

מסמך א' - תקנות התכנית

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/במ/955 איזור מגורים מיוחד בחלקות 6, 8-10 בגוש 10038

שינוי לתכנית מתאר מופקדת מס' חד/450 ולתכנית חד/931(במ)

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה, (הוראת שעה) התש"ן - 1990

והוראות החוק חלות עליה

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הודעה על אישור תכנית מס. חד/במ/955
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 423
מיום 12-5-94 חד 3267

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. חד/במ/955
הועדה לבניה למגורים (מס. 47)
החליטה ביום 19.1.93 לאשר את התכנית.
יו"ר היי"ח לבניה
מנהל מנהל התכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

התכנית אינה טעונה
אישור השר

		תאריך
-	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה	15.1.92
-	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון	13.2.92
-	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון מס' 2	17.3.92
-	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון מס' 3	12.7.92
-	להפקדה	17.8.92
-	למס' חד/955	23.1.94

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/במ/955 - איזור מגורים מיוחד בחלקות 6, 8-10 בגוש 10038. שינוי לתכנית מתאר מופקדת חד/450 ולתכנית חד/931(במ). אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות החוק חלות עליה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 108.187 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו מ: חדרה, מדרום לרח' הרברט סמואל, מצפון וממזרח לבית הקברות.
8. גושים וחלקות: גוש: 10038
חלקות: 6, 8, 9
חלק מחלקה: 10
9. היזום ומגיש התכנית: עיריית חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. מסורת התכנית

- א. תכנון שכונת מגורים - 738 יח"ד.
- ב. שינוי יעוד של קרקע חקלאית למגורים ושטחי ציבור.
- ג. תכנון מערכת הדרכים בהתאמה לתכנית הכוללת לאיזור בין מרכז העיר ושכ' בית-אליעזר.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בחלקות 8 ו-9.
- ה. שינוי תכנית חד/במ/931 כדלקמן:
 - (1) העלאת מס' יח"ד בחלקה 6 מ-353 ל-382 (בלי שינוי בצפיפות)
 - (2) קביעת איזור מסחרי.
 - (3) קביעת איזור למתעדן ספורט פרטי.
 - (4) הקטנת שצ"פ מיוחד.
 - (5) הקטנת הפקעות מ-50%, ל-38% ויעדן לבניה.
 - (6) הקטנת קו בנין לרח' אחד העם (דרך מס' 35).
- ו. קביעת איזורי בניה כדלקמן:
 - איזור מגורים מיוחד.
 - איזור מסחרי.
 - איזור למתעדן ספורט פרטי.
 - איזור לבניי ציבור.
 - שטח ציבורי פתוח.
 - שטח ציבורי פתוח מיוחד.
 - שבילים.
- ז. קביעת מבנים להריסה.
- ח. הקלה בדבר מרחק מבנים מבית קברות. (40 מ' למגורים ו-5 מ' למסחר).
- ט. קביעת זכות מעבר לרכב.
- י. קביעת הוראות בנושא שטח עתיקות מוכרז.

13. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחזרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. יחס לתכניות מאושרות

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלוצה.
- ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מס' חד/450, המופקדת.
- ג. תכנית זו משנה בתחום חלקה 6 תכנית מס' חד/931(במ).

15. תכליות ושימושים

15.1 איזור מגורים

- א. בניי מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

15.2 איזור מסחרי

- א. מסחר.
- ב. משרדים.
- ג. בתי קפה, מסעדות ומעדונים.

15.3 שטח ציבורי פתוח

- א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
- ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
- ג. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.

- 15.4 שטח למתעדון ספורט פרטי
- א. בריכות שחיה.
 - ב. מגרש ספורט.
 - ג. בנין מלתחות ושירותים.
 - ד. חדר כושר.
 - ה. שירותים הנדסיים.
 - ו. תחנות טרנספורמציה.
- הערה: לדיירי מגרשים 6/5--6/1 בלבד.
- 15.5 שטח ציבורי פתוח מיוחד
- א. חניה ציבורית לצרכי בית הקברות.
 - ב. ככרות, גנים ונסיעות לציבור.
- 15.6 בשטח לבניני ציבור
- א. בניני חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות.
 - ב. כל המותר בשטח ציבורי פתוח.
- 15.7 דרכים וחניונים
- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
 - ב. תחנות לתחבורה ציבורית.
 - ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס.
 - ד. גינות.
 - ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
 - ו. חניה.
- 15.8 מערכות תשתית
- מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

16. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ב י א ו ר
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום מותחם כתום כהה	(3) איזור מגורים מיוחד
צבע אפור מותחם אפור כהה	(4) איזור מסחרי
צבע ירוק מותחם חום כהה	(5) איזור למועדון ספורט פרטי
צבע חום מותחם חום כהה	(6) איזור לבניני ציבור
פסים אלכסוניים מצולבים על רקע ירוק	(7) שטח ציבורי פתוח מיוחד
צבע ירוק עם פסים אדומים לאורכו	(8) שביל
צבע ירוק	(9) שטח ציבורי פתוח
פסים ירוקים באלכסון	(10) איזור חקלאי
צבע חום	(11) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(12) דרך מוצעת
צבע חום וירוק באלכסון לסירוגין	(13) דרך משולבת קיימת
צבע אדום וירוק באלכסון לסירוגין	(14) דרך משולבת מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(15) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(16) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(17) רוחב הדרך
קוים מצולבים באלכסון על רקע היעדר	(18) חניה וזכות מעבר לרכב
קו בצבע ירוק	(19) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(20) מספר חלקה קיימת
קו מקווקו בצבע ירוק	(21) גבול חלקה קיימת לביטול
קו רצוף	(22) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(23) מספר מגרש חדש
קונטור מנוקד	(24) בנין קיים
קונטור מנוקב צבוע צהוב	(25) בנין להריסה

הערת	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות מקס'	אחוזי בניה מרביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ"א	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	חזית	צד	אחור							
(1) הצפיפות 12 יח"ד לדונם נטו (2) הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	על-פי תכנית בינוי ולפחות 5 מ'	עפ"י התשריט	120	9 ק' + ע"ע ק.גג	30	1000	20	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד בחלקות 9, 8	
הבניה עפ"י תכנית בינוי כמפורט בסעיף 18 ג' להלן. הצפיפות 12 יח"ד לדונם נטו. גובה מקסימלי לבנינים 9 ק' ע"ע + ק. גג. גובה קומת עמודים לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן יהיה לחלק המגרשים עפ"י תכנית הבינוי ולבנות בקיר משותף במגרשים החדשים. חישוב זכויות הבניה יהיה לכל מגרש בנפרד. קו בנין צדדי ואחורי יהיה לפחות 5 מ'.										
	הצפיפות 12 יח"ד לד' נטו. סה"כ 103 יח"ד ב-3 המגרשים. הבניה עפ"י תכנית בינוי כמפורט בסעיף 18 ג' להלן. חישוב זכויות הבניה יהיה לכל מגרש בנפרד. גובה מקסימלי לבנינים - 9 ק' ע"ע + ק. גג. ניתן יהיה לחלק המגרשים עפ"י תכנית הבינוי ולבנות בקיר משותף במגרשים החדשים. קו בנין צדדי ואחורי יהיה לפחות 5 מ'.								כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד בחלקה 10

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות מקס'	אחוזי בניה מרבניים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ"א	הסימון בתשריט בצבע	האיזור		
	אחור	צד	חזית									
מגרשים 6/1, 6/2, 6/3, 6/4 360 יח"ד ב-10 בנינים, בגובה 9 ק' ע"ע + ק. גג. שטח בניה לבנין: קומה טיפוסית 410 מ"ר x 9 = 3,690 מ"ר מרפסות מקורות 1.6 x 9 = 14.4 מ"ר מרפסות פתוחות 93.6 מ"ר קומת גג 175 מ"ר סה"כ לבנין 3,973 מ"ר שטח קומה טיפוסית כולל חדרי מדרגות, חללים מוגנים, מעליות וחדר ארונות טכניים. השטחים הנ"ל הנם, למעט המותר לבניה, בקומת עמודים. סה"כ שטחי הבניה המותרים 39,730 מ"ר הבניה עפ"י תכנית בינוי לכל שטח 4 המגרשים כולל השצ"פ, באישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 18 ג' להלן. כניסה משותפת לחניה למגרשים 6/2 ו-א' וכן ל-6/4, 6/5 ו-ב'. מגרש 6/5 22 יח"ד. הצפיפות 12 יח"ד לדונם נטו. גובה מקסימלי 9 ק. ע"ע + ק. גג. קו בנין צדדי ואחורי יהיה לפחות 5 מ'. תדרש התאמה לתכנית הבינוי למגרשים 6/1, 6/2, 6/3, 6/4.											מגורים מיוחד בחלקה 6	כתום מותחם כתום כהה
מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	40	2	80	5	5	5			

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות מקס'	אחוזי בניה מרביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ"א	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
הבניה עפ"י תכליות האיזור ועפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. שטח מקסימלי למבנה 250 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטחי שירות.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק מותחם חום כהה	מועדון ספורט פרטי
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	איזור לבניני ציבור
עפ"י התכליות המותרות, בהתאם לתכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח
א. עפ"י התכליות המותרות, בהתאם לתכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית. ב. לאורך הכביש הגובל תנטע שדרת עצים.									פסים אלכסוניים מצולבים על רקע ירוק	שטח ציבורי פתוח מיוחד
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת
									אדום וירוק באלכסון	דרך משולבת מוצעת

הערות והנחיות מיוחדות:

- קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- במקרה של קומת גג יהיה לפחות 20% משטח הגג בלתי מקורה.
- קו בנין לבניני מגורים לבית קברות יהיה 40 מ'.
- קו בנין למסחר לבית הקברות יהיה 5 מ'.
- בחלקות 8 ו-9 יבוצע איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כפי שמסומן בתשריט ולפי הוראות החוק.
- באיזור המסחרי יותרו בתי קפה, מסעדות ומתעדונים בתנאי שבגבול המגרש הגובל בבית הקברות תוקם חומה אטומה בגובה 2 מ'.
- גובה קומת עמדים לא יעלה על 2.2 מ'.

18. איזור למועדון ספורט פרטי

- א. השטח למועדון ספורט אינו מיועד להפקעה.
- ב. מועדון הספורט יהיה פרטי וישמש את דיירי בעלי הדירות הרשומים במגרשים 6/5-6/1 ובני משפחותיהם בלבד.
- ג. השטח יפותח ע"י היזם, יתוחזק וינהל ע"י ועד הבתים המשותפים שיקימו עמותה מוכרת שתפעיל את הבריכה. הבריכה לא תשמש כבריכה פתוחה לכל הציבור.
- ד. תירשם אזהרה אצל רשם המקרקעין לענין השימוש שנקבע במועדון הספורט והגבלת המשתמשים בו.

19. תכניות בינוי ופיתוח

- א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים מתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היתעצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.
- הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'.
- חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט הרחוב. הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חציתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

ב. תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י התעדה המקומית תהיה תנאי להוצאות היתר בניה.

ג. יש להכין תכנית הבינוי בקטעים כדלקמן:

- (1) קטע מערבי (תחום תכנית קודמת חד/931(במ) מצפון לדרך מס' 35.
- (2) קטע מזרחי מצפון לדרך מס' 35, מגרשים מס' 9/4-9/1, 10/2.
- (3) קטע דרומי מדרום לדרך מס' 35.

ד. במסגרת תכנית בינוי שתוגש לועדה המקומית ניתן להעביר ממגרש למגרש עד 3% משטחי הבניה ויחידות הדיור וזאת מבלי לשנות את סה"כ שטח הבניה ומס' יחידות הדיור בשטח התכנית.

20. חישוב זכויות הבניה

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות

להלן פירוט שטחים עיקריים ושטחי שירות עפ"י היעודים והמגרשים:

יעוד	מעל פני הקרקע		מתחת פני הקרקע	
	שימוש עיקרי	שטחי שירות	שימוש עיקרי	שטחי שירות
מגורים מיוחד בחלקות 8, 9, 10	120%	20 מ"ר בקומה לחדר מדרגות 5 מ"ר ליח"ד כמרחב דיור מוגן (או עפ"י הוראות הג"א) בקומת עמודים: מבואה 50 מ"ר מחסן כללי 25 מ"ר מחסנים 6 מ"ר ליח"ד חדר מדרגות 20 מ"ר	—	כל השימושים שבקומת עמודים יותרו בקומת מרתף בתנאי שלא יוקמו בקומת העמודים. תותר חניה תת-קרקעית עד למלוא שטח המגרש (ל- 100%)
	3723 מ"ר לבנין			
מגורים מיוחד בחלקה 6				
שטח לבניני ציבור	90%	מחסנים, ארכיבים - 10% חדרי שירות טכניים (הסקה, גז, אשפה) - 5% מקלטים - עפ"י הוראות הג"א	—	חניה עד למלוא שטח המגרש (ל-100%) מדרגות - 50 מ"ר מחסנים, ארכיבים - 15% (כולל השטחים שמעל פני הקרקע) חדרי שירות טכניים - 5%

יעד	מעל פני הקרקע		מתחת פני הקרקע	
	שימוש עיקרי	שטחי שירות	שימוש עיקרי	שטחי שירות
מסחרי	80%	מחסנים - 10% חדרי שירות טכניים - 10% מקלטים - עפ"י הוראות הג"א קולונדה בעומק עד - 3 מ'	—	חניה עד למלוא שטח המגרש (ל-100%) מחסנים - 20% (כולל השטחים שמעל פני הקרקע) חדרי שירות טכניים 15% (כולל שטחים שמעל פני הקרקע).
מועדון ספורט פרטי	250 מ"ר	50 מ"ר	—	—

הערה: שטחי השירות הנקובים באחוזים באיזור לבניני ציבור ובאיזור המסחרי הנם ביחס לשטח העיקרי.

21. תשתית עירונית

21.1 ה ג ד ר ה

מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת בביצועו או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות, ופיתוח שטח ציבורי פתוח.

21.2 מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

22. מספר בתים על מגרש

על מגרש באיזור מגורים מיוחד תותר הקמת יותר משני בנייני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה לא פחות מ- 10 מ', בתנאי שהנם נפרדים ואינם מחוברים בקיר משותף.

23. ירשום והפקעות השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י התעדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

24. הריסת מבנים

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

25. חנייה

א. שעורי חניה מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

ג. הכניסה למגרשים מס' 9/1 ו- 9/4 תהיה מדרך מס' 16.

ד. למגרש 9/2 תהיה כניסה אחת מדרך מס' 34.

ה. למגרש 9/3 תהיה כניסה אחת מדרך מס' 35.

ו. כניסה משותפת לחניה למגרשים 6/2 ואב"צ א' עם הבטחת זכות מעבר

ז. כניסה משותפת לחניה למגרשים 6/4 ו- 6/5 ואב"צ ב' עם הבטחת זכות מעבר.

ח. חניה באיזור המסחרי בצד מערב של המגרש וחיבורה לחניה של בית הקברות בשצ"פ המיוחד.

26. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מטר רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.
- *הערה:** הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית תחבורתית כוללת לשכונה.

27. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

28. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים או במבנים עיליים כמבנה נפרד או צמוד לבנין אשר ייבנה לפי הוראות תכנית זו.

29. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו המגרש, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.

(8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.

(9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

(10) פתרונות לאצירה ושילוק אשפה.

(11) גימור הקשור בשלבויות הבניה.

***הערה:** כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

30. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

31. כרכובים וגגות

במבני מגורים - שטחים כרכובים ואדניות והשטחים הנמצאים מתחתם ואשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

32. מזגנים

- א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה בחדרה.
- ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.
- ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

33. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקני סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.
- ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה לשטחים עיקריים ולא תיחשב כקומה נוספת.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. תותר בנית חדרים על הגג עפ"י הוראות תכנית המתאר מס' חד/450.

34. קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

שטח פתוח

שטח בני

קו חשמל במתח נמוך

מהתיל הקיצוני	2.00 מ'	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'

קו חשמל במתח גבוה

מהתיל הקיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
---------------	---------	---------

מציר הקו	6.50 מ'	8.50 מ'
----------	---------	---------

קו חשמל במתח עליון

מהתיל הקיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
---------------	---------	----------

מציר הקו	14.00 מ'	20.00 מ'
----------	----------	----------

קו חשמל במתח על

מתיל קיצוני	20.00 מ'	25.00 מ'
-------------	----------	----------

מציר הקו	35.00 מ'	40.00 מ'
----------	----------	----------

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יעברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

35. שטח עתיקות מוכרז

גוש 10038, חלקות 6, 8-10 הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח (1978) ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית הקצאת האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

36. חישוב שטחים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.
- ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטיה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

37. טבלת שטחי מגרשים

מס' חלקה רשום	שטח חלקה רשום	מס' מגרש חזש	יעוד	שטח מגרש חזש	%
6	58805	6/1	מגורים מיוחד	6600	42
		6/2		5830	
		6/3		5450	
		6/4		6810	
				24690	
		6/5	מגורים מיוחד איזור מסחרי	1815	9
		6/6		3560	
				5375	
			שב"צ שצ"פ שצ"פ מיוחד דרך	3250	38
				3118	
				4235	
				11697	
			מתעון ספורט פרטי	6440	11
8	1927	9/1	מגורים מיוחד	5245	60
		9/2		4975	
		9/3		5550	
		9/4		5280	
9	33157		שצ"פ דרך	8000	40
				6034	
10 (חלק)	14298	10/1	מגורים מיוחד	2330	60
		10/2		2365	
		10/3		3885	
			שצ"פ דרך	1204	40
				4514	

38. תחילת ביצוע

- תחילת ביצוע התכנית ייחשב ביצוע כל התשתיות והקמת יסודות ל- 20% מהבנינים תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

קו חשמל במתח גבוה

מהתיל הקיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
מציר הקו	6.50 מ'	8.50 מ'

קו חשמל במתח עליון

מהתיל הקיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
מציר הקו	14.00 מ'	20.00 מ'

קו חשמל במתח על

מתייל קיצוני	20.00 מ'	25.00 מ'
מציר הקו	35.00 מ'	40.00 מ'

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

35. שטח עתיקות מוכרז

גוש 10038, חלקות 6, 8-10 הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח (1978) (1) ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית הקצאת האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.