 67, 70, 213-214, 227, 257
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

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 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
24/12/2001	800	5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/15. הוראות תכנית תמא/23/15 תחולנה על תכנית זו. כפיפות בנושא מסילות ברזל.	כפיפות	תמא/ 23 /15
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
28/10/2004	210	5336	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ד. הוראות תכנית תמא/37/ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ד
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ד/1. הוראות תכנית תמא/37/ד/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ד /1
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
26/04/2007	2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 20. הוראות תת"ל 20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 20
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/20/א. הוראות תכנית תתל/20/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 20 /א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חד/2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/2020. הוראות תכנית חד/2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358	11/05/2014
חד/595 א	החלפה		2059	2577	31/05/1984
חד/248	החלפה		645	608	22/01/1958
חד/248 ד	החלפה		3289	1144	05/01/1986
חד/35	החלפה		0		04/02/1941
חד/812	החלפה		3922	43	15/09/1991

הערה לטבלה:

- תכנית עבודה לחלוקת גז טבעי:
 1. תכנית: 353-0207415 סוג יחס: כפיפות.
 2. תכנית: 302-0371286 סוג יחס: כפיפות.

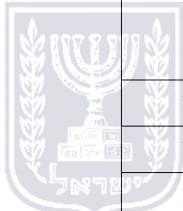


1.7 מסמכי התכנית

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	תשריט מצב מאושר	13: 33 08/12/2020	ברני גטניו	08/12/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	16: 40 01/12/2020	ארנה צור	01/12/2020	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח שלבים	16: 10 04/08/2021	ארנה צור	08/03/2021	1	1: 5000	מנחה	מתחמי תכנון
לא	רקע תכניות מתאר מאושרות	16: 32 14/12/2021	ארנה צור	14/12/2021	1	1: 25000	רקע	הליכים סטטוטוריים
לא	נספח מים וביוב	12: 36 23/11/2021	אלה קנצנברג	23/11/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מערכת ניקוז	11: 35 09/03/2021	אלה קנצנברג	09/03/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	הוראות ניהול מי נגר עילי	12: 04 09/03/2021	אלה קנצנברג	08/03/2021	29	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	הוראות נספח תשתיות מים ביוב	11: 15 08/03/2021	אלה קנצנברג	08/03/2021	7	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח מערכת גז טבעי- מחייב לתכניות גז מאושרות	12: 18 19/10/2021	אלה קנצנברג	19/10/2021		1: 2500	מחייב חלקית	תשתיות
לא	הוראות נספח גז	11: 16 08/03/2021	אלה קנצנברג	08/03/2021	3	1: 1	מחייב	תשתיות
לא	נספח נוף	14: 57 08/03/2021	דפנה גרינשטיין	08/03/2021	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים גליון 1	11: 35 30/08/2021	יורם וקשל	30/08/2021	1	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים גליון 2	11: 37 30/08/2021	יורם וקשל	30/08/2021	1	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוברת נספח עצים	09: 56 02/03/2021	יורם וקשל	02/03/2021	3	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	11: 38 30/08/2021	דני פוכס	30/08/2021	1	1: 2500	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בדיקת השלכות תחבורה - בה"ת 2021	14: 39 26/05/2021	דני פוכס	26/05/2021	63	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת איזון והקצאה	11: 46 23/11/2021	חיים גלנצר	23/11/2021	21	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	11: 42 23/11/2021	חיים גלנצר	23/11/2021	164	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מסמך נופי סביבתי	16: 49 24/08/2021	ליאת רודד	24/08/2021	159	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט מגבלות תכנון סביבתיות	12: 52 22/07/2021	ליאת רודד	22/07/2021	1	1: 5000	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 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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 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	04-8305109	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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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
	יועץ סביבתי	ליאת רווד		אביב הנדסה ומערכות מידע	ראש העין	העבודה	194	073-2590291	03-9024224	Liat.roded@a vivamcg.com
	אגרונום	יורם וקשל			חדרה	חדרה		052-2415559		yoram.vagsha l@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	חיים גלנצר	227		תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	34	03-6822128		shamaut@za hav.net.il
שמאית	שמאי	לימור מזור	1808		רמת גן	דרך אבא הלל	57	03-7514803	077-3182398	mazorlimor9 @gmail.com

(1) כתובת : העצמאות 31.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 56



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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 חדרה בכ-1,000 דונם, תוך קביעת ייעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי, שטח ללא תכנון מפורט, שטח ורצועת נחל, ושטח לתעשייה ליעודים: תעסוקה, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה, שטחים למתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטח רצועת נחל, דרכים, שטח למסילת ברזל וקביעת השימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
- ב. התווית דרכים חדשות הרחבה / ביטול דרכים מאושרות.
- ג. הגדרת זכויות הבנייה והוראות הבנייה בתחום התכנית.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הנחיות לפיתוח השטח, לרבות תשתיות ושירותים, דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז.
- ח. קביעת שלבים לביצוע.
- ט. קביעת הנחיות סביבתיות.
- י. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 56תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

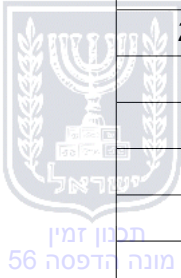
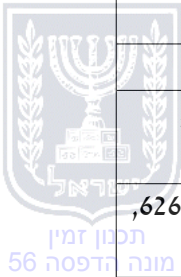
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	228 - 219, 217 - 209, 205 - 201
מתקנים הנדסיים	703
שטח ציבורי פתוח	525, 522, 517 - 514, 512 - 504, 502, 501
נחל/תעלת נחל	575 - 570
דרך מאושרת	651, 650, 631, 630, 610, 609, 606 - 604, 602 - 600
דרך מוצעת	643 - 641, 632, 629, 628, 626 - 620, 618, 616, 614, 613, 611
חניון	802
מסילה מוצעת	801, 530
מפגש דרך-מסילה	635
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102 - 1100
מסחר ותעסוקה	957 - 923
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	315, 313 - 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	651, 650, 630, 600
בלוק ביטול	דרך מוצעת	641, 626, 622, 616
בלוק ביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102, 1101
בלוק ביטול	מסחר ותעסוקה	955, 954, 951, 942, 937 - 935, 923
בלוק ביטול	מסילה מוצעת	530
בלוק ביטול	מתקנים הנדסיים	703
בלוק ביטול	נחל/תעלת נחל	574
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	512, 511, 509, 507 - 505, 502, 501
בלוק ביטול	תעשייה	219, 217 - 215, 201
בלוק ביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	313, 310, 308 - 304
בלוק מתקן גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100
בלוק תחנת כח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	651, 605
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	629, 622, 614, 611
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102 - 1100
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	940
גבול מגבלות בניה	מסילה מוצעת	801, 530
גבול מגבלות בניה	מפגש דרך-מסילה	635
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	573 - 570
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	517 - 514, 506 - 504, 502, 501
גבול מגבלות בניה	תעשייה	204 - 201
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102, 1101
גבול מסדרון תשתיות עילי	נחל/תעלת נחל	573

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	514, 505
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	625
גשר/מעבר עילי	מסילה מוצעת	530
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	635
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	509
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	601, 602, 604 - 606, 610, 630, 631
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	651
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	611, 616, 620 - 623, 626, 632, 642
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	1102
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	932, 937 - 940, 943 - 951
דרך /מסילה לביטול	מסילה מוצעת	530
דרך /מסילה לביטול	מפגש דרך-מסילה	635
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	703
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	573
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501, 505, 506, 508 - 510, 522, 525
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	209, 220
דרך /מסילה לביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	310 - 313, 315
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	614, 641
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	571 - 573
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 504, 505, 514 - 516
הנחיות מיוחדות	תעשייה	201 - 204, 219
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	621, 622
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	923 - 923, 940, 943 - 957
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	509
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	600, 601, 604, 606, 609, 610, 630
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מוצעת	611, 614, 616, 618, 620 - 626, 629
חזית עם הוראות מיוחדות	חניון	802
חזית עם הוראות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100, 1102
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	932, 932, 953, 956, 957
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	502, 506, 509, 522
חזית עם הוראות מיוחדות	תעשייה	201, 202, 209 - 211, 214, 215, 217
חזית עם הוראות מיוחדות	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	300 - 300, 305, 309, 311 - 313, 315
מבנה להריסה	דרך מוצעת	622
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	941
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	508, 509
קו גז	דרך מאושרת	605
קו גז	דרך מוצעת	614, 622
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100, 1101
קו גז	נחל/תעלת נחל	570 - 573
קו גז	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 504 - 506, 515 - 517

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	604, 602
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	641, 622 - 620, 616
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	חניון	802
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	נחל/תעלת נחל	574, 572
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	515, 514, 512, 509 - 504, 501
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	תעשייה	220, 219, 209
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מוצעת	641, 620, 616
קו חשמל מתח עליון ת"ק	חניון	802
קו חשמל מתח עליון ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102
קו חשמל מתח עליון ת"ק	נחל/תעלת נחל	573
קו חשמל מתח עליון ת"ק	שטח ציבורי פתוח	514, 512, 509, 507, 505
קו חשמל מתח עליון ת"ק	תעשייה	228, 219
קו תקשורת עילי/תת קרקעי	דרך מאושרת	604
קו תקשורת עילי/תת קרקעי	נחל/תעלת נחל	574
קו תקשורת עילי/תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	508 - 506
קו תקשורת ת"ק	דרך מאושרת	604
קו תקשורת ת"ק	נחל/תעלת נחל	574
קו תקשורת ת"ק	שטח ציבורי פתוח	508 - 506
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600 - 602, 604 - 606, 609, 610
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	611, 613, 614, 616, 618, 620 - 626, 628, 629, 632, 631, 630, 651
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101, 1102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	923 - 957
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מוצעת	530, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	635
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	570 - 575
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 504 - 512, 514 - 517
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	201 - 205, 209 - 217, 219 - 228
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	300 - 313, 315
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	610, 631
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	611, 623, 626, 632
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	948 - 957
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסילה מוצעת	530, 801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מפגש דרך-מסילה	635
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	575
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	502, 510 - 512



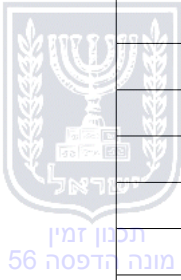
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.92	18,696.03	דרך מאושרת
12.05	117,237.24	דרך מוצעת
0.79	7,708.42	חניון
7.83	76,174.21	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
7.94	77,206.28	מסחר ותעסוקה
3.84	37,363.43	מסילה מוצעת
0.15	1,462.12	מפגש דרך-מסילה
1.19	11,600.31	מתקנים הנדסיים
1.57	15,264.12	נחל/תעלת נחל
33.28	323,716.11	שטח ציבורי פתוח
19.69	191,492.02	תעשייה
9.75	94,859.05	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
100	972,779.33	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעשייה, לרבות למפעלי תעשייה כבדה ואחרת. ב. תעשייה יצרנית: שטח בו מתקיימים תהליכים פיזיקליים/ כימיים/ ביולוגיים המשנים חומרים לחומרים חדשים או מביאים לכדי הכנסת חידושים ושינויים מהותיים במוצרים. ג. מחסני הפצה עתירי שטח, שטחי אחסון, מרכזים לוגיסטיים, מתקנים סולריים, מתקנים הנדסיים, שימוש זמני ושימוש קבוע לפאנלים סולריים על גגות המבנים. ד. שימושים נלווים ומבני עזר המשמשים את המבנים הראשיים כגון: אחסנה ואריזה לשימוש המפעל, מלאכה, תעשיית תוכנה, בתי קירור, בתי אריזה ומתקנים הנדסיים. מבנים לתחנות שנאים, חדרי גנראטור וכד'.</p> <p>בתאי שטח 201-204, 219 יותרו שימושים לעיל למעט בתחום ההנחיות מיוחדות בשל מגבלות הקרינה, בהם יותרו השימושים אחסנה פתוחה ו/או סגורה, חניון רכב כבד/אוטובוסים, מבנים חקלאיים, חנייה ומבני שירות.</p> <p>בתא שטח: 228 יותרו השימושים: אחסנה פתוחה ו/או סגורה, מבנים חקלאיים, חנייה ומבני שירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א. תכנית בניוי:</p> <p>1. חזיתות המבנים הפונות אל רצועת הנחל תתוכננה כחזית ראשית, בחזיתות אלו ימוקמו שימושים עיקריים ולא יותרו פונקציות שירות. תכנון חזיתות אלה ישאף ליצירת אינטראקציה עם השטח הציבורי אשר לאורך הנחל וזאת באמצעות הפניית המבנים אל רצועת הנחל, פיתוח השטח הפנוי מבניו, יצירת מעבר פיזי אל השטח הציבורי וכיו"ב.</p> <p>2. א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים בדופן הנחל יהיה תכנון נופי, שייערך ע"י אדריכל נוף, לחזית הפונה לנחל. ב. גישה למגרשים: לכל מגרש יהיה רק פתח אחד לכניסת רכב. למגרש הפונה לשני רחובות שונים תותר כניסה/יציאה מכל רחוב. תותר כניסה משותפת לשני מגרשים צמודים בכפוף לרישום זיקת הנאה הדדית במידת הצורך.</p> <p>ג. מבני עזר:</p> <p>מבני העזר ישולבו בבניו הכללי בצורה אדריכלית נאותה כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים:</p> <p>תותר התקנת מתקנים הנדסיים ומתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת בלתי מזהמים על הגגות ועל חזיתות המבנים בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, ובתחום קווי הבניין.</p> <p>הנחיות מיוחדות ומגבלות בניה בתחום קווי מתח:</p> <p>תא שטח: 228 הבניה תותר לגובה 4 מ', לא יותרו שימושים הכוללים שהיית אדם. תא שטח: 219 בתחום המסומן הנחיות מיוחדות הבניה תותר לגובה 4 מ'. לא יותרו שימושים הכוללים שהיית אדם. תאי שטח: 201 עד 204.</p>

4.1

תעשייה

בתחום המסומן הנחיות מיוחדות הבניה תותר לגובה 4 מ'. לא יותרו שימושים הכוללים שהיית אדם.

הגבלות הבניה בתחום הנחיות מיוחדות יחולו עד הקמת קו מתח העל עליון 400 ק"ו. לאחר הקמת קווי החשמל יוסרו המגבלות בתחום ההנחיות המיוחדות כך שתותר בניה בהתאם לשימושים ולזכויות הבניה.

1. מגבלות קרינה מקווי מתח:

כל שימוש ו/או עבודה מתחת לקווי המתח ותחום המגבלות יהיה בתיאום עם חברת החשמל. מונה הדפסה 56 תכנון זמין

א. מרחק בטיחות של 25 מ' מכל צד של קו מתח עליון קיים 161 צפון מזרחי.
 ב. מרחק בטיחות של 35 מ' מכל צד של קו מתח עליון קיים 161 ק"ו דרומי.
 ג. מרחק בטיחות של 35 מ' מכל צד של קו מתח על עליון 400 ק"ו המתוכנן במסגרת תת"ל/20/ב'.
 2. תנאי להגשת בקשה היתר בניה ראשון בתחום מגבלות קווי המתח יהיה ביצוע בפועל של שיכול פאזות. ככל שלא יבוצע בפועל שיכול הפאזות מרחק הבטיחות יקבע על 60 מ' מקו המתח העליון 161 ק"ו עד למבנים בתאי השטח 219 עד 228 ומרחק הבטיחות 38 מ' מקו המתח העל העליון 400 ק"ו עד למבנים בתאי השטח 201 - 205.

ב

קווי בנין

1. קווי הבניין בהתאם לטבלה 5 בתכנית זו.
 2. קווי בנין בתאי שטח 201 עד 205 יהיו בהתאם למסומן בתשריט מוצע.
 3. יותר קו בניין 0 בקו צידי ואחורי עבור מתקנים טכניים המשרתים את השימוש העיקרי, כגון: חדרי טרנספורמציה, טיפול בפסולת וכד'.

ג

השלמת מגרשים

איחוד מגרשים:

א. ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למפעל בודד על שני מגרשים או יותר, תוך איחודם למגרש אחד בכפוף להגשת תשריט איחוד למגרשים בהתאם לחוק התכנון והבניה ולאשור הוועדה המקומית.
 ב. טרם איחוד המגרשים, תוגש תכנית בינוי לכל השטח המאוחד אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה.

ד

הוראות פיתוח

1. לצורך הגשת היתר בניה תוכן תכנית בינוי, נוף ופיתוח לכל מגרש.

4.1	תעשייה
	<p>התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף, ותוכן בהתאם להנחיות "תכנית פיתוח" בתכנית זו. תכנית הפיתוח תיערך בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חדרה ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. חזית עם הוראות מיוחדות: בחזית המגרש הפונה לרחוב, בצמוד למדרכה, תותקן רצועת גינון רוחב 1.0 מ' נטו לפחות, בין הגדר לגבול המגרש.</p>



4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעשייה משולבת: תעשייה לא מזהמת, תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מכוני מחקר ופיתוח. שרות רווחה לעובדים כגון: מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ב. תעסוקה לא מזהמת.</p> <p>ג. מסחר כגון: בתי מרקחת, מסעדות, בתי קפה, משחקיות לילדים, מכון כושר וספורט, גני אירועים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סניף דואר, סניף בנק, וכן משרדי מנהלת האתר.</p> <p>ד. מתקני לימוד והשכלה, פעילות פנאי ובילוי, תירות מקומית, סדנאות כגון: סטודיו ליצירה ואמנות.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. מבני עזר המשמשים את המבנים הראשיים כגון: מבנים לתחנות שנאים, לוחות חשמל, חדר גנראטור וכד'.</p> <p>ז. שימוש זמני לפאנלים סולריים בשטח התכנית וכן שימוש קבוע על גגות המבנים.</p>



4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי:</p> <p>1. חזיתות המבנים הפונות אל רצועת הנחל תתוכננה כחזית ראשית, בחזיתות אלו ימוקמו שימושים עיקריים ולא יותרו פונקציות שירות. תכנון חזיתות אלה ישאף ליצירת אינטראקציה עם השטח הציבורי אשר לאורך הנחל וזאת באמצעות הפניית המבנים אל רצועת הנחל, פיתוח השטח הפנוי מבינוי, יצירת מעבר פיזי אל השטח הציבורי וכיו"ב.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים בדופן הנחל יהיה תכנון נופי, שיערך ע"י אדריכל נוף, לחזית הפונה לנחל.</p> <p>ב. גישה למגרשים: לכל מגרש יהיה רק פתח אחד לכניסת רכב. למגרש הפונה לשני רחובות שונים תותר כניסה/יציאה מכל רחוב.</p> <p>תותר כניסה משותפת לשני מגרשים צמודים בכפוף לרישום זיקת הנאה הדדית במידת הצורך.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים:</p> <p>תותר התקנת מתקנים הנדסיים ומתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת בלתי מזהמים על הגגות ועל חזיתות המבנים בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, ובתחום קווי הבניין.</p> <p>ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים בדופן הנחל יהיו תכנון נופי ע"י אדריכל נוף, לחזית הפונה לנחל.</p>



מסחר ותעסוקה	4.2
<p>ה. שימושים רגישים במגרשים הסמוכים למסילת הרכבת ימוגנו במיגון אקוסטי.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בחזית המבנים הפונה לכיוון הנחל והשצ"פ, תישמר זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע ובגובה קומת הקרקע. תחום זיקת ההנאה יהיה בהתאם לסימון בתשריט. לעת התכנון המפורט יותרו שינויים בגיאומטריה ובמיקום זיקת ההנאה תוך שימור העקרונות ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר למקם אלמנטים קונסטרוקטיביים בתחום זיקת ההנאה כגון: עמודים, קורות וכיו"ב.</p> <p>3. זיקת ההנאה תשמר נגישה לציבור בכל שעות היממה ותירשם הערה בדבר זיקת ההנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p>	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'.</p>	ג
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לצורך הגשת היתר בנייה תוכן תכנית בינוי, נוף ופיתוח לכל מגרש. התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף, ותוכן בהתאם להנחיות בסעיף "תכנית פיתוח" בתכנית זו.</p> <p>תכנית הפיתוח תיערך בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חדרה ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. חזית עם הוראות מיוחדות: בחזית המגרש הפונה לרחוב, בצמוד למדרכה, תותקן רצועת גינון רוחב 1.0 מ' נטו לפחות, בין הגדר לגבול המגרש.</p> <p>3. במגרשים בעלי חזית הגובלת עם הנחל והשצ"פ תאסר בניית גדרות, המגרשים ישארו פתוחים ונגישים למעבר פיזי ממגרשי המסחר אל רצועת הנחל.</p> <p>4. ישמר קו מבט מהרחוב אל כיוון הנחל ללא חיץ חזותי.</p> <p>5. יושם דגש לפיתוח השטח בחזית הפונה אל רצועת הנחל אשר יאפשר שימוש אינטנסיבי לרווחת המשתמשים.</p>	ד
<p>מתקנים זמניים</p> <p>יותר קירוי קל קיץ/חורף והקמת דוכנים זמניים בתחום המגרש גם מעבר לקווי הבניין למסעדות ובתי קפה ובהתאם למגבלות המרחק מהמט"ש ובאישור הוועדה המקומית. שטחים אלו לא יכללו במסגרת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5 להלן.</p>	ה

	<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.2</p>
	<p align="center">תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה</p>	<p align="center">4.3</p>
	<p align="center">שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. תעשייה משולבת: תעשייה, תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מכוני מחקר ופיתוח, מוסכים, שטחי אחסנה ומרכזים לוגיסטיים וכן משרדי מנהלת האתר. שרותי רווחה לעובדים כגון: מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ב. תעסוקה לא מזהמת, תעשייה קלה, בתי מלאכה ושטחי מלאכה לא מזהמים, אולמות אירועים וכן בתי אוכל, מזנונים וקפטריות, סניף דואר, בנק וכד'.</p> <p>ג. מתקני לימוד והשכלה, פעילות פנאי ובילוי, תיירות מקומית, סדנאות כגון: סטודיו ליצירה ואמנות.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. שימושים נלווים ומבני עזר המשמשים את המבנים הראשיים כגון: אחסנה ואריזה לשימוש המפעל, מלאכה, בתי קירור, בתי אריזה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>מבנים לתחנות שנאים, לוחות חשמל, חדר גנראטור, חדר מיתוג וכד'. שימוש זמני לפאנלים סולריים בשטח התכנית וכן שימוש קבוע על גגות המבנים.</p> <p>ו. לא תותר הקמה ו/או הפעלה של מפעלים מזהמים או בעלי השפעה סביבתית מהותית כגון: בתי מלאכה, מחסנים, בתי עסק, ו/או כל תעשייה או עסק מהסוגים המנויים שלהלן: תחנות כוח למעט תחנות המבוססות על אנרגיה סולרית או אנרגיה מתחדשת ללא שריפת דלקים, תעשייה כימית, מפעלים לציפוי מתכות, תעשיות פטרוכימיות, ייצור אריזה של חומרי הדברה, מפעלים ליצירת מתכות, ייצור דשנים, ייצור או אחסנת חומרים נפיצים, בריכות דגים, בריכות חמצון, עיבוד עור, תשלובות כימיות ונפט או תעשיות נפט או זיקוק נפט, מכוני 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, ביצוע צביעה בריסוס או התזה שלא במבנה מקורה, סגור ואטום המותאם לתכלית זו, ייצור ועיבוד של שיש ו/או מרצפות, גריסה וטחינה של אבן, ייצור אספלט, משחטות רכב, מפעלים לטיפול בפסולת.</p>	<p align="center">4.3.2</p> <p align="center">הוראות</p> <p align="center">א</p> <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי:</p> <p>1. חזיתות המבנים הפונות אל רצועת הנחל תתוכננה כחזית ראשית, בחזיתות אלו ימוקמו שימושים עיקריים ולא יותרו פונקציות שירות. תכנון חזיתות אלה ישאף ליצירת אינטראקציה עם השטח הציבורי אשר לאורך הנחל וזאת באמצעות הפניית המבנים אל רצועת הנחל, פיתוח השטח הפנוי מבינוי, יצירת מעבר פיזי אל השטח הציבורי וכיו"ב.</p> <p>ב. גישה למגרשים:</p> <p>לכל מגרש יהיה רק פתח אחד לכניסת רכב.</p> <p>למגרש הפונה לשני רחובות שונים תותר כניסה/יציאה מכל רחוב.</p> <p>תותר כניסה משותפת לשני מגרשים צמודים בכפוף לרישום זיקת הנאה הדדית במידת הצורך.</p> <p>ג. 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>

4.3

תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

קווי בנין

ב

1. קווי הבניין בהתאם לטבלה 5 בתכנית זו.
2. יותר קו בניין 0 בקו צידי ואחורי עבור מתקנים טכניים המשרתים את השימוש העיקרי, כגון: חדרי טרנספורמציה, טיפול בפסולת וכד'.

השלמת מגרשים

ג

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

הוראות פיתוח

ד

1. לצורך הגשת היתר בנייה תוכן תכנית בינוי, נוף ופיתוח לכל מגרש. התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף, ותוכן בהתאם להנחיות "תכנית פיתוח" בתכנית זו. תכנית הפיתוח תיערך בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חדרה ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
2. חזית עם הוראות מיוחדות: בחזית המגרש הפונה לרחוב, בצמוד למדרכה, תותקן רצועת גינון רוחב 1.0 מ' נטו לפחות, בין הגדר לגבול המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

שטח ציבורי פתוח

4.4

שימושים

4.4.1

ישמש מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייתם במרחב הציבורי הפתוח. לא תותר חניה, לא תותר כניסת כלי רכב מלבד לחירום ותחזוקה.

לאורך תוואי הנחל תשמר "רצועת הנחל", רצועה ברוחב משתנה. רצועות הנחל, משני צידי הנחל לא יפחתו מ 40 מטר כל אחת ותימדדנה מציר הנחל.

לא תותר בניה בתאי השטח: 501, 502, 505, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 509 למעט בחלק הדרומי, בשל מגבלות קרינה ושמירת "רצועת הנחל".

ישמר רדיוס 50 מ' מתא שטח 1101 (תחנת הכח) המכיל מתקן חומרים מסוכנים בו לא יוקמו מתקנים אשר יהוו מוקד משיכה ולא תתאפשר כל פעילות ציבורית קולטת קהל.

השימושים המפורטים להלן, יבחן מיקומם בסקר האקולוגי ויותרו בהתאם להמלצות הסקר: השצ"פ בו יעבור תוואי נחל חדרה, בתחום התכנית ישמש לשימור, שיקום וטיפוח אפיק נחל חדרה וסביבתו המיידית באופי כמו "טבעי" לשהייה וטיול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>באזור הדרומי של תא שטח 509 תותר בניה בשטח עד 200 מ"ר, שבילי טיול ואופניים, גשרים לכלי רכב ולהולכי רגל, דרכי שירות לתחזוקת הנחל, העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מתקני משחק, רחבות שהייה ומנוחה, מצללות עם העדפה להצללה של נטיעות עצים, ריהוט גן, ריהוט חוצות לרבות פיסול, גינון ושטחים בעלי צמחיה טבעית ונטועה.</p> <p>יותר שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים רציפים, מעבר ממזרח למערב בתוך תחום התכנית. לאורך השבילים יותרו הקמת פינות ישיבה ומצפורים.</p> <p>נטיעות בגדות נחלים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 1 בשטחי יער פארק, יישמרו העצים הקיימים. ככל הניתן, בעיקר אקליפטוסים, בכפוף לתכניות רשות הניקוז.</p> <p>כל הנטיעות יבוצעו על פי רשימת צמחיה שתוכן על ידי אדריכל הנוף ובתיאום עם אקולוג ברוח נטיעות בגדות נחלים ובדגש עצי בוסתן וצומח טבעי לנווה וכן טיפוח שיקום ושימור מגוון תצורות הצומח והמגוון הביולוגי בהתאם לאופי השטח.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>לא תותר בניה או פיתוח בתחום השצ"פ, עד להשלמת סקר אקולוגי אשר יבחן השימושים הניתנים לביצוע בתכנית זו ומיקומם באופן שלא יפגע במערכת האקולוגית הקיימת, במסדרון האקולוגי ובנחל חדרה.</p> <p>תכנון השצ"פ יהיה בהתאם לעקרונות נספח הפיתוח והמסמך הסביבתי בתכנית זו לאחר השלמת הסקר האקולוגי ובתיאום עם תכנית האב לנחל חדרה ותכנית רשות הניקוז ונחלים שרון.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השצ"פ יתוכנן באופי טבעי, תוך שימת דגש על עידוד חי וצומח באופי מקומי. א. בשטח זה יותר גינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי, פיתוח שבילים, מדרגות ורחבות, הצבת ריהוט חוצות, עמודי תאורה, ומערכות תשתיות תת-קרקעיות. ב. לאורך תוואי הנחל יבוצע שבילים רציפים להולכי רגל ורוכבי אופניים, משני גדותיו, למעט בקטע הגובל באזור התעשייה הישן, שם יבוצע השביל בגדה המזרחית בלבד. ג. לאורך התוואי הנחל יבוצעו גשרים להולכי רגל ומעבר לכלי רכב. ד. תותר הצבת מתקני משחקים ומתקני כושר/ספורט לרווחת משתמשי השצ"פ. ה. דרכי שירות באזור רצועת הנחל: דרכי שירות יתוכננו, בתיאום עם רשות הניקוז, כך שיהיו גם שבילי טיול לאורך הנחל. ו. לכל אזורי הפעילות, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות. 2. בצמוד למגרשים הסמוכים ניתן יהיה למקם דוכנים זמניים ועגלות ממכר לשימוש מסחרי זמני. דוכנים זמניים ועגלות ממכר לעסקי מזון יהיו בכפוף להקלה מ"תחום מגבלות" המט"ש ובתיאום עם משרד הבריאות. 3. מיקומן של מערכות תשתיות תת קרקעיות, יתואם עם אדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ ועם נציגי הרשות המקומית. 4. כל שטח שאינו מרוצף, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. תנתן עדיפות להשקיה באמצעות מים מושבים. 5. תנאי לפיתוח השטח יהיה השלמת ביצוע הסדרת נחל חדרה ותעלת העודפים. 6. כל העבודות בקרבת הנחל יתואמו עם רשות הניקוז ועם אדריכל הנוף. 7. לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות צמחיה והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף, בהתאם לתכנון נוף ופיתוח בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.5	נחל/תעלת נחל
4.5.1	שימושים
	<p>רצועת הנחל שבתחום התכנית תשמש לשימור, לשיקום ולטיפוח של אפיק נחל חדרה וסביבתו המיידית באופי הקרוב ביותר לטבעי, לשהייה וטיול. תכנון חציית הנחל בדרכים או מעברים מוצעים יהיה ברמה מתארית.</p> <p>השימושים המפורטים להלן, יבחן מיקומם בסקר האקולוגי ויותרו בהתאם להמלצות הסקר: גשרים לכלי רכב והולכי רגל, שבילי הליכה, פנסי תאורה, נטיעת עצים וכיו"ב, הכל לפי תכנית פיתוח.</p> <p>יותר פיתוח שבילי טיול ודרכי שירות משני צידי הנחל. ברצועת הנחל תבוצע התאמת קרקע ועבודות שתילה ונטיעות אינטנסיביות, על מנת לשחזר את אופי גדות הנחל והצמחייה ההיסטוריים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לא תותר בניה או פיתוח, עד להשלמת סקר אקולוגי אשר יבחן מהם השימושים הניתנים לביצוע במסגרת התכנית ומיקומם באופן שלא יפגע במערכת האקולוגית הקיימת במסדרון האקולוגי ובנחל חדרה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון רצועת הנחל יהיה בהתאם לתכנית האב לנחל חדרה - תכנית רשות הניקוז ונחלים שרון, לאחר השלמת הסקר האקולוגי ובתיאום עם התכנון לשטח הציבורי הפתוח בגדות הנחל. 2. יותרו גשרים עיליים ותמיכותיהם מעל רצועת הנחל. 3. באזור שטחי הנחל יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום מי תהום מדלקים ושמןים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו. 4. 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. 5. בתכנון יינתן ביטוי לכל הפעולות הדרושות לשיפור איכות המים. 6. הצמחייה הטבעית הנמצאת בשטח תישמר ותשוקם בתאום עם יועץ אקולוגי. נקודות מפגש הנחלים יתוכננו בתכנון מפורט בשיתוף אקולוג המומחה לבתי גידול לחים ואדריכל נוף. 7. גמר עבודות פתוח ושיקום השטח, כולל עבודות הגינון וההשקיה, יתבצע ברצף אחד ויושלם במקביל לעבודות פיתוח המגרשים. 8. לא יהיו עמודים בתחום הנחל. מיקום העמודים, ממדיהם ועיצובם יהיו בתיאום עם אדריכל העיר חדרה, רשות הניקוז ורטי"ג. 9. בשלב התכנון המפורט - תכנון המעברים החוצים את הנחל יהיה בלויי אקולוג. 10. חציות הנחל על ידי מערכות תת קרקעיות יבוצעו בשרוול בקוטר מתאים. שיטת הביצוע תקבע

<p>4.5</p>	<p>נחל/תעלת נחל</p> <p>בשלב התכנון המפורט של כל מערכת. תכנון חציית הנחל כאמור תתואם עם רשות הניקוז שרון.</p>
<p>4.6</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מרכז מים למי שתייה. מתקנים נלווים למרכז המים : תחנת שאיבה, מאגרי מים, מתקנים ומבנים נלווים לפעילות מתקן המים כגון : משרדים להפעלת המתקן, ביתן שומר, מחסן וכד'. דרכי גישה, קווי תשתיות ומתקנים, דרכים פנימיות וחניה לשירותי המתקן. לא תתאפשרנה בריכות אגירה למי שתייה במרחק הקטן מ-300 מ' מגבול המט"ש.</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרכז המים יהווה חלק בלתי נפרד ממערכת אספקת המים הראשית עירונית של תאגיד מי חדרה. 2. בשטח המגרש יותרו קווי תשתיות ומתקנים נדרשים להפעלת מרכז המים וחניה לשירותי המתקן. 3. יותקנו גדרות, שערים ואמצעים לשמירת בטיחות ובטחון שטח המתקן ובכפוף לאישור תאגיד מי חדרה. 4. פיתוח שטח וטיפול נופי : בחזיתות המגרש הפונות אל הדרכים ינטעו עצים בוגרים להסתרה מכסימאלית כמו כן גינון ונטיעות. 5. סימון בהיתר : בהיתר למתקן מי מערכת יסומנו ככל הנדרש, האמצעים לצמצום השפעת המתקן על סביבתו, לרבות שיקום נופי ופתרון לעודפי עפר.</p>
<p>4.7</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.7.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, למעט מסילת ברזל. ב. גשר מעבר לכלי רכב, גשר הולכי רגל. ג. חניה, מתקנים לטעינת רכב חשמלי. ד. שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל, ריהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב. ה. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p>
<p>4.7.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פרטי הפיתוח יתאמו להנחיות המרחביות התקפות בעיריית חדרה.</p> <p>1. בשטחי הדרכים תותר הצבת רהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים, אזורי</p>



4.7	דרך מאושרת
	<p>ישיבה, אזורי גינון ותאורה וכיו"ב, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות/ מסמך מדיניות בנושא.</p> <p>2. בדרכים יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום מי תהום מדלקים ושמונים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.</p> <p>3. עצי רחוב - לאורך כל המדרכות, ישולבו עצי רחוב במדרכה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בחדרה.</p> <p>4. תיאום מערכות - בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותואם עם שאר המערכות.</p> <p>5. מועד ביצוע - הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים החדשים.</p> <p>6. לאורך הדרכים המסומנות בתשריט בסימון חזית עם הוראות מיוחדות, תשמר רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ 1 מטר.</p> <p>7. בחניות בתחום הדרך יותרו מתקנים לטעינת רכבים חשמליים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. גשר מעבר לכלי רכב, גשר הולכי רגל.</p> <p>ג. חניה, מתקנים לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>ד. שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל, ריהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב.</p> <p>ה. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p>

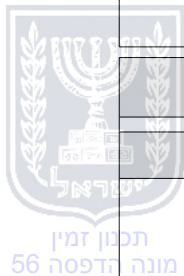


תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פרטי הפיתוח יתאמו להנחיות המרחביות התקפות בעיריית חדרה.</p> <p>1. כניסה למגרשים הכניסה לכל מגרש ומגרש תהיה מאחד הצדדים של המגרש ולא למרכז המגרש.</p> <p>2. בשטחי הדרכים תותר הצבת רהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים, אזורי ישיבה, אזורי גינון ותאורה וכיו"ב, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות או למסמך מדיניות בנושא.</p> <p>3. בדרכים יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום מי תהום מדלקים ושמונים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.</p> <p>5. עצי רחוב - לאורך כל המדרכות, ישולבו עצי רחוב במדרכה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בחדרה.</p> <p>7. תיאום מערכות - בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותואם עם שאר המערכות.</p> <p>8. מועד ביצוע - הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים החדשים.</p> <p>9. לאורך הדרכים המסומנות בתשריט בסימון חזית עם הוראות מיוחדות, תשמר רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ 1 מטר.</p> <p>10. בחניות בתחום הדרך יותרו מתקנים לטעינת רכבים חשמליים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטח לחניון לילה לכלי רכב כבד/ תחבורה ציבורית. שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק, למעט מסילת ברזל. ב. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. ג. ריהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב, לפי תכנית פיתוח.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. פרטי הפיתוח של החניון יתאמו לספר הפרטים העירוני. ב. המגרש יפותח בשילוב נטיעות עם מצעים מחלחלים. ג. הבניה תותר לגובה 4 מ', לא יותרו שימושים הכוללים שהיית אדם.</p>
4.10	מסילה מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>המסילה תאושר במסגרת הות"ל והקמת המסילה תעשה מתוקף תכנית מאושרת אחרת. לא יותרו שימושים הכוללים שהיית אדם ממושכת.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. גבול מגבלות בניה : מגבלות בניה ופיתוח בהתאם לתת"ל 18. ב. במרחק 10 מ' מציר המסילה לא יותרו שימושים הכוללים שהיית אדם ממושכת. ג. חציית מסילת רכבת תעשה בהפרדה מפלסית ובתיאום עם רכבת ישראל.</p>
4.11	מפגש דרך-מסילה
4.11.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב חירום / רכב תפעולי. ב. מעבר תשתיות עיליות. ג. גשר מעבר מעל מסילת רכבת / הפרדה מפלסית. ד. ריהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים, גינון וכיו"ב.</p>
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>הוראות פרטי הפיתוח יתאמו להנחיות המרחביות התקפות בעיריית חדרה.</p>
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	<p>תא שטח 1101 תחנת כח : הכל על פי תכנית מאושרת תת"ל 20 1. ישמר רדיוס 50 מ' ממתקן חומרים מסוכנים בו לא יוקמו מתקנים אשר יהוו מוקד משיכה ולא תתאפשר כל פעילות ציבורית קולטת קהל. 2. מגבלות הבנייה למגרשי התעסוקה שמחוץ לגדרות תחנת הכח OPC הנן כ- 10 מ' מגבול תחנת הכח. תא שטח 1102 הכל לפי תכנית תת"ל 20 א'.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.12
תא שטח 1100 מתקן גז : הכל על פי תכנית מאושרת תמ"א 37/ד, תמ"א 1/ד/37.	
הוראות	4.12.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1) 5	(1) 5	5	5	2	4	35	60	340	150		40	150	6000	209 - 217, 219, 220 - 228, 201 - 205	תעשייה		
5	5	5	5	2	4	35	50	350	150		50	150	4000	300 - 313, 315	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		
5	10	5	5	2	6	35	50	350	150		(3) 50	(2) 150	1500	923 - 932, 933 - 942, 943 - 957	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	1	2	10		10			10	25	1000	703	מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5		1	5					30 מ"ר	(4) 200	100	509	שטח ציבורי פתוח		
						3	(5) 15							802	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניוד שטחים בשיעור של עד 15% ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי בנין בתאי שטח 201 עד 205 יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- (2) שטחי הבניה לשימושי מסחר יהיו בשיעור של עד 50% ולתעסוקה עד 100% מסה"כ שטחי הבניה ביעוד זה. יותר ניוד שטחים בשיעור של עד 30% ממסחר לתעסוקה..
- (3) מתוכם שטחי שירות למסחר בשיעור של עד 15%.
- (4) הערך מתייחס למי"ר, הערה: שטחי הבניה במי"ר, שטחי בניה אלו מותנים בהשלמת סקר אקולוגי.
- (5) 15% מתא השטח לסככות צל קלות בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. מפלס 0.00 מינימלי של המבנים :</p> <p>מפלס 0.00 המינימלי של המבנים יהיה 8.50 + מעל פני הים.</p> <p>2. העיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר הבניה.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, אישור תכנית בינוי נוף ופיתוח על ידי הוועדה המקומית תכנית זו תוכן לכל קבוצת מגרשים בהתאם לסימון שלבי המשנה כמוראה בנספח השלבים. כל קבוצת מגרשים תכלול בתחומה את השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר: העמדת המבנים, חזיתות וחתכים, פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ופיתוח נופי, חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, רשימת חומרי גמר של קירות הפיתוח, הגדרות והאלמנטים הבנויים, מקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל וכיו"ב.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה אישור ורישום תצ"ר.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון, רישום השצ"פ ע"ש העירייה, וזאת כדי לאפשר את ביצוע העבודות בנחל ובתעלת העודפים.</p> <p>ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון במגרשים הגובלים בשצ"פ שלאורך הנחל, יהיה תחילת ביצוע פיתוח השצ"פ.</p> <p>ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התנועה המוסמכות בהתאם לעקרונות נספח התנועה.</p> <p>ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה העברת עודפי עפר ופסולת בניה לאתר המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, אישור מחלקת תברואה של עיריית חדרה בנושא איסוף אשפה.</p> <p>ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה 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 ומתקן הגז לפי תמ"א 37/א (למעט מערכת הולכה של הגז הטבעי) וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי עיריית חדרה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 1/ד/37 ותמ"א 37/ד, תת"ל / 20, תת"ל 20/ב' ותכניות עבודה לרשת חלוקה מס' 353-0207415, ח/13/גזחל/103, 302-0371286 יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעלי רשיון הולכת וחלוקת גז טבעי ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>י. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתעשייה, תעשייה קלה או מלאכה, יהיה הצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:</p> <p>1. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז העירונית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.</p>

6.2

תנאים בהליך הרישוי




2. שפכים : הגשת תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.
3. חומרים מסוכנים : סוג החומרים הכמות מכל סוג, אמצעי אחסנה וסקר סיכונים יותרו בכפוף לעמידה במגבלות החלות על התכנית, בהתאם לדו"ח מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים. לא ינתן היתר בניה למפעל המחזיק חומ"ס אלא אם יוכן סקר מרחקי הפרדה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה אשר יוכיח כי טווח הסיכון המתקבל אינו מטיל מגבלות על סביבתו. מרחק ההפרדה הסופי יקבע לאחר ביצוע תרחיש ייחוס בהתאם לתכנון המפורט.
4. איכות אויר : אמצעים למניעת זיהום אויר כתוצאה מהפעילות במפעל ממקורות כגון : תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. א. 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.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר 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.
- ג. לכל שימוש המוסיף פליטות לסביבה תלווה בבדיקת איכות אוויר אשר תועבר להתייחסות איגוד ערים וייתחס לאמצעים למניעת זיהום אוויר.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

5. רעש : פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה, תנועת כלי רכב ורכבות שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתם. תנאי למתן היתר בנייה למפעל העלול לייצר מטרדי רעש יהיה הגשת דו"ח אקוסטי המיישם את הנחיות המסמך לחלוקת זכויות הרעש" אשר אושר ע"י המשרד להגני"ס ומוכיח כי המגרשים יעמדו בתקציב הרעש שנקבע עבורם- הספקי קול שווי הערך המרביים המותרים לכל מגרש הם 92.5dBA לשעות יום ו-84dBA לשעות לילה.
- הדו"ח יוכן על ידי יועץ אקוסטי והוא יכלול מפרטי תכנון, שיטות חישוב מפלסי הרעש, תכניות האמצעים להפחתת רעש במידת הצורך, כדי להבטיח רמת הספק אקוסטי מרבי המותר. לאישור המשרד להגנת הסביבה / איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל, ומהנדס הרשות המקומית.6. פסולת : דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור מתהליכי הייצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית
7. בינוי : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנטורים, חדרי קירור ועוד. הגדרת חומרי בנייה, גידור, שילוט ותאורה.
8. אחסון : מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
9. פיתוח השטח : מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המתחם, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח ומקורה, גינון במתחם ושלבי ביצוע התכנית.
10. תנאי למתן היתר בניה : לבצע סקרי קרקע היסטוריים פרטניים ומדויקים בתחום תאי שטח 933-942, 303-304.
- בהתאם לממצאי סקרי הקרקע הפרטניים, במידה ויידרש- בשלב הבקשה להיתר, יש להגיש עבור תאי שטח 933-942 ותאי שטח 303-304 תכנית דיגום פרטנית לביצוע אשר תותאם להיקף וסוג פרויקט הבנייה, הקמת מרתפים וכניסה / אי כניסה למי תהום.
11. תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>12. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה הגדלת קיבולת מט"ש חדרה. 13. תנאי להיתר בניה בקרבת המסילה יהיה תיאום עם רכבת ישראל.</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. הוראות להגנה על רצועת הנחל והשצ"פ בזמן הבניה ולעת תחזוקה:</p> <p>1. לצורך שמירת רצף המסדרון האקולוגי ברצועת הנחל לבין אתרי הטבע הגובלים בתכנית, יש לתכנן שמירת קשר ישיר ביניהם ואת עבודות הפיתוח ברצועת השצ"פ ומניעת חסימות למעבר בע"ח בתחומה בזמן העבודות כמפורט בסעיף "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה" בתכנית זו.</p> <p>2. למניעת פגיעה בערכי הטבע על ידי כלים כבדים ועודפי עפר בעת העבודות, יש לבצע גידור סביב אתרים רגישים ברצועת הנחל כפי שיוגדרו ע"י אקולוג ואדריכל נוף בעת תכנון מפורט ובהתאם לממצאי המסמך הסביבתי.</p> <p>3. יבוצעו פעולות השבחה וחיזוק בתי גידול בתחום השצ"פ ורצועת הנחל כגון: סילוק מפגעי פסולת בניין ומצבורי אשפה, פיתוח שבילים, ייצוב גדות הנחל למניעת סחף וככל הניתן שימוש בצמחיה מקומית.</p> <p>4. שטחי התארגנות למהלך הבנייה יהיו בתיאום ואישור רט"ג למניעת פגיעה בצמחיה הקיימת ותוואי הנחל.</p> <p>ב. מניעת מטרדי אבק בעת הבניה:</p> <p>1. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.</p> <p>2. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.</p> <p>3. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.</p>	
<p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. פיתוח השטח בתחום בתכנית יהיה על פי הנחיות המרררחביות התקפות בחדרה. ב. נחל חדרה ורצועותו - 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. ג. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי:</p> <p>1. גבולות המתחם הפונים לשטחים פתוחים רגישים כמו ערוץ הנחל וסביבותיו, יגודרו בזמן העבודות ועד לסיומן, זאת כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>2. קרקע שנחפרת תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים.</p> <p>3. לפני הבאת הקרקע וביצוע החיפוי השטח יהיה נקי מכל פסולת ו/או עשביה.</p> <p>4. בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור.</p> <p>5. במידה ונחוצים מצעים וחומרים מיובאים יש לוודא שהנם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים. לאחר ההקמה כחלק מממשק השטחים הפתוחים וטיפול הנוף יש לבצע ניטור וסילוק צמחיה פולשנית.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>יחויב מחזור של פסולת בניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה / איגוד ערים לאיכות הסביבה והרשות המקומית.</p>	

6.7	ביוב וניקוז
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>א. ניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> במגרשים ביעוד תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית, במידה ומי הנגר כוללים זיהומים שמקורם במפעלים יש לבצע טיפול מקדים בתחום המגרש. ביתרת המגרשים בשימושים השונים יותרו שטחים לחלחול טבעי בהתאם לפתרונות חלחול או שהייה בתמ"א 1. מערכת הניקוז המתוכננת תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הולכת מי השפכים. בתחומי המתחם תיבנה מערכת של נקזים סגורים, תת קרקעים, בצורת ו/או במובל בטון. מערכת הניקוז הראשית תעבור לאורך רחובות קיימים ומתוכננים ותכלול אלמנטים של קליטת מי הנגר וקולטנים לסוגיהם השונים בהתאם לתוכנית 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 שטח התכנון. כן ייבחנו "הקווים האדומים" של הכבישים ורומי הפיתוח בשצ"פים. שמירה על עיקרון זה יאפשר למי הנגר, במקרה של הצפה עקב סתימה במערכת או אירוע שיטפוני, לזרום על פני הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים מבלי לגרום לנזקים בנפש או ברכוש. <p>ב. חניונים תת-קרקעיים</p> <ol style="list-style-type: none"> במתחם יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת-קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לניקוזם של חניונים תת-קרקעיים וקומות קרקע תחול על היוזם. במגרשים בהם ינצלו את שטח תת הקרקע לבניית חניונים תת-קרקעיים או מרתף עד קו בניין תכנון זמין מונה הדפסה 56 לא יהיו שטחים להשהיית מי הנגר. בעת מתן היתרי בנייה במבנן תיבדקנה תכניות פיתוח השטח במגרשים על מנת לוודא ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית. <p>ג. נקזים מתוכננים בחציות מסילות רכבת קיימות/מתוכננות:</p> <ol style="list-style-type: none"> על מנת לאפשר לפתוח מוצאים בגודל הדרוש לנקזים הקיימים/מתוכננים הנמצאים מדרום למסילות הברזל יבוצעו חציות נדרשות. הנחה של קו מים וקו ביוב בסמיכות זה לזה, תעשה על פי הנחיות משרד הבריאות. בכל מקרה לא יוזרם ניקוז לכיוון רצועת המסילה. <p>ד. תפיסת זרימות קיציות ממערכת הניקוז:</p> <p>על מנת למנוע זרימות קיציות ופסולת ממערכת הניקוז לנחל חדרה, יותקנו במידת הצורך מתקני תפיסה ומלכודות פסולת, הטיה ושאיבה של הזרימות הקיציות אל מערכת הביוב הקיימת/ המתוכננת בשטח התכנית. שוחות שאיבה לזרימות קיציות מסומנות בנספח הביוב והניקוז.</p>
6.8	<p>תשתיות סימון בתשריט : קו גז</p> <ol style="list-style-type: none"> הנחיות מיוחדות סימון תחום השפעה (רדיוס נטול מקורות הצתה) : א. תחנת הגז תמוגן ע"פ הנחיות משרד האנרגיה ופיקוד העורף. ב. שטח זה מהווה רדיוס נטול מקורות הצתה והוא נקבע בסקר סיכונים. בשטח זה יאסר יעוד

תשתיות

סימון בתשריט : קו גז

- או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה.
- ג. המיקום הסופי של ארובות נישוב הגז ושל תחום ההשפעה יקבע בהיתר הבניה ובלבד שתחום ההשפעה לא יחרוג מגבול מגבלות הבניה של התחנה.
- במידה ונתוני תחום ההשפעה ישתנו בעקבות שינוי התכנון ההנדסי, יש להגיש סקר סיכונים מחודש ולקבל את אישור רשות הגז הטבעי, בתנאי שלא תהיה חריגה מגבול מגבלות הבניה של התחנה.
2. מגבלות בניה ופיתוח א' (קווי בניין מערכת ההולכה של הגז הטבעי):
- א. בתחום זה תותר הקמת מתקני תשתית ויותר שימושים נוספים או פעילות בניה אחרת, בתאום עם חברת החשמל, רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.
- ב. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז הטבעי.
- ג. בתא שטח זה יותרו הקמת שטחי התארגנות, מחנות קבלן, דרכי גישה, גדרות, תשתיות, אחסנה פתוחה וסגורה וכל הנדרש לאתר התארגנות להקמת מערכת ההולכה ותחנת הגז.
- ה. הנחיות מיוחדות :
- לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם צו הבטיחות ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע. מעל צינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ 1.2 מ', עם אפשרות לטמון לעומק רב יותר, באופן נקודתי ובהתאם לצו הבטיחות.
3. בתחום שבין מגבלות בנייה ופיתוח א' למגבלות בניה ופיתוח ב' (תחום סקירה):
- א. הגשת בקשה להיתר לאחר שרשות הגז אישרה בכתב את המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו מקטע.
- ב. לא הועברה מרשות הגז תשובה בתוך 45 יום, יחשב כי המאפיינים ההנדסיים אינם מאפשרים את הקמת המבנה.
- ג. תוך 60 יום תוציא רשות הגז בהתייעצות עם בעל הרישיון את ההתאמות שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר הקמתו.
- ד. ההתאמות והמיגונים יבוצעו ע"י בעל הרישיון ועל חשבונו, בתוך פרק זמן שיקבע ע"י מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה.
- ה. הוראות סעיף זה לא יחולו על מתקני תשתית ומבנים חקלאיים שניתן להקים בתחום קווי הבניין. על החלטת רשות הגז ניתן יהיה לערור בפני הועדה המחוזית.
4. בכל הקשור לתאום קבלת היתר חפירה בשטחי מגבלות הבניה והפיתוח של הגז הטבעי, יש לבצע תאום עם בעל רישיון ההולכה.
5. תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/הרשאות: טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.
6. על השטח התחום בין ציר רצועת הצינור ובין גבול תוכניות תמ"א 1/ד/37 ותמ"א 37' יחולו התנאים המפורטים בסעיף 11 בתמ"א 37' ד'.
7. מגבלות בניה סביב תחנת הגז הטבעי לפי תמ"א 1/ד/37.
8. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א 1/ד/37 ותמ"א 37' ד', תת"ל/20.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעלי רישיון הולכת וחלוקת גז טבעי באישור רשות הגז הטבעי.
9. חל איסור נטיעות עצים בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

<p>תנועה</p> <p>6.9</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרשים ובאחריות מבקש ההיתר. ב. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה על פי התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר. ג. בשלב התכנון המפורט תוגש תכנית הסדרי תנועה ותמרור לדרכים הציבוריות, שתאושר ע"י רשות התמרור המוסמכת. ד. מקומות החנייה הדרושים בכל מגרש יותרו במפלס העל קרקעי ובקומות מרתף. במגרשים הגובלים בנחל, לא יתוכננו חניות בחזית המבנים הפונה לנחל.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.10</p> <p>לאור רגישות האיזור ופוטנציאל הזיהום בשטח התכנית יש למנוע חלחול או החדרה של מי הנגר המזוהם למי התהום. תותר חניה וריצופים כשטחים חדירי מים, שטחים מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון: ריצוף מחלחל, חצץ, חלוקים וכד' ובהתאם לתמ"א 1 ולעקרונות תכנון מערכת הניקוז בהוראות תכנית זו.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.11</p> <p>1. א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט / נספח עצים בוגרים. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. 2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם. ב. בכפוף לקיום ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. ג. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. ה. יושם דגש על שימור הצומח הקיים בשטחי החיץ הסמוכים לנחל חדרה. רשימת הצמחייה המתוכננת תתואם עם רט"ג, לא יעשה שימוש בצמחיה פולשנית. כריתות יעשו לאחר עונת הקינון.</p>	
<p>חשמל</p> <p>6.12</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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. לא ימוקמו תחנות השנאה בשצ"פ. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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 (תאמ 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 אוירי 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

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.

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.

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.

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 קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל, עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה

תוכנית.



6.13

עתיקות

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; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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 הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.14

חומרי חפירה ומילוי

ניצול חומרי גלם: תתאפשר העמקה של מפלסים לצורכי חניה, מחסנים ושימושים תפעוליים נוספים בכל שטח התכנית, באופן שיאפשר את ניצול מרבץ החול שבתחום הפיתוח.

6.15

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית 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 למניעה או לבקרת המטרד העלול להגרם והן לטווח הרחקתו של השימוש המבוקש מאזורי מגורים או אזורי תיירות ונופש.
- שלביות פיתוח של אזורי התעשייה/ תעסוקה בקרבת שימושים רגישים:
- א. במידה וקיימים שימושים רגישים טרם הקמת מתחמים היוצרים מטרדים - יש להתייחס לתקופת ההקמה וכן לתקופת התפעול של המתחמים ולהגיש מסמכים סביבתיים המפרטים את רמת המטרדים ומתן פתרונות ואמצעים לצמצום המטרדים.
 - ב. במידה והקמת השימושים הרגישים תהא לאחר הקמת המתחמים היוצרים מטרדים - תנאי להקמת השימושים הרגישים יהא הבטחת שמירה על מרחקי הבטיחות הנדרשים וכן וידוא כי בתחום המתחמים היוצרים מטרדים ננקטו אמצעים המבטיחים כי יצירת המטרדים תופחת עד לרמה המותרת בתקנות.
- כל בקשה להיתר בניה ו/או קבלת רשיון עסק, תחוייב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:
- א. ניקוז:
1. בכל מפעל יתוכנן מערך סילוק השפכים כך שיאפשר הזרמתם מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים.
 2. בכל מוצא ניקוז יבנה במידת הצורך מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.
 3. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום נגר עילי ומי תהום יוקמו בתוך מאצרות המאפשרות קליטה של כל כמות הנוזלים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ב. זיהום קרקע

1. מפעלים/ תעשיות/ עסקים שיאחסנו דלקים ושמונים יחוייבו לאחסון מיכלים עיליים לשמונים ודלקים אשר יוצבו בתוך מבנים מקורים ובתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים עפ"י דרישות החוק.

ג. חומרים מסוכנים

מרחקי הפרדה חומרים מסוכנים :

מוסד התכנון בהתייעצות עם הגורם הסביבתי ישקול את הצורך בהכנת מסמך סביבתי בשלב מוקדם. מותר בניה להקמת מפעל הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים (במידה והכמות ו/או הסוג של החומרים המסוכנים כאמור היא כזו הדורשת היתר רעלים או דורשת בדיקת מרחקי הפרדה ממקור סיכון ניח) ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.

תעשייה :

1. לא ינתן היתר 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.

2. מרחקי הפרדה ממקורות הסיכון ייקבעו במסגרת תרחיש ייחוס לפי התכנון המפורט, אשר יוכן עבור כל מגרש בו מוצעים מקורות סיכון המכילים חומרים מסוכנים בכמות העולה על כמויות הסף המוגדרות במסמך מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.

3. יותרו שימושים של תעשיות המחזיקות בחומרים מסוכנים תוך שמירת מרחק הפרדה משימושים קולטי קהל, מרחק הפרדה כאמור יקבע לאחר ביצוע תרחיש ייחוס לפי תכנון מפורט בכל תא שטח.

מסחר ותעסוקה, תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה :

1. במרחק 500 מ' מגדר המט"ש לא יותרו אחסון, ייצור/ שימוש למזון, רוקחות ותמרקים וציוד רפואי.

2. פעילויות מושכות קהל, בדגש על עסקי מזון, מסחר של מוצרי רוקחות, קוסמטיקה וציוד רפואי לא יאושר במרחק הקטן מ- 350 מטרים מגדר המט"ש.

במרחקים שבין 350-500 מטרים ינתן אישור בתנאי אישור נוסף ממשרד הבריאות לעניין האירוסולים מהמט"ש.

3. לא ינתן היתר 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.

רעש

1. הנחיות לתכנון אקוסטי מפורט, מובאות בסעיף 6.2 תנאים להיתר בנייה.

ניתן יהיה להעביר חלק מזכויות רעש בין תאי השטח בתחום התכנית.

במקרה זה הצדדים הקשורים להעברת זכויות רעש, הנותן והמקבל, ימצאו לעירייה דו"ח אקוסטי שיוכיח שהעברת זכויות רעש בין המגרשים איננה גורמת לחריגת זכויות רעש כוללת של כלל המגרשים.

2. מניעת רעש

א. על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק על פי התקנות למניעת

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.15**

מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 ועדכונה מעת לעת וכן בתקציב הרעש שניתן למגרש במסמך חלוקת זכויות הרעש. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שיידרש על מקורות פוטנציאליים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.16**

איכות אויר :

א. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.

ב. שימושים הכוללים נפח תנועה גבוה של כלי רכב, ובייחוד משאיות או שימושים התורמים לזיהום אוויר מקומי (לוגיסטיקה, תעשייה קלה הכוללת תהליכי יצור מזהמים, חניונים גדולים וכו') יורחקו ככל הניתן מהדופן הדרומית אשר גובלת בבתי מגורים.

ג. יש לשאוף להפרדה מרבית בין שימושים הכוללים נפח תנועה גבוה של משאיות לבין מבני משרדים ומסעדות.

ד. פתחי הזנת אוויר צח למבני משרדים ימוקמו בכיוון מנוגד למט"ש חדרה ובכיוון מנוגד (ככל האפשר) לכיווני מקורות פליטה תחבורתיים או תעשייתיים סמוכים.

ז. טיפול בשפכים

תנאי היתר 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.

ח. טיפול בפסולת :

1. תנאי היתר בניה, הגשת מסמך המעיד על כמות הפסולת הצפויה במיזם המבוקש וסוגה, ופירוט דרכי פינוייה אל מערך קיים ומתפקד לסילוק פסולת יבשה ו/או נוזלית ו/או מסוכנת ברשות המקומית, או במקום מיועד אחר.

ט. אקולוגיה :

1. תכנון תאורה ומניעת זיהום אור- כחלק מתכנית הבינוי לרצועת השצ"פ ולמגרשי הבינוי יבוצע תכנון תאורה המתחשב באזורים הרגישים בנחל חדרה ובשטחים הפתוחים שמצפון לו בליווי אקולוג ובתיאום עם רט"ג.

2. צמצום הפרעה לבע"ח פעילי לילה- עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור.

3. מערך איסוף אשפה חסין נבירה- מניעת אפשרות פתיחת פחי האשפה ע"י בע"ח

4. צמחיה פולשנית

א. יבוצע ניטור תקופתי של צמחים זרים ופולשים בשטחים הטבעיים שלאורך קווי המגע בין השטחים הבנויים לאתרי טבע איכותיים, לצורך זיהוי מוקדם של מוקדי פלישה חדשים וטיפול בהם.

ב. יבוצע טיפול מקצועי במוקדי פלישה של מינים פולשים בפיקוח אקולוג : תיעדוף הטיפול יהיה במוקדי פלישה בבתי גידול רגישים (לאורך נחל חדרה) ובהמשך במוקדי פלישה בכלל השטח הפתוח המוצע להרחבת אזה"ת.

5. תכנון לביצוע העבודות- יש להתחשב בתקופות הרבייה של דגים וזוחלים בתחום הנחל



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.16</p>
<p>ולהגדיר "חלונות לזמני הביצוע" עבור העבודות באפיק הנחל ובגדות ולא בעונות הרבייה. 6. יש להבטיח זרימת מים באיכות ובכמות הראויה ולמנוע הזרמות ניקוז מזוהם ושפכים לשטח הנחל. 7. לשמירת אזורי המקלט ומעבר בע"ח באזור בכל תקופה, יש להימנע מכיסוח של כל צמחיית הגדה בו זמנית ולטפל בגדה שונה או בגובה ספציפי של גדה בכל תקופה. 8. לשמירה על אתרי הקינון יש להימנע מכיסוח בעת עונת הקינון. 9. יתוכנן ממשק גינון מקיים בשטחים הפתוחים הגובלים במרחב הבנוי- ללא שימוש בקוטלי עשבים ושמירה על שטחים עשבוניים ושיחיות בתחום התכנית.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.17</p>
<p>בניה חדשה בתחום התכנית תהיה לפי ת"י 5281 לבניה ירוקה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.18</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר גמר /תעודת אכלוס (טופס 4) הוא ביצוע בשלמות של הסדרי התנועה כפי שאושרו, ובניית החניות כנדרש. כמו כן סיום עבודות שיקום הקרקע כולל שתילה ונטיעה של צמחיה. ב. עמידה בהוראות בדבר שימור מי נגר עילי- כפי המתואר בסעיף הניקוז. ג. מתן היתר אכלוס מותנה בביצוע בפועל של תכנית פתרון לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים, וחיבורה למערכת העירונית המוכנה לקליטת השפכים.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.19</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התוכנית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>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>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.21</p>
<p>גובה 35 מ' מעל פני השטח / 45 מ' מעפ"י. 1. לא נדרש סימון יום/ לילה. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הבטחון.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.22</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. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק:</p>	

6.22 איחוד וחלוקה	
	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. התצ"ר יאושר כחוק.

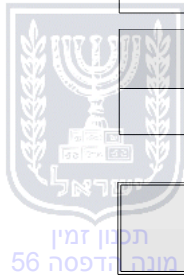


6.23 הפקות ו/או רישום	
	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו והכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p> <p>ב. השטח המיועד למסילת ברזל ולמתקני הרכבת יירשם על שם מדינת ישראל.</p> <p>ג. שטח מתקני הנדסיים: מרכז המים חדרה יירשם על שם עיריית חדרה.</p> <p>ד. רישום זיקת הנאה:</p> <p>1. תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט מוצע בתאי השטח ביעוד מסחר ותעסוקה (תאי שטח 923 עד 957).</p>

6.24 סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה	
	בתוואי המסומן בתשריט מגבלות בניה סביב תחנת הגז יחולו הוראות תמ"א 37/ד, תמ"א 37/ד/1 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: גבול מסדרון תשתיות ת"ק	
	גבול רצועת קווי מים תת קרקעיים אופציונלית לצרכי מתקן התפלה עתידי מוצע.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	כללי: שלביות הביצוע בהתאם למפורט בטבלה להלן בהתאם לשלבים ולעקרונות נספח השלבים בתכנית זו, תתאפשר גמישות במימוש השלבים בפיתוח התשתיות בהתאם להחלטות העירייה והביקושים.	
1	שלב א': בנייה עד 150,000 מ"ר עיקרי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה.	<p>1. יכלול פיתוח של לפחות 3 מגרשים ביעוד תעשייה.</p> <p>סימון המגרשים לפיתוח בנספח השלבים הינו עקרוני, יותר שינוי בבחירת המגרשים ביעוד תעשייה לפיתוח בשלב א'.</p> <p>2. שיפור צומת פרידלנדר ע"י תוספת נתיב לכיוון בכביש 4 + נתיב שני לפנייה שמאלה מצפון.</p>
2	שלב ב': בנייה עד 340,000 מ"ר תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה.	<p>1. תוספת נתיב לכיוון בכביש 4 ממחלף נחל חדרה ודרומה.</p> <p>2. ביצוע הפרדה מפלסית בצומת פרידלנדר.</p> <p>3. הפיכת רחוב פרידלנדר והאומן לרחובות דו</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מסלולים.
3	שלב ג': בניה עד 490,000 מ"ר תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה.	1. חיבור מחלף תעשיות על כביש 65 לאזור התעשייה המתוכנן חד/1800. 2. יותר שינוי בביצוע המטלות בין חיבור למחלף תעשיות(שלב ג') לבין הפרדה מפלסית בצומת פרידלנדר (שלב ב' 2) זאת, בהתבסס על בדיקה תנועתית לעת מימוש השלב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

7.2 מימוש התכנית

מועד מוערך לביצוע התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56