

## מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/1249, חילופי שטחים והסדרת חניה לבי"ס צפיריים  
שינוי לתכנית מס' חד/811 וחד/1109  
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

חתימות:

חתימת עורכי התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת הועדה המקומית:

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

עיריית חדרה

תאריך: 20.8.03 - לדין בועדה המקומית.

21.10.03 - להפקדה.

27.10.03 - להפקדה עדכון.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1249 - חילופי שטחים והסדרת חניה לבי"ס צפרירים. שינוי לתכניות מס' חד/811 וחד/1109.
- תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנון התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.  
מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
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:** 15.770 דונם.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **המקום:** חדרה, שכי כפר-ברנדיס.  
קטע מזרחי - רח' האלון מדרום לבי"ס צפרירים.  
קטע מערבי - ממערב לרח' השיטה ומדרום לרח' ספיר.
8. **גושים וחלקות:** גוש : 10041  
חלק מחלקות : 17, 20, 40, 173, 277-283, 329, 333-339, 342.
9. **בעלי הקרקע:** עיריית חדרה  
ת.ד. 16 חדרה  
טל': 04-6303722, פקס : 04-6303726  
אריאל אוקסהורן  
רח' בילטמור 4, תל אביב  
טל': 03-6058330 ; פקס : 03-5441672

10. היוזם עיריית חדרה

ומגיש התכנית: ת.ד. 16 חדרה

טל': 04-6303722, פקס: 04-6303726

11. עורכי התכנית: פיננצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פיננצי שמואל רוה עינת פלדי

רח' צבי 12, רמת-גן, 52504

טל': 03-7522171; פקס: 03-7517862

12. מטרת התכנית

א. הסדרת חניה לבי"ס צפרירים ע"י חילופי שטחים בדרך של איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בלי שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א' (א) (1) לחוק.

ב. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין עפ"י סעיף 62א' (א) (7) לחוק.

ג. הגדלת מס' יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62 א' (א) (8) 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 חלוצה.

ב. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/811 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3857 ביום 14.3.91.

ג. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/1109 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 5036 ביום 28.11.01.

15. תיאור מילולי של המקרא

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

16. האיזורים והוראות הבניה16.1 טבלת שטחי מגרשים

מצב מוצע				מצב קיים			
מס' יח"ד מותר	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד	מס' יח"ד מותר	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
2	757	2001	מגורים א'	2	963	334/1	מגורים א'
2	757	2002		2	963	335/1	
3	1170	2003		2	967	336/1	
3	1171	2004		2	962	337/1	
10	3855	סה"כ		8	3855	סה"כ	
	3855	2100			3855	אי (חלק)	שב"צ

16.2 הוראות בניה באיזור מגורים א'

עפ"י חד/811, למעט הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי ומס' יחידות הדיור במגרש שיהיו עפ"י תכנית זו.

16.3 הוראות בניה בשב"צ

עפ"י חד/1109.

**16.4 שטחי שירות**

עפ"י חד/450 ה'.

**17. חניה**

א. שעורי חנית מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

**18. 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.

(1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים 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, איוורור, תאורה ושילוט חניה.

(7) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

(8) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

(9) גימור הקשור בשלבויות הבניה.

**הערה:** כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.  
מי חגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

**19. מניעת מטרד**

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים 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.

**20. בניה על גגות**

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכוונות למעליות, חדרי מכוונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.
- ב. הבניה הנ"ל תהיה כלולה בשטחי השירות.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

**21. 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 גבהו 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## 22. ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

## 23. חלוקה חדשה

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה ייעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.
- ב. סימון חלוקת משנה של מגרשי הבניה ייעשה ויירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה ועפ"י תכנית לצרכי רישום.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית החדשה עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ועפ"י החוק.
- ד. כל הבעלים של השטחים שאינם מיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יכינו על חשבונם והוצאותיהם, מיד לאחר אישורה של תכנית זו ובתוך המועדים הקבועים בחוק, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תכנית לצרכי רישום לגבי כלל תחום התכנית (להלן: "תצ"ר") ויגישו אותה ליו"ר הועדה המקומית.
- לא הכינו כל הבעלים תצ"ר כאמור, יוכן התצ"ר ע"י הועדה המקומית ו/או מי מטעמה והוצאות הכנת התצ"ר, יוטלו על הבעלים.

ועדה מקומית **דפנה**  
 הפקדת תכנית מס' **1249/קנ/30**  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבתה מס' **2003007** ביום **10.9.03**

משרד הפנים  
 הודעה המוזנת לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
**14-7-2004**  
**נ ת ק ב ל**  
 תיק מס'

הודעה על הפקדת תוכנית מס' **1249/קנ/30**  
 פורסמה בעיתון **הארץ** ביום **27.11.03**  
 וביעתון **הצופה** ביום **27.11.03**  
 ובעיתון מקומי **השקל** ביום **28.11.03**

1249 הודעה על הפקדת תכנית מס' **1249/קנ/30**  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **5263**  
 מיום **8.1.04**

ועדה מקומית חדרה  
 אישור תכנית מס' **1249/קנ/30**  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבתה מס' **2004001** ביום **24.2.04**  
 מהנדס **אילן**  
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' **1249/קנ/30**  
 פורסמה בעיתון **הארץ** ביום **10.3.04**  
 וביעתון **הצופה** ביום **10.3.04**  
 ובעיתון מקומי **השקל** ביום **12.3.04**

1249 הודעה על אישור תכנית מס' **1249/קנ/30**  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **5290**  
 מיום **20.4.04**