

מסמך א' - תקנות התכנית



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/1320

תוספת יחידות דיור בגוש 10037 חלקה 228

שינוי לתכנית חד\1001\מק/1001ג'

חתימות

חתימת הבעלים:
דב ברזל עורך-דין
מ.ר. 2557
דח"ה מסמך 1001
לפי יפוי כח

חתימת עורך התכנית:
יובל רגב, אדריכל
אדריכל רגב
מ.ר. 25419
ערים

חתימת הועדה המקומית:

חתימת היוזם ומגיש התכנית:
טנ-אל ימין חברה לבנין, ייזום ופיתוח בע"מ

טנ-אל ימין
חברת לבנין
ייזום ופיתוח בע"מ

- לדיון בוועדה המקומית
- להפקדה
- להפקדה - עדכון
- למתן תוקף

תאריך: 14-3-2004

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' חד\מק\1320 – תוספת יח"ד ברחוב תר"א שינוי לתכניות חד\765, חד\1001 וחד/מק/1001 ג'.
2. המקום : רח' תרנא, חדרה.
- גושים וחלקות : גוש 10037 חלק מחלקה 228
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. מסמכי התכנית : מסמך א' - תקנות התכנית.
 מסמך ב' - תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:250
 מסמך ג' - נספח בינוי מנחה למעט סעיפים 18 ו 19 להוראות התכנית, שהינם מחייבים .
5. בעלי הקרקע : שונים - ע"י ייפוי כח-עו"ד ד. ברזילי
 רח' הרברט סמואל 66, חדרה טל. 04-6332868
6. היוזם ומגיש התכנית : טנ-אל ימין חברה לבנין, ייזום ופיתוח בע"מ
 רח' הכנסת 10, חדרה טל. 04-6211228 פקס. 04-6211161
7. עורך התכנית : יובל רגב - אדריכל ובונה ערים
 גלגלי הפלדה 16, הרצליה טל. 09-9515022 פקס. 09-9514597
8. שטח התכנית : 720 מ"ר.
9. חלות התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
10. ת ש ר י ט : התשריט המצורף לתכנית זו מחווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריטים גם יחד.
11. מטרת התכנית : הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש מ-8 יח"ד ל-11 בלא להגדיל את שטח הבניה המותר לשטחים עיקריים ושטחי שירות. ע"פי סעיף 62 א' (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
12. פר ש נו ת : משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובתקנותיו.
13. יחס לתכניות מאושרות : תכנית זו משנה בתחומי חלופה את הוראות תוכניות חד/1001, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4356 ביום 3/12/95 וחד/מק/1001 ג' אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4531 ביום 12/6/97. תכנית זו משנה בתחומי חלופה את ההוראות בדבר מס' יח"ד למגרש. בכל יתר ההוראות תקבענה התכניות שבתוקף.
14. תכליות ושימושים : ע"פי הת"בע התקיפה במקום.
15. תיאור מילולי של המקרא : **ביאור** : **סימון בתשריט**

גבול התכנית	קו כחול עבה בלתי מקוטע
איזור מע"ר מגורים בלבד	צבע כתום עם פסים אנכיים באפור
ש"צפ	צבע ירוק
דרך קימת או מאושרת	צבע חום
מ"ער מגורים ומסחר	צבע אפור
מבנה להריסה	מנוקד מוקף קו צהוב
גבול תכניות תקפות	קו כחול מקוטע
גבול ומס. חלקה	קו ירוק וספרה ירוקה בתחום החלקה
מס. מגרש	ספרה בתוך אליפסה
גבול גוש	משולשים בירוק לסירוגין ע"ג קו ירוק
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
מרווח קידמי מינימלי	ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

16. הוראות הבניה : א. במגרש תותר הקמתן של 11 יחיד עיפי סעיף 62 א(א) (8) לחוק התכנון והבניה.
ב. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ 94 מ"ר.
ג. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ 90 מ"ר.

17. איכות הסביבה : א. 1 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
2. א. שפכים וניקוז שפכים סניטריים יפוננו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה, עיפי אישור מח' מים וניוב.
3. א. פסולת ביתית תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח האתר ותפונה לאתר מאושר. התכנון באישור מחלקת התברואה.

18. תכנית גימור ופיתוח : לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
1. פרוט מלא של חמרי גימור הבנין לרבות גימור הגג.
2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים.
3. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
4. פיתוח מדרכה, שבילי הגישה והחניה.
5. פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
6. פתרונות לחניה לרבות קירוי, אורז, 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 לשלבויות הבניה.
10. ציפוי הבנין יהיה מחומר קשיח בתאום עם מהנדס העיר.
11. השבילים, המיסעה והחניה יהיו מאבן משתלבת. לא יותר שמוש באספלט.

הערה : כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביו, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו. מי הגגות של המבנה יופנו עי"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

19. חניה : שיעור חניה למכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ושינויהן מעת לעת.
החניה לבית המגורים תהיה בתחומי המגרש. לא יינתן כופר חניה. מיקום ומספר החניות יהיו באישור מחלקת הכבישים של עיריית חדרה.

20. תשתיות : א. תשתית עירונית הגדרה- מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת לבצע או מוסמכת לבצע על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.
ב. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
1. ביוב- חיבור למערכת ביוב פנימית באישור עיריית חדרה ומשרד הבריאות.
2. ניקוז- הבטחת בצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה עי"י אגף ההנדסה, עיריית חדרה והמשרד לאיכות הסביבה.
3. מים- אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של חברת "מקורות", באישורה ובתאום עם אגף ההנדסה של עיריית חדרה.
4. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכבוי-אש לפי דרישת שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
5. כל בקשה להיתר בניה תכלול, במידת הצורך, תכנית למרחב מוגן בהתאם ובאישור הגי"א.

21. מזגנים : א. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכך אי-גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולות המזגנים, של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עיפי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
ב. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.
ג. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים.

- א. על גג הבנין תותר הקמת מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות לחימום, קירור ומזוג אויר ואנטנות לטלוויזיה.
 ב. הבניה הנ"ל לא תיכלל באחוזי הבניה.
 ג. כל בניה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר בניה.

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

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים - 1.5 מ'
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 11 מ'
 בקו מתח עד 400 ק"ו - 21 מ'
 עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היוזמים ובתאום עם חברת חשמל

הערה

במידה ובאזור 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
 אין 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 ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

2. 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.

ועדה מקומית חזרה

הפקדת תכנית מס' 1320/ת.מ.ק.13
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבתה מס' 2004003 ביום 28.4.04

יו"ר הועדה

1320/ת.מ.ק.13	הודעה על הפקדת תוכנית מס'
24.6.04	ביום <u>הט"ו</u>
24.6.04	ביום <u>הצנ"ה</u>
25.6.04	ובעיתון מקומי <u>תצלום תצורה</u> ביום

1320/ת.מ.ק.13
הודעה על הפקדת תכנית מס' ...
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' ...
ביום ...

ועדה מקומית תצרה

הפקדת תכנית מס' 1320/ת.מ.ק.13
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 2004003 ביום 19.10.04

יו"ר הועדה המקומית

_____	הודעה על אישור תוכנית מס'
_____ ביום	מורסמה בעיתון
_____ ביום	ובעיתון
_____ ביום	ובעיתון מקומי