

מסמך א' - תכנון התכנית

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/900(במ) שכ' שלום, שכ' יצחק ושכ' נוה-חיים (מ-12)

שינוי לתכנית מתאר

אשרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990

הוראות החוק חלות עליה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 900/18 (ג)
 הועדה לבניה למגורים (מס. 46)
 החליטה ביום 17.9.91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה לבניה לעמדים
 מנהל סיועל התכנון

חתימת

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה:

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

זרעה על אישור תכנית מס. 900/18 (ג)
 421
 זרסמה בילקוט הפרסומים מס.
 3178 מס. 30.1.91
 מזס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חדרה

לדיון בועדה המקומית	7.9.89	<u>תאריך:</u>
לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה	29.11.90	
להפקדה.	1.4.91	
להפקדה - עדכון.	21.7.91	
להפקדה - עדכון מס' 2.	13.11.91	
למתן תוקף.	21.3.93	

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/900(במ)- שכ' שלום, שכ' יצחק תשכ' נוה-חיים (מ-12) - שינוי לתכנית מתאר. 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 בקנ"מ 1:1250
מסמך ג' - תשריט יעדי קרקע מצב מוצע בקנ"מ 1:1250
מסמך ד' - טבלת שטחי מגרשים.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערך בקנ"מ 1:1250 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: כ- 1140 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, שכ' שלום, שכ' יצחק תשכ' נוה-חיים.
8. גושים וחלקות: גוש 10004: חלק מחלקות: 14, 48, 63, 145.
גוש 10007: חלק מחלקות: 185, 194.
גוש 10009: חלקות: 2, 63, 79, 265, 273, 274, 288, 289, 295-298.
חלק מחלקות: 4, 466.
גוש 10012: חלקות: 2-9, 11-20, 22, 24.
חלק מחלקות: 1, 21, 23.
גוש 10013: חלקות: 14, 23, 24, 26-35, 38, 48-79, 81, 131-87, 134, 149, 150, 152, 155, 157, 159, 161.
חלק מחלקות: 4-6, 141, 144, 147, 163.

גוש 10014: חלק מחלקות: 1, 189.

גוש 10016: חלקות: 22, 90-31, 96-92, 119-98,
 128-126, 145-137, 149-147, 151, 152, 155,
 159-157, 168-161, 170, 172, 174, 176, 177, 179,
 182, 183, 195-220, 222-248, 250-258, 261, 269,
 270, 272-275, 277-303, 305-308, 310-315,
 חלק מחלקות: 21, 129, 130, 132, 169, 171, 173,
 175, 178, 180, 263-268, 304.

גוש 10049: חלק מחלקות: 260, 287, 288, 290, 291,
 297, 299, 310-313, 316.

9. היזום ומגיש התכנית:
 התעדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית:
- א. תכנון שכונת מגורים.
 - ב. קביעת איזורי בניה כדלקמן:
 - (1) איזור מגורים א'.
 - (2) איזור מגורים ב'.
 - (3) איזור מגורים מיוחד.
 - (4) איזור מסחרי.
 - (5) שטח לבניני ציבור.
 - (6) שטח למוסד.
 - (7) שטח ציבורי פתוח ושבילים.
 - (8) שטח למסילת ברזל.
 - (9) איזור למתקנים הנדסיים.
 - (10) אתר לשימור.
 - (11) שטח לתכנון בעתיד.

(12) שטח פרטי פתוח.

(13) מגרש מיוחד, שיכיל בית אבות חזית מסחרית ותחנת מוניות.

ג. התווית מערכת דרכים לשכונה, ביטול דרכים, הרחבת דרכים קיימים והתווית דרכים חדשות דרכים משולבות.

ד. קביעת בנינים להריסה.

ה. ביטול חזית מסחרית.

ו. קביעת זכות מעבר.

ז. קביעת שטח להשלמה.

ח. סימון קוי דלק וקביעת הוראות בנשא.

ט. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים תשטח שיש להסדיר הרישום בו.

י. הקלה בקו בנין למסילת ברזל ומדרך מסי 4.

יא. בניה בקיר משותף.

יב. קביעת הוראות לשטח עתיקות מוכרז.

13. פ ר ש נ ו ת

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

14. תכליות תשימותים:

14.1 איזור מגורים

א. בניני מגורים.

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית

14.2 איזור מגורים מיוחד

איזור בו חלה תכנית מאושרת שהצפיפות בה אינה תואמת לצפיפויות שנקבעו בתכנית זו.

התכליות כמו באיזור מגורים - סעיף 14.1 לעיל.

14.3 איזור לתכנון בעתיד

איזור אשר יעדיו ופיתוחו יוגדרו בהתאם לתכנית מפורטות מאושרת כחוק.

14.4 מגרש מיוחד

א. חנויות בקומת קרקע המתאימות לאופי האיזור בשיעור 15% משטח המגרש.

ב. תחנת מוניות עפ"י מגבלות והנחיות האיגוד לאיכות הסביבה חדרה.

ג. בית אבות.

14.5 שטח ציבורי פתוח

א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.

ב. מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים.

ג. מגרשי משחקים ושעשתיים ושבילים להולכי רגל.

ד. מגרשי ספורט ומתקני ספורט.

ה. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.

ו. תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות בבניה קשה.

ז. ביתנים לחלוקת דברי דואר.

ח. שבילי אופניים.

14.6 בשטח לבניני ציבור

א. בניני חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות.

ב. גנים, מגרשי משחקים, נפש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

ג. בתי אבות.

- 14.7 איזור מסחרי
- א. מסחר קמעונאי.
 ב. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
 ג. בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
- 14.8 שטח פרטי פתוח
- גינון ונטיעות בלבד.
- 14.9 איזור מסילת ברזל
- א. מסילות ברזל.
 ב. מגננה אקוסטית ובטיחותית עפ"י דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.
- 14.10 שטח למוסד
- א. מוסד בריאות.
 ב. מוסד חינוך.
- 14.11 איזור למתקנים הנדסיים ומתקנים מיוחדים
- עפ"י תכנית מפורטת מס' חד/815.
- 14.12 אתרים לשימור
- אתרים שיש לשמרם.
- 14.13 בדרכים וחניונים
- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
 ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
 ג. תחנות לתחבורה ציבורית.

- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה.

14.14 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

15. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום	(3) איזור מגורים א'
צבע כחול	(4) איזור מגורים ב'
צבע כתום מותחם כתום כהה	(5) איזור מגורים מיוחד
פסים אלכסוניים בכתום	(6) איזור לתכנון בעתיד
צבע חום מותחם חום כהה	(7) שטח לבנייני ציבור
צבע ירוק	(8) שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	(9) שטח פרטי פתוח
פסים אלכסוניים מצולבים בצבע צהוב	(10) מגרש מיוחד
צבע אפור מותחם חום כהה	(11) שטח למסילת ברזל
פסים סגולים מצולבים על רקע צהוב	(12) איזור למתקנים הנדסיים
מותחם סגול	

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
צבע כתום מותחם חום כהה	(13) שטח למוסד
פסים ירוקים אלכסוניים מצולבים על רקע חום	(14) אתר לשימור
צבע אפור תחום באפור כהה	(15) איזור מסחרי
פס בצבע סגול	(16) חזית מסחרית
קו סגול מקוטע	(17) קו דלק
קו, שתי נקודות, קו- על רקע היעד	(18) גבול רצועה לתפעול קוי דלק
צבע חום	(19) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(20) דרך מוצעת
פסים אלכסוניים בחום וירוק	(21) דרך משולבת קיימת
פסים אלכסוניים באדום וירוק	(22) דרך משולבת מוצעת
קוים אדומים באלכסון	(23) ביטול דרך
פסים אלכסוניים בשחור	(24) שטח להשלמה
ספרה ברבע העליון של עיגול	(25) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(26) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(27) רוחב הדרך
פס עבה במרכז גבול החלקה	(28) בניה בקיר משותף
מותחם קו שחור ומנוקד	(29) בנין קיים
מותחם קו שחור מנוקד וצבעו בצהוב	(30) בנין להריסה
פסים אלכסוניים על רקע היעד	(31) איזור לאיחוד וחלוקה מחדש
פסים אלכסוניים עם קוים ניצבים להם על רקע היעד	(32) איזור שיש להסדיר בו את רישום הקרקעות
קו בצבע ירוק	(33) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(34) מספר חלקה קיימת
קו מקווקוו בצבע ירוק	(35) גבול חלקה קיימת לביטול
קו מלא ומספר תחום באלפיסה	(36) מגרש מוצע ומספרו

16. יחס לתכניות מאתשרות

תכנית מס' חד/35 - הקטע בתחום תכנית זו מתבטל.
תכנית מס' חד/220 - התכנית מתבטלת.
תכנית מס' חד/254 - התכנית מתבטלת.
תכנית מס' חד/321 - התכנית מתבטלת.
תכנית מס' חד/475 - התכנית מתבטלת.
תכנית מס' חד/490ב' - הקטע שבתחום תכנית זו מתבטל והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.
תכנית מס' חד/571 - התכנית נשארת בתוקפה.
תכנית מס' חד/700 - הקטע שבתחום תכנית זו מתבטל.
תכנית מס' חד/815 - התכנית נשארת בתוקפה.
תרש"צ מס' 2/30/10 - התכנית מתבטלת.
תכנית מס' חד/450 (מופקדת) - הוראות תכנית חד/900 עדיפות.

17. האיזורים והוראות הבניה:

א. בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערת	קוי בנין			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות מקס'	תכסית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ"ר	הסימון בתשריט בצבע במ"ר	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1 יח"ד למגרש מינ'	6	4	עפ"י תשריט	40	2	30	500	14	כתום	מגורים א'
2 יח"ד למגרש מינ'	6	4	עפ"י תשריט	40	2	30	800	14		
הצפיפות: 4 יח"ד לדונם	6	4	5	50	2	25	500 או עפ"י תשריט	18 או עפ"י התשריט	כחול	מגורים ב'
				60	2	30				מגורים ב' קוטגים
<p>א. תותר סגירת מרפסות ותוספות עפ"י המצוין בתשריט בלא תוספת יחידות דיור. ב. ההרחבה לא תחרוג מהמרחק שסומן בתשריט מגבול המגרש. ג. שטח דירה מקסימלי לאחר ההרחבה יהיה 90 מ'. ד. גובה המבנים עפ"י הקיים.</p>									כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
<p>א. הבניה עפ"י תכנית בינוי לשני חלקי החלקות שיאוחדו עפ"י תשריט לאיחוד חלקות שיאתר כחוק. ב. סה"כ אחוזי הבניה - 80%, תכסית מקסימלית - 30%. ג. גובה מקסימלי 4 ק'. ד. יש לשמור על שדה ראייה בהשתלבות עם דרך מס' 33. ה. קוי הבניה 5 מ' לכל הכוונים.</p>									פסים אלכסוניים מצולבים בצהוב	מגרש מיוחד
	6	4	5	60	2	30	500	18	אפור	מסחרי
עפ"י תכנית מס' חד/815.									פסים סגולים מצולבים על רקע צהוב מותחם סגול	מתקנים הנדסיים

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות מקס'	תכסית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ"ר	הסימון בתשריט בצבע במ"ר	האיזור
	אחור	צד	חזית							
<p>יותר שיפוץ המבנה לצרכי שימור ושימוש למטרה ציבורית וכן תוספות שלא יפגעו באופי הארכיטקטוני של המבנה בהתאם להוראות הבניה לאותו איזור. הבניה עפ"י תכנית בנין ערים מפורטת לשימור שתוכן עפ"י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.</p>									פסים ירוקים אלכסוניים מצולבים על רקע חום	אתר לשימור
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
הבניה עפ"י תכנית בינוי לכל השטח באישור הועדה המקומית.	6	4	5	90	3	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום מותחם חום כהה	שטח למוסד
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח
לא תותר כל בניה למעט נטיעות וגינות בלבד.									ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת

הערות והנחיות מיוחדות:

1. באיזור תכנון בעתיד תהיה הבניה עפ"י תכנית מפורטת ומאשרת כחוק.
2. קיר משותף - בכל מקום בתשריט שבו מסומנת בניה בקיר משותף תהיה זאת חובה.
3. שב"צ - מגרש מס' ט"ו - ניתן יהיה להעמידו לרשות המוסד הסמוך כפוף להוראות החוק בדבר התכליות המותרות.
4. קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
5. קו בנין לכביש מס' 4 יהיה 50 מ' מציר הדרך.
6. קו בנין למסילת הברזל הקיימת יהיה 50 מ'.
7. לגבי מבנים החורגים לקו בנין של דרך מס' 4 ומסילת ברזל, תוכן רשימה למבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק.

18. חישוב אחוזי הבניה

- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. מגורים א' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר לחניה בשטח 25 מ"ר ליח"ד.
- ג. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מרלט.
- ד. באיזור מגורים מיוחד - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: קומת עמחים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן כללי גינה בשטח 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית.

ה. באיזור מסחרי - אחוזי הבניה כוללים כל השטחים הסגורים והמקורים למעט מקלט, חדרי מכוונות, חלל מעלית ומרתף שלא למטרות מסחריות.

ו. יציעים, סטוין, קולונדות - לא יחושבו באחוזי הבניה כמפורט בסעיפים 21, 22 להלן.

19. תכנית בינוי

תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלשה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים מתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היתעיים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלט כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גיטון, 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.

התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

20. מספר בתים על מגרש

א. על מגרש באיזור מגורים יוקמו לא יותר משני בנייני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ- 8 מ'.

ב. באיזורי מגורים צמחי קרקע מותר יהיה להקים מבנים נפרדים מהמבנה הראשי לחניה בלבד, בקוי הבניה המופיעים בסעיף 17 לעיל ובכפוף לכללי היסוד אחוזי הבניה המופיעים בסעיף 18 לעיל.

21. יציע (גלריה)

- לא תותר התקנת יציע (גלריה) באיזור המסחרי אלא בתנאים הבאים:
- גובה חלל החנות לא יפחת מ- 4.5 מ'.
 - גובה החלל בין רצפת היציע ותקרת החנות לא יפחת מ- 2.10 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
 - שטח היציע יהיה כקבוע בחוק.

22. סטוין (קולונדה)

- באיזור המסחרי תהיה חובת בניה סטוין (קולונדה) או גגון בצמח לחזיתות המסחריות.
- קו בנין מותר לקולונדה 0- בכל הכיוונים.
- הקולונדה לא תחשב באחוזי הבניה.
- עומק הקולונדה יהיה 2.5 מ' לפחות.

23. כרכובים וגגונים

- במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' לא יחשבו באחוזי הבניה.
 - במבנים מסחריים - תותר התקנת גגון שאינו בולט יותר מ- 2.0 מ' מחזית הבנין באם גובהו מעל פני הרצפה הוא עד 3.5 מ' ו- 3.0 מ' באם גובהו מעל פני הרצפה הינו מעל 3.5 מ'.
- השטח שמתחת לגגון לא יחשב באחוזי הבניה וניתן יהיה להבליטו מעבר לקו הבנין ו/או מעבר לגבול המגוש בתחום שטח ציבורי שהינו דרך או שצ"פ, עפ"י תקנות התכנון והבניה.

24. מזגנים

- א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפני התקנות למניעת מפגעים וכן אי-גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם.
- ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.
- ג. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

25. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.
- ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

26. שטח להשלמה

- א. יצורף למגרש עפ"י הוראות סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.
- ב. ניתן לבצע חילופין עם הרשות המקומית בתמורה על הפקעה, בהתאם לסעיף 191 לחוק.

27. איחוד וחלוקה מחוזש

- א. בחלקות 5-3 בגוש 10012 יש להסדיר רישום החלוקה עפ"י המצב בפועל.
- ב. בחלקות 126 ו-127 בגוש 10013 תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש הכוללת טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
- ג. בשטחים הכלולים בסעיף א' לעיל לא ינתן היתר בניה בטרם יאשר רישום החלוקה הנדרש.

28. ח ל ו ק ה

- א. במקרה של חלוקת מגרש יש להראות בתשריט החלוקה גישה לכל מבנה שיוקם לאחר אישור החלוקה.
- ב. ניתן לשנות החלוקה המוצעת למגרשים על סמך תכנית חלוקה שתאושר כחוק. החלוקה צריכה לעמוד בתנאי התכנית ובתנאי שהשינוי המוצע אינו פוגע בחלקות סמוכות ומובטחת גישה ברכב לכל מגרש.

29. רשום השטחים הציבוריים

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

30. חישוב שטחים

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

31. תשתית עירונית31.1 ה ג ד ר ה

מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצועו או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומזרקות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

31.2 מתן היתרי בניה

- א. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של התעדה המקומית כי עבודות

- התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו וישלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
- ב. היתר בניה בחלקות בהן נדרש איחוד וחלוקה מחדש ינתן כאמור בסעיף 27 לעיל.
- ג. לאורך דרכים מס' 4 ו-29 יותנה ההיתרים במיגון אקוסטי כמפורט בסעיף 40 להלן.
- ד. היתרי הבניה בתחום 100 מ' מחוות מיכלי הגז הקיימת יותנו באכלוס המבנים רק לאחר פינוי חוות המיכלים.
- ה. רצועת מעבר לקוי דלק
- הועדה המקומית תעבד כללי בטיחות ביחד עם החברות המטפלות בקוי הדלק ובאם יידרש תתנה הוצאת היתרי בניה בסידורים הנובעים מכללים אלה.

32. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור הפיתוח לאותו השטח, 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 מיזוג אויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.
- (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, איזורור, תאורה ושילוט חניה.

- (9) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים תענוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלבויות הבניה.
- (12) באיזור מסחרי

פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה גדל, צורה, צבע וסוג הכתב, פרט מחייב לחלונות ראויה.

התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.

ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמדי תאורה, עמדי חשמל, עמדי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, תיבות זואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

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 ייראו.

33. חנייה

- א. שיעורי חנייה מכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 תעדכניהם.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

34. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מ'.

ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מ'.
 הערה: הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית
 תחבורתית כוללת לשכונה.

35. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד או כחלק בלתי
 נפרד מבנין אשר ייבנה לפי הוראות תכנית זו.

36. קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי 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.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קווי חשמל במתח נמוך:</u>
מ' 2.25	מ' 2.00	מתייל קיצוני
מ' 3.00	מ' 2.25	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>
מ' 6.50	מ' 5.00	מתייל קיצוני
מ' 8.50	מ' 6.50	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון:</u>
מ' 13.50	מ' 9.50	מתייל קיצוני
מ' 20.00	מ' 14.00	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על:</u>
מ' 25.00	מ' 20.00	מתייל קיצוני
מ' 40.00	מ' 35.00	מציר הקו

עמדי השמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יתעברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היוזמים ובתיאום עם חברת חשמל.

37. מניעת מטוּר

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

38. רצועת מעבר לקוי זלק

- א. התעדה המקומית תעבד כללי בטיחות ביחד עם החברות המטפלות בקוי הדלק ובאם יידרש תתנה הוצאת היתרי בניה בסידורים הנובעים מכללים אלה.
- ב. בתחום הרצועה לטיפול בקוי זלק תותר זכות שימוש לחברות המטפלות בקוי הדלק.
- ג. אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום הרצועה.
- ד. אין לתכנן או לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק, אלא לאחר תיאום עם החברה ובאישורה מראש ובכתב.
- ה. יש להרחיק מבנים 7 מ' לפחות מכל צד של צינור הדלק.

39. הריסת מבנים

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

ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרך

מבנים או חלקי מבנים החורגים מתחום חלקה רשומה לתחום דרך מיתעדים להריסה.

ג. מבנים או חלקי מבנים החורגים לתחום חלקה שכנה, לא יאושר בהם כל היתר בניה ולא יאושר תשריט לחלוקת קרקע, אלא לאחר שהחלק החורג ייהרס או שתושג הסכמת הבעלים השכן שבתחומו נמצאת החריגה לאיחד המגרשים עם או ללא חלוקתם מחדש.

40. טיפול אקוסטי40.1 איזור מגורים לאורך דרך מס' 29:

יותקן מיגון אקוסטי ובטיחותי על פי דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה שיהיה תנאי למתן היתרי בניה. יזם הבניה ישא בהוצאות המיגון האמור.

40.2 איזור מגורים לאורך דרך מס' 4

א. עיריית חדרה תזמין סקר אקוסטי לבדיקת עוצמת הרעש מכביש מס' 4 ותהיה אחראית לביצוע אמצעי המיגון שיידרשו.
 ב. הסקר האקוסטי ייעשה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
 ג. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הגובלים בדרך מס' 4 בקו בנין הקטן מ-80 מ' הנו ביצוע האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

41. שטח עתיקות מוכרז

גוש 10004, חלק מחלקות 14, 48, 63, 145 הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח 1978(1) ועליהם יחולו הנוהלים כמפורט להלן:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג 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/ח"ח 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.

42. בניה בקרבת אחסנת מכלי גז

בחלקות ובמגרשים המפורטים להלן והנמצאים במלואם או בחלקם בטווח 100 מ' מהאתר בו מאוחסנים מכלי גז, לא יותר אכלוס המבנים בתחום ה-100 מ' מאתר מכלי הגז, אלא לאחר פינוי מכלי הגז מהאתר:
 גוש 10016 מגרשים: 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 142/8
 חלק מחלקות: 240, 241, 242, 243, 244.

43. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

44. תחילת ביצוע

תחילת ביצוע התכנית תיחשב בנית יסודות ל- 100 מ"גים וביצוע דרך מס' 7.
 מיום אישור התכנית.