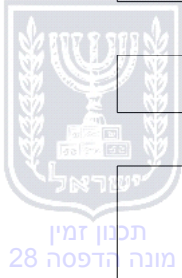


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0443408

שכונת חפציבה, חדרה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/11/2017

להפקיד את התכנית

24/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שכונת חפציבה נוסדה לפני כ 65 שנה. מייסדי השכונה התגוררו בה שנים ארוכות ללא הסדרת זכויותיהם וללא תכנית שתאפשר בינוי נאות, הסדרת תשתיות רטובות וכד'.

ההליך הסטטוטורי היחיד שבוצע עד כה היה אישור תרשי"צ 2/30/15 המאושר משנת 1995 לשכונה אשר רשם את החלקות ואפשר לעגן קניינית את זכויות המתגוררים במקום, אולם לא אושרה עד כה תכנית מפורטת אשר בהיעדרה לא ניתן היה לפתח את השכונה.

משרד הבינוי והשיכון בשת"פ עם עיריית חדרה פועל להכנת תכנית לשכונת מגורים מודרנית שתאפשר עיבוי הזכויות, שיפוץ מבנים קיימים, הסדרת תשתיות, הקצאת שטחי חנייה וצרכי ציבור והסדרת תשתיות רטובות. התכנית המוצעת מציעה תוספת זכויות בניה ומספר יח"ד, (מ 100 יח"ד (בהערכה) לכ-223 יח"ד) בצפיפות של כ 4 לדונם, חידוש תשתיות, שדרוג מערכת דרכים, הסדרת חניות, פיתוח גנים ציבוריים.

שכונת חפציבה מהווה חלק ממתחם גדול יותר המתוכנן בימים אלה ומוגדר בתכנית המתאר חד/2020 כמתחם תכנון זמין 21. השכונה מתוכננת תוך שימת דגש רב על חיבור ישן/חדש, יצירת מרחבים משותפים לאטרקציות, שמירה על שטחים ירוקים רבים העוטפים את השכונה, יצירת ממשק פעיל עם הטבע הסובב ועוד.

לשכונה חיבור קיים היום לכביש 4. חיבור זה יבוטל רק עם ביצועו של חיבור חדש לשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת חפציבה, חדרה

שם התכנית ומספר התכנית

302-0443408

מספר התכנית

77.734 דונם

1.2 שטח התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	190695
קואורדינאטה Y	707316

1.5.2 תיאור מקום

שכונת חפציבה הקיימת בין כביש 2 לכביש 4 דרומית לנחל חדרה וצפונית לדרך השלום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

חפציבה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10004	מוסדר	חלק		15-17, 59, 61, 161
10056	מוסדר	כל הגוש	2-68	

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

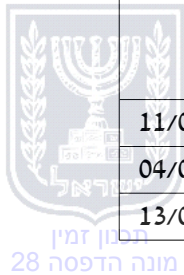
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798		ללא שינוי	2020 / חד
04/02/1941		0		שינוי	35 / חד
13/05/1997		0		שינוי	2 / 30 / 25



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל צמיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל צמיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/01/2018	יגאל צמיר	23/01/2018	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	23/01/2018	יוחאי בן גרא	04/01/2018	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי	23/01/2018	יגאל צמיר	17/01/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	23/01/2018	יהודה אריה	21/01/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - מצב קיים	21/03/2018	דוד ילוז	31/01/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים-מצב מתוכנן	21/03/2018	דוד ילוז	20/02/2018	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב - מצב מתוכנן	21/03/2018	דוד ילוז	20/02/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	פתרון קצה לביוב	21/03/2018	דוד ילוז	31/01/2018	1	1: 10000	מנחה	ביוב
לא	מלל לנספח התשתיות מים וביוב	21/03/2018	דוד ילוז	01/01/2018	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז-מצב מתוכנן	21/03/2018	דוד ילוז	20/02/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניקוז-אגן ניקוז מקומי ופשט הצפה	20/09/2016	דוד ילוז	15/09/2016	1	1: 1000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	מלל לנספח תשתיות, ניקוז	21/03/2018	דוד ילוז	01/01/2018	9		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	27/03/2018	דפנה גרינשטיין	18/01/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים על גבי בינוי	27/03/2018	דפנה גרינשטיין	18/01/2018	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים על גבי מצב מוצע	27/03/2018	דפנה גרינשטיין	18/01/2018	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים על גבי מצב מאושר	27/03/2018	דפנה גרינשטיין	18/01/2018	1	1: 500	מחייב	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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303300	04-6303726	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303300	04-6303726	
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630942		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטים עפ"י נסחי טאבו (1) כתובת: פל ים 15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל צמיר		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"	טירת כרמל	יזמה	5	04-8571234		studio@tzam ir.co.il
מנהלת פרויקט	יועץ	אירית גיל			קרית טבעון	השומרים	2	04-9837751		



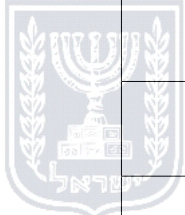
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יוחאי בן גרא	1198	נ.י.ב. מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202862		
	מהנדס	יהודה אריה	00000	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444		
	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין		גרינשטיין הר- גיל	חיפה	כלניות	3	04-8380407		
	מהנדס	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	(1)		04-8203210		

(1) כתובת: נשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הסדרת שטחים, שימושים והוראות בניה לשכונה קיימת בהיקף של כ 78 ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע.

קביעת שימושים מותרים.

קביעת הוראות בניה - צפיפות, גובה בנינים, תוספת יח"ד, זכויות בניה, מרווחי בניה, הנחיות בינוי, הנחיות לעיצוב אדריכלי ונוף.

הסדרת תשתיות.

הרחבת דרכים/התוויית דרכים.

קביעת הוראות לפיתוח.

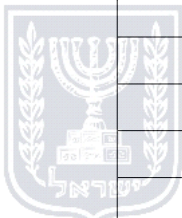


תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	405, 401
דרך מוצעת	410 - 408, 406, 404 - 402, 400
דרך משולבת	422 - 411, 407
מבנים ומוסדות ציבור	280
מגורים א'	53, 51 - 1
שטח ציבורי פתוח	304 - 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	422, 416, 415
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	50, 16, 8
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301, 300
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	402
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	28 - 24
להריסה	דרך מאושרת	405, 401
להריסה	דרך מוצעת	410, 406, 404 - 402
להריסה	דרך משולבת	422, 420, 418, 415 - 413, 411, 407
להריסה	מגורים א'	,35,28,27,24,19 - 17,14,8,6,4 51,38



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,708	11.20
מגורים	54,625	70.27
שביל	796	1.02
שטח ציבורי פתוח	793	1.02
שטחים פתוחים ציבוריים על פי חד/35	12,815	16.49
סה"כ	77,737	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,458.56	4.45
דרך מוצעת	3,098.05	3.99
דרך משולבת	9,647.43	12.41
מבנים ומוסדות ציבור	1,578.53	2.03
מגורים א'	53,903.33	69.34
שטח ציבורי פתוח	5,362.9	6.90
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	685.21	0.88
סה"כ	77,734.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. קליניקות/משרדים לבעלי מקצוע.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>תותר בניית מגורים צמודי קרקע בודדים ו/או דו משפחתיים, טוריים ו/או גן גג. או בדגם בינוי אחר באישור אדריכל העיר ובתנאי שיעמוד בהוראות התכנית. הצפיפות תהא 4 יח"ד לתא שטח ובגובה מירבי של 3 קומות.</p> <p>בתאי שטח מס' 31,24 ניתן יהיה לבנות 8 יח"ד בתנאי שתוגש תכנית בינוי לאישור אדריכל העיר. בתאי שטח 40,41 ו-43,48 ניתן יהיה לבנות 6 יח"ד בתנאי שתוגש תכנית בינוי לאישור אדריכל העיר.</p> <p>יותרו עד 2 מבנים במגרש (מחסן בגודל של עד 8 מ"ר לא ייחשב מבנה לעניין הוראה זו). בין מבנים קיימים ו/או חדשים באותו מגרש ישמר מרחק של לפחות 6 מ' בניהם. מרחק בין מבנים הנמוך מ-6 מ' יתאפשר בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת.</p> <p>בתאי שטח 24,31 יותרו עד 4 מבנים במגרש .</p> <p>גודל מגרש מינימלי- לא יפחת מ-500 מ"ר.</p> <p>מחסנים- לא יותר מחסן בקומה שמעל קומת הכניסה הקובעת. לא תותר כניסה למחסן מתוך יחידת המגורים. קוו בנין צידי ואחורי יהיה 0, במקרה זה לא תותר פתיחת פתחים. לא יותר מחסן בקו קדמי 0. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרי הבניה של הבית העיקרי, פרט למקרים של בניית מחסן בהליך פטור מהיתר, אז יותר חומר קל. גובהו החיצוני של הסופי של המחסן לא יעלה על 2.60 מ'. שטחו של המחסן לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>הבינוי הקיים בפועל יהיה בהתאם לקיים.</p> <p>בבינוי חדש בתת הקרקע תותר בניית מרתפים.</p> <p>גובה מרתף לא יעלה על 240 ס"מ נטו בין רצפה לתקרה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>לא תותר התקנת מתקני תברואה וחבור למערכת הביוב במרתפים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>בפאה הקדמית של המגרש לכיוון הדרך ישמרו לפחות 5 מטר פנויים מבנייה לטובת כניסות ושבילים למגרש במקטעים שלא יקטנו מ 2 מטר כל מקטע.</p> <p>חניה מקורה- תותר בתחום קווי הבניין עפ"י המצוין בטבלה 5.</p> <p>ניתן לבנות חנויות מקורות, ללא קירות בתחום מרווח קדמי בין גבול מגרש קדמי לקו בניין קדמי.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גובה גדרות המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת.</p> <p>כחלק מהיתר הבניה יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים</p>

4.1	מגורים א'
	<p>בקנה מידה 1:100 בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש, לחניה ולהולכי רגל. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.</p>
ה	<p>חלוקה לתאי שטח בתאי שטח מס' 31,24 תותר חלוקה ל 2 מגרשים באישור הוועדה המקומית ובתנאי שתוסדר נגישות לכל אחד מהמגרשים.</p>
ו	<p>מבנים קיימים כל בקשה להיתר הכוללת הסדרה של הבינוי הקיים במגרש ערב אישורה של תכנית זו תבחן ותאושר ביחס למדידה המופיעה בתשריט ייעודי הקרקע בתכנית זו, ככל שהיא תואמת לה באופן מלא, זאת בתנאי שהבינוי אינו פולש לשטחי דרכים ושטחי ציבור וסה"כ הבינוי הקיים אינו עולה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לתא השטח. כל תוספת בינוי מעבר למופיע ברקע המדידה תחוייב לעמוד בהוראות התכנית המוצעת לרבות קווי בנין, תכסית וכדו'. מבנה קיים ערב אישורה של תכנית זו בתחום תא השטח המתאים לייעודו, ובתנאי שאינו פולש לשטחי דרכים ושטחי ציבור וסה"כ הבינוי הקיים בחלקה ואינו עולה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לתא השטח, יחשב כמבנה מותר. כל בקשה להיתר לבניה חדשה תהיה בהתאם להוראות התכנית. כל בקשה לתוספת יחידות מגורים חדשות תבחן ביחס למספר יחידות המגורים הקיימות בפועל במגרש לעניין צפיפות וגודלי יחידות, בהתאם לדוח פיקוח עדכני שיתקבל לעת הבקשה להיתר.</p>
ז	<p>זיקת הנאה ניתן לייצר נגישות משותפת לשני מגרשים ברוחב של 4 מ' לפחות, או ברוחב של 3 מ' למגרש אחד בתנאי שתירשם זכות המעבר בספרי המקרקעין.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות בתאי שטח 24-28 תתאפשר הסדרת הבניה הקיימת רק לאחר השלמת הסדרה קניינית מול הבעלים. לאחר ההסדרה הקניינית, השטח הנוסף המיועד למגורים אשר מסומן ב"הנחיות מיוחדות" יצורף לשטח החלקה הגובלת. קווי בנין יהיו עפ"י המצוין בטבלה (סעי' 5) וייתייחסו לגבול מגרש. במידה ולא תתבצע הסדרה, קווי הבניין ייקבעו ביחס למגרש המקורי.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
	<p>א. גינון ונטיעות. ב. מתקני משחק לילדים. ג. פינות ישיבה + הצללות ופרגולות. ד. שטח פתוח לרווחת הציבור. ה. מעברים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ו. מעבר תשתיות עירוניות תת"ק. ז. חציית תשתיות חשמל ותקשורת. ח. תחנות השנאה. ט. מרכז חלוקת דואר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

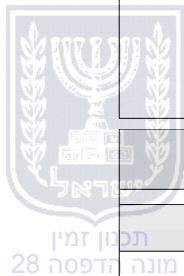


תכנון זמין
מונה הדפסה 28



	4.2
<p>י. מתקני מיחזור. יא. ריהוט גן ותאורה. יב. מקלט בתא שטח 301.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>כל בניה חדשה עפ"י המצוין בשימושים תעמוד בשלבויות ביצוע עפ"י המצוין בסעיף 6.2 "בינוי ו/או פיתוח".</p> <p>בבתא שטח 301- יותרו כל השימושים עפ"י סעי' 4.3.1 פרט לשימושים ח, ט, י.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. 2. שטח ציבורי פתוח:</p> <p>תכנית פיתוח השצ"פים תהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר / אדריכל העיר. לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מערכות תשתית תת-קרקעיות יתואמו עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של מהנדס העיר, ויאפשרו מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת שדרות עצים. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. כל אזורי הפעילות בשצ"פ, יהיו מונגשים. אזורי המשחק יכילו מתקנים לגילאים שונים. כל משטחי אזורי המשחק יהיו מקורים ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר / אדריכל העיר. לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ.</p>	ב
<p>מבנים קיימים</p> <p>כל מבנה קיים במועד 22.11.17 בתחום תא השטח המתאים ליעודו, ובתנאי שאינו פולש לשטחי דרכים וסה"כ הבינוי הקיים בחלקה אינו עולה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לתא השטח, יחשב כתואם לתכנית זו. במידה ותוגש בקשה להיתר הריסה/היתר בניה, הבקשה תהיה בהתאם להוראות התכנית. תא שטח 301- מיועד למקלט קיים. לא תתאפשר תוספת בניה.</p>	ג
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מיועד לצרכי ציבור עפ"י סעי' 188 (ב') לחוק התכנון והבניה.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תתאפשר תוספת בניה לקיים ו/או לבניית מבנים משתלבים עם הקיים עפ"י התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור.</p>	

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>ב חניה לפי תקן משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>ב</p>
<p>ג מבנים קיימים כל מבנה קיים במועד 28.11.17 בתחום תא השטח המתאים לייעודו, ובתנאי שאינו פולש לשטחי דרכים וסה"כ הבינוי הקיים בחלקה אינו עולה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לתא השטח, יחשב כתואם לתכנית זו. במידה ותוגש בקשה להיתר הריסה/היתר בניה, הבקשה תהיה בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>ג</p>
<p>4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>מיועד לצרכי ציבור עפ"י סעי' 188 (ב') לחוק התכנון והבניה ולרבות תרבות ופנאי. ובנוסף יותרו השימושים הבאים: א. גינון ונטיעות ב. מתקני משחק לילדים ג. פינות ישיבה + הצללות ופרגולות. ד. חציית תשתיות חשמל ותקשורת. ה. ריהוט גן ותאורה. ו. מרכז חלוקת דואר. ז. מתקני מיחזור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א חניה החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח.</p>	<p>ב</p>
<p>מבנים קיימים עפ"י סעיף 4.3.2 ג'.</p>	<p>ג</p>
<p>דרך משולבת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות תת"ק, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות תת"ק, תאורה, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל</p>	



4.6 דרך מוצעת	4.6
<p>בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. הריסת מבנים החורגים לתחום הדרכים תבוצע רק כאשר יעלה הצורך בהסדרת הדרכים ובהרחבתן. בתאי שטח 5,7,9,10 תורחב הדרך בשלבים כמפורט בנספח התנועה. בשלב ראשון תפותח חלק מהמדרכה עד הריסת המבנים הקיימים. עם בניית מבנים עפ"י הוראות התכנית, תורחב המדרכה למלוא רוחבה. פיתוח הנוף והגינון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת ועל פי ספר הפרטים העירוני ובתיאום עם אד' העיר. פיתוח הנוף והגינון בדרכים יבוצע בד בבד עם סלילת הדרכים. לכל העצים והשתילים שישתלו בתחום הדרך תבוצע מערכת השקיה קבועה.</p>	
הוראות	4.6.2
4.7 דרך מאושרת	4.7
	4.7.1
<p>מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות תת"ק, תאורה, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. הריסת מבנים החורגים לתחום הדרכים תבוצע רק כאשר יעלה הצורך בהסדרת הדרכים ובהרחבתן. בתאי שטח 5,7,9,10 תורחב הדרך בשלבים כמפורט בנספח התנועה. בשלב ראשון תפותח חלק מהמדרכה עד הריסת המבנים הקיימים. עם בניית מבנים עפ"י הוראות התכנית, תורחב המדרכה למלוא רוחבה. פיתוח הנוף והגינון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת ועל פי ספר הפרטים העירוני ובתיאום עם אד' העיר. פיתוח הנוף והגינון בדרכים יבוצע בד בבד עם סלילת הדרכים. לכל העצים והשתילים שישתלו בתחום הדרך תבוצע מערכת השקיה קבועה.</p>	
הוראות	4.7.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5) 5	(5) 4	(4) 4	(4) 4	1	3	(3) 11	4	35	200	140	(2) 200	480	(1) 500	1 - 25, 23 - 30, 39 - 32, 30, 47 - 44, 42, 51, 50	מגורים אי'
3	3	(7) 4	3	1	3	(3) 11	1	50	50	35	(6) 50	220	260	53	מגורים אי'
(5) 5	(5) 5	(4) 4	(4) 4	1	3	(3) 11	8	35	400	280	(8) 400	960	(1) 500	31, 24	מגורים אי'
(5) 5	(5) 4	(4) 4	(4) 4	1	3	(3) 11	6	35	300	210	(9) 300	720	(1) 500	43, 41, 40, 49, 48	מגורים אי'
(10) 3	(10) 5	(10) 3	(10) 3		(3) 3	(3) 12		70	75%		40%	120%	1578	280	מבנים ומוסדות ציבור
3	0	0	4	1	(3) 2	(3) 8		70	50		100	350	685	201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	(11)		1	3.5					46		196	301	שטח ציבורי פתוח

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:

כל הרשום בטבלה מתייחס לתא שטח אחד מתוך תאי השטח הרשומים בעמודת "תאי השטח".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: תותר חלוקת המגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי ובאישור הועדה המקומית.

(2) מתוך סה"כ שטח השרות- 60 מ"ר מיועד לחניה מקורה בלבד.

(3) לא כולל מתקנים טכניים ומעקות גג.

(4) מרחק בין 2 מבנים באותו מגרש יהיה 6 מטר לפחות בין בנינים חדשים וקיימים. מרחק בין מבנים הנמוך מ-6 מ' יתאפשר בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת. תותר בניה בקו בנין 0

בגבול צידי משותף לטובת מבנה דו משפחתי בהסכמת שכנים או כקיים היום.

(5) מרחק בין 2 מבנים באותו מגרש יהיה 6 מטר לפחות בין בנינים חדשים וקיימים. מרחק בין מבנים הנמוך מ-6 מ' יתאפשר בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת או כקיים היום.

(6) מתוך סה"כ שטחי השרות- 15 מ"ר מיועד לחניה מקורה בלבד.

(7) לכיוון שכן (תא שטח 51).

(8) מתוך סה"כ שטחי השרות- 120 מ"ר מיועד לחניה מקורה בלבד.

(9) מתוך סה"כ שטחי השרות- 90 מ"ר המיועד לחניה מקורה בלבד.

(10) מרחק בין 2 מבנים באותו מגרש יהיה 6 מטר לפחות בין בנינים חדשים וקיימים.

(11) עפ"י הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ובכפוף לסעיפים הבאים:</p> <p>א. גגות - גג הבניינים יטופל כחזית חמישית. לפי הנחיות המרחביות המאושרות באותה עת.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבינוי ו/או הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ובכפוף לסעיפים הבאים:</p> <p>א. עם אישור התכנית תכין הרשות המקומית תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לביצוע הכבישים והתשתיות בשכונה כולל הגדרת שלביות.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה תכנית בינוי ופיתוח של המגרש נשוא ההיתר באישור אדריכל העיר, כולל תשתיות, מתואמת עם מערכת התשתיות, כולל שלביות ביצוע בהתאם לשלביות ביצוע התשתיות הציבוריות.</p> <p>ג. פיתוח המגרש:</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>בשצ"פ המרכזי, (תא שטח 300), ימוקמו מתקני משחק גדולים ומשולבים ויושם דגש על הקצאת שטחים שיאפשרו פעילות של בני כל הגילאים, הכל לפי עקרונות התכנון שבתכניות נוף המצורפות ובאישור מחלקת גנים בעיריה.</p> <p>רשת המעברים הציבוריים, שנקבעה במארג הכללי של המתחם, תתוכנן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכביש המתוכנן על מנת להקל על ניידות של הולכי-הרגל ועגלות. תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות, בכל מקום בו הדבר אפשרי.</p> <p>כל שטחי הגינות בשצ"פ יחוברו למערכת השקיה ממוחשבת עפ"י תכניות אדריכל נוף ובאישור מחלקת גנים של העיריה.</p> <p>ב. נטיעות וגינות לאורך דרכים- לאורך כבישי גישה והרחובות המשולבים יינטעו עצי רחוב. במדרכות, שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינות הכוללת שיחים ועצים. רצועת הגינות תמוקם לאורך הכביש ו/או לאורך הקירות בהתאם לתכנון הכללי של הדרך. הנטיעות במדרכה יתמכו ע"י סריג ומגן.</p> <p>ג. שיקום נופי- הנחיות להגנה על הסביבה הנופית- פריצת צירים, הקמת מוסדות ציבור ומבני מגורים בשטחים הפונים לשצ"פים מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום בגבול המגרש, לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת. הגידור</p>	<p>6.3</p>



<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>																						
<p>יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.</p>																							
<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>																						
<p>א. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קוי החשמל הקיימים בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר השארתם כקו עילי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, ועמידה בדרישות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים.</p> <p>ג. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום השצ"פים.</p> <p>ד. לא תותר תחנות השנאה חדשות על עמודים.</p> <p>ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>																							
<table border="0"> <tr> <td>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף:</td> <td>מהתיל הקיצוני 3 מ'.</td> </tr> <tr> <td>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד:</td> <td>מהתיל הקיצוני 2 מ'.</td> </tr> <tr> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td>מהכבל 0.3 מ'.</td> </tr> <tr> <td>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה:</td> <td>מהתיל הקיצוני 5 מ'.</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ):</td> <td>מהתיל הקיצוני 2 מ'.</td> </tr> <tr> <td>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> <td>מציר הקו 20 מ'.</td> </tr> <tr> <td>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:</td> <td>מציר הקו 35 מ'.</td> </tr> <tr> <td>6. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>מהכבל 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>7. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>מהכבל 3 מ'</td> </tr> <tr> <td>8. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>9. ארון רשת</td> <td>מהארון 1 מ'</td> </tr> </table>		1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף:	מהתיל הקיצוני 3 מ'.	2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד:	מהתיל הקיצוני 2 מ'.	תייל מבודד צמוד למבנה	מהכבל 0.3 מ'.	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה:	מהתיל הקיצוני 5 מ'.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ):	מהתיל הקיצוני 2 מ'.	4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	מציר הקו 20 מ'.	5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	מציר הקו 35 מ'.	6. כבלי חשמל מתח נמוך	מהכבל 0.5 מ'	7. כבלי חשמל מתח גבוה	מהכבל 3 מ'	8. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	9. ארון רשת	מהארון 1 מ'
1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף:	מהתיל הקיצוני 3 מ'.																						
2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד:	מהתיל הקיצוני 2 מ'.																						
תייל מבודד צמוד למבנה	מהכבל 0.3 מ'.																						
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה:	מהתיל הקיצוני 5 מ'.																						
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ):	מהתיל הקיצוני 2 מ'.																						
4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	מציר הקו 20 מ'.																						
5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	מציר הקו 35 מ'.																						
6. כבלי חשמל מתח נמוך	מהכבל 0.5 מ'																						
7. כבלי חשמל מתח גבוה	מהכבל 3 מ'																						
8. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל																						
9. ארון רשת	מהארון 1 מ'																						
<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>ו. בעת ביצוע תשתיות חדשות לשכונה, תבוצע הטמנה והרחקה של הרשת מהמבנים כנדרש.</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 תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה</p>																							



<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>א. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים והמתקנים בתחום מגרשי הבניה יהיו תת קרקעיים. ב. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ג. בניית מבנה חדש יחייב התקנת פילרים/ארונות חלוקה עבור מערכות תקשורת בגבולות המגרשים כשקעים במגרשים באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברות התקשורת, תוך עמידה בדרישות המרחקים והקרינה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. בבקשה להיתר בניה יסומנו עצים קיימים, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>כללי- א. כל קווי התשתית החדשים שבתחום תכנית כולל: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), תאורה, צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ג. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל, בזק, חברות הכבלים והרשות המקומית, ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור. ד. הורדת התשתיות העיליות הקיימות לתוואי תת קרקעי תבוצע על ידי הרשות המקומית, בהתאם לשלבויות אשר תיקבע על בתכנית בינוי ופיתוח. ה. כל מתקני החשמל לתשתיות הנ"ל ימוקמו בתחום הציבורי, באזורים המיועדים למתקנים הנדסיים, שצ"פים, בגבולות מגרשי הבניה - בנישות בקיר חזית הרחוב. ו. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברת החשמל, תוך עמידה בדרישות הקרינה. ז. השטח שמתחת לפילרים יופקע מהבעלים הפרטיים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצוי.</p>	

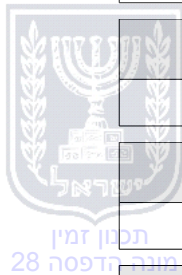


תשתיות	6.8
<p>ח. מקומם, גובהם ועיצובם של חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלפון עיליים וכד', יקבעו בתכניות פיתוח הרחוב ובתיאום אדריכל נוף.</p> <p>ט. מכסים של תאי הבקרה ישתלבו בריצוף ולפי פרט מאושר על ידי מהנדס הרשות.</p> <p>י. מערכות תשתיות קיימות באזורי בנייה: בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>יא. כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזם יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזם הנ"ל יתקן על חשבונן בלבד את כל הנזק שיגרם לכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קווי חשמל, כבלי טלפון או תקשורת וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.</p> <p>ביוב-</p> <p>א. מגרשים אשר מפלסם נמוך ממפלס הכביש הקיים והמתוכנן, וירצו להתחבר למערכת הביוב העירונית בגרביטציה יחויבו בהגבהת מפלס ה-0.00 של הבנין. במידה ולא יגבהו את המגרש ימשיכו להתחבר למערכת הביוב העירונית עם תחנת שאיבה פרטית. בהיתר חדש לא יותר חיבור למערכת הביוב באמצעות משאבה. אחריות החיבור לרשת העירונית על בעל המגרש.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תאגיד מי חדרה.</p> <p>ג. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת.</p> <p>ד. בנייה בתחום רדיוסי המגן של הבארות תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות (ראה פרוט בנספח הביוב). בכל מקרה לא תותר בנייה ברדיוס מגן א'. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור למערכת מים וביוב עירונית.</p> <p>ו. קווי הביוב אשר יונחו בתחום רצועת המגן של באר המים יהיו מסוג HDPE או שוי"ע בעלי תקן ישראלי, קווי הביוב יהיו רציפים והחיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.</p> <p>בנוסף, שוחות הביוב אשר יונחו בתחום רצועת המגן יהיו מונוליטיות, החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. הנחת הקווים והשוחות בתחום רדיוס המגן של הבאר תעשה בפיקוח מהנדס מוסמך ועם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב.</p> <p>אספקת מים-</p> <p>א. אספקת מים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של תאגיד מי חדרה.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תאגיד מי חדרה.</p> <p>ג. באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפפות להוראות רשות הכבאות.</p> <p>ד. בנייה בתחום רדיוסי המגן ("רצועת מגן") של קידוח חפציבה תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	



גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להרחבת הדרך או שטחי הציבור הנדרשים.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות ותנאי להיתר בנייה במגרש מעבר למבנים הקיימים בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	

6.9	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	ג. מבנים החורגים לתחום הדרכים ייהרסו כאשר יעלה הצורך בהסדרת הדרכים ובהרחבתן גם אם לא הוגש היתר בניה עפ"י סעי' ב' לעיל.
6.10	מבנים קיימים
	עפ"י סעיף 4.1.2 ג'.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור) יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתרי בניה עבור כל בניה חדשה בכל המגרשים, למעט ממ"ד במבנה קיים יהיה: 1.1 חיבור השכונה לדרך סטוטורית. 1.2 הסדרת הסוגיה הסביבתית לנושא אבק פחם ותחנת הכוח באישור המשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי להיתר בניה לבניה חדשה לא כולל ממ"ד, במגרשים 24-28 בתחום רדיוס המגן, הוא מציאת פתרון באישור משרד הבריאות. כל סטיה מהוראות 1-2 לעיל, יהיו סטיה ניכרת. 3. תנאי להיתר בניה הכוללת הסדרה של הבינוי הקיים במגרש תיבחן ותאושר ביחס לרקע המדידה בתשריט ככל שהיא תואמת לה באופן מלא. כל תוספת בניה מעבר לכך (פרט לממ"ד עבור בניה קיימת) תעמוד בהוראות התכנית בנוגע לבניה חדשה.
6.14	ניהול מי נגר
	א. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 4. ב. עודפי המים יגלשו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף העירונית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

