

**מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה**

**תוכנית מס' חד/מק/1061/ד' - מגורים מדרום לשכ' גבעת אולגה
שינוי לתוכנית חד/1061, חד/מק/1061/א, חד/מק/1061/ג'
תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים**

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' חד/מק/1061 ד'-מגורים מדרום לשכ' גבעת אולגה. שינוי לתוכנית מס' חד/1061, חד/מק/1061/א, חד/מק/1061/ג'. תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התוכנית: מסמך א' - תקנון התוכנית
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:1250
מסמך ג' - תוכנית בינוי בק.מ. 1:1250 תוכנית מנחה בלבד. (הוראות מחיבות לבינוי בסעיף 17 בתקנון)
מסמך ד' - נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:1000-מנחה בלבד.
מסמך ה' - נספח פיתוח מנחה בלבד.
מסמך ו' - לוח טבלאות איזון.
3. תשריט: התשריט המצורף לתוכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתוכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התוכנית: גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התוכנית: 136.28 דונם.
6. חלות התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, מדרום לשכ' אולגה, רחובות הצוקים, עין גדי הדודאים.
8. גושים וחלקות: גוש : 10574 חלקה : 97 (חלק), 98 (חלק), 99 (חלק), 31 (חלק), 72 (חלק)
גוש : 10572 חלקה : 246 (חלק), 227 (חלק), 221 (חלק),
מגרשים : 10,246/6,246/71,246/8,2013,98/1,14, א' ע"פ תביעת מאזשרות.
2020,2019,2018
9. בעל הקרקע: שונים.
10. היוזם: חפציבה (תמרבו) הולדינג וסולל בונה בע"מ.
11. עורכי התוכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ.
רח' הברזל B32 ת"א, מיקוד 69710. טל : 03-6484860
פקס : 03-6484836. מס' רשיון : 21994
12. מטרת התוכנית: א. איחוד וחלוקה של מגרשים עפ"י סעיף 62 א(א') (1) לחוק.
ב. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א(א) (5) לחוק.
ג. שינוי בקווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק.
ד. קביעת זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור.
13. יחס התוכנית לתוכניות מאושרות: א. תוכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תוכנית אחרת בתחום חלותה.
ב. תוכנית זו משנה בתחומי חלותה את תוכנית מס' חד/1061 שאישורה פורסם בי.פ. מס' 4635 עמ' 3124 ביום 4.4.98.
ג. תוכנית זו משנה בתחומי חלותה את תוכנית מס' חד/מק/1061 א'
אישורה פורסם בי.פ. מס' 4934 ביום 21.11.00

ועדה מקומית חדרה

הפקדת תכנית מס' חד/מק/1061/ג'
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבתה מס' 2003004 ביום 17.6.03

יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' חד/מק/1061/ג'
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5290
מיום 20.4.04

הפקדת תכנית מס' חד/מק/1061/ג'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 2005005 ביום 10.10.05

יו"ר הועדה המקומית

- ד. תוכנית זו משנה בתחום חלוקת את תוכנית מס' חד/מק/1061
 ג' שאישורה פורסם בי.פ. מס' 5096 ביום 21.7.02.
 ה. תוכנית זו חלה בתחום תוכנית מס' חד/763 אבל לא משנה את
 הוראותיה.

14. תכליות ושימושים:

14.1 איזור מגורים

- א. בנייני מגורים
 ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בנין.

14.2 שטח ציבורי פתוח

- א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
 ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
 ג. מיגון אקוסטי בשטח שצ"פ המזרחי.

14.3 שטח לבנייני ציבור

- א. ביה"ס יסודי ועל-יסודי.
 ב. מרכז ספורט ומתנ"ס
 ג. מוסדות ציבור שכונתיים: גני ילדים, ומעונות יום, מרפאות, בתי כנסת
 וכדומה.
 ד. כל המותר בשטח ציבורי פתוח.

14.4 דרכים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
 ב. תחנות לתחבורה ציבורית.
 ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים
 ד. גינות.
 ה. שילוט פרסום, הסבר והכוונה.
 ו. חניה.
 ז. גשרים ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל.

14.5 צומת לתכנון מיוחד

- פתרון דו-מפלסי עם כביש מס' 2.

14.6 מערכות תשתית

- מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות. תחנות טרנספורמציה יותרו בכל
 האזורים
 למעט בשצ"פ.

15. תאור מילולי של המקרא:

ביאור

- (1) גבול התכנית
- (2) גבול תכנית מאושרת
- (3) איזור מגורים מיוחד
- (4) שטח לבנייני ציבור
- (5) שטח ציבורי פתוח
- (6) דרך קיימת מאושרת
- (7) דרך משולבת קיימת
- (8) מספר הדרך
- (9) קו בנין
- (10) רוחב הדרך
- (11) מספר חלקה לביטול
- (12) גבול מגרש
- (13) מספר מגרש חדש
- (14) גבול חלקה רשומה לביטול
- (15) צומת לתכנון מיוחד

סימון בתשריט

- קו כחול עבה בלתי מקוטע
 קו כחול עבה מקוטע
 צבע כתום מותחם כתום כהה
 צבע חום מותחם חום כהה
 צבע ירוק
 צבע חום
 פסים אלכסוניים בחום וירוק
 ספרה ברבע העליון של עיגול
 ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
 ספרה ברבע התחתון של עיגול
 ספרה בירוק בעיגול ירוק מקווקו
 קו רצוף
 ספרה בתוך אליפסה מקווקו
 קו ירוק מקוטע
 עגול בצבע שחור

16. האזור והוראות בניה :

א. מצב קיים

האזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר עפ"י תב"ע	מס' יח"ד	מס' קומות	מס' מבנים	שטח בניה על קרקעי ב- %	שטח בניה עיקרי על קרקעי במ"ר
מגורים מיוחד	246/6	12,375	149	21 ק' + ק.ג. ע"ע	2	150%	18562.5
	246/71	8,228	102	21 ק' + ק.ג. ע"ע	2	150%	12,342
	246/8	16,494	196	21 ק' + ק.ג. ע"ע	2	107.5%	17,732
	2013	13,389	161	21 ק.ג. ע"ע	2	150%	20,083
	98/1	3,588	66	21 ק' + ק.ג. ע"ע	1	224%	8,040
סה"כ שטח מגורים :		54,074					
שטח לבניני ציבור	א'	37,700					
שצ"פ	10	2,380					
שצ"פ	14	806					
שצ"פ	2018	8,732					
שצ"פ	2019	4,409					
שצ"פ	2020	4,443					
דרכים		23,738					
סה"כ		136,282					

ב. מצב מוצע

האזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר ע"פ תב"ע	מס' יח"ד	מס' קומות	מס' מבנים	שטח בניה על קרקעי ב- %	שטח בניה על קרקעי במ"ר	קוי בנין
מגורים מיוחד	246/6/1	12,375	149	17 ק' + ק.ג.ג ע"ע	3	150%	18562.5	קוי הבנין המסומנים בתכנית הבינוי
	246/71/1	8,228	102	17 ק' + ק.ג.ג ע"ע	2	150%	12,342	
	246/8/1	16,494	196	17 ק' + ק.ג.ג ע"ע	4	107.5%	17,732	
	2013/1	13,389	161	18 ק' + ק.ג.ג ע"ע	3	150%	20,083	
	98/1/1	3,588	66	20 ק' + ק.ג.ג ע"ע	1	224%	8,040	
סה"כ שטח מגורים		54,074						
שטח לבניני ציבור	א/1	37,700						
שצ"פ	10/1	2,380						
שצ"פ	14/1	806						
שצ"פ	2018	8,732						
שצ"פ	2019	4,409						
שצ"פ	2020	4,443						
דרכים		23,738						
סה"כ		136,282						

* יתר הוראות הבניה עפ"י התכניות המאושרות במקום.

הערות לטבלה :

- א. מס' יח"ד בכל מגרש הינה הוראה ארכיטקטונית.
- ב. בתחום מגרשי מגורים 246/71/1, 246/8/1 ו- 2013/1 יתוכנן הגיוון בתחום המגרשים ברצף ע"פ תוכנית הבינוי ויותר בהם שימוש לכלל התושבים.
- לענין זה תרשם הערת אזהרה בספרי מקרקעין בדבר זיקת הנאה לטובת המגרשים הכלולים בתוכנית ולשאר השכונה.
- ג. שטחי השרות יהיו ע"פ התוכניות המאושרות במקום.
- ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבנין ובלבד שהמרחק האופקי בין המרפסות לא יקטן מ-15 מ'.
- ה. יתר הוראות הבניה עפ"י התוכניות המאושרות במקום.
- ו. יותרו מתקנים טכניים מעל מפלס הקומה העליונה בהתאם לדרישות הטכניות באישור מהנדס העיר.
- ז. בשטח השצ"פ המזרחי ניתן למקם מיגון אקוסטי.

17. תכניות בינוי הוראות אדריכליות לאזור המגורים:

- הוראות הבינוי המופיעות בסעיף זה הינן מחייבות.
- א. גובה המיבנים המכסימלי כמסומן בתוכנית הבינוי.
- ב. קווי הבנין לחזית ולמרווחים הצדדיים והאחוריים כמצוין בטבלה בסעיף 16 ובקווי הבנין המסומנים בתוכנית הבינוי. (למעט הבלטת מרפסות).
- ג. מרחקים בין המיבנים כמסומן בתוכנית הבינוי. תותר הבלטת מרפסות ובלבד שהמרחק האופקי בין המרפסות לא יקטן מ-15 מ'.
- ד. במקרה של תכנון בנין מדורג יקבעו שתי מידות למרחקים בין הבנינים. קו בנין לקומות התחתונות וקו בנין לקומות העליונות. וזאת ע"פ סך מרחק של 0.6 במכפלת סכום הקומות שבשני המצבים (הנמוך המדורג והגבוה).

18. תוכנית פיתוח הוראות

- א. במגרש המגורים יהיה לפחות 30% מהשטח מגוון, שבילים ומשטחי שעשוע יכללו במנין 30%. חישוב זה יהיה 30% מסך כל מגרשי המגורים וניתן יהיה לרכזו.
- ב. התוכנית תיצור ככל הניתן שימוש משותף לדיירים בשטחים המגוונים ע"י תכנונם בחטיבות קרקע רציפות תוך דגש על הכניסות לבנינים.
- ג. לפחות ב-20% מסך שטח המגרשים תהיה בניה משמרת מים (חלחול).
- ד. תוכנית הגינון מעל החניה המקורה תהיה חלק מתוכנית הפיתוח הנופית (סעיף 19א').
- במקרה של נטיעת עצים ינתן פתרון הולם לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. גובה ה-0.00 של הבנינים לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה הצמודה לבנין. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לסטות מהוראה זו.
- ו. כתנאי למתן היתרי בניה יוגשו התוכניות הרשומות בסעיף 19.
- ז. נטיעות: בכל שטח ממגרשי המגורים והשצ"פ יחויבו נטיעות על פי תוכנית הפיתוח.
- ח. 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים קוטר גזע "3".
- ט. החלק המסומן בתשריט יעודי קרקע עם זיקת הנאה – זכות מעבר יוותר פנוי מבינוי כמופיע בנספח הפיתוח.

19. תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תוכנית פיתוח מחיבת בק.מ. 1:250 לכל מגרש: (בהתאם לסעיף 18 בתקנון זה).
- תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, תחנות אוטובוסים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומר בניה.
- הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית-מים, ביו, ניקוז, אשפה, חשמל, ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'. חתכים של דרכים וכיכרות עם המערכות.
- הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בק.מ. 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

ב. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.

ג. אקוסטיקה:

1. תנאי לכל היתרי הבניה במיתחם יהיה תכנון מפורט של המיגון האקוסטי אשר ילווה ע"י אדריכל נוף ויועבר לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.

2. תנאים מיוחדים להוצאת היתר בניה לבניי המגורים

במגרשים 246/6/1, 98/1/1, 246/8/1, 2013/1, 246/71/1:

1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה התחלת ביצוע המיגון האקוסטי בדרך למניעת מטריד רעש. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה סיום הקמת המיגון.
 2. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים אלו, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן על ידי יועץ אקוסטי, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. הדו"ח יערך על פי ההנחיות במסמך קריטריונים למניעת רעש של הוועדה הבין משרדית 1999. כמו כן הדו"ח יציג ויבחן, בין היתר, את המידע והנתונים הבאים:
 - 2.1 חיזוי רמת הרעש למבנים יתבסס על מדידה מעודכנת על ידי מודד מוסמך אשר יציין, בין היתר, את גובה פני הקרקע של מבני המגורים, גובה מפלס הכביש וגובה השטח המיועד למיגון אקוסטי.
 - 2.2 אורך כביש 2, שיוכנס לחישובי הרעש, יהיה ארוך בכ-200 מ' יותר מנקודת הציון הצפונית ובכ-300 מ' יותר מנקודת הציון הדרומית של המיגון האקוסטי.
 - 2.3 הדו"ח יבדוק את המיבנים על פי מספר קומות מקסימלי כפי שמציעה התכנית.
 - 2.4 החיזוי יעשה לכל הקומות ולכל החזיתות הפונות והצופות לכיוון מקור הרעש (כביש 2) בשלמות.
 - 2.5 יבוצע מיגון אקוסטי דירתי כולל התקנת מערכת מיזוג אוויר לכל הדירות אשר ימצא על פי החישובים, מפלס רעש תזוי החורג מהקריטריון שנקבע לאחר תכנון מפורט של מיגונים האקוסטיים בדרך.
 - 2.6 הדו"ח האקוסטי יבטיח קליטת רמת רעש מירבית של 40dB (A) עם חלונות סגורים לכל הדירות לעיל, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- ג. 3 תנאים להוצאת היתר בניה למבני ציבור:
1. לא יותרו פתחים לכיוון מזרח. שינוי מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 2 (11) תקנות סטיה ניכרת.
 2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון למבנה ציבור יהיה התחלת ביצוע המיגון האקוסטי בדרך למניעת רעש. תנאי להפעלת מבנה הציבור יהיה סיום הקמת המיגון.
 3. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה ציבור, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן על ידי יועץ אקוסטי, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. הדו"ח יערך על פי ההנחיות במסמך הקריטריונים למניעת רעש של הוועדה הבין משרדית 1999. כמו כן הדו"ח יציג ויבחן, בין היתר, את המידע והנתונים הבאים:
 - 3.1 חיזוי רמת הרעש למבנים יתבסס על מדידה מעודכנת על ידי מודד מוסמך אשר יציין, בין היתר את גובה פני הקרקע של מבני הציבור, גובה מפלס הכביש וגובה השטח המיועד למיגון אקוסטי.

3.2. אורך כביש 2, שיוכנס לחישובי הרעש, יהיה ארוך בכ-200 מ' יותר מנקודת הציון הצפונית ובכ-300 מ' מנקודת הציון הדרומית של המיגון האקוסטי.

3.3. הד"ר יבדוק את המבנים על פי מספר קומות מקסימלי כפי שמציעה התכנית, דהיינו 3 קומות.

3.4. החיזוי יעשה לכל הקומות ולכל החזיתות הפונות והצופות לכיוון מקור הרעש (כביש 2) בשלמות.

4. יבוצע מיגון אקוסטי במעטפת הבנין בכל החזיתות והפתחים, כולל התקנת מערכת מיזוג, אשר ימצא על פי החישובים, מפלס רעש חזוי החורג מהקריטריון שנקבע לאחר תכנון מפורט של המיגונים האקוסטיים בדרך.

5. היתר הבניה למבני הציבור ילווה ביועץ אקוסטי להבטחת קליטת רמת רעש מרבית של 40dB(A) עם חלונות סגורים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

ד. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות היזם לחתימת הסכם עם חב' אחזקה לקראת חתימה על תעודת גמר לשם תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום המגרשים לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.

ה. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. למעט הנושאים שמוגשים בתוכנית הפיתוח הנופית בסעיף א' יתווספו הנושאים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה: מסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים. מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית. מעבי המזגנים יהיו מאחורי מסתור.
- (5) מיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה/צלחות לוויין.
- (6) תכנון פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) תכנון פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) תכנון פתרונות לחניה לרבות תאורה ושילוט חניה.
- (9) לא יותר קרוי חניות במפלסים העיליים בכל חומר שהוא. הצללת החניות תעשה ע"י עצים.
- (10) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (11) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

* 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. מי הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

20. תשתית עירונית 20.1 הגדרה

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

20.2 חדרי טרנספורמציה :

א. חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד משולבים בפיתוח ו/או בבנין.

ב. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי אישור אדריכל העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה. חדרי הטרפו בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה יועברו ע"י חברת חשמל וירשמו בספרי המקרקעין.

20.3 ניקוז

מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית, במידה והפתרון יהיה דרך שמורת הטבע החיבור יהיה כפי שאושר בתכנית חד/במ/793 א' וללא חיבור נוסף דרך שמורת הטבע.

21. איחוד וחלוקה מחדש :

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י החוק. (ע"י יזם התכנית ועל חשבונו). השטחים יאוחדו ויחולקו עפ"י גבולות חלקות וגבולות איזורים מוצעים בתכנית זו.

22. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיפים 188, 189 לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

23. חניה :

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

ב. החניות ודרכי גישה יהיו בתחומי המגרשים על מנת לאפשר השלמתם. ניתן להפריש חניות להשלמה למנין החניות הנדרש ממגרש אחד למגרש שני, ולכך תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר זיקת הנאה.

ג. יש לאפשר גישה מהחניונים לנכים (מהמקומות המוקצים לנכים).

ד. יש לאפשר במבנים הציבוריים חניה מוסדרת לאופניים.

ה. יש לדאוג לחניות לאורחים ולציבור בהתאם לתקן חניה ארצי.

ו. יותרו חניות תת קרקעיות.

24. 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 הותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

25. מזגנים :

א. תכנון מערכות המיזוג והאוורור, במבני המגורים ובמבני ציבור, ילווה בייעוץ אקוסטי להבטיח שלא יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המעבים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

26. בניה על גגות :

על גגות המבנים תותר הקמת מיכלי מים, חדרי מכוניות למעליות, חדרי מכוניות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה/צלחת לווינים. במידת האפשר תינתן האפשרות לצרף את הגגות לדירה תוך כדי חיבור הגג לדירה עם חדר מדרגות פנימי וחדר ששטחו 15 מ"ר, וזה בנוסף למניין שטחי הבניה הרשום בטבלת השטחים.

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1) 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 הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עם 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה :

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

28. שטח עתיקות מוכרז :

גוש 10572 הינו "שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן :

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

(2) רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.

(3) במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות עתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

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

(5) בדיקות רשות העתיקות יתבצעו על חשבונם של בעלי הקרקע ביעודיה השונים.

29. רישום זכות מעבר וזיקת הנאה :

זכות מעבר לצורך מעבר הציבור כולל רכב חרום ואופניים מערכות תשתית ותנועת הולכי רגל כמסומן בתשריט, תוכנית הבינוי ובתקנון זה, ירשמו בספרי המקרקעין כחוק.

30. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

31. חתימות :

הבעלים ומגיש התכנית _____

היום _____ חפציבה (תמריב) הולדינג בע"מ
ירמיהו 80, ירושלים

עורך התכנית _____
לאהרן חפציבה אדריכל בע"מ