

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0443408

שכונת חפציבה, חדרה

חיפה

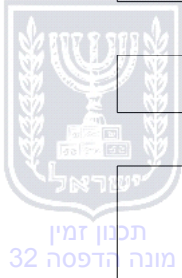
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שכונת חפציבה נוסדה לפני כ 65 שנה. מייסדי השכונה התגוררו בה שנים ארוכות ללא הסדרת זכויותיהם וללא תכנית שתאפשר בינוי נאות, הסדרת תשתיות רטובות וכד'.

ההליך הסטטוטורי היחיד שבוצע עד כה היה אישור תרשי"צ 2/30/15 המאושר משנת 1995 לשכונה אשר רשם את החלקות ואפשר לעגן קניינית את זכויות המתגוררים במקום, אולם לא אושרה עד כה תכנית מפורטת אשר בהיעדרה לא ניתן היה לפתח את השכונה.

משרד הבינוי והשיכון בשת"פ עם עיריית חדרה פועל להכנת תכנית לשכונת מגורים מודרנית שתאפשר עיבוי הזכויות, שיפוץ מבנים קיימים, הסדרת תשתיות, הקצאת שטחי חנייה וצרכי ציבור והסדרת תשתיות רטובות. התכנית המוצעת מציעה תוספת זכויות בניה ומספר יח"ד, (מ 100 יח"ד (בהערכה) לכ-227 יח"ד) בצפיפות של כ 4 לדונם, חידוש תשתיות, שדרוג מערכת דרכים, הסדרת חניות, פיתוח גנים ציבוריים.

שכונת חפציבה מהווה חלק ממתחם גדול יותר המתוכנן בימים אלה ומוגדר בתכנית המתאר חד/2020 כמתחם תכנון זמין מונה הדפסה 32.

21. השכונה מתוכננת תוך שימת דגש רב על חיבור ישן/חדש, יצירת מרחבים משותפים לאטרקציות, שמירה על שטחים ירוקים רבים העוטפים את השכונה, יצירת ממשק פעיל עם הטבע הסובב ועוד.

לשכונה חיבור קיים היום לכביש 4. חיבור זה יבוטל רק עם ביצועו של חיבור חדש לשכונה. יובהר כי התוכנית מתייחסת לתא שטח ולא למס' מגרש.



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 32



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 32



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת חפציבה, חדרה

שם התכנית ומספר התכנית

302-0443408

מספר התכנית

77.734 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	190695
קואורדינאטה Y	707316

1.5.2 תיאור מקום

שכונת חפציבה הקיימת בין כביש 2 לכביש 4 דרומית לנחל חדרה וצפונית לדרך השלום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חפציבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10004	מוסדר	חלק		15-17, 59, 61, 161
10056	מוסדר	כל הגוש	2-68	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/2020. הוראות תכנית חד/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2020 / חד
04/02/1941		0	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/35 ממשיכות לחול.	החלפה	35 / חד
13/05/1997		0	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/30/25 ממשיכות לחול.	החלפה	2 / 30 / 25



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			יגאל צמיר				מחייב	הוראות התכנית
כן			יגאל צמיר				מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל צמיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 42 02/04/2019	יגאל צמיר	03/03/2019	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	15: 45 02/04/2019	יוחאי בן גרא	04/03/2019	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי	11: 47 10/04/2019	יגאל צמיר	10/04/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 49 02/04/2019	יהודה אריה	27/02/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - מצב קיים	12: 02 21/03/2018	דוד ילוז	31/01/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים-מצב מתוכנן	16: 10 02/04/2019	דוד ילוז	12/02/2019	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב - מצב מתוכנן	16: 26 02/04/2019	דוד ילוז	12/02/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	פתרון קצה לביוב	12: 03 21/03/2018	דוד ילוז	31/01/2018	1	1: 10000	מנחה	ביוב
לא	מלל לנספח התשתיות מים וביוב	16: 04 02/04/2019	דוד ילוז	28/02/2019	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז-מצב מתוכנן	16: 28 02/04/2019	דוד ילוז	12/02/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניקוז-אגן ניקוז מקומי ופשט הצפה	12: 48 20/09/2016	דוד ילוז	15/09/2016	1	1: 1000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	מלל לנספח תשתיות, ניקוז	16: 05 02/04/2019	דוד ילוז	28/02/2019	9		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	15: 55 02/04/2019	גיל הר גיל	06/03/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים על גבי בינוי	15: 57 02/04/2019	גיל הר גיל	06/03/2019	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים על גבי מצב מוצע	15: 57 02/04/2019	גיל הר גיל	06/03/2019	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים על גבי מצב מאושר	15: 58 02/04/2019	גיל הר גיל	06/03/2019	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303300	04-6303726	

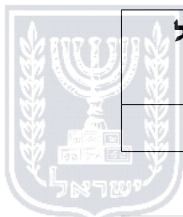
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יגאל צמיר		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	יזומה	5	04-8571234		studio@tzam ir.co.il
מנהלת פרוייקט	מתכנן	אירית גיל	6631	אירית גיל, תכנון ערים בע"מ	קרית טבעון	השומרים	2	04-9837751		irit_gil@urba nplanning.co. il
מודד	מודד	יוחאי בן גרא	1198	ני.ב. מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202862		niv.geoeng@ gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אריה	23940	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444		yehuda@del. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הר גיל	35779	גרינשטיין הר-גיל	חיפה	כלניות	3	04-8380407		office@landscape.org.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		david@hmdy.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת שטחים, שימושים והוראות בניה לשכונת חפציבה הקיימת בהיקף של כ-78 ד'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע.

קביעת שימושים מותרים.

קביעת הוראות בניה - צפיפות, גובה בנינים, תוספת יח"ד, זכויות בניה, מרווחי בניה, הנחיות בינוי, הנחיות לעיצוב אדריכלי ונוף.

הסדרת תשתיות.

הרחבת דרכים/התוויית דרכים.

קביעת הוראות לפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 51, 53
מבנים ומוסדות ציבור	280
שטח ציבורי פתוח	300 - 304
דרך מאושרת	401, 405
דרך מוצעת	400, 402 - 404, 406, 408 - 410
דרך משולבת	407, 411 - 422
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	415, 416, 422
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	8, 16, 50
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300, 301
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	402
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	24 - 28
להריסה	דרך מאושרת	401, 405
להריסה	דרך מוצעת	402 - 404, 406, 410
להריסה	דרך משולבת	407, 411, 413 - 415, 418, 420, 422
להריסה	מגורים א'	4, 6, 8, 14, 17 - 19, 24, 27, 28, 35, 51, 38

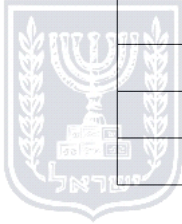
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,708	11.20
מגורים	54,625	70.27
שביל	796	1.02
שטח ציבורי פתוח	793	1.02
שטחים פתוחים ציבוריים על פי חד/35	12,815	16.49
סה"כ	77,737	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,458.56	4.45
דרך מוצעת	3,098.05	3.99
דרך משולבת	9,647.43	12.41

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.03	1,578.53	מבנים ומוסדות ציבור
69.34	53,903.33	מגורים א'
6.90	5,362.9	שטח ציבורי פתוח
0.88	685.21	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	77,734.01	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. קליניקות/משרדים לבעלי מקצוע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>תותר בניית מגורים צמודי קרקע בודדים ו/או דו משפחתיים, טוריים ו/או גן גג. או בדגם בינוי אחר באישור אדריכל העיר ובתנאי שיעמוד בהוראות התכנית. בתא שטח מס' 31 ניתן יהיה לבנות 8 יח"ד בתנאי שתוגש תכנית בינוי לאישור אדריכל העיר. בתאי שטח מס' 40, 41, 43, 48 ו-49 ניתן יהיה לבנות 6 יח"ד בתנאי שתוגש תכנית בינוי לאישור אדריכל העיר. יותרו עד 2 מבנים במגרש (מחסן בגודל של עד 8 מ"ר לא יחשב מבנה לעניין הוראה זו). בין מבנים קיימים ו/או חדשים באותו מגרש ישמר מרחק של לפחות 6 מ' בניהם. מרחק בין מבנים הנמוך מ-6 מ' יתאפשר בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת. גודל מגרש מינימלי- לא יפחת מ-500 מ"ר, פרט לתא שטח 53.</p> <p>מחסנים- לא יותר מחסן בקומה שמעל קומת הכניסה הקובעת. לא תותר כניסה למחסן מתוך יחידת המגורים. קוו בנין צידי ואחורי יהיה 0, במקרה זה לא תותר פתיחת פתחים. לא יותר מחסן בקו קדמי 0. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרי הבניה של הבית העיקרי, פרט למקרים של בניית מחסן בהליך פטור מהיתר, אז יותר חומר קל. גובהו החיצוני של המחסן לא יעלה על 2.60 מ'. שטחו של המחסן לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>הבינוי הקיים בפועל יהיה בהתאם לקיים. בבינוי חדש בתת הקרקע תותר בניית מרתפים. גובה מרתף לא יעלה על 240 ס"מ נטו בין רצפה לתקרה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. בבניה חדשה לא תותר התקנת מתקני תברואה וחבור למערכת הביוב במרתפים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. בחזית המגרש לכיוון הדרך יש לשמור לפחות על 5 מ' בסה"כ פנויים מבניה לטובת כניסות ושבילים למגרש. חניה מקורה-תותר בתחום קווי הבניין עפ"י המצוין בטבלה 5. ניתן לבנות חניות מקורות, ללא קירות בתחום מרווח קדמי בין גבול מגרש קדמי לקו בניין קדמי.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גובה גדרות המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת. כחלק מהיתר הבניה יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בקנה מידה 1:100 בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש, לחניה ולהולכי רגל. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.</p>

4.1	מגורים א'
ה	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>בתאי שטח מס' 31,24 תותר חלוקה ל 2 מגרשים באישור הוועדה המקומית ובתנאי שתוסדר נגישות לכל אחד מהמגרשים.</p>
ו	<p>מבנים קיימים</p> <p>כל בקשה להיתר הכוללת הסדרה של הבינוי הקיים במגרש ערב אישורה של תכנית זו תבחן ותאושר ביחס למדידה המופיעה בתשריט ייעודי הקרקע בתכנית זו, ככל שהיא תואמת לה באופן מלא, זאת בתנאי שהבינוי אינו פולש לשטחי דרכים ושטחי ציבור וסה"כ הבינוי הקיים אינו עולה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לתא השטח. כל תוספת בינוי מעבר למופיע ברקע המדידה תחוייב לעמוד בהוראות התכנית המוצעת לרבות קווי בנין, תכסית וכדו'. מבנה קיים ערב אישורה של תכנית זו בתחום תא השטח המתאים לייעודו, ובתנאי שאינו פולש לשטחי דרכים ושטחי ציבור וסה"כ הבינוי הקיים בחלקה ואינו עולה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לתא השטח, יחשב כמבנה מותר.</p> <p>כל בקשה להיתר לבניה חדשה תהיה בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>כל בקשה לתוספת יחידות מגורים חדשות תבחן ביחס למספר יחידות המגורים הקיימות בפועל במגרש לעניין צפיפות וגודלי יחידות, בהתאם לדוח פיקוח עדכני שיתקבל לעת הבקשה להיתר. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>בשלב ביניים, בתאי שטח 5,46 חלק מהמבנה הקיים המסומן על תחום הרחבת הדרך לא יהיה מיועד להריסה ולהפקעה. כל בניה חדשה של המבנה תידרש לעמוד בקווי הבניין וכן ליסוג מתחום הדרך.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>ניתן לייצר נגישות משותפת לשני מגרשים ברוחב של 4 מ' לפחות, או ברוחב של 3 מ' למגרש אחד בתנאי שתירשם זכות המעבר בספרי המקרקעין.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי שטח 24-28 : תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת גבולות מגרשי הבניה על פי כל דין. ניתן יהיה לצרף לתאי שטח אלו שטח נוסף למגורים ממזרח לחלקה בכפוף לכל דין. הגישה לחלקות בצד המזרחי של תאי שטח 24-28 תהיה הנגישות מדרך מס' 3.</p> <p>קווי בנין יהיו עפ"י המצוין בטבלה(סעי' 5) ויתייחסו לגבול מגרש. במידה ולא תתבצע הסדרה על פי כל דין, קווי הבניין ייקבעו ביחס למגרש המקורי.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. מתקני משחק לילדים.</p> <p>ג. פינות ישיבה + הצללות ופרגולות.</p> <p>ד. שטח פתוח לרווחת הציבור.</p>

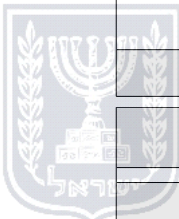


שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>ה. מעברים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ו. מעבר תשתיות עירוניות תת"ק. ז. חציית תשתיות חשמל ותקשורת. ח. תחנות השנאה. ט. מרכז חלוקת דואר. י. מתקני מיחזור. יא. ריהוט גן ותאורה. יב. מקלט קיים בתא שטח 301.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א כל בניה חדשה עפ"י המצוין בשימושים תעמוד בשלבויות ביצוע עפ"י המצוין בסעיף 6.2 "בינוי ו/או פיתוח" ועפ"י הנחיות מרחביות.</p> <p>בתא שטח 301- לא יותרו תחנות השנאה, מרכז חלוקת דואר ומיתקני מיחזור.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. 2. שטח ציבורי פתוח : תכנית פיתוח השצ"פים תהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר / אדריכל העיר. לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מערכות תשתית תת-קרקעיות יתואמו עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של מנהל העיר, ויאפשרו מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת שדרות עצים. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יוגן ויושקה עם מערכת טפטוף. כל אזורי הפעילות בשצ"פ, יהיו מונגשים. אזורי המשחק יכילו מתקנים לגילאים שונים. כל משטחי אזורי המשחק יהיו מקורים ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר / אדריכל העיר. לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ. בשצ"פ המרכזי, (תא שטח 300), ימוקמו מתקני משחק גדולים ומשולבים ויושם דגש על הקצאת שטחים שיאפשרו פעילות של בני כל הגילאים, הכל לפי עקרונות התכנון שבתכנית נוף המצורפת ובאישור מחלקת גנים בעירייה.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>ג כל מבנה קיים במועד 22.11.17 בתחום תא השטח המתאים לייעודו, ובתנאי שאינו פולש לשטחי דרכים וסה"כ הבינוי הקיים בחלקה אינו עולה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לתא השטח, יחשב כתואם לתכנית זו. במידה ותוגש בקשה להיתר הריסה/היתר בניה, הבקשה תהיה בהתאם להוראות התכנית. תא שטח 301- קיים מקלט. לא תותר תוספת בניה מעבר לקיים כיום.</p>	

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>מיועד לצרכי ציבור לשימושים: לקהילה, תרבות, חינוך, ספורט ורווחה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי תתאפשר תוספת בניה לקיים ו/או לבניית מבנים משתלבים עם הקיים עפ"י התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור.</p>	<p>א</p>
<p>חניה לפי תקן תקף בעת הבקשה להיתר בניה ובתחום המגרש.</p>	<p>ב</p>
<p>מבנים קיימים כל מבנה קיים במועד 28.11.17 בתחום תא השטח המתאים לייעודו, ובתנאי שאינו פולש לשטחי דרכים וסה"כ הבינוי הקיים בחלקה אינו עולה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לתא השטח, יחשב כתואם לתכנית זו. במידה ותוגש בקשה להיתר הריסה/היתר בניה, הבקשה תהיה בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>ג</p>
<p>4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>מיועד לצרכי ציבור לשימושים: לקהילה, תרבות, חינוך, ספורט ורווחה. ובנוסף יותרו השימושים הבאים: א. גינון ונטיעות ב. מתקני משחק לילדים ג. פינות ישיבה + הצללות ופרגולות. ד. חציית תשתיות חשמל ותקשורת. ה. ריהוט גן ותאורה. ו. מרכז חלוקת דואר. ז. מתקני מיחזור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>חניה החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח.</p>	<p>ב</p>
<p>מבנים קיימים עפ"י סעיף 4.3.2 ג'.</p>	<p>ג</p>
<p>4.5 דרך משולבת</p>	<p>4.5</p>



דרך משולבת	4.5
שימושים	4.5.1
מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות תת"ק, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
הוראות	4.5.2
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות תת"ק, תאורה, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. הריסת מבנים החורגים לתחום הדרכים תבוצע רק כאשר יעלה הצורך בהסדרת הדרכים ובהרחבתן. בתאי שטח 1,5,7,9,10, 46 תורחב הדרך בשלבים כמפורט בנספח התנועה. בשלב ראשון תפותח חלק מהמדרכה עד הריסת המבנים הקיימים. עם בניית מבנים עפ"י הוראות התכנית, תורחב המדרכה למלוא רוחבה. פיתוח הנוף והגינון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת ועל פי ספר הפרטים העירוני ובתיאום עם אד' העיר. פיתוח הנוף והגינון בדרכים יבוצע בד בבד עם סלילת הדרכים. לכל העצים והשתילים שישתלו בתחום הדרך תבוצע מערכת השקיה קבועה.	
הוראות	4.6.2
דרך מאושרת	4.7
שימושים	4.7.1
מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות תת"ק, תאורה, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. הריסת מבנים החורגים לתחום הדרכים תבוצע רק כאשר יעלה הצורך בהסדרת הדרכים ובהרחבתן. בתאי שטח 1,5,7,9,10, 46 תורחב הדרך בשלבים כמפורט בנספח התנועה. בשלב ראשון תפותח חלק מהמדרכה עד הריסת המבנים הקיימים. עם בניית מבנים עפ"י הוראות התכנית, תורחב המדרכה למלוא רוחבה. פיתוח הנוף והגינון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת ועל פי ספר הפרטים העירוני ובתיאום עם אד' העיר. פיתוח הנוף והגינון בדרכים יבוצע בד בבד עם סלילת הדרכים. לכל העצים והשתילים שישתלו בתחום הדרך תבוצע מערכת השקיה קבועה.	
הוראות	4.7.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(5) 5	(5) 4	(4) 4	(4) 4	1	3	(3) 11	4	35	200	140	(2) 200	480	(1) 500	- 16, 14 - 1 ,30 - 26, 23 ,42, 39 - 32 ,50, 47 - 44 51	מגורים אי'
(5) 5	(5) 4	(7) 4	(7) 4	1	3	(3) 11	5	35	250	175	(2) 250	600	(6) 500	25, 15	מגורים אי'
3	3	(9) 4	3	1	3	(3) 11	1	50	50	35	(8) 50	220	260	53	מגורים אי'
(5) 5	(5) 5	(4) 4	(4) 4	1	3	(3) 11	8	35	400	280	(10) 400	960	(1) 500	31	מגורים אי'
(5) 5	(5) 5	(4) 4	(4) 4	1	3	(3) 11	10	35	500	350	500	1200	(1) 500	24	מגורים אי'
(5) 5	(5) 4	(4) 4	(4) 4	1	3	(3) 11	6	35	300	210	(11) 300	720	(1) 500	,43, 41, 40 49, 48	מגורים אי'
(12) 3	(12) 5	(12) 3	(12) 3		(3) 3	(3) 12		70	75%		40%	120%	1578	280	מבנים ומוסדות ציבור
3	0	0	4	1	(3) 2	(3) 8		70	50		100	350	685	201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(13)	(13)	(13)	(13)		1	3.5					46		196	301	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כל הרשום בטבלה מתייחס לתא שטח אחד מתוך תאי השטח הרשומים בעמודת "תאי השטח".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: תותר חלוקת המגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי ובאישור הועדה המקומית.

(2) מתוך סה"כ שטח השרות- 60 מ"ר מיועד לחניה מקורה בלבד.

(3) לא כולל מתקנים טכניים ומעקות גג.

(4) מרחק בין 2 מבנים באותו מגרש יהיה 6 מטר לפחות בין בניינים חדשים וקיימים. מרחק בין מבנים הנמוך מ-6 מ' יתאפשר בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת. תותר בניה בקו בנין 0

בגבול צידי משותף לטובת מבנה דו משפחתי בהסכמת שכנים או כקיים היום.

(5) מרחק בין 2 מבנים באותו מגרש יהיה 6 מטר לפחות בין בנינים חדשים וקיימים. מרחק בין מבנים הנמוך מ-6 מ' יתאפשר בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת או כקיים היום.

(6) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: תותר חלוקת המגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי ובאישור הועדה המקומית.

(7) רחק בין 2 מבנים באותו מגרש יהיה 6 מטר לפחות בין בנינים חדשים וקיימים. מרחק בין מבנים הנמוך מ-6 מ' יתאפשר בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות באותה עת. תותר בניה בקו בנין 0

בגבול צידי משותף לטובת מבנה דו משפחתי בהסכמת שכנים או כקיים היום.

(8) מתוך סה"כ שטחי השרות- 15 מ"ר מיועד לחניה מקורה בלבד.

(9) לכיוון שכן (תא שטח 51).

(10) מתוך סה"כ שטחי השרות- 120 מ"ר מיועד לחניה מקורה בלבד.

(11) מתוך סה"כ שטחי השרות- 90 מ"ר המיועד לחניה מקורה בלבד.

(12) מרחק בין 2 מבנים באותו מגרש יהיה 6 מטר לפחות בין בנינים חדשים וקיימים.

(13) עפ"י הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

הבינוי ו/או הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ובכפוף לסעיפים הבאים:

א. עם אישור התכנית תכין הרשות המקומית תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לביצוע הכבישים והתשתיות בשכונה כולל הגדרת שלביות.

ב. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה תכנית בינוי ופיתוח של המגרש נשוא ההיתר באישור אדריכל העיר, כולל תשתיות, מתואמת עם מערכת התשתיות, כולל שלביות ביצוע בהתאם לשלביות ביצוע התשתיות הציבוריות.

ג. פיתוח המגרש:

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.

6.3 סביבה ונוף

רשת המעברים הציבוריים, שנקבעה במארג הכללי של המתחם, תתוכנן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכביש המתוכנן על מנת להקל על ניידות של הולכי-הרגל ועגלות. תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות, בכל מקום בו הדבר אפשרי.

כל שטחי הגינון בשצ"פ יחוברו למערכת השקיה ממוחשבת עפ"י תכניות אדריכל נוף ובאישור מחלקת גנים של העירייה.

ב. נטיעות וגינון לאורך דרכים-
לאורך כבישי גישה והרחובות המשולבים יינטעו עצי רחוב.
במדרכות, שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת שיחים ועצים.
רצועת הגינון תמוקם לאורך הכביש ו/או לאורך הקירות בהתאם לתכנון הכללי של הדרך.
הנטיעות במדרכה יתמכו ע"י סריג ומגן.

ג. שיקום נופי- הנחיות להגנה על הסביבה הנופית-
פריצת צירים, הקמת מוסדות ציבור ומבני מגורים בשטחים הפונים לשצ"פים מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום בגבול המגרש, לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת. הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.

6.4 חשמל

א. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קוי החשמל הקיימים בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר השארתם כקו עילי.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, ועמידה בדרישות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים.

ג. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום השצ"פים.

ד. לא תותר תחנות השנאה חדשות על עמודים.



חשמל	6.4
<p>ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף : מהתיל הקיצוני 3 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד : מהתיל הקיצוני 2 מ'.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה מהכבל 0.3 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה : מהתיל הקיצוני 5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) : מהתיל הקיצוני 2 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : מציר הקו 20 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : מציר הקו 35 מ'.</p> <p>6. כבלי חשמל מתח נמוך מהכבל 0.5 מ'.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח גבוה מהכבל 3 מ'.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>9. ארון רשת מהארון 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ו. בעת ביצוע תשתיות חדשות לשכונה, תבוצע הטמנה והרחקה של הרשת מהמבנים כנדרש.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית</p>	
תקשורת	6.5
<p>א. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים והמתקנים בתחום מגרשי הבניה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. בניית מבנה חדש יחייב התקנת פילרים/ארונות חלוקה עבור מערכות תקשורת בגבולות המגרשים כשקעים במגרשים באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברות התקשורת, תוך עמידה בדרישות המרחקים והקרינה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. בבקשה להיתר בניה יסומנו עצים קיימים, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ו. נספח העצים הבוגרים לא כולל עצים הנמצאים בייעוד מגורים א'. בעת הכנת התרי בנייה יש להגיש סקר עצים ע"פ הכללים להגשת סקר עצים בוגרים של פקיד היערות ארצי לאישור פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון.</p>	

תשתיות	6.8
<p>כללי-</p> <p>א. כל קווי התשתיות החדשים שבתחום תכנית כולל: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), תאורה, צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל, בזק, חברות הכבלים והרשות המקומית, ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.</p> <p>ד. הורדת התשתיות העליות הקיימות לתוואי תת קרקעי תבוצע על ידי הרשות המקומית, בהתאם לשלבויות אשר תיקבע על בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ה. כל מתקני החשמל לתשתיות הנ"ל ימוקמו בתחום הציבורי, באזורים המיועדים למתקנים הנדסיים, שצ"פים, בגבולות מגרשי הבניה - בנישות בקיר חזית הרחוב.</p> <p>ו. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברת החשמל, תוך עמידה בדרישות הקרינה.</p> <p>ז. השטח שמתחת לפילרים יופקע מהבעלים הפרטיים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצול.</p> <p>ח. מקומם, גובהם ועיצובם של חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלפון עיליים וכד', יקבעו בתכניות פיתוח הרחוב ובתיאום אדריכל נוף.</p> <p>ט. מכסים של תאי הבקרה ישתלבו בריצוף ולפי פרט מאושר על ידי מהנדס הרשות.</p> <p>י. מערכות תשתיות קיימות באזורי בניה: בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>יא. כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזם יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזם הנ"ל יתקן על חשבונו בלבד את כל הנזק שיגרם לכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קווי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>תשתיות</p> <p>חשמל, כבלי טלפון או תקשורת וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.</p> <p>ביוב-</p> <p>א. מגרשים אשר מפלסם נמוך ממפלס הכביש הקיים והמתוכנן, וירצו להתחבר למערכת הביוב העירונית בגרביטציה יחויבו בהגבהת מפלס ה-0.00 של הבנין. במידה ולא יגבהו את המגרש ימשיכו להתחבר למערכת הביוב העירונית עם תחנת שאיבה פרטית. בהיתר חדש לא יותר חיבור למערכת הביוב באמצעות משאבה. אחריות החיבור לרשת העירונית על בעל המגרש.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תאגיד מי חדרה.</p> <p>ג. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת.</p> <p>ד. בנייה בתחום רדיוסי המגן של הבארות תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות (ראה פרוט בנספח הביוב). בכל מקרה לא תותר בנייה ברדיוס מגן א'. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור למערכת מים וביוב עירונית.</p> <p>ו. קווי הביוב אשר יונחו בתחום רצועת המגן של באר המים יהיו מסוג HDPE או שוי"ע בעלי תקן ישראלי, קווי הביוב יהיו רציפים והחיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.</p> <p>בנוסף, שוחות הביוב אשר יונחו בתחום רצועת המגן יהיו מונוליטיות, החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. הנחת הקווים והשוחות בתחום רדיוס המגן של הבאר תעשה בפיקוח מהנדס מוסמך ועם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב.</p> <p>אספקת מים-</p> <p>א. אספקת מים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של תאגיד מי חדרה.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תאגיד מי חדרה.</p> <p>ג. באזורים בנויים המיועדים לשהיית החיבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.</p> <p>ד. בנייה בתחום רדיוסי המגן ("רצועת מגן") של קידוח חפציבה תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	<p>6.8</p>
---	-------------------



<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להרחבת הדרך או שטחי החיבור הנדרשים.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות ותנאי להיתר בנייה במגרש מעבר למבנים הקיימים בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. מבנים החורגים לתחום הדרכים יהרסו(פרט למבנים בתאי שטח 5,46 עפ"י סעיף 4.1.2 ו') כאשר יעלה הצורך בהסדרת הדרכים ובהרחבתן גם אם לא הוגש היתר בנייה עפ"י סעי' ב' לעיל.</p>	<p>6.9</p>
<p>מבנים קיימים</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p>6.11</p>

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור) יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתרי בניה עבור כל בניה חדשה בכל המגרשים, למעט ממ"ד במבנה קיים יהיה: 1.1 חיבור השכונה לדרך סטוטורית. 1.2 הסדרת הסוגיה הסביבתית לנושא אבק פחם ותחנת הכוח באישור המשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי להיתר בניה לבניה חדשה- פרט לבניית ממ"ד, במגרשים 24-28 בתחום רדיוס המגן הוא מציאת פתרון באישור משרד הבריאות. כל סטיה מהוראות 1-2 לעיל, יהוו סטיה ניכרת. 3. תנאי להיתר בניה הכוללת הסדרה של הבינוי הקיים במגרש תיבחן ותאושר ביחס לרקע המדידה בתשריט ככל שהיא תואמת לה באופן מלא. כל תוספת בניה מעבר לכך (פרט לממ"ד עבור בניה קיימת) תעמוד בהוראות התכנית בנוגע לבניה חדשה.</p>

6.14	ניהול מי נגר
	<p>א. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 4. ב. עודפי המים יגלשו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף העירונית.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32