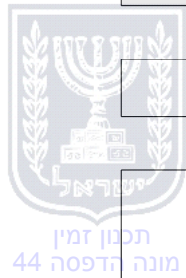


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0209270

שכונת מגורים מערבית לכפר ברנדייס - מתחם 18 בחדרה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת, למתחם תכנון מס' 18 הקבוע בתכנית המתאר המאושרת חד/2020, במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. התכנית מטמיעה העקרונות שנקבעו בתכנית המתאר ומציעה הקמת שכונת מגורים צמודות קרקע בהיקף של 161 יח"ד בצפיפות של 4 יח"ד לדונם תוך השתזרות וחיבור נכון למרקם המגורים הקיים ממזרח ומצפון והתאמת השכונה המוצעת לאופיה של זו הקיימת כמו גם הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לצרכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת מגורים מערבית לכפר ברנדייס - מתחם 18 בחדרה

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0209270

1.2 שטח התכנית 72.163 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חדרה

קואורדינאטה X 192354

קואורדינאטה Y 703197

### 1.5.2 תיאור מקום

מערבית לכפר ברנדייס בדרום חדרה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10040    | מוסדר   | חלק           |                     | 2, 106-107        |
| 10041    | מוסדר   | חלק           | 44-46, 49-50        | 20, 26            |
| 10043    | מוסדר   | חלק           |                     | 25, 40            |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 1 / חד            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 1 ממשיכות לחול.              | 1130               |                         | 11/09/1941 |
| 2020 / חד         | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו.     | 6798               | 5358                    | 11/05/2014 |
| 302-0094094       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0094094. הוראות תכנית 302-0094094 תחולנה על תכנית זו. | 6922               | 1094                    | 20/11/2014 |
| 19 / חד           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 19 ממשיכות לחול.             | 1090               |                         | 17/04/1941 |

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|---------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | יצחק פרוינד   |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  | 1                   |             | יצחק פרוינד   |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  |          | 5                   | 14/02/2016  | אבי ציזל      | 18/02/2016  |                | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  |          | 10                  | 15/12/2015  | גיל שגיא      | 09/02/2016  |                | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב |          | 2                   | 12/04/2016  | דוד אלחנתי    | 26/04/2016  |                | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 20/04/2016  | אבי ציזל      | 26/04/2016  |                | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 1250  |                     | 07/04/2016  | יצחק פרוינד   | 13/04/2016  |                | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 1000  | 1                   | 19/04/2016  | גיל שגיא      | 26/04/2016  |                | לא                  |
| סביבה ונוף           | מנחה  | 1: 1250  |                     | 13/04/2016  | אמיר בלום     | 14/04/2016  |                | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 500   | 1                   | 12/04/2016  | דוד אלחנתי    | 13/04/2016  |                | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 12/04/2016  | רן זילברשטיין | 13/04/2016  |                | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 1250  |                     | 07/04/2016  | יצחק פרוינד   | 13/04/2016  |                | לא                  |

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

## 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            |
|-------------|------|----|------------|--------------------|------------|------|-----|------------|-----|------------------|
|             | פרטי |    |            | אגיפ פרויקטים בע"מ | קרית טבעון | (1)  |     | 04-9930778 |     | yossi@agip.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1303.

### 1.8.2 יזם

| סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד                       | ישוב       | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל            |
|-------------|-------------|------------|--------------------------------|------------|-------------|-----|------------|------------|------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |            | ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה | חדרה       | הלל יפה (1) | 5   | 04-6303722 | 04-6303726 |                  |
| פרטי        |             |            | אגיפ פרויקטים בע"מ             | קרית טבעון | (2)         |     | 04-9930778 |            | yossi@agip.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 16.

(2) כתובת: ת.ד. 1303.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|--------------|------------|----------|--------|---------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | מרדכי דגני   |            |          | חדרה   | הלל יפה | 23  | 04-6338495 | 04-6343551 |       |
| בעלים | לואיז טוביאס |            |          | אילניה | (1)     |     | 04-6767520 |            |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים בהתאם לנסחי רישום וטבלאות ההקצאה המצורפת לתכנית

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                                    | ישוב          | רחוב            | בית      | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|------------|------------|--------------------------|
| מתכנן          | עורך ראשי   | יצחק פרוינד   |               | פרוינד יצחק -<br>יעוץ, תכנון<br>וקידום<br>פרוייקטים<br>בע"מ | חיפה          | דרך יפו         | 145<br>א | 04-8514999 | 04-8514455 | itzhak@ifreund.co.il     |
| אדריכל         | סוקר עצים   | דוד אלחנתי    | 81003         | דוד אלחנתי<br>אדריכלות נוף                                  | רמות מנשה (1) |                 |          | 04-9895705 | 04-9895707 | office@lanof.co.il       |
| אדריכל         | יועץ נופי   | אמיר בלום     | 40289         | מילר בלום<br>תכנון סביבתי<br>בע"מ                           | חיפה          | התשבי           | 14       | 04-8339070 | 04-8339980 | mb@miller-blum.co.il     |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | רן זילברשטיין | 103099        | אמי-מתום<br>מהנדסים<br>ויועצים בע"מ                         | חיפה          | יבנה            | 3        | 04-8669777 | 04-8681112 | ran@amymetom.co.il       |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | משה מרין      | 640           | מודדי טבעון<br>בע"מ                                         | עפולה         | שד<br>ארלוזורוב | 16       | 04-9835292 | 04-9931277 | modeday@netvision.net.il |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | אבי צייזל     | 30391         | משרד הנדסי<br>קיבוץ אייל                                    | איל (2)       |                 |          | 09-7639119 | 09-7493799 | main@handasi.co.il       |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | גיל שגיא      | 89570         | משרד הנדסי<br>קיבוץ אייל                                    | איל (2)       |                 |          | 09-7639119 | 09-7493799 | main@handasi.co.il       |

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: קיבוץ איל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

פיתוח שכונת מגורים במבנים צמודי קרקע בהיקף של 161 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע.

ב. תכנון מפורט של מתחם 18 בהתאם להנחיות הכלליות שנקבעו בתכנית המתאר של חדרה חד/2020.

ג. התווית מערכת דרכים, שמשלבת במערכת הקיימת והמתוכננת, לרבות דרכים פנימיות המאפשרות נגישות לכל המגרשים.

ד. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

ה. קביעת זכויות בניה ליעודי הקרקע השונים.

ו. קביעת הוראות בניה ופיתוח לשטח, לרבות תשתיות.

ז. איחוד חלקות וחלוקתן מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת הנגישות אל השטח.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

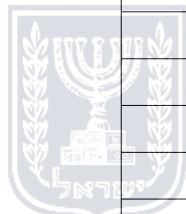
72.163

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

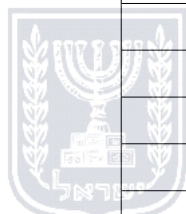
| סוג נתון כמותי   | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|------------------|------|------------|-------------|-------------------|-------|-------|
|                  |      |            |             | מפורט             | מתארי |       |
| מבני ציבור (מ"ר) | מ"ר  |            | +4,321      | 4,321             |       |       |
| מגורים (יח"ד)    | יח"ד |            | +161        | 161               |       |       |
| מגורים (מ"ר)     | מ"ר  |            | +34,515     | 34,515            |       |       |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

| יעוד                | תאי שטח            |
|---------------------|--------------------|
| דרך מאושרת          | 108, 105, 101      |
| דרך מוצעת           | 102, 100           |
| דרך משולבת          | 107, 106, 104, 103 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 300                |
| מגורים ב'           | 79 - 72, 70 - 1    |
| מתקנים הנדסיים      | 302                |
| שביל                | 204, 203           |
| שטח ציבורי פתוח     | 202, 200           |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

| סימון בתשריט           | יעוד                | תאי שטח כפופים                  |
|------------------------|---------------------|---------------------------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | מגורים ב'           | 79 - 76, 69, 68, 65, 64, 18 - 9 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ב'           | 70, 67, 66                      |
| להריסה                 | דרך מאושרת          | 108, 101                        |
| להריסה                 | דרך משולבת          | 103                             |
| להריסה                 | מגורים ב'           | 30, 29, 10, 8                   |
| להריסה                 | שטח ציבורי פתוח     | 202                             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת          | 108, 101                        |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת           | 102, 100                        |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך משולבת          | 107, 106, 104, 103              |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 300                             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ב'           | 79 - 72, 70 - 1                 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מתקנים הנדסיים      | 302                             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שביל                | 204, 203                        |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח     | 202, 200                        |

**3.2 טבלת שטחים**

## מצב מאושר

| יעוד            | מ"ר              | אחוזים     |
|-----------------|------------------|------------|
| דרך מאושרת      | 9,133            | 12.66      |
| קרקע חקלאית     | 62,904.48        | 87.17      |
| שטח ציבורי פתוח | 125.29           | 0.17       |
| <b>סה"כ</b>     | <b>72,162.77</b> | <b>100</b> |

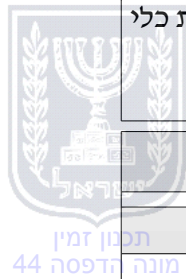
## מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת          | 9,133            | 12.66        |
| דרך מוצעת           | 11,549.37        | 16           |
| דרך משולבת          | 4,439.12         | 6.15         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,215.85         | 3.07         |
| מגורים ב'           | 41,351.77        | 57.30        |
| מתקנים הנדסיים      | 75.78            | 0.11         |
| שביל                | 293.29           | 0.41         |
| שטח ציבורי פתוח     | 3,104.58         | 4.30         |
| <b>סה"כ</b>         | <b>72,162.77</b> | <b>100</b>   |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                              |
|              | מבני מגורים צמודי קרקע.<br>משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. גודלו של המשרד לא יעלה על 20 מ"ר.<br>הכניסה למשרד תהא מתוך יחידת הדיור בלבד                                                                      |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>א</b>     | <b>הוראות פיתוח</b><br>1. לא תותר נגישות למגרשים מס' 10, 11, 14, 15, 18, 67, 68, 69 ו-70 מדרך מס' 1.                                                                                                                        |
| <b>ב</b>     | <b>זיקת הנאה</b><br>במגרשים 9-18, 70-64, 79-76 תרשם זיקת הנאה הדדית, בשביל המוביל מהרחוב לבתי המגורים, למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמסומן בתשריט.                                                                             |
| <b>4.2</b>   | <b>מתקנים הנדסיים</b>                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                              |
|              | מיועד לתחנת טרנספורמציה.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.3</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                              |
|              | מיועד למבנים לצרכי ציבור, לשימושים שכונתיים קהילתיים כגון: חינוך, תרבות, דת, מוסדות קהילתיים שכונתיים ותשתיות תת קרקעיות. כמו כן יותרו מרכזים שכונתיים לאיסוף ומיון פסולת למיחזור.                                          |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>א</b>     | <b>דרכים</b><br>לא תותר כניסת כלי רכב מדרכים 3 ו-7 בתכנית זו לשטח מבנים ומוסדות ציבור הכלול בתכנית.                                                                                                                         |
| <b>ב</b>     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי למתחם המבנים ומוסדות הציבור כולו, לרבות, שטחי הציבור הגובלים בתכניות חד/1002 ו-חד/1109. במסגרת תכנית הבינוי יפורטו הגישות והחניות אל ובתוך המתחם. |
| <b>4.4</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                      |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                              |
|              | מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבולים להולכי רגל ואפניים ומערכות תשתית תת-קרקעית. כמו כן יותרו מרכזים שכונתיים לאיסוף ומיון פסולת למיחזור.                                                                                |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                              |
|              | מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אפניים, גינון, חניות ציבוריות ולמעבר תשתית תת-                                                                                                                                        |



|              |                                                                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                      |
|              | קרקעית.                                                                                                                |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                          |
| <b>א</b>     | <b>דרכים</b><br>לא תותר כניסה ישירה מדרך מס' 1 (הדרך הנופית בדרום התכנית) למגרשים שלאורכה.                             |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                       |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b><br>מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אפניים, גינון, חניות ציבוריות ולמעבר תשתית תת-קרקעית.          |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                          |
| <b>4.7</b>   | <b>דרך משולבת</b>                                                                                                      |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b><br>כל השימושים המותרים בדרך מוצעת, תוך שילוב מעבר הולכי רגל, כלי רכב, אזורי גינון וחניות.               |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                          |
| <b>א</b>     | <b>תנועה</b><br>הדרכים המשולבות יתוכננו ע"פ עקרונות מיתון תנועה, תוך שילוב מיטבי ובטיחותי של תנועת כלי רכב והולכי רגל. |
| <b>4.8</b>   | <b>שביל</b>                                                                                                            |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b><br>מיועד להולכי רגל, רוכבי אופניים ותשתיות תת-קרקעיות.                                                  |
| <b>4.8.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                          |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| יעוד                | תאי שטח         | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (% מתא שטח) |                   |        |                    | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות     |                   | קו בנין (מטר)      |            |             |       |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-------------------|--------|--------------------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|------------|-------------|-------|
|                     |                 |                 | גודל מגרש מזערי       | מעל הכניסה הקובעת |        | מתחת לכניסה הקובעת |                       |                   |           |                   |                                    | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | ציד-י ימני | ציד-י שמאלי | אחורי |
|                     |                 |                 |                       | עיקרי             | שרות   |                    |                       |                   |           |                   |                                    |                |                   |                    |            |             |       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 300             | (1)             | 120                   | 40                | 75     | 5207 מ"ר           | 55                    |                   |           |                   | 15                                 | 3              | 1                 | 5                  | 5          | 5           |       |
| מגורים ב'           | 1 - 70, 72 - 79 | 500 (2)         | 64                    | 50 (3)            | 50 (4) | 42566 (5)          | 50                    | 161 (6)           | 4 (7)     | 7.5 (8)           |                                    | 2              | 1                 | 3                  | 3          | 4           |       |
| מתקנים הנדסיים      | 302             | (1)             | 40 מ"ר                |                   |        |                    |                       |                   |           |                   | 3                                  | 1              |                   | 1                  | 1          | 1           |       |



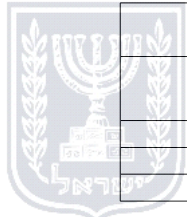
תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח         | יעוד                |
|------------------|-----------------|---------------------|
| קדמי             |                 |                     |
| 5                | 300             | מבנים ומוסדות ציבור |
| 5                | 1 - 70, 72 - 79 | מגורים ב'           |
| 1                | 302             | מתקנים הנדסיים      |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**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:**

קווי הבנין באזורי המגורים, יהיו בהתאם למפורט בטבלה זו ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר למעט מגרשים 34 (חד משפחתי) ו-17, 18, 35.

(3) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סה"כ שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת יהיו 50 מ"ר ליח"ד. מבני החניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר כלולים בשטחי השרות ויכול שיבנו בגבול מגרש צידי (הצר הפונה לחזית הרחוב).

מחסנים בשטח מקסימלי של 9 מ"ר ימוקמו כחלק מהמבנה העיקרי או בגבול המגרש (צידי או אחורי) בהסכמת השכן ובגימור המבנה העיקרי.

תנתן עדיפות לשילוב שטחי השרות של החניות והמחסנים.

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח מרתף לכל יח"ד הוא 50 מ"ר. המרתף לא יבלוט מעבר לקונטור הקומה שמעליו. גובה המרתף מעל מפלס הקרקע הסופית לא יעלה על 80 ס"מ.

(5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סה"כ לכל יח"ד בתכנית.

(6) סה"כ בתחום התכנית 161 יח"ד. פרוט מספר יח"ד בכל מגרש בלוחות ההקצאה והאיזון.

(7) ובהתאם למפורט בלוחות ההקצאה והאיזון.

(8) 7.5 מ' למבנה עם גג שטוח ו-9.5 מ' למבנה עם גג משופע.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

א. חומרי גמר  
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. התגמירים יהיו עמידים ובאיכות גבוהה.

ב. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.  
יותר שימוש בחומרים וגווני שונים.

ג. גגות

1. כל הגגות יקבלו טיפול כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.

2. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.

3. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

4. לא תותר תוספת בניה לגובה הבנין מעבר לאמור בסעיף הוראות הבניה לגבי כל אזור למעט חדר יציאה לגג .

ד. צנרת

תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, ניקוז ומיזוג אויר על קירות הבניינים. כל הצנרת תהיה נסתרת. ארובות לחימום תותרנה רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. מזגנים

הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מוסדר ומוסתר למעבי המזגנים. עיצוב המסתור יהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה. לא יותר מיקום אחר למעבים.

ו. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג, ויוסתרו ככל שניתן.

2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. לא תותר צנרת גלויה.

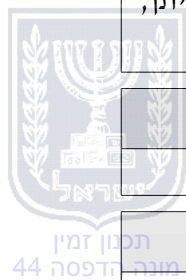
ז. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

1. לפני הוצעת היתר בניה, תערך תכנית בינוי ופיתוח תשתיות, לכל שטח התכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1: 500 ותכלול: העמדת הבנינים, מפלסי המגרשים והכניסות אליהם, עקרונות בינוי ועיצוב המרחב הציבורי, פיתוח המגרש, העמדת החניות, גדרות, פיתוח השטחים הציבוריים, מפלסי הדרכים ופיתוח התשתיות.

2. פיתוח השטח יכלול: דרכי גישה, פתרונות חניה והסדרי התנועה, גינון, ריצוף שבילים, קירות תומכים ופתרון מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, תאורה וכד'.



| 6.2 | בינוי ו/או פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>3. חדרי / ביתני האשפה יבנו בתוך נישות בנויות, המותאמות לדרישות מחלקת התברואה באותה עת.</p> <p>4. גדרות</p> <p>על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. במסגרת תכנית הפיתוח יוגדרו הוראות מחייבות למיקום הגדרות, גבהים וכן חומרי גמר.</p> <p>5. שטחי גינון</p> <p>הפיתוח יכלול שטח מגוון שלא יפחת מ-30% משטח המגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6.3 | דרכים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | <p>דרך נופית</p> <p>1. במדרכה הפונה לאזור הבנוי ישולבו עצים בוגרים.</p> <p>2. ריצוף המדרכה יהיה איכותי עם אבנים משתלבות במרקמים מגוונים.</p> <p>3. המדרכה השניה הפונה ל"נוף", תתוכנן כמעייין טיילת עם רחבות מנוחה מוצלות ועם פרגולות מעץ דמויות סבכה וללא נטיעות, כדי למנוע הסתרת השטח הפתוח.</p> <p>4. בעת הכנת התכנית לביצוע הדרך הנופית (דרך מס' 1), יש לשמר העצים הקיימים, ככל הניתן, כחלק ממרכיבי הדרך ולא לכרות אותם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.4 | חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.5 | איחוד וחלוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | <p>א. השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.</p> <p>גבולות חלקות רשומות שאינן זהות עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו.</p> <p>ב. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p> <p>ג. יותר איחוד מגרשים בתנאי שהיתר הבניה בתחום המגרש המאוחד יתבסס על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש.</p> <p>תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.</p> <p>ד. גודל מגרש מינימלי לחלוקה 500 מ"ר למעט תאי שטח 34 (חד משפחתי) 17, 18, 35</p> <p>ה. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לחוק.</p> <p>ו. השטחים הציבוריים (כגון, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ומתקנים הנדסיים) ירשמו על שם עיריית חדרה, בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.</p> |
| 6.6 | ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 6.6

## ניהול מי נגר

האפשר, של מי נגר עילי, וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'.  
גינןן יכול שיהיה מעל חניה תת קרקעית אך השטח המגונן אינו יכול לשמש להחדרת מים.

ב. נגר מגגות ומשטח מבונה, יופנה לגינות ולשטחי חניה מחלחלים, לצורך ויסות. עודפי נגר בלבד, יגלשו למערכת הניקוז.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

ד. תכנון שטחים פתוחים :

התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח שמירה על עצים בוגרים, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור :

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח שמירה על עצים בוגרים.

- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.  
- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן :

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.

- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות למימוש ערך חליפי ובכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.

## 6.8

## פסולת בניין

לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט



| פסולת בניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.8  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |
| תנאים למתן היתרי איכלוס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.9  |
| <p>א. רישום בפועל או הבטחת הרישום, של תשריט החלוקה, לרבות זיקת הנאה הדדית (כמפורט לעיל), בין מגרשים גובלים, למעבר כלי רכב להולכי רגל.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
| תנאים למתן היתרי בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6.10 |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון, בכל שטח התכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח ותשתיות, שתיערך לכל שטח התכנית, ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים, מפלסי הדרכים, מפלסי המגרשים הכניסות אליהם, עקרונות בינוי ועיצוב המרחב הציבורי פתרונות התשתיות כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.11.</p> <p>בכלל זה יתקבל אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב, שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב. אישור תכנית לביצוע התשתיות ע"י עיריית חדרה.</p> <p>ג. אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי להיתר יהיה אישור תכניות תנועה וכבישים לביצוע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. תנאי להיתר יהיה סלילת כביש מספר 12 - המחבר בין רחוב בן צבי הקיים לרחוב הברוש כולל הצומת המעגלי בצומת בן צבי והברוש.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור העיריה ואישור תאגיד מי חדרה לתכניות ביוב וניקוז, שיתייחסו בין היתר להערכת קווי הביוב העירוניים וקווי הניקוז הקיימים, החוצים את השטח ומוצעים לביטול בתכנית זו.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 60, 61, 62, 64, 65, 68, 74 ו-75, בהם עוברים קוי הביוב לביטול, ומגרשים 9, 10, 12, 20, 21, 22, 27, 28, 55, 56, 57, 76, 77, 78 שבהם עובר קו ניקוז לביטול, יהיה תחילת ביצוע העתקת קווי הביוב והניקוז הנ"ל.</p> |      |

## 6.10

## תנאים למתן היתרי בניה

- ח. לא יתחילו בבניה בתאי השטח המפורטים בסעיף ז' לעיל, בטרם השלמת העתקת קווי הביוב והניקוז הנ"ל והפעלתם.
- ט. ההוראות המפורטות בסעיפים ו'-ח' לעיל יהיו הוראות שכל סטייה מהן תהייה סטייה ניכרת.
- י. תנאי להוצעת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת תחנת השאיבה הקיימת.
- יא. תנאי להוצעת היתר בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע מאסף מתוכנן ברנדייס- מסיקה, וחיבור מאסף הביוב הראשי מהשכונה אליו.
- יב. הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

## 6.11

## תשתיות

- א. ביוב
1. אישור תכנית ביוב, המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה, תהווה תנאי למתן היתר בניה. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים
- אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
1. מגרשים חדשים יתוכננו כך שישמשו כאוגר קולט למי נגר של חצרות הבתים. תוכנית פיתוח לכל מגרש תוכן במסגרת בקשה להיתר בניה.
- בהתאם לכך יתוכננו חצרות הבתים כך שלפחות 15% משטח כל מגרש יתוכנן כשטח המיועד לקליטה והחדרת מים. החצר תתוכנן כך שיובטח בלט מספיק בין הגינה לבין המשטחים המרוצפים. מי הנגר במגרש, כולל מים ממרזבים וממשטחים מרוצפים יופנו לעבר השטחים המיועדים לקליטתם. בשטח המיועד לקליטת הנגר יתוכנן מוצא לעודפי הנגר לזרום לעבר מערכת הניקוז המקומית.
2. ניקוז כבישים ומדרכות בתחום התוכנית יהיה בעיקרו ניקוז עילי, לפי כיווני הניקוז שסומנו בתוכנית וניקוז ע"י קולטנים ומערכת תיעול, הכל כפי שסומן בגליון נספח הניקוז.
3. בכבישים, במדרכות ובחניות ישולבו שטחי חלחול באמצעות אבנים משתלבות מסוג אריחי דשא ממולאים חצץ או אבנים משתלבות אחרות המיועדות לכך. שילוב זה יבוצע לפי הנחיות האדריכל.
4. מי מרזבים לא יופנו לכבישים או לשטחים מרוצפים, אלא לשטחי גינון.
5. קוטר מינימלי לתכנון מעבירי מים למובילי ניקוז: 500 מ"מ, שיפוע מינימלי 0.5%.
6. בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו סומנו שטחים לניהול נגר. שטחים אלה מיועדים להשהיית גל הנגר. בשלב תכנון מפורט יתוכננו באזור זה אמצעים להשהיית הנגר וחלחול.
7. בהפניית נגר למוצא ניקוז טבעי, יבוצע פיזור של אבן לצורך שיכוך אנרגיה ומניעת מיחתור.
8. תכנית הניקוז המפורטת לביצוע, תוגש לאישור רשות הניקוז.

## 6.11

## תשתיות

ד. בטיחות אש

קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר לאכלוס (טופס 4).

ה. תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור

פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. הנחיותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ז. מקלטים ומרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

ח. חשמל

קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל או מציר קו מתוכנן, 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 אויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מ'

הערה

1. אם באיזור 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





|             |                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.11</b> | <b>תשתיות</b>                                                                                                                                               |
|             | וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.                                                                                                                                |
|             | 4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני ציבור בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית.                                         |
| <b>6.12</b> | <b>הוצאות הכנת תוכנית</b>                                                                                                                                   |
|             | הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. |
| <b>6.13</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                                                                                                           |
|             | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.                                                                                        |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                              |
|            | זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה. |



## 8. חתימות

|                    |                                                                             |                     |        |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| מגיש<br>התכנית     | שם:                                                                         | סוג:                | תאריך: |
|                    | שם ומספר תאגיד:<br>אגיף פרויקטים בע"מ 514746684                             |                     | חתימה: |
| יזם                | שם:                                                                         | סוג:<br>ועדה מקומית | תאריך: |
|                    | שם ומספר תאגיד:<br>ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה 500265004                 |                     | חתימה: |
| יזם                | שם:                                                                         | סוג:                | תאריך: |
|                    | שם ומספר תאגיד:<br>אגיף פרויקטים בע"מ 514746684                             |                     | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:                                                                         | סוג:<br>בעלים       | תאריך: |
|                    | שם ומספר תאגיד:                                                             |                     | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:                                                                         | סוג:<br>בעלים       | תאריך: |
|                    | שם ומספר תאגיד:                                                             |                     | חתימה: |
| עורך<br>התכנית     | שם:                                                                         | סוג:<br>עורך ראשי   | תאריך: |
|                    | שם ומספר תאגיד:<br>פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947 |                     | חתימה: |

