

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/248 - שינוי כניסה מכביש מס' 4 לאיזור תעשיה חדש בחדרה.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/248 - שינוי כניסה מכביש מס' 4 לאיזור תעשיה חדש בחדרה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250
מסמך ג' - טבלת חישובי שטחים
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 100.500 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ס : מדרום לאזור התעשיה הקיים וממזרח לכביש מס' 4 (חיפה ת"א הישן).
7. גושים וחלקות: גוש 10014, חלקות 46,44,42,40,38,36,34,32,30, חלקי חלקות 1
גוש 10016, חלקי חלקות 180,178,175,173,171,169,132,130,129, 271, 265-263
8. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: ל. פינצ'י, ש. רוח - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית: א. שינוי כניסה מכביש מס' 4 לאיזור תעשיה חדש בחדרה.
ב. קביעת איזור תעשיה
ג. קביעת איזור אחסנה ושירותי מסחר
ד. קביעת שטח לבניני ציבור
ה. קביעת שטח ציבורי פתוח
ו. התווית דרכים וביטול דרכים

12. האיצורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיצורים והוראות בניה:

האזור	הסימון בתשריט כצבע	רוחב חזית מנימלי	שטח מגרש מנימלי במ"ר	תפרשת קרקע ב-%	מספר קומות מקסימלי	סה"כ % בניה	קווי בנין			הערות
							חזית	צד	אחור	
תעשיה	סגול	18	1000 או עפ"י התשריט	40	3	120	5	4	6	
אחסנה ושירותי מסחר	אפור מותחם סגול	18	1000 או עפ"י התשריט	40	3	120	5	4	6	
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה	18	500	30	3	90	5	4	6	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט							א. לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות ב. הקטע המסומן בתשריט כשטח אסור לנטיעות לא יורשו נטיעות.

הערות: א. לבנינים קיימים בקווי בנין קטנים מהמופיע בטבלה יותר המשך קיומם, אולם תוספות להם תבניה בקווי הבנין המופיעים בטבלה דלעיל.

ב. התכליות שיתורו באזור אחסנה ושירותי מסחר הינן: שימושים מסחריים הקשורים באופי האזור, מבני אחסנה, חנויות, תחנות תדלוק, אולם שמחות.

13. חישוב אחוז הבניה:

א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
ב. אחוזי הבניה כוללים כל השטחים המקורים, למעט מקלט.

14. מרתפים:

באזור תעשיה ובאזור אחסנה ושירותי מסחר תותר 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 הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה על פי החוק.

16. חישוב שטחים:

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים יעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא יחשבו 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 מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על קרע 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 לכרייתה. ביצוע ואחזקת הנטיעות ייעשו ע"י היוזם. ביצוע תכנית הנטיעות לא יאוחר מחודשים לאחר 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 בבדיקת 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. ח נ י ה:

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. קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי 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 במעבר לקווי 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 על חשבון ויזמים ובתיאום עם חברת החשמל.
20. צומת כניסה מכביש מס' 4 - יפותח על חשבון בעלי החלקות הכלולות בתכנית

21. שלבי ביצוע:

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

22. חתימות:

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי-שמואל רזה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
תכנית מס': 248/ר
הועדה המחוזית בישיבתה מ' 78 (מחוז)
מיום: 23.5.89 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית ב.ע. חדר/מס': 248/ר
הועדה המקומית בישיבתה מס' 21
מיום: 14.5.87 החליטה להמליץ על
הסקרת התכנית הנקובה לעיל.
כהנדס הועדה המקומית
תכנון ולבניה, חדרה
י"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה, חדרה

תכנית מס' 248/ר פורטמה למתן תוקף בילקוט
חוקים מס' 3732 מיום 7.1.90 עמוד 1388

23. תאריך: 29.1.87 - לדיון בועדה המקומית
17.5.87 - לדיון בועדה המחוזית
9.12.87 - להפקדה.
16.7.89 - למתן תוקף

תכנית מס' 248/ר פורטמה להפקדה בילקוט
חוקים מס' 3550 מיום 31.3.88 עמוד 1908