

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/248ד' - הרחבת איזור התעשייה הקיים בחדרה.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' חד/248ד'. - הרחבת איזור התעשייה הקיים בחדרה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע-מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:250  
מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 333.490 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ס: בין אזור התעשייה הקיים, נחל חדרה מסילת הברזל וכביש חיפה תל אביב הישן.
7. גושים וחלקות: גוש 10014 חלקות 24-47, 49, 51, 53, 103-105, 107, 108, 178, 180-186.  
חלקי חלקות 1, 70.  
גוש 10016 חלקה 271  
חלקי חלקות: 21, 129, 130, 132, 178, 180, 263-268, 304.
8. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י. פינצלי, ש. רוח - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית:
  - א. קביעת איזור תעשייה.
  - ב. קביעת איזור אחסנה ושירותי מסחר.
  - ג. קביעת איזור למתקנים הנדסיים.
  - ד. קביעת איזור למתקני השמל ומעבר קוי חשמל.
  - ה. קביעת שטח לבניני ציבור.
  - ו. קביעת שטח ציבורי פתוח.
  - ז. התווית דרכים וכיטול דרכים.
  - ח. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש, לפי סימן ז' לחוק בהסכמה וללא הסכמת הבעלים.
  - ט. סימון מבנים להריסה.
  - י. קביעת שטח למסילת ברזל.

12. האזורים והוראות בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים הבניה:                      והוראות בניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה	מס' קומות מקסימלי	תפישת קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	אחור	צד	חזית							
	6	4	5	120	3	40	1000 או עפ"י התשריט	18	סגול	תעשיה
	6	4	5	120	3	40	1000 או עפ"י התשריט	18	אפור מותחם סגול	אחסנה ושירותי מסחר
ישמש למתקני מיתוג וטרנספורמציה וכל יתר המתקנים הכרוכים בכך. הבניה עפ"י תכנית הועדה המקומית.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	פסים סגולים באלכסון על רקע סגול	שטח למתקני חשמל
ישמש לבאר ולמתקנים הכרוכים בכך. הבניה באישור הועדה המקומית.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	פסים סגולים מצלבים על רקע צהוב מותחם סגול	איזור למתקנים הנדסיים
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
לא תורשה כל בנייה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח

- הערות: א. קוי הבנין יהיו כמפורט לעיל למעט קוי בנין המופיעים בתשריט, אשר יהיו עדיפים או קוי בנין הקשורים בקוי חשמל כמפורט בסעיף 21 להלן.
- ב. לבנינים קיימים בקוי בנין קטנים מהמופיע בטבלה יותר המשך קיומם אולם תוספות להם תבניה בקוי הבנין המופיעים בטבלה דלעיל.
- ג. התכליות שיתרו באיזור אחסנה ושירותי מסחר הבן:  
שימושים מסחריים באופי האיזור, מכני אחסנה, חניונים, תחנות תדלוק.

13. חישוב אחוז הבניה: א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.  
ב. אחוזי הבניה כוללים כל השטחים המקורים, למעט מקלט.

14. מרתפים:  
באיזור תעשיה ובאיזור אחסנה ושירותי מסחר יותר הקמת מרתף היכול לכלול מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א לחניה לבנין.  
שטחים אלה לא יכללו באחוזי הבניה. יותרו גם מחסנים אולם בתנאי שיכללו באחוזי הבניה.

15. הפקעות ורישום השטחים הצלבוריים: השטחים בתכניה זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה על-פי החוק.
16. חישוב שטחים: חישוב השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית: ההפקעות ורישום השטחים יעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטייה.
17. תכנית פיתוח והנחיות סביבתיות: א. לא יינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת-קרקעיים.
- ב. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית לנטיעות להבטחת הסתרה, הפחתת זיהום רעש והענקת מראה חיצוני אסטטי לשטח המפעל. בתכנית יסומנו המבנים וגבהם כולל חמרי הבניה, נטיעות כולל סוגי צמחיה וכן עצים קיימים ומיועדים לכריתתם. ביצוע ואחזקת הנטיעות ייעשו ע"י היוזם. ביצוע תכנית הנטיעות לא יאוחר מחודשיים לאתר הפעלת המפעל.
- ג. לפחות 30% משטח מגרש הבניה ישאר בפועל שטח ירוק.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לבקש תצהיר סביבתי מכל מבקש היתר כתנאי להוצאת היתר בניה. מתן ההיתר יותנה כבדיקת התצהיר והועדה תהיה רשאית לסרב לתת היתר או שימוש בבנין, אם לא הוכח לשביעות רצונה, שהשימוש המוצע לא יגרום לבעיות סביבתיות לרבות זיהום אוויר, זיהום מים, מפגעי רעש, פסולת וכו'. כן ניתן להתנות את ההיתר בקיום תנאי הקמה והפעלה מיוחדים. מבקש ההיתר יופנה לגוף האחראי על הנושא של איכות הסביבה על מנת לקבל הנחיות בדבר הכנת תצהיר סביבתי.
18. חניה: שעור החניה באיזור תעשייה ובאיזור אחסנה ושירותי מסחר יהיה מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 70 מ"ר וחניה תפעולית - מקום חניה אחד למשאית לכל 300 מ"ר.
19. איזור לאיחוד וחלוק מחדש: בשטחים המסומנים בתשריט לאיחוד וחלוקה מחדש תהיה הבניה בהתאם למסמך ג' - טבלאות איזור ולוחות הקצאה.

20. קרוי חשמל: א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקרוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מהקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים כמעבר לקרוי חשמל.

- קו מתח נמוך - 2.0 מ'
- קו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ'
- קו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היזמים וכתאום עם חב' החשמל.

21. הריסת מבנים: היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

22. שלבי בלצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 3 שנים.

23. חתימות:

חתימת המתכנן:

**יהושע פינצי-שמואל רוה**  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

לקדם במקומות הנ"ל את מתן תוקף  
השליטה מ-37 מ"מ 25.11.82  
לקדם במקומות הנ"ל את השליטה מ-84 מ"מ  
26.11.82 בהתאם להפקדה מתק"פ.

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה <b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה</b> <b>חדרה</b>	
תכנית ב.ע. חד/מס' 248	
הועדה המקומית בישיבתה מס' _____	
מיום _____	החליטה להמליץ על _____
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	מנהגס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
תכנית ב.ע. ואר/מס' 248	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 5	
מיום 3.5.84	החליטה להמליץ על מתן תוקף _____
לתכנית הנקובה לעיל.	
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	מנהגס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

- 1.11.82 לדיון בוועדה המקומית.
- 26.11.82 - לדיון בוועדה המחוזית.
- 4.8.83 - להפקדה.
- 10.3.85 - למתן תוקף.

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי 338  
 חכנית 3248/31 אפולו 6  
 הרעדה המחוזית ביישובים ה... 17  
 מיום 14.2.85 החליטה לתת תוקף  
 לחכנית ולגזרות לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון

חכנית מס' 3248/31 הורסמה למתן תוקף בילקוט  
 המרסומים מס' 3989 מיום 5.1.86 עמוד 441

32 סגן מנהל כללי לתכנון

חכנית מס' 3248/31 פורסמה להקדה בילקוט  
 המרסומים מס' 2985 מיום 24.11.85 עמוד 569

14 כנסת 1167