

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שינוי מפורטת מס' חד/1049 - הרחבת

שטח לבייס מקיף תיכון חדרה והסדרת התנועה באיזור

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מרחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1049/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.3.93 לאשר את התכנית.
י"ד הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
תכנית מ.ע. מס' חד/1049
הועדה המקומית בשיבתה מס' 94006
מיום 3.8.94 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
מתנדב הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

הודעה על האקדוח ותכנית מס. 1049/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4247
מיום 19.1.95

הודעה על אישור תכנית מס. 1049/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4367
מיום 31.12.95

תאריך:
- לדיון בועדה המקומית. 4.7.94
- לדיון בועדה המחוזית. 4.8.94
- להפקדה. 1.11.94
- למתן תוקף. 20.8.95

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מפורטת מס' חד/1049 - הרחבת דרך והגדלת שטח לבי"ס מקיף תיכון חדרה והסדרת התנועה באיזור.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 41.800 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
7. ה מ ק ו ס: חדרה, בין הרחובות רמב"ס, הרצוג, כביש מס' 4 ורח' הנשיא וייצמן.
8. גושים וחלקות: גוש: 10036
חלק מחלקות: 2, 329.
- גוש: 10049
חלקות: 150, 163-160, 174, 175, 177, 187, 188, 210
חלק מחלקות: 15, 148, 149, 151, 154-159, 179-181, 184, 268.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. מטרת התכנית

- א. הגדלת שטח ביה"ס התיכון ע"י הצרת דרך.
- ב. שינוי יעוד מדרך ושב"צ למרכז אזורי.
- ג. חיבור רח' עוזיאל לרח' הנשיא וייצמן.
- ד. קביעת מעבר דו מפלסי להולכי רגל ברח' רמב"ם וברח' הנשיא וייצמן.
- ה. שינוי גבול בין חלקות 157 ו-158 בגוש 10049 בהסכמת הבעלים.

13. פ ר ש נ ו ת

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. יחס לתכניות מאושרות

- א. התכנית משפיעה על תכנית מתאר חדרה חד/450 המופקדת מיום 9.2.82 ושהוחלט לאשר בועדה המחוזית ביום 1.10.87.
- ב. תכנית זו משנה ובאה בתחומי חלותר במקום תכנית מאושרת מס' חד/807.

15. תכליות ושימושים**15.1 אתרים לבניני ציבור**

ביה"ס מקיף תיכון על מתקניו לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.

15.2 איזור מגורים

מגורים ומשרדים של בעלי מקצועות חדשים.

15.3 שטח למרכז אזרחי

א. מגורים (רק במגרש 2001).

ב. מסחר ומשרדים.

ג. מרכז רפואי.

ד. בית אבות.

ה. מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי.

הערה: לא יותרו מגורים במגרשים מס' 400, 2002 ו-2003 הגובלים בדרך מס' 4.

15.4 שטח ציבורי פתוח

ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות, חניה ציבורית.

15.5 דרכים וחניה

א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. תחנות לתחבורה ציבורית.

ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ד. גיכון.

ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ו. חניה.

ז. מעבר דו-מפלסי להולכי רגל (גשר או מנהרה).

15.6 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

16. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע כתום עם פסים אלכסוניים בחום כהה	(2) מרכז אורחי
צבע צהוב	(3) מגורים ג'
צבע חום מותחם חום כהה	(4) שטח לבניני ציבור
צבע ירוק	(5) שטח ציבורי פתוח
צבע חום	(6) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(7) דרך מוצעת
פסים אלכסוניים מצולבים על רקע אדום	(8) חניה מוצעת
קוים אלכסוניים באדום	(9) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	(10) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(11) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(12) רוחב הדרך
ספרה בתחום החלקה	(13) מספר חלקה קיימת
קו מקווקו בצבע ירוק	(14) גבול חלקה קיימת לביטול
קו רצוף	(15) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(16) מספר מגרש חדש
קונטור מנוקד	(17) בנין קיים
קונטור מנוקד בצבע צהוב	(18) בנין להריסה
2 קוים מקבילים לאורך גבול בין מגרשים	(19) קיר משותף

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

חישוב שטחי הבניה יהיה מהמגרש נטו.

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב-%	מס' קומות מירבי	אחוזי בניה מירביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור	
	אחור	צד	חזית								
12 יח"ד (למגורים) לדונם. קוי הבנין למעט קו בנין קדמי יוגדלו ב- 1 מ' לכל קומה שמעל 5 קומות.	6	4	5	131-141 לפי פירוט להלן	8 ק' ע"ע למגורים בלבד 7 ק' ללא מגורים 8 ק' + קומת עמודים למבנה מעורב	35	1000	עפ"י התשריט	כתום עם פסים חומים באלכסון	מרכז אורחי	
6 יח"ד לדונם	8	4	5	70	3 ע"ע	30	750 או עפ"י התשריט	18 או עפ"י התשריט	צהוב	מגורים ג'	
	5	4	5	90	3	30	1000 או עפ"י התשריט	20 מ' או עפ"י התשריט	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור	
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.								עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת	
									אדום	דרך מוצעת	

ה ע ר ו ת

(1) באיזור מרכז אורחי יהיו אחוזי הבניה פרוגרסיביים כדלקמן:

בבנין למגורים בלבד – 136% לבנין בגובה עד 5 ק' ע"ע.

– 138.5% לבנין בגובה 6 ק' ע"ע.

– 141% לבנין בגובה 7 ק' ע"ע.

בבנין למסחר בלבד – 131% לבנין בגובה עד 5 ק'.

133.5% לבנין בגובה 6 ק'.

136% לבנין בגובה 7 ק'.

בבנין מעורב למסחר ומגורים – 136% לבנין בגובה 6 ק' + ק. עמודים.

– 138.5% לבנין בגובה 7 ק' + ק. עמודים.

– 141% לבנין בגובה 8 ק' + ק. עמודים.

הערה: גובה קומת עמודים לע יעלה על 2.2 מ'.

(2) לא ינתנו הקלות בגובה הקומות.

(3) הקומה המפולשת בבעלות ולשימוש דיירי דירות המגורים ולשטחי שירות בלבד.

(4) תותר בניה בקיר משותף במגרשים 400 ו-2001 כפוף לתכנית בינוי משותפת לשני המגרשים.

(5) במגרש מס' 400 יותר להקים אולמות קולנוע ו/או אולם שמחות, אך במקרה זה ייקבע מרחק מינימלי של 40 מ' בין האולם לבניני המגורים שבחלקות הסמוכות.

18. הנחיות מיוחדות לאיזורים מסחריים

(1) בבנין מעורב למסחר ומגורים תהיה חובת בניה קומת עמודים בין מסחר ובין מגורים.

- (2) בבנין מעורב למסחר ו/או משרדים ומגורים תהיה חובה כניסה נפרדת למגורים.
- (3) סה"כ אחוזי הבניה שיתרו בקומת קרקע למסחר יהיה 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. בפתרון החניה לא תינתן אפשרות לכופר חניה.
- (4) בבנינים המשלבים עסקים ומגורים פתרונות החניה ופתרונות סילוק האשפה יהיו נפרדים לעסקים ולמגורים.
- (5) בקשות לבניה הכוללות שימושי מסחר ותרבות המעורבים במגורים יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

19. שטחי שירות

אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 17 הנם לשמושים עיקריים.

בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
<p>חניה עד ל-100% שטח המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מחסן כללי, ת. עגלות וחדרי מכונות כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי של יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p>	<p>קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בקומת עמודים עד 50% משטח הקומה, למבואה, חדר מדרגות, ת. עגלות, מכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח 30 מ"ר לדירה. בקומת מגורים 40 מ"ר למבואה ולחדר מדרגות בכל קומה ומרחב מוגן עפ" דרישות הג"א. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בין אם הנו בקומה ובין אם הנו בקומת עמודים. חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים.</p>	<p>מרכז אזרחי (בקטע המגורים) מגורים ג'</p>

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
<p>20% מהשטח הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חניה עד ל-100% שטח המגרש ובאם נדרש עד ל-200% במקרה של חניון כפול.</p> <p>בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום למכירה.</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א קולונדה או גגון בעומק 3 מ'</p> <p>20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מילוט ומבואה.</p> <p>20% נוספים מהשטח העיקרי, במקרה של מעבר (פסג') פנימי.</p> <p>5% מהשטח העיקרי למסחר - לאחסנה.</p> <p>באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.</p>	<p>מרכז אזרחי (בקטע המסחרי)</p>
<p>כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ותנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חניה עד ל-100% שטח המגרש.</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מחסנים, מדרגות, מעליות.</p> <p>תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.</p>	<p>שטח לבניני ציבור</p>

20. חנייה

- א. שעור חנייה למכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983 ועדכונים מעת לעת.
- ב. החנייה תהיה בתחומי המגרש.
- ג. בתחום תכנית זו לא ינתן כופר חנייה.

21. תשתית עירונית

א. הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת בביצועו או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

ב. מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

22. תכנית הפיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חנייה, 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 לבתים יהיו תת-קרקעיים.

23. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
 ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.
 ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.

24. תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
 ב. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באיזור לבניני ציבור בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים ובשטחים ציבוריים פתוחים על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

25. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

26. איחוד וחלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים מס' 2002 ו-2003 יהיה אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית זו. ניתן להגיש תשריט חלוקה לכל מגרש בנפרד.

27. ביטול הפקעה

2011 מ"ר המהויס חלק מהשטח שסומן להפקעה בתכנית חז/807 מחלקות 178-181 יוחזרו לבעליהם המקוריים ויעודם ישונה למרכז אזרחי מסומן כמגרש 2001.

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	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)	21.0 מ'

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

ב. 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.

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

29. הריסת מבנים

הריסת המבנים תבוצע ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו ותהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

30. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

31. חישוב שטחים

א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.
ב. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.
ג. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשוב לסטייה. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

32. טבלת שטחי מגרשים

שטח במ"ר	מס' מגרש
4376	400
2011	2001
1450	2002
950	2003
899	187
853	188