

הודעה על הפקדת תכנית מס. 939/מ (מס.)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2914
מיום 22.8.87

הודעה על אישור תכנית מס. 3463
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3463
מיום 16.1.87

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, חדרה
הועדה לבניה למגורים

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:

"תכנית מס' חד/939 (במ) - שכונת מגורים בגוש 10031,
צפונת לבית-אליעזר, בחדרה".

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה),
התש"ן-1990 והוראות חוק זה הודות עליה.

1. שם וחדרת

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חד/939 (במ) - שכונת מגורים בגוש
10031 צפונת לבית-אליעזר בחדרה (להלן "תכנית זו") והיא תחול על
השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1000 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית
זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר של חדרה חד/450 שהודעה
בדבר הפקדתה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2846 מ- 2.9.82 והחליטה
בדבר אישורה התקבלה בישיבת הועדה המחוזית מיום 1.10.87.
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' חד/1 - תכנית מיתאר חדרה,
שדבר אישורה פורסם בעיתון רשמי מס' 1130 מ- 11.9.41.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו - יקבע
האמור בתכנית זו.

ג. תכנית זו תואמת לתכניות:

תכנית מס' חד/605 א' - מרכז קריטה ומרכז ספורט בשכונת בית
אליעזר בחדרה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3085
מיום 16.8.84.
תכנית מס' חד/926 א' (במ) - הרחבת בית אליעזר בחדרה, שהועדה
המחוזית החליטה לאשרה בישיבתה מיום 25.12.90.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא צפונת לשכונת בית-אליעזר ובסמוך
לדרך הגישה לשכונת בית-אליעזר בחדרה.

4. שטח התכנית

כ- 140.7 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקדשע הכרזעה בתכנית

גוש 10031 - חלקות: 4, 10, 11, 12, 16, 20.
חלקי חלקות: 7, 9, 14, 18.

גוש 7731 - חלק מחלקה 1.

6. בעלי הקדשע

חלקות 4, 10, 11, 12, 20 בגוש 10031 - בבעלות משפ' לקריץ.
חלק חלקה 7 בגוש 10031 - בבעלות משפ' מושקוביץ.
חלק מחלקה 18 בגוש 10031 - בבעלות משפ' בוקשטיין.
חלקי חלקות 9, 14 בגוש 10031 (דרכים) - בבעלות עיריית חדרה.

7. ינוזמי התכנית

משפחת לקריץ, בעלת חלקות 4, 10, 11, 12, 16, 20 בגוש 10031.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

הקמה ופיתוח שכונת מגורים, הכוללת שטחי צבור עבור השכונה והאזורים הסמוכים לה וכן מרכז מסחרי.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד ותכנון מחדש של שטח המסווג כ"אזור חקלאי" בתכנית המתאר ומוכרז כ"קרקע חקלאית".
- ב. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- ג. יעוד שטחים לבניה (מבני מגורים, מבני צבור, מבני מסחר) ושטחים צבוריים פתוחים.
- ד. קביעת דרכים חדשות בהתאמה למערכת הקיימת והמתוכננת.
- ה. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

*

11. באור סימני התשריט

- א. קו כחול עבה
- ב. שטח צבוע כתום
- ג. שטח צבוע צהוב
- ד. שטח צבוע ורוד
- ה. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
- ו. שטח צבוע חום מותחם חום כהה
- ז. שטח צבוע ירוק
- ח. שטח צבוע ירוק מטוייט בסגול
- ט. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים
- י. שטח צבוע חום בהיר
- יא. שטח צבוע אדום
- יב. שטח צבוע אדום מטוייט בירוק
- יג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
- יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
- טו. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
- טז. קו ירוק דק
- יז. קו ירוק דק מקוטע
- יח. מספר מוקף בעיגול ירוק
- יט. קו שחור דק
- כ. מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט
- כא. קו אדום דק מקוטע עם נקודות
- כב. שטח מנוקד מותחם בקו בצבע התשריט
- כג. שטח מותחם בקו צהוב
- גבול תכנית זו.
- אזור מגורים א'.
- אזור מגורים ג'.
- אזור מגורים ד'.
- אתר למסחר.
- אתר לבנייני צבור.
- שטח צבורי פתוח.
- שטח למעבר קו חשמל.
- אזור תקדאי (במצב המאושר).
- חלקת דרך רשומה או דרך מאושרת.
- דרך מוצעת.
- שביל הולכי רגל.
- מספר דרך.
- קו בנין קדמי, במטרים.
- רוחב הדרך, במטרים.
- גבול חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה מוצע לביטול.
- מספר חלקה רשומה.
- גבול חלקה מוצע.
- מספר חלקה מוצעת.
- קו חשמל מתח גבוה, קיים.
- מבנה קיים.
- מבנה מיועד להריסה.

12. שמוש בקרקע ובבניינים

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. תכניות לפי אזורים

- א. אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים, בצפיפות של עד 2 יחידות דיור לדונם ובגובה מירבי של שתי קומות.
- ב. אזור מגורים ג' - מיועד למבני מגורים בצפיפות של עד 8 יחידות דיור לדונם ובגובה מירבי של 3 קומות על קומת עמודים. במגרש מוצע מסי 2022 יותר המשך השימוש בבאר המים הקיימת בהתאם לאמור בסעיף 16(ב)(8).
- ג. אזור מגורים ד' - מיועד למבני מגורים בצפיפות של עד 12 יחידות דיור לדונם ובגובה מירבי של 9 קומות על קומת עמודים.
- ד. אתר למסחר - מיועד למבני מסחר קמעונאי, ומשרדים בגובה מירבי של 3 קומות, שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ה. אתר לבניני צבור - מיועד למבנים לצרכי צבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.
- ו. שטח למעבר קוי חשמל - מיועד למעבר קוי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בלבד בו לא תותר הקמת מתקני חשמל אחרים.
- ז. שטח צבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, מקדשים צבוריים ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
- ח. דרך - שטח למעבר כלי רכב, כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ט. שביד - שטח מיועד למעבר הולכי רגל בו יותרו גינון ומתקני תשתית תת-קרקעיים.

14. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי צבור (דרכים, שבילים, שטחים צבורים פתוחים ואתרים לבנייני צבור), מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ולרישום ע"ש הרשות המקומית.
- ב. הפקעה ורישום השטחים המיועדים לצרכי צבור, יבוצעו תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

15. איחוד וחלוקה

- א. תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.
- השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי מגורים בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ג. יותר איחוד מגרשים המוצעים בתכנית זו בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה ע"פ תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה.
- ד. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

16. תנאי בניה לפי אזורים

א. אזור מגורים א' -

- | | | |
|---------------------|---|--|
| 1. מספר יחידות דיור | - | עד 2 יחידות לדונם.
במגרש ששטחו 800 מ"ר ומעלה
יותר להקים מבנה דו-משפחתי. |
| 2. גובה בנין מגורים | - | עד 2 קומות.
גובה קומה לא יעלה על 3 מ'.
גובה הבנין ימדד מפני הקרקע
הטבעית ועד החלק הגבוה ביותר של
הבנין ולא יעלה על 9 מ'. |
| 3. שטח מגרש | - | לא יקטן מ- 500 מ"ר או כפי שמוצע
בתכנית זו. |

- 4. אורך חזית מגרש קדמית - לא יפחת מ- 16 מ'.
- 5. שטח הבניה - עד 40% משטח המגרש, ובכל הקומות יחד וזא יותר מ- 35% בקומה, ובלבד שהבנין לא יחרוג מהמרווחים המותרים.
- 6. מרווחי בניה - א. לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב או מגבול אחורי של מגרש קדמי.
ב. לא פחות מ- 4 מ' מגבול צדדי ומגבול שביל, למעט המרווח הגובל במעבר למגרש אחורי.
מרווח זה ימדד מהגבול הקיצוני של המעבר בתנאי שהמרווח הצדדי עד הגבול הקרוב של המעבר לא יפחת מ- 1 מ'.
- ג. לא פחות מ- 5 מ' לגבול אחורי.
- ד. לא פחות מ- 8 מ' בין בנייני מגורים במגרש.
- ה. המרחקים מקו החשמל יהיו בהתאם למפורט בסעיף 21 להלן.
- 7. מבנה עזר - יותר מבנה עזר לחניה (בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים) בשטח מירבי של 25 מ"ר, שלא יכלל בחישוב אחוזי הבניה, בתנאי שגובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.

ב. אזור מגורים ג' -

- 1. מספר יחידות דיור - עד 8 יחידות דיור לדונם.
- 2. גובה בנין - לא יותר מ- 7 יחידות דיור במגרשים מס' 2036-2038.
- 3. קומות על קומת עמודים - עד 3 קומות על קומת עמודים מפולשת (כמוגדר בתכנית חד/450).
- 4. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' וגובה קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותר גג משופע מעל שלוש קומות מגורים ויותר מבני יציאה לגג כפוף לתנאים המפורטים בתכנית חד/450.
- 5. שטח מגרש - לא יקטן מ- 750 מ"ר.
- 6. אורך חזית מגרש קדמי - לא יקטן מ- 18 מ'.
- 7. שטח הבניה - עד 90% משטח המגרש, בכל הקומות יחד וזא יותר מ- 30% בקומה.

- 6. מרווחי בניה
 - (א) לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
 - (ב) לא פחות מ- 4 מ' מגבול צדדי, מקו שביל ומגבול שטח צבורי פתוח.
 - (ג) לא פחות מ- 8 מ' מגבול אחורי.
 - (ד) לא פחות מ- 8 מ' בין בנייני מגורים במגרש.
- 7. מבני עזר
 - לא תותר הקמת מבני עזר מכל סוג שהוא.
- 8. בארות מים
 - (א) הבאר הקימת במגרש מוצע מס' 2020 תסתם והמבנה שמעליה יהרס.
 - (ב) הבאר הקימת במגרש מוצע מס' 2022 תמשיך לשמש כבאר להשקיית הפרדס שמצפון. מבנה הבאר לא יחשב כמבנה חורג ושטחו לא יכרז בחישוב אחוזי הבניה.
 - במרתק של 10 מ' מהבאר תאסר כזבניה.
 - (ג) צנרת הביוב במגרשים מוצעים מס' 2021-2023, 2028-2030 תותקן בתוך שרווז מפלדה כדי למנוע סכנת פגיעה בצנרת הביוב וזיהום מי התהום.
- 9. במגרש מס' 2035
 - תותר בניה וחלוקת משנה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כפוף לכד הוראות תכנית זו למעט הוראות בדבר שטח מגרש ואורך מגרש קדמי (סעיפים: 16-ב-3, 16-ב-4 לעיל).
 - תכנית הבינוי תערך בק.מ. 1:250 ותכלול: תאור העמדת בניינים, מספר יחידות דיור, גבהים, גישות לבניינים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.

ג. אזור מגורים ד'

- 1. מספר יחידות דיור
- 2. גובה בנין
- עד 12 יחידות דיור לדונם.
- עד 9 קומות מעל קומת עמודים מפורשת (כמוגדר בתכנית חד/450).
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' וגובה קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותר גג משופע והקומה התשיעית תהיה דירת גג.

- לא יקטן מ- 1000 מ"ר.
 - לא יקטן מ- 20 מ'.
 - עד 120% משטח המגרש, בכל הקומות יחד ולא יותר מ- 30% בקומה.
 - (א) לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב או שביב, מגבול צדדי ומגבול שטח צבורי פתוח.
 - (ב) לא פחות מ- 8 מ' בין בניני מגורים במגרש.
 - לא תותר הקמת מבני עזר מכל סוג שהוא.
- 3. שטח מגרש
 - 4. אורך חזית מגרש קדמית
 - 5. שטח הבניה
 - 6. מרווחי בניה
 - 7. מבני עזר

ד. אתר לבניני צבור -

- עד 3 קומות באישור הועדה המקומית.
 - לא יקטן מ- 500 מ"ר.
 - לא יקטן מ- 18 מ'.
 - עד 90% משטח המגרש, בכל הקומות יחד ולא יותר מ- 30% בקומה.
 - (א) לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
 - (ב) לא פחות מ- 6 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך.
 - מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח האתר, ע"י הועדה המקומית.
 - תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, שמושים מוצעים, גבהים, גישות לבנינים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.
- 1. גובה בנין
 - 2. שטח מגרש
 - 3. אורך חזית מגרש קדמית
 - 4. שטח הבניה
 - 5. מרווחי בניה
 - 6. תכנית בינוי

ה. אתר למסחר -

- עד 3 קומות באישור הועדה המקומית.
 - לא יקטן מ- 500 מ"ר.
 - לא יקטן מ- 18 מ'.
 - עד 120% משטח המגרש, בכל הקומות יחד ולא יותר מ- 30% בקומה.
 - (א) לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
 - (ב) לא פחות מ- 6 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך.
- 1. גובה הבנין
 - 2. שטח מגרש
 - 3. אורך חזית מגרש קדמית
 - 4. שטח הבניה
 - 5. מרווחי בניה

ג) תותר בנית סטווין במרווח הקדמי באישור הועדה המקומית ובתנאי שיובטח שדה לאיה בצומת דרכים 5 ו-6.

6. תכנית בינוי - מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח האתר, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי פריקה וטעינה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.

17. צורת חישוב אחוזי הבניה

א. באזורי מגורים:

בחישוב אחוזי הבניה יכלדו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטווין, מקומות חניה לדיירי הבית, מקלט ושרותי בית כללים משותפים לכל הדירות, כגון: חדר הסקה, חדר למתקן קרוך, חדר כביסה, מחסן כלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה לאוורור השרותים, קומת צנת עד גובה 2 מ' ומרפסות אג בלתי מקורות בבנינים מדורגים.

ב. באזור לבניני צבור ובשטח למסחר:

בחישוב אחוזי הבניה יכלדו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטווין ומרתף. הקמת מרתף תותר בתנאי שלא יחרוג למרווחים ויקבעו בו השמושים המותרים ע"פ תכנית חד/450 לכל אזור.

18. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. חומרי גמר -

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניםיהם.
2. חזיתות בנייני המגורים יהיו מחומרים כגון: בטון, אבן, בלוקים וגרנוליט. הגוון העיקרי של החזיתות יהיה הגוון הטבעי של החומר או לבן.
3. יותר שמוש בגוונים ובחומרים אחרים רק במקרה של תכנון ובניה מאורגנים במשותף של מתחם שיוגדר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. הגנות -

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגנות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שידובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
2. לא תותר תוספת בניה לגובה הבניין מעבר לאמור בסעיף תנאי בניה לגבי כד אזור מלבד מבנה יציאה לגג בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית חד/450. בבנין שבו הקומה העליונה תבנה כדירת גג יאסר מבנה יציאה לגג.

ג. צנרת -

- התקנת צנרת גדויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. מוזגנים -

1. תותר התקנת מוזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכד הבניין שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
2. תותר התקנת מוזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת הקרקע של הבניין ויובטח שלא יהווה מטרד אקוסטי.

ה. דודי שמש -

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. מיכלי גז ודלק -

- מיכלי גז ודלק ישולבו בעצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך צבורית.

ז. שלטי פרסומת -

- יותרו רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכדל בבקשה להיתר בניה.

ח. חזית רחוב -

- הבקשה להיתר בניה תכדול, בין השאר, תאור חזיתות הפונות לרחוב, של הבניין המתוכנן והבנינים (הקיימים ו/או המתוכננים) במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

19. פיתוח שטחים פתוחים נגישות למגרשים

א. חצרות

- הבקשה להיתר בניה תכדול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינות.

ב. גדרות

על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים: 0.60 מ', 1.10 מ', 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, ותוך התייחסות להגבלות גישה מדרכים המפורטות בסעיף ו' להלן.

ג. מתקן אשפה

מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ד. שטחים צבורים פתוחים

1. פיתוח השטחים הצבורים הפתוחים, יעשה בהתאם לתכנית גיבון ופיתוח לכל אתר שתוגש ע"י הרשות המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית.
בתכנית הגיבון יבדקו אפשרויות לשילוב עצים קיימים בפיתוח השטח.
2. ביצוע הפיתוח של השטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים לבניני ציבור) יהיה בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ה. דרכים

1. דרכים מס' 7, 8, ו-10 תהינה דרכים משולבות עם רצוף ושילוב שטחי גיבון ורהוט רחוב.
2. ביצוע הדרכים יעשה בהתאם לתכנון מפורט של כל דרך במסגרתו תבדק אפשרות לשילוב עצים קיימים בשולי הדרכים המוצעות.

ו. גישות ממגרשים

1. לא תותר גישה ברכב מדרך מס' 1 למגרשים הגובלים בה.
2. לא תותר גישה ברכב מדרך מס' 2 למגרשים: 2013, 2020, 2038, 2039, 2069, 2070.
3. לא תותר גישה ברכב מדרך מס' 3 למגרשים הגובלים בה.
4. לא תותר גישה ברכב מדרך מס' 5 למגרש המסחרי מס' 2011.

20. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

21. תשתיות

א. ביוב -

1. אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב שר חדרה או כד פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב קיימת. תעודה לשימוש בבנינים שיבנו במגרשים מס' 2021-2023, 2028-2030 תינתן רק לאחר שהועדה המקומית תודא ביצוע התנאי שנקבע בסעיף 16(ב)(8).
2. ביצוע הביוב בתחום תכנית זו וחיבורה למערכת הראשית יהיה על חשבון בעל הקרקע ובתאום עם עיריית חדרה.

ב. מים -

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים שר חדרה או כד מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז -

1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
2. ביצוע הניקוז בתחום תכנית זו וחיבורו למערכת הראשית יהיה על חשבון בעל הקרקע ובתאום עם עיריית חדרה.

ד. הידרנטים -

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ורשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. טרפנון -

מערכת קוי הטרפנון בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בדבד.

ו. מקלטים -

כד בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. חשמל

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני צבור בהתאם לתכנית פיתוח לכד האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.

2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ- 2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עידיים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקודים בתקנות החשמל (התקנת כבידים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
3. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עידיים. בקרבת קוי חשמל עידיים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחזק הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מתח הרו</u>	<u>מרחק מתייל קיצוני של קו קיים</u>
מתח נמוך	2.0 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מתח עליון 150-110 ק"ו	8.0-9.0 מ'


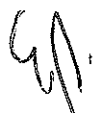


22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

23. שרבי ביצוע

- א. התכנית תחזוקת מבחינת שרבי ביצועה לשני אזורים כמפורט להלן, כאשר גמר בניה של "אזור א" מהווה תנאי לתחילת פיתוח "אזור ב" האזורים:
- אזור א' - כל שטח התכנית שמדרום לדרך מס' 4 (לא כולל את הדרך).
- אזור ב' - השטח שמצפון לדרך מס' 4.
- ב. יוזמי התכנית או בעלי הקרקע יחזרו בביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.
- ביצוע התכנית לענין סעיף זה יחשב ביצוע התשתיות (פריצת הדרכים, הנחת קוי מים, ביוב, טרפון וכד') והקמת יסודות ל- 50% ממבני המגורים ב"אזור א" כמוגדר בסעיף קטן א' לעיל.
- ג. המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ומיועדים להריסה ע"פ תכנית זו יהרסו לפני הוצאת היתר לבניה או לפיתוח השטח הכלול בתכנית זו.

24. חתימות

- משרד הקרקע - משפחת זקריץ.  
- יזום התכנית - משפחת זקריץ.  
- עורך התכנית - יצחק פרוינד, ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

יצחק פרוינד
יועץ, תכנון, קידום פרויקטים


תאריך : 30.10.1991
מספרנו : 127