

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/1256 חילופי שטחים מצפון מערב
לצומת דרך מס' 4 ורחוב ארבע אגודות



תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק

חתימות:

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת מגיש התכנית:

שערי חדרה בע"מ

דוקיט בע"מ

סרימאן יהודה ד"ר הנ"ל
עו"ד הילן פלדמן
מ. 21/11
זבוטינסקי 6 חדרה
טלפון: 04 6333207

חתימת הועדה המקומית:

דב ברזלי עו"ד - דן
מ.ר. 5
רחוב המצוינות 66, חדרה
לפני נסיון פ"ר

דב ברזלי 21

- תאריך:
- 21.4.02 - לדיון בוועדה המקומית.
 - 29.4.02 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון.
 - 2.5.02 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 2.
 - 15.5.02 - להפקדה.
 - 6.8.02 - למתן תוקף.
 - 12.9.02 - למתן תוקף - עדכון.
 - 29.9.02 - למתן תוקף - עדכון מס' 2.
 - 1.10.02 - למתן תוקף - עדכון מס' 3.
 - 20.11.02 - למתן תוקף - עדכון מס' 4.
 - 24.11.02 - למתן תוקף - עדכון מס' 5.

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1256 חילופי שטחים מצפון מערב לצומת דרך מס' 4 ורחוב ארבע אגודות. תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' - תקנון התכנית (8 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.
3. תשריט:
התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית:
28.305 דונם.
6. חלות התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום:
חדרה, מצפון מערב לצומת כביש חיפה תל-אביב הישן (דרך מס' 4) ורחוב ארבע אגודות.
8. גושים וחלקות:
גוש: 10054
חלקה: 21
חלק מחלקה: 19
9. היוזם ומגיש התכנית:
שערי חדרה בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 6, חדרה
טל': 04-6343311; פקס' 04-6341711
10. בעלי הקרקע:
שוניים.

11. עורך התכנית:
 פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
 רחוב צבי 12 רמת-גן 52504
 טל': 03-7522171 פקס: 03-7517862

12. מטרות התכנית:
 א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג',
 סימן ז' לחוק, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע
 עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.

ב. הרחבת דרך בתוואי מאושר עפ"י סעיף 62 א (א) (2)
 לחוק.

ג. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

13. תכליות ושימושים: עפ"י חד/1 וחד/19.

14. תיאור מילולי של המקרא

ביאור	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה בלתי מקוטע
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
איזור מעון אי' - מוכרז כחקלאי	צבע כתום עם פסים ירוקים באלכסון
איזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
דרך חדשה	צבע אדום
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
קו בניין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק בתחום החלקה
גבול חלקה קיימת לביטול	קו מקווקו ירוק

15. יחס לתכניות מאושרות

הוראות תכנית זו עדיפות בתחומי חלותה על הוראות תכנית מס' חד/1 שאושרה למתן תוקף ב- 9.1.40.

הוראות תכנית זו משנה בתחומי חלותה ועדיפה על תכנית מס' חד/19 שאושרה למתן תוקף ב- 1.4.41.

16. הוראות הבניה

16.1 הוראות הבניה תהיינה עפ"י חד/1 וחד/19.

16.2 קו בנין לדרך מס' 9 יהיה 0 במידה והשימוש בקרקע יהיה בעל אופי מסחרי עפ"י הוראות תכנית חד/1. במידה והשימוש בקרקע יהיה למגורים קו הבנין לדרך מס' 9 יהיה 5 מ'.

16.3 בגבול המזרחי של התכנית המהווה חלק מדרך מס' 4, בהתאם לאכרזה עפ"י פקודת הדרכים והמסילות, ייאסרו בניה או פיתוח כלשהו.

16.4 בתחום המסומן להרחבת דרך מס' 4 (רוחב מצטבר 30 + 25 וביחד 55 מ') לא תותר כל בניה.

16.5 בתחום קו הבנין מדרך מס' 4 לא יותרו הצבת חניות עפ"י הוראות תמ"א 3.

16.6 ניתן לאחד בתצ"ר המגרשים בתחום התכנית.

17. שטחי שירות

עפ"י חד/450 ה'.

18. חישוב שטחים

א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.

ב. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.

ג. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

19. תשתית עירונית

19.1 הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

19.2 מתן היתרי בניה

א. 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.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

20. תכנית גימור ופיתוח

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית הפיתוח לאותו שטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

1. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
2. פתרונות להסתרת כביסה.
3. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
4. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אוויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
5. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
6. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
7. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
8. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
10. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
11. גימור הקשור בשלבויות הבנייה.

הערה:

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכת הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

21. מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל

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

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני.	ציר קו מתח נמוך
6.5 מטרים ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.	ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)
20 מטרים.	ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו)
35 מטרים.	ציר קו מתח על (400 ק"ו)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות תשתית ומערכת החשמל על ידי תיאומם עם חברת החשמל.

האמור לעיל מתייחס לקווי חשמל עיליים שאינם חלק מ"שטח למעבר קווי חשמל".

22. תחנות טרנספורמציה

(1) בשטח התכנית תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה 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.

(2) על מגיש בקשת הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

23. חניה

א. שיעורי חניית מכוניות יהיו על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 על עדכוניהם.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש אך לא בתחום קו הבנין מדרך מס' 4.

24. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

25. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

25.1 השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק.

25.2 תנאי להוצאת היתר יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ע"י היזם ועל חשבונו ואישורו ע"י הועדה המקומית.

26. טבלת שטחי מגרשים חדשים

שטח במ"ר			מס' מגרש
סה"כ	יעוד מגורים	יעוד חקלאי	
4321	3022	1399	1001
16722	12763	3959	1002
21043	15785	5258	סה"כ

ועדה מקומית חדרה
 אישור תכנית מס' 1256 / ת.צ.א.ק.1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס' 2022 ביום 5/8/02
 מהנדס תע"ר [Signature] יו"ר הועדה

ועדה מקומית חדרה
 הפקדת תכנית מס' 1256 / ת.צ.א.ק.1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס' 2022 ביום 5/8/02
 י"ר הועדה המקומית [Signature]

ועדה מקומית חדרה
 הפקדת תכנית מס' 1256 / ת.צ.א.ק.1
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' 2022 ביום 6/5/02
 י"ר הועדה [Signature]

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1256 / ת.צ.א.ק.1
 מדרסמה בעיתון הקופה ביום 23.5.02
 וביעונו הארץ ביום 23.5.02
 ובעיתון מקומי השני ביום 22.5.02

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1256 / ת.צ.א.ק.1
 מדרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5088
 ביום 25.6.02

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1256 / ת.צ.א.ק.1
 מדרסמה בעיתון הקופה ביום 23.5.02
 וביעונו הארץ ביום 23.5.02
 ובעיתון מקומי השני ביום 22.5.02

הודעה על אישור תכנית מס' 1256 / ת.צ.א.ק.1
 מדרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5088
 ביום 25.6.02

[Empty rectangular box]