

3-2991

55.

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מפורטת מס' חד/773 ג' המהווה שינוי לתכנית מס' חד/773 -

שינוי מערכת הדרכים ושטחי ציבור בשכ' יוספטל

ח ת י מ ו ת

חתימת הוועדה: יהושע פינצלי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הוועדה המחוזית

חתימת הוועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס' חד/773/35
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4047
מיום 8.10.92

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית מס' חד/773/6
הועדה המקומית להתיישבות חקלאית
מיום 3.1.90 החליטה להמליץ על
הפקדה להגיש תוכנית
מנהלס והגדרת תחומים
לתכנון ובניה חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' חד/773/35
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.5.93 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' חד/773/35
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4548
מיום 27.7.97

תאריך:	21.2.89	- לדיון בועדה המקומית.
	20.12.89	- לדיון בועדה המקומית - אלטרנטיבה.
	22.7.91	- לדיון בועדה המחוזית.
	16.10.91	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
	21.6.92	- להפקדה.
	3.9.95	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מפורטת מס' חד/773 ג' המהווה שינוי לתכנית חד/773 - שינוי מערכת הדרכים ושטחי ציבור בשכ' יוספטל.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:500 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: 15.060 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, שכ' יוספטל מדרום לרח' ארלוזורוב לרח' הנריטה סולד.
8. גושים וחלקות: גוש: 10032
חלקות: 75, 76, 99.
חלק מחלקות: 77, 100, 141.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. מתברר התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. בעלי הקרקע: שונים.

12. **מטרת התכנית:** א. שינוי מערכת הדרכים בשכ' יוספטל.
 ב. שינוי בגודל שטח לבניני ציבור.
 ג. איחוד חלקות.
 ד. קביעת זכויות לבעלי חלקות 75 ו-76 עפ"י הסכם חילופין שנחתם בין עיריית חדרה ובין הבעלים.
 ה. שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' למגורים מיוחד.
 ו. שינוי יעוד מאב"צ למגורים מיוחד דרך ושצ"פ.

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. תכנית זו משנה ובאה במקום תכנית מס' חד/773 בתחומי חלותר.
 ב. התכנית משפיעה על תכנית מתאר חדרה חד/450 המופקדת מיום 9.2.82 ושהוחלט לאשרה בועדה המחוזית ביום 1.10.87.

15. **תכליות ושימושים**

15.1 **איזור מגורים:**

בניני מגורים.

15.2 **אתרים לבניני ציבור**

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם.
 ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
 ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
 ד. מוסדות בריאות.

ה. מוסדות דת.

ו. מוסדות רווחה.

ז. מוסדות לשירות הציבור שלא למטרת רווחים.

ח. מגרשי משחקים, מבנים ומתקני ספורט.

ט. מקלטים ומחסים ציבוריים.

15.3 דרכים

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

ב. תחנות לתחבורה ציבורית.

ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ד. גינות.

ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ו. חניה.

15.4 שטח ציבורי פתוח ושבילים

ריצוף ונטיעות בלבד.

15.5 מערכות תשתית

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

16. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ב י א ו ר
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע כתום מותחם כתום כהה	(2) איזור מגורים מיוחד
צבע צהוב	(3) איזור מגורים ג'
צבע חום מותחם חום כהה	(4) שטח לבנייני ציבור
צבע ירוק	(5) שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק עם פסים אדומים לאורכו	(6) שביל
צבע חום	(7) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(8) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(9) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(10) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(11) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(12) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(13) מספר חלקה קיימת
קו מקווקוו 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
קו, שלוש נקודות, קו באדום	(18) קו חשמל

17. האיזורים וחוקי הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

ה איזורים	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינ' במ"ר	שטח מגרש מינ' במ"ר	שטח בניה מינ' בקומה	מספר קומות מקס'	סה"כ שטח בניה ב-%	קוי בנין			ה איזורים
							חזית	צד	אחור	
מגורים ג'	צהוב	18	1000 או עפ"י התשריט	30	3 ע"ע	70	5	4	8	(1) 6 יחידות לדונם. (2) הוראות בינוי לחלקה 99 ר' להלן.
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	18	1000	35	3 ע"ע	70	5	4	6	א. 35 יח"ד בסה"כ. ב. הבניה עפ"י תכנית בינוי לכל השטח או בהתאם לתשריט חלוקה.
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה	18	500	30	3	90	5	4	6	
שצ"פ ושבילים	ירוק	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט							עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.

הערות: (1) המרחק בין 2 הבנינים במגרש אחד יהיה 8 מ'.

(2) הוראות בינוי לחלקה 99:

5 מבנים נפרדים.

קו בנין לדרכים - 5 מ'.

קו בנין דרומי לשצ"פ - 4 מ'.

קו בנין צפוני לשב"פ - 4 מ'.

קו הבנין בין המבנים יהיו כמופיע בתשריט.

ד.פ. 17.6

18. תכנית בינוי

תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים מתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון, טלוויזיה וכו'.

חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט הרחוב.

ההנחיות לתכניות בניה ועבודות פיתוח לביצוע, הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה.

התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

19. חישוב אחוזי הבניה

א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. באיזור מגורים ובאיזור מגורים מיוחד

אחוזי הבניה המופיעים בסעיף 17 לעיל הנם שטחים עיקריים בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:
בקומת המגורים 20 מ"ר לחדר - מדרגות ו-7 מ"ר ליח"ד כמרחב דיור מוגן (או עפ"י הוראות הג"א).

בקומת עמודים: מבואה בשטח - 50 מ"ר

מחסן כללי - 20 מ"ר

חדרי שירות (הסקה, גז, אשפה וכד') - 30 מ"ר

מחסנים - 6 מ"ר ליח"ד

תדר מדרגות בשטח - 20 מ"ר

בקומת מרתף: כל השימושים שבקומת עמודים למעט המבואה יותרו בקומת מרתף בתנאי שלא יוקמו בקומת העמודים.
תותר חניה תת-קרקעית עד למלוא שטח המגרש (ל-100%).

ג. באיזור לבניני ציבור

אחוזי הבניה המופיעים בסעיף 17 לעיל הנם שטחים עיקריים.

מעל פני הקרקע: יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מחסנים, ארכיבים - 10% בסה"כ.

חדרי שירות טכניים (הסקה, גז, אשפה) - 5%.

מקלטים - עפ"י הוראות הג"א.

מתחת פני הקרקע: חניה עד למלוא שטח המגרש - (ל-100%).

מדרגות - 50 מ"ר.

מחסנים ארכיבים - 15% בסה"כ (כולל השטחים

שמעל פני הקרקע).

חדרי שירות טכניים - 5%.

20. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

21. הנחיות לתשריט חלוקה (איחוד וחלוקה)

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה מאושר בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית. במסגרת התכנון ניתן להכין תשריט חלוקה חלקי.

22. מערכות תשתית

22.1 ביוב - המגרשים יחוברו לרשת הביוב המרכזית.

22.2 ניקוז - ניקוז מי הגשמים ייעשה במערכת תיעול מתאימה באישור העיריה ובהתאם לתכנית ניקוז עירונית.

22.3 אספקת מים תיעשה ע"י בעלי הקרקע מרשת אספקת המים של הרשות המקומית ובאישורה. כן יותקנו הידרנטים בכמות ובמיקום שיאושרו ע"י העיריה עפ"י דרישת מכבי אש.

23. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה 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 רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

24. היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

25. חניה

א. שעורי חנית מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

26. דרכים

רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.

27. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(1) 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.

(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 השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

29. 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 ייחשבו לסטיה.