

3- 4474

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
01-3-2004  
נ ת ק ב ל  
תיק מס

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מפורטת מס' חד/1172 - שינוי יעוד משצ"פ למגורים  
בין הרחובות הקרן הקיימת לישראל, השלד"ג ומשמר הים  
שינוי לתכניות חד/762, חד/763 ו- חד/במ/938

חתימות:

חתימת עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית חדרה ממ"י

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה השכ"ח-1965  
אישור תכנית מס. 1172/30  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20.1.04 לאשר את התכנית.  
יגד הועדה המחוזית

הודעה על הבקשה הבנית מס. 1172/30  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5197  
מיום 26.6.03

תאריך:  
5.7.2000 - לדיון בועדה המקומית  
1.4.2001 - לדיון בועדה המחוזית  
8.10.2002 - להפקדה  
18.2.2004 - למתן תוקף

הודעה על אישור תכנית מס. 1172/35  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5287  
1.4.04

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד-1172 שינוי יעוד משצי"פ למגורים א' בין הרחובות הקרן הקיימת לישראל, השלדי"ג ומשמר הים.  
שינוי לתכנית מס' חד/762, חד/763 ו- חד/במ/938.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית (7 עמודים).  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:250.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:250, 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: 0.992 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, שכ' גבעת אולגה, בין הרחובות הקרן הקיימת לישראל, השלדי"ג ומשמר הים.
8. גושים וחלקות: גוש : 10570  
חלקות : 202  
חלקי חלקות : 482, 326
9. היזום ומגיש התכנית: ציון נחום  
רח' קק"ל 74, גבעת אולגה, חדרה.  
טל' : 04-6207431-2 ; 054-400685
10. בעלי הקרקע: ממ"י + עיריית חדרה.

11. עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי  
 טל': 03-7522171 פקס: 03-7517862
12. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד משצ"פ למגורים א'.  
 ב. איחוד חלקה 202 עם ח"ח 482.  
 ג. סימון מבנה וסככה להריסה.  
 ד. בניה בקו 0 למגרש שכן.
13. יחס לתכניות מאושרות
- 13.1 תכנית זו עדיפה בתחומי חלותה על תכנית מס' 762/חד שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. מס' 3248 מיום 15.9.85.
- 13.2 תכנית זו עדיפה על תכנית מס' 763/חד שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. מס' 3248 מיום 15.9.85.
- 13.3 תכנית זו עדיפה על תכנית מס' 450/חד ה' שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. מס' 4783 מיום 11.7.99.
- 13.4 תכנית זו עדיפה על תכנית מס' 450/חד שדבר הפקדתה פורסם ב-י.פ. מס' 2846 מיום 6.9.82.
- 13.5 תכנית זו עדיפה על תכנית מס' 938/במ/חד שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. מס' 4211 מיום 30.4.94.
14. 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.
15. תכליות ושימושים

15. תכליות ושימושים

15.1 איזור מגורים

- א. בנייני מגורים.  
 ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

15.2 שטח ציבורי פתוח ושבילים

- א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.  
 ב. שבילי אופניים.  
 ג. מעבר כלי רכב בשביל בח. 326 ממערב לרח' 202.

15.3 מערכות תשתית

מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות יותרו בכל האיזורים.

16. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום	(3) איזור מגורים א'
צבע ירוק	(4) שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק עם פסים אדומים לאורכו	(5) שביל
צבע חום	(6) דרך קיימת או מאושרת
קו בצבע ירוק	(7) גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק בתחום החלקה	(8) מספר חלקה קיימת
קו מקווקו ירוק	(9) גבול חלקה קיימת לביטול
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מקווקו בתחום החלקה	(10) מספר חלקה לביטול
קו מלא ומספר תחום באליפסה	(11) מגרש מוצע ומספרו
קונטור צהוב	(12) בנין להריסה

17. האיזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה:

קווי בנין	סה"כ שטח עיקרי ב-%	מספר קומות מירבי	% בניה מרביים בקומה לשימוש עיקרי	שטח מגרש מיני במ"ר	רוחב חזית מיני במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
1. הבניה הקיימת תאושר עפ"י התשריט, כולל קו 0 לצפון בגבול ת. 402. 2. תוספות ואו בניה חדשה יותרו עפ"י הוראות חד/763.	40	2	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום	מגורים א'
באישור הועדה המקומית.				עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח

18. חישוב אחוזי הבנייה ושטחי שירות

- א. כללי - אחוזי הבנייה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח מגרש הבנייה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. זכויות הבנייה המופיעות בסעיף 17 לעיל הינן לשימושים עיקריים. בנוסף לכך יותרו שטחי שירות על פי הפירוט כדלקמן:

מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	האיזור
50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל הכניסה הקובעת	שטח חניה מקורה ליחיד לא יעלה על 15 מ"ר. יציאה לגג - 15 מ"ר ליחיד מרחב מוגן על פי דרישות הג"א חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי.	מגורים א'

19. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

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

20. חניה

- (1) בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובתחומי המגרש.  
 (2) תובטח גישה לחניה דרך השביל (חלק מחלקה 326).

21. 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.

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. הריסת מבנים

קטע המבנה המסומן להריסה ייהרס ע"י ועל חשבון יוזם התכנית כתנאי להוצאת היתר הבנייה.

24. תנאי להיתר בניה

א. אישור מהנדס העיר על ביצוע ההריסה בפועל בקטע החומה במגרש 402.

ב. פינוי השטח במגרש 402.

ג. בניית קיר תומך על גבול מגרש 402 וחלקה 482.

ד. הכנת תשריט איחוד החלקות וביצוע הרישום יהיו ע"י וע"ח מבקש ההיתר ויהיו תנאי להוצאת היתר בניה.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה על פי אישור מחברת החשמל רק בגורמים 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 מוצח 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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור 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- 5.0 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 על לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.