

מסמך א' - תקנון התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

שינוי תכנית מפורטת מס' חד/מק/1241 - שינוי קו בנין בחלקה 438 בגוש 10036

שינוי לתכניות מס' חד/1001 ו-חד/1001 ג'

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים.
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי.

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

חב' נאות חן מרכז חדרה (1997) בע"מ.

~~נאות חן מרכז חדרה
(1997) בע"מ~~

חתימת הועדה המקומית:

תאריך:
30.1.02 - לדיון בועדה המקומית.
20.3.02 - להפקדה.
11.8.02 - למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מפורטת מס' חד/מק/1241. שינוי קו בנין בחלקה 438 בגוש 10038. שינוי לתכנית מס' חד/1001.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית (6 עמודים). מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו 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: 2.784 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, בין הרחובות הסלע, הלל יפה וסמילנסקי.
8. גושים וחלקות: גוש: 10036
חלקה: 438.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. היוזם ומגיש התכנית: חב' נאות חן מרכז חדרה (1997) בע"מ. רח' הרברט סמואל 51, חדרה
טל': 04-6342782, פקס: 04-6337444.
11. עורכי התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי.
רח' צבי 12 רמת-גן מיקוד 52504.
טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862.
12. מטרת התכנית

שינוי בקוי בנין עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

13. פרשנות

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 תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חליתה.
- ב. תכנית זו משנה בתחומי חליתה את תכנית מס' חד/1001 שאישורה פורסם בי.פ. מס' 4330 ביום 3.12.95.
- ג. תכנית זו משנה בתחומי חליתה את תכנית מס' חד/1001 ג' שאישורה פורסם בי.פ. מס' 4531 מיום 12.6.97.

15. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום עם פסים אנכיים בחום כהה	(3) איזור מרכז אזרחי
צבע חום מותחם חום כהה	(4) שטח לבניני ציבור
צבע חום	(5) דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(6) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(7) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(8) רוחב הדרך
ספרה בתחום החלקה	(9) מספר חלקה קיימת
קו רצוף	(10) גבול מגרש
ספרה בתוך אליפסה	(11) מספר מגרש חדש

16. הוראות הבניה:

- 16.1 קו בנין לצד דרום יהיה 3 מ'.
 16.2 יתר הוראות הבניה תהיינה עפ"י התכליות המאושרות לרבות אחוזי בניה ותכסית קרקע.

17. חנייה

- א. שעורי חנייה מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

18. תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
 ב. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי אישור אדריכל העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים 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 לתחנת טרנספורמציה.
 ג. 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 איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

19. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.

- (2) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (4) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (5) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (6) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירווי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- (7) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (8) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (9) גימור הקשור בשלבויות הבניה.

*הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

מי הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

20. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו זרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

21. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקני סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.

ב. הבניה הנ"ל תהיה כלולה בשטחי השירות.

ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

22. 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

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

23. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

ועדה מקומית חדרה
 אישור תכנית מס' ת/א/ק/1241
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבתה מס' 20206 ביום 15/7/02
 מהנדס דניאל יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' ת/א/ק/1241
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5119
 מיום 14.10.02

הודעה על אישור תוכנית מס' ת/א/ק/1241
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 22802 ביום 22.8.02 תצוקה
 וביעותון האיל מס' 22802 ביום 22.8.02
 וביעותון מקומי הצלה מס' 22802 ביום 23.8.02

ועדה מקומית חדרה
 הפקדת תכנית מס' ת/א/ק/1241
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבתה מס' 20121 ביום 20/2/02
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ת/א/ק/1241
 פורסמה בעיתון הצוקה מס' 23402 ביום 23.4.02
 וביעותון האיל מס' 23402 ביום 23.4.02
 וביעותון מקומי הצלה מס' 23402 ביום 26.4.02

הודעה על הפקדת תכנית מס' ת/א/ק/1241
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5077
 מיום 23.5.02