

3-4416

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 13-3-2003
כ ת ק ב ל
 תיק מס'

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי, חדרה

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס' חד/1135 - פרדס ביל"ו - שכונת מגורים בצפון מזרח חדרה".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חד/1135 - פרדס ביל"ו - שכונת מגורים בצפון מזרח חדרה" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- הוראות התכנית ("תקנון") כתובים על 11 דפים.
- תשריט יעודי קרקע ערוך בקנה מדה 1:1250.
- נספח א: תשריט בינוי מנחה.
- נספח ב: מערכת דרכים והסדרי תנועה.
- נספח ג: מערכות מיס ביוב וניקוז.
- נספח ד: טבלאות הקצאה ואיזון.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- תכנית מס' חד/450 ה' - שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר, בהתאם לשימושים שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 מיום 11.9.99.
- תכנית מתאר חדרה, שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 2846 מיום 2.9.82 והחלטה בדבר אישורה התקבלה בישיבת הועדה המחוזית מ-1.10.87.
- תכנית מפורטת לתכנון ערים גלילי מס' 35 "חפציבה וערב אל פוקארה", אשר אושרה בשנת 1941.

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

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא בצפון מזרח חדרה הגובל בדרום בשכונת גבעת ביל"ו ובצפון במסילת הברזל.

5. שטח התכנית

כ - 210.7 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

- גוש 10026 חלקות: 3, 41, 42, 44, 45, 53
- חלק מחלקה: 50
- גוש 10015 חלקות: 9, 11, 26, 29, 30, 31
- גוש 10033 חלקות: 1, 4, 42, 57

7. יוזם התכנית

אבשלום רוטמן.
 חטיבת גבעתי, שכונת ביאליק, חדרה
 טל: 06-6224451

8. בעלי הקרקע

פרטיים ועיריית חדרה.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
 רח' יפו 145 א', חיפה 35251
 טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

10. מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים של 536 יח"ד בקרבת נחל חדרה ופיתוח השטח הגובל בגדת הנחל כשטח ציבורי פתוח.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד של שטח המסווג כ"אזור חקלאי" בתכנית המתאר ומוכרז כ"קרקע חקלאית".
- ב. יעוד שטחים לבניה (מגורים ומסחר ואתרים לבנייני ציבור) ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. קביעת דרכים חדשות, הרחבת דרך מאושרת.
- ד. קביעת שטח ציבורי פתוח לאורך נחל חדרה.
- ה. איחוד השטח וחלוקתו מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
- ו. חלוקת השטח למגרשי בניה.
- ז. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- ח. הקטנת קו בנין ממסילת רכבת מ-150 מ' ל-70 מ' למגורים ו-42 מ' למסחר מדוד מציר המסילה.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|---|---|
| א. קו כחול עבה | - גבול תכנית זו. |
| ב. קו כחול מקוטע | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. קו שחור מקוטע | - גבול שטח שאינו כלול באיחוד וחלוקה מחדש. |
| ד. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א'. |
| ה. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב'. |
| ו. שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים ג'. |
| ז. שטח צבוע אפור ותחום באפור | - אתר למסחר. |
| ח. שטח צבוע חום ותחום בחום כהה | - אתר לבנין ציבורי. |
| ט. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| י. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים | - שטח חקלאי. |
| יא. שטח צבוע אפור מותחם חום כהה | - שטח רכבת. |
| יב. שטח צבוע כחול | - שטח נחל. |
| יג. שטח משובץ בקוים ירוקים דקים על רקע לבן | - אדמה שמורה באופן טבעי (במצב מאושר). |
| יד. שטח משובץ בקוים ירוקים דקים על רקע צהוב | - בית קברות (במצב מאושר). |
| טו. שטח צבוע חום | - דרך קיימת ו/או מאושרת. |
| טז. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך. |
| יז. שטח צבוע בחום וירוק לסרוגין | - דרך משולבת קיימת. |
| יח. שטח צבוע בוורוד וירוק לסרוגין | - דרך משולבת מוצעת. |
| יט. שטח מטוייט בקוים אדומים מקבילים | - דרך לביטול. |

- יט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך - מספר דרך.
 כ. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך - קו בנין קדמי, במטרים.
 כא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך - רוחב הדרך, במטרים.
 כב. קו שחור עם משולשים שחורים - גבול גוש.
 כג. קו ירוק דק מקוטע - גבול חלקה רשומה לביטול.
 כד. מספר מוקף בעיגול ירוק - מספר חלקה רשומה.
 כה. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע - מספר חלקה רשומה לביטול.
 כו. קו שחור דק - גבול מגרש מוצע.
 כז. מספר בעל ארבע ספרות - מספר מגרש מוצע.
 כח. קו אדום דק מקוטע - קו בנין ממסילת ברזל.
 כט. שטח מנוקד ומותחם בקו שחור דק - מבנה קיים.
 ל. שטח מותחם בקו צהוב - מבנה להריסה.
 לא. שטח מטויט בקוים שחורים דקים - זכות מעבר.

13. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת בבשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. תכליות לפי אזורים

- א. אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים בצפיפות של 4 יחידות דיור לדונם.
 ב. אזור מגורים ב' - מיועד למבני מגורים בצפיפות של 6 יחידות דיור לדונם.
 ג. אזור מגורים ג' - מיועד למבני מגורים בצפיפות של 8 יחידות דיור לדונם.
 ד. שטח למסחר - מיועד למסחר ולשרותים עסקיים.
 ה. אתר לבנין ציבורי - מיועד למבני ציבור שכונתיים כמוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי שתקבע עיריית חדרה.
 ו. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק ומערכות תשתית תת-קרקעיות ולמיגון אקוסטי במידת הצורך.
 ז. דרך - שטח למעבר כלי-רכב, כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
 ח. דרך משולבת - שטח מעבר הולכי רגל וכלי רכב, במשולב עם חניות ושטחים מגוננים.
 ט. שטח רכבת - שטח למסילת ברזל ומתקנים הקשורים ישירות להפעלת הרכבת.
 י. שטח חקלאי - שטח לשמושים חקלאיים. לא יותר להקים כל מבנה בשטח זה.

- יא. זכות מעבר - שטח בתחום מגרש מגורים שיותר בו מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל לצורך גישה למגרשי מגורים הסמוכים לו. מיקום זכויות המעבר המסומנים בתשריט אינו מחייב והוא יכול להשתנות בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר ובהתאם לתשריט חלוקה למגרשים ובהסכמת בעלי המגרשים הנוגעים בדבר.

15. הפקעה ורישום

- השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (אתרים למבני ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים) והכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש (כמפורט בנספח ד), ירשמו ע"ש עיריית חדרה.
השטחים המיועד לרכבת ירשם על שם מדינת ישראל.
השטחים שאינם כלולים באיחוד וחלוקה מחדש והמיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לאתר לבנין ציבורי ולשטח ציבורי פתוח יופקעו וירשמו על שם עיריית חדרה בהתאם לסעיף 188 ו-184 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

16. איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.
השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים 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 עפ"י 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.
ה. אשור תשריט חלוקה בועדה המקומית יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

17. תנאי בניה לפי אזורים

א. אזור מגורים א'

1. מספר יחידות דיור - 4 יחידות לדונס.
2. גובה הבנין - עד 2 קומות מעל פני הקרקע הטבעית מדוד בקצה הגבוה של המגרש.
גובה קומה לא יעלה על 3 מ'.
תותר בניית קומת מרתף ומסד ובתנאי שהגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מפני הרצפה לתקרה.
תותר עלית גג.
3. שטח מגרש - לא יקטן מ-500 מ"ר.
5. שטח בניה לשימוש עיקרי - 60% משטח המגרש בשתי קומות.
6. שטחי שירות - ראה סעיף 18 להלן.

7. מרווחי בניה
- א. מקו רחוב - כמסומן בתשריט.
 - ב. לא פחות מ-3 מ' מגבול צדדי ו-3 מ' מגבול שטח ציבורי פתוח.
 - ג. לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.
8. מבנה עזר
- יותר מבנה עזר לחניה (בצמוד למבנה המגורים או בנפרד ממנו במרווח קדמי ו/או צידי) בשטח מירבי של 25 מ"ר (הכלולים בשטחי השירות), בתנאי שגובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.
9. תכסית מירבית
- 40% משטח המגרש.
- ב. אזור מגורים ב'
1. מספר יחידות דיור
- 6 יחידות דיור לדונם.
2. גובה הבנין
- עד 3 קומות מדוד ממפלס הדרך הגובלת באמצע חזית המגרש.
 - גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ'.
 - תותר קומת מרתף ומסד ו/או עמודים בגובה של 2.20 מ'.
3. שטח המגרש
- לא יקטן מ-600 מ"ר.
4. אורך חזית מגרש
- לא יפחת מ-20 מ'.
5. שטח בניה לשימוש עיקרי
- 80% משטח המגרש.
6. שטחי שירות
- ראה סעיף 18 להלן.
7. מרווחי בניה
- א. מקו רחוב - כמסומן בתשריט.
 - ב. לא פחות מ-3 מ' מגבול צדדי.
 - ג. לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.
8. תכסית מירבית
- 50% משטח המגרש.
- ג. אזור מגורים ג'
1. מספר יחידות דיור
- 8 יחידות דיור לדונם.
2. גובה בנין
- עד 4 קומות מעל פני הקרקע הטבעית מדוד בקצה הגבוה של המגרש.
 - גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ'.
 - תותר קומת מרתף ומסד ו/או עמודים בגובה של 2.20 מ'.
 - תותר קומה חמישית חלקית באם היא מפלס עליון של דירת קוטג'.
דירת קוטג'.
3. שטח מגרש
- לא יקטן מ-700 מ"ר.
4. אורך חזית מגרש
- לא יקטן מ-20 מ'.
5. שטח בניה לשימוש עיקרי
- 90% משטח המגרש.
 - תהיה אפשרות להעביר עד 3% משטח הבניה בין מגרשים סמוכים בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים הנ"ל.

6. שטחי שירות
7. מרווחי בניה
8. תכסית מירבית
- ד. אתר למסחר
1. גובה בנין
2. שטח מגרש
3. שטח בניה לשמוש עיקרי
4. שטחי שירות
5. מרווחי בניה:
- א. מקו רחוב - כמסומן בתשריט.
ב. לא פחות מ-3 מ' מגבול צידי ומגבול שטח חקלאי.
ג. לא פחות מ-5 מ' מגבול מגרש אחורי הגובל במגרש מגורים.
ד. לא פחות מ-6 מ' בין בנייני מגורים במגרש.
- עד 2 קומות.
- כמסומן בתשריט.
50% משטח המגרש.
- ראה סעיף 18 להלן.
- א. לא פחות מ-42 מ' מציר מסילת רכבת.
ב. לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב.
ג. לא פחות מ-6 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך.

18. שטחי שירות

- א. מגורים א'
- ב. מגורים ב' ומגורים ג'
- במפלס הכניסה הקובעת ומעליה
חניה - 25 מ"ר ליחיד
- יציאה לגג - 15 מ"ר ליחי
- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- חדרי מכוונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי.
תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת
50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- במפלס הכניסה הקובעת ומעליה
קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.
בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים ו/או לחניה.
- בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר לחדר מדרגות, ומבואות בכל קומה.
- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות):
3.5 מ"ר ליחיד.

הערות:

- (1) לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים.
 (2) שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר.
 יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליחיד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.
 מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

מערכות טכניות

- בבנין עד 30 יח"ד - 20 מ"ר
 30 - 40 יח"ד - 25 מ"ר
 מעל 40 יח"ד - 30 מ"ר

חדר אשפה וגז

- בבנין עד 10 יח"ד - 15 מ"ר
 10 - 25 יח"ד - 20 מ"ר
 מעל 25 יח"ד - 25 מ"ר

מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב(5) בחד/947.
 מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.

מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

במפלס הכניסה הקובעת ומעליה

מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.

חדרי מדרגות ומבואות - 3% מהשטח העיקרי.

5% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, הסקה וקירור. חדרי אשפה וגז - 2% מהשטח העיקרי.

מעבר פנימי (פסג'י) - בהתאם לקבוע בתקנות חישוב שטחים בסעיף 9(ד)7

מסדרונות מילוט ומדרגות עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.

מחסנים לשטחי מסחר - 20% מהשטח העיקרי של היחידה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת

7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות ולמתקני שרות לחדרי מכוונות וחדרים טכניים בתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

חניה עד ל-300% משטח הגרש.

ג. אתר מסחרי

סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית, לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות, בתנאי שיש קשר ישיר בינם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור. מדסרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.

19. בינוי

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. לפני הוצאת היתר בניה יוגש לוועדה המקומית, ויאושר על ידה, תשריט בינוי לכל שטח התכנית.
- ב. תשריט הבינוי יערך בקנה מידה 1:500 ויכלול בין היתר: תאור העמדת הבנינים, גבהים, גישות והסדרי חניה, חומרי בניה, חומרי גמר, מתקני תשתית וגדרות.
- ג. במסגרת תשריט הבינוי נתן יהיה לשנות את החלוקה למגרשים ובתנאי שהחלוקה המוצעת תעמוד בתנאי תכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש.
- ד. אשור תשריט החלוקה המתוקן ע"י הוועדה המקומית יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

20. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- א. חומרי גמר
 1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
 2. חזיתות הבנינים יהיו מחומרים עמידים.
 3. חזיתות מבני מגורים יהיו בגוון הטבעי של חומר הגמר או לבן. יותר שמוש בגווני אחרים רק במקרה של תכנון ובניה מאורגנים במשותף של מתחם שיוגדר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
 4. בחזיתות המבנה המסחרי יותר שמוש בגווני שונים.
- ב. גגות
 1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
 2. התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
 3. לא תותר תוספת בניה לגובה הבנין מעבר לאמור בסעיף תנאי בניה לגבי כל אזור מלבד מבנה יציאה לגג בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית חד/450.
- ג. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום-תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ד. מזגנים
 1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
 2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, בקומת הקרקע או על המרפסת או בבליטות בנויות שיכללו בבקשה להיתר בניה ובלבד שיובטח שהמעבה לא 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 בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

21. פיתוח שטחים פתוחיםא. חצרות

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, הסדרי כניסה ויציאה, גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אשפה ושטחים לגינון ולקליטת מי נגר עילי.

ב. גדרות

על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול תובת בנית גדר באחד משלושת הגבהים: 0.60 מ', 1.10 מ', 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

ג. מיתקן אשפה

מיתקן לאצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ד. שטחים ציבוריים פתוחים

פיתוח השטח הציבורי הפתוח, יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. השטח הציבורי הפתוח לאורך נחל חדרה יפותח בד בבד עם פיתוח השכונה.

ה. דרכים

ביצוע הדרכים והשבילים יעשה בהתאם לתכנון מפורט של כל דרך במסגרתו תבדק אפשרות לשילוב עצים קיימים בשולי הדרכים המוצעות.

22. מבנים להריסה

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת כל המבנים המיועדים להריסה ופנויים למקום פינוי מוסדר, באישור מהנדס העיר.

23. חניות וגישה

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניהם מעת לעת.

24. מיגון אקוסטי

תנאי להיתר בניה יהיה אישור דו"ח אקוסטי למידת הרעש החוזי מהרכבת על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. הדו"ח האקוסטי יכלול בחינה מחדשת ותכנון מפורט של מיגון קיר המיסוד לאחר התכנון הסופי של כביש מס' 2, פיתוח השטח, מפלסי המגרשים וקביעת מפלסי הכניסה של המבנים.

25. מגבלות בניה בתחום אתר ארכיאולוגי

גושים 10003, 10015 בשלמותם הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח-1978 ויחולו עליהם 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 כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

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

26. היתר בניה בשטח למסחר

תנאי להוצאת היתר בניה לשטח המסחרי יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

27. תשתיות

א. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. לא יוצאו היתרי בניה עד להשלמת בניית בריכת אורור מס' 2 ("בריכת מפעל נייר") והפעלתה.

ב. מים

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

ג. ניקוז

תכנית הניקוז תוגש לאישור רשות הניקוז חדרה. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. בתכנון הניקוז יושם דגש על פתרון לקליטת מי נגר עילי בקרקע.

ד. הידרנטיים

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

ה. תקשורת

מערכת קוי הטלפון בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. חשמל

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

2. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילית חשופים	2.0	מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אויריים	1.5	מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 3000 מטר)	11.0	מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

3. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת החמל.

4. המרחקים האנכים והמינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום
וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ח. ביצוע התשתיות

ביצוע התשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלפון וכד' יהיה בהתאם לחוקי
העזר העירוניים.

28. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות

א. חנוך
אבשלום רוטמן

יוזם התכנית

פרטיים ועירית חדרה

בעלי הקרקע

יצחק פרוינד
ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

עורך התכנית

יצחק פרוינד

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1135/32

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.3.02 לאשר את התכנית.

א. חנוך
 יו"ר הועדה המחוזית

מנהלת האגף לביטחון תחומי
 מקומיות ומפורטות

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1135/32
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5018
 מיום 13.9.01

הודעה על אישור תכנית מס. 1135/32
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5198
 מיום 26.6.03

- מספרנו: (3/D/27)1/ד/17
- תאריך: 27.1.98
- תאריך עידכון: 25.1.99, 29.7.99, 29.8.00, 16.01.01, 28.01.01, 9.05.01
- תאריך עדכון להפקדה: 12.6.01
- תאריך למתן תוקף: 7.5.02