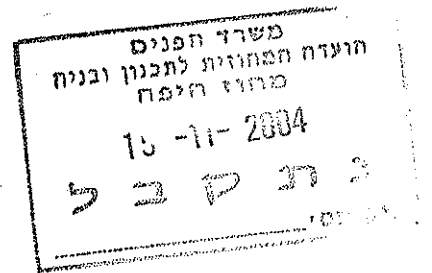


מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה



תכנית מס' חד/מק/1296, שינוי חלוקת שטחי בניה - טכנודע
שינוי לתכנית מס' חד/763

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: 9.4.03 - לדיון בוועדה המקומית.
23.9.03 - להפקדה.
9.11.03 - להפקדה - עדכון.
14.9.04 - למתן תוקף.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1296, שינוי חלוקת שטחי בניה - טכנודע. שינוי לתכנית מס' חד/763.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנון התכנית (בן 7 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ
1:1250.
מסמך ג' - נספח בינוי מנחה.
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:** 12.584 דונם.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **המקום:** חדרה, שכי גבעת אולגה.
קטע צפון-מזרחי - רח' חזון איש פ. רח' הרב ניסים.
קטע דרום-מערבי - רח' מבצע עזרא.
8. **גושים וחלקות:** גוש : 10572
חלק מחלקות : 18, 24, 178, 189, 295
9. **בעלי הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.
10. **היוזם** עיריית חדרה
ומגיש התכנית: ת.ד. 16 חדרה
טל': 04-6303722, פקס : 04-6303726
11. **עורכי התכנית:** פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רח' צבי 12, רמת-גן, 52504
טל': 03-7522171 ; פקס : 03-7517862
12. **מטרת התכנית**
א. העברת זכויות בניה בשטחים עיקריים בגוש 10572 ממגרש המיועד לשב"צ מחלקה 295 וחלק מחלקה 189 למגרש לספורט בחלק מחלקות 18, 24 ו-189

- מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א' (א) (6) לחוק.
- ב. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
- ג. תוספת 2 קומות עפ"י סעיף 62 א' (א) (5) ו-(9) לחוק.
- ד. שינוי בתכסית מ-20% ל-36%.

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 ותבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. יחס לתכניות מאושרות

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלופתה.
- ב. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/763 שדבר אישורה פורסם ב.פ. מס' 3248 ביום 15.9.85.

15. תכליות ושימושים

15.1 אתרים לבניני ציבור

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
- ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ד. מוסדות בריאות.
- ה. מוסדות דת.
- ו. מוסדות סעד.
- ז. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.
- ח. ספריות ומוזיאונים.
- ט. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.
- י. מקלטים ומחסים ציבוריים.

15.2 שטח ספורט

- א. ספורט תחרותי וייצוגי.
- ב. ספורט עממי המוני.
- ג. פעילות חברתית ונופש פעיל.

- ד. השלמה לחינוך גופני בבתי"ס.
 ה. השלמה לפעילות במועדונים עירוניים ומרכזים קהילתיים.
 ו. מכון עירוני לספורט ופעילות גופנית.

16. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ביאור</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע ירוק עם קוים אדומים בצדדיו	(3) שביל
צבע חום מותחם חום כהה	(4) איזור לבניני ציבור
צבע ירוק מותחם חום כהה	(5) איזור לספורט
צבע חום	(6) דרך קיימת או מאושרת
צבע כתום עם אלכסונים בחום	(7) מרכז אזרחי
ספרה ברבע העליון של עיגול	(8) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(9) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(10) רוחב הדרך
קו ירוק רציף	(11) גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק בתחום החלקה	(12) מספר חלקה קיימת
קו ירוק מקווקוו	(13) גבול חלקה לביטול
ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק מקווקוו בתחום החלקה	(14) מספר חלקה לביטול
קו רצוף	(15) גבול מגרש
ספרה בתוך אליפסה	(16) מספר מגרש חדש
צבע כתום	(17) איזור מגורים א'
צבע כחול	(18) איזור מגורים ב'
צבע ורוד	(19) איזור מגורים ד'
צבע כתום מותחם כתום כהה	(20) איזור מגורים מיוחד
מצולבים בכתום על רקע לבן	(21) שטח ללא יעוד

17. האיזורים והוראות הבניה

17.1 שטחי בניה.

ממצב מוצע	שטח בניה במ"ר	שטח בניה ב-%	להעברה במ"ר	מצב קיים עפ"י חד/763		שטח מגרש במ"ר	גוש חלקה	האיזור
				שטח בניה במ"ר	שטח בניה ב-%			
2587.6	59.3		-1340	3927.6	90	4364	גוש 10572 חלקה 295, חלק מחלקה 189	איזור לבניני ציבור
2984	35.77		+1340	1644	20	8220	גוש 10572 חלק מחלקות 18, 24, 178	איזור לספורט
5571.6			-	5571.6				סה"כ

17.2 השטח אשר יהיה פנוי מבינוי לאחר פיתוח שטחי החניה יעמוד על 63%.

17.3 יתר הוראות הבניה עפ"י חד/763.

17.4 שטחי השירות עפ"י חד/450 ה'.

17.5 קו בנין מוצע כמופיע בתשריט בקו אדום מקווקוו הנו למאגר מים תת-קרקעי.

18. 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.

19. 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.

20. 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, איורור, 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 בשלביות 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 הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

21. 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.

22. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות 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.

23. 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 אורייים
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.

ועדה מקומית חדרה
 הפקדת תכנית מס' 1296/מ.ק.מ.
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבתה מס' 2003004 ביום 17.6.03
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1296/מ.ק.מ.
 פורסמה בעיתון האוכל ביום 10.6.04
 וביעתון הכנסה ביום 10.6.04
 ובעיתון מקומי תרשוק תצרכה ביום 11.6.04

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1296/מ.ק.מ.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5317
 ביום 28.7.04

ועדה מקומית... תצרכה...
 הפקדת תכנית מס' 1296/מ.ק.מ.
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבתה מס' 2004007 ביום 13.9.04
 יו"ר הועדה המחיימת יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' _____
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 וביעתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____