

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
14-7-2003  
נ ת ק ב ל  
תיק מס'

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
17-11-2003  
נ ת ק ב ל  
תיק מס'

מסמך א' - תכנון התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מפורטת מס' חז/מק/1270 - תוספת יח"ד בבית אבות

שינוי לתכנית חז / 811 / ח', חז / 999 ,

### חתימות

חתימת עורך התכנית :

פנינה נוי אדריכלית ומתכננת ערים.

חתימת היוזם ומגיש התכנית :

פנינה ויצחק נוי.

חתימת הועדה המקומית :

פנינה נוי  
אדריכלית ומתכננת ערים  
מז' רשיון 31355



תאריך :

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מסי חד/מק/1270 – תוספת יח"ד בבית אבות שינוי לתכניות חד / 811 / ה', חד / 999.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנון התכנית (5 עמודים)  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:2,500,  
1:20,000, 1:250.  
מסמך ג' - נספח בינוי וחניה (בכפוף לאמור בסעיף 17) - ק"מ 1:200.
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:** 2,151 מ"ר.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **המקום:** חדרה, שכי' כפר ברנדיס רחוב ההדר.
8. **גושים וחלקות:** גוש 10408 חלקה 36  
גוש 10041 חלק מחלקה 286.
9. **בעלי הקרקע:** שונים.
10. **היחם ומגיש התכנית:** פנינה ויצחק נוי  
רח' הרברט סמואל 40, חדרה.  
טל': 6345132-04, פקס: 6336603-04
11. **עורך התכנית:** פנינה נוי  
רח' הרברט סמואל 40, חדרה.  
טל': 6345132-04, פקס: 6336603-04
12. **מטרות התכנית:** א. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62 א' (א)(8) לחוק.  
ב. תוספת קומה עפ"י סעיף 62 א' (א)(9) לחוק.  
ג. סימון מבנים וגדר להריסה.  
ד. שינוי בקו בנין קדמי לדרך מסי' 12 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 חלותרה.
- ב. תכנית זו משנה בתחומי חלותרה את תכניות
- חד / 811 / ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 5012 מתאריך 16/8/01.
  - חד / 999 שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4566 מתאריך 7/9/97.
  - ג. הוראות תכניות חד / 450 / ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 בתאריך 11/7/99 וחד / 450 / ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4706 מתאריך 1/12/98 יחולו בתחום תכנית זו.

#### 15. 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) מגורים א'
צבע כתום מותחם חום כהה.	(4) מוסד בית אבות
צבע אפור מותחם אפור כהה.	(5) אזור מסחרי
צבע חום מותחם חום כהה	(6) שטח לבניני ציבור
פסים אלכסוניים בחום בהיר וירוק.	(7) דרך משולבת קיימת
צבע חום בהיר.	(8) דרך קיימת
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
צבע צהוב.	(12) מבנה להריסה

#### 16. הוראות הבניה

##### 16.1 הוראות הבניה:

היעוד	מס' קומות מקסי'	מס' יחיד	קו בנין קדמי לדרך מס' 12
מוסד בית אבות	3	84	4

16.2 יתור הוראות הבניה תהיינה עפ"י התכניות המאושרות לרבות אחוזי הבניה ותכסית הקרקע.

#### 17. נספח הבינוי והחניה:

נספח הבינוי מחייב למעט חזיתות וחלוקה פנימית של הקומות בחלקים שאינם מיועדים לשימוש כלל הדיירים.

#### 18. חניה

- א. שעורי חניית מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לנספח הבינוי והחניה.

## 19. תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
- ב. תחנות טרנספורמציה יוקמו בכל מקום בתיאום עם חבי חשמל ובאישור מהנדס העיר. 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 קירוי, 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 יראו. מי הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החזרה.

## 20. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו זדושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, דעיכה, 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 מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכל מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.
- ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.

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

## 22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

לא ינתן חיתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן חיתר 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.

### סוג קו החשמל

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים	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'

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת חשמל.

### הערה:

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

א. 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.

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

## 23. מזגנים

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואוויר חם.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של מזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת חיתר בניה.

**24. הריסת מבנים**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים בצהוב בתשריט ופינויים ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

**25. היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

ועדה מקומית חברה  
 הפקדת תכנית מס' 1270 חבלתקו  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 2003017 ביום 12/12/02  
 ללא העדה למחזית יורד הועדה במקומית

ועדה מקומית חברה  
 הפקדת תכנית מס' 1270 חבלתקו  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 2003017 ביום 17/6/03  
 ללא העדה למחזית יורד הועדה במקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' 1270 חבלתקו  
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 17/8/03  
 וביעתון הארץ ביום 13/8/03  
 ובעיתון מקומי תעלת חברה ביום 15.8.03  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1270 חבלתקו  
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 10/4/03  
 וביעתון הארץ ביום 10/4/03  
 ובעיתון מקומי תעלת חברה ביום 10/4/03

הודעה על אישור תכנית מס' 1270 חבלתקו  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5270  
 מיום 1.9.03

הודעה על אישור תכנית מס' 1270 חבלתקו  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5191  
 מיום 3.6.03