

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
13-8-2006
כ ת ק ב ל
תיק מס'

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
29-5-2006
כ ת ק ב ל
תיק מס'

תכנית מפורטת מס' חד/900 ה' - שינוי יעוד ממגורים א' לשטח

ל בניני ציבור ברח' הגר"א פ. רח' האר"י

שינוי לתכנית מס' חד/במ/900

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית ב.ע. מס' חד/900 ה'
2003003
הועדה המקומית בישיבתה מס' 13.4.03
מיום: החליטה להמליץ על
התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 900/3 א
5461
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 23.11.05
מיום

חתימות

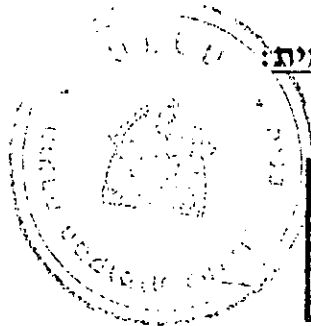
חתימת עורך התכנית:

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

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 900/3 א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.2.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית



הודעה על אישור תכנית מס' 900/3 א
5582
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 25.9.06
מיום

- תאריך: 16.8.00 - לדיון בועדה המקומית
- 25.2.01 - לדיון בועדה המחוזית
- 16.5.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון
- 5.7.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2
- 28.11.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3
- 28.3.05 - להפקדה
- 4.4.06 - למתן תוקף

ו.ב.ע - מתן תוקף

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד900 ה' - שינוי יעוד ממגורים א' לשטח לבניני ציבור ברח' הגר"א פ. רח' האר"י. שינוי לתכנית מס' חד/במ/900.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנון התכנית (8 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע, מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:500.
3. **תשריט:** התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:500 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:** 0.985 דונם.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **המקום:** חדרה, שכונת יצחק, רח' הגר"א פינת רחוב האר"י..
8. **גושים וחלקות:** גוש : 10013
חלקה : 102
9. **היוזם ומגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה.
ת.ד. 16 חדרה, 38100
טל': 04-6303311, פקס': 04-6342204
10. **בעלי הקרקע:** קק"ל.
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

ו.ב.ע - מתן תוקף

12. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים א' לשטח לבניני ציבור.
- ב. שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ' למבנה קיים כמסומן בתשריט.
- ג. קביעת שימושים מותרים בשטח לבניני ציבור.
- ד. קביעת מבנה להריסה.

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

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' חד/במ/900 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4211 מיום 30.4.94 ובכל מקרה של סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

15. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן:

15.1 שטחים לבניני ציבור

- א. בית כנסת.
- ב. מקוואות.
- ג. גני ילדים ומעונות.
- ד. תחנה לבריאות המשפחה.

16. תיאור מילולי של המקרא

<u>ביאור</u>	<u>סימון בתשריט</u>
(1) גבול התכנית	קו כחול עבה בלתי מקוטע
(2) איזור מגורים א'	צבע כתום
(3) שטח לבנייני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
(4) דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
(5) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
(6) קו בנין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
(7) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול
(8) גבול חלקה קיימת	קו בצבע ירוק רציף
(9) מספר חלקה קיימת	ספרה בתחום החלקה
(10) גבול חלקה הקיימת לביטול	קו מקווקו ירוק
(11) קו בנין מאושר	קו אדום רציף
(12) קו בניין למבנה קיים	קו מקווקו אדום
(13) מבנה להריסה	צבע צהוב במתווה המבנה

17. האזורים והוראות הבנייה

בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבנייה:

קוי בנין	האזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלי במי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	% בניה מירביים בקומה לשימוש עיקרי	מס' קומות מרבי	סה"כ שטח בניה ב-% לשימוש עיקרי			
								חזית	צד	אחור
-	שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	18	500	30	3	90	(1) 5*	4	-

הערה: (1) קו בנין לחזית רח' הגר"א למבנים קיימים יהיה 3 מ' כמסומן בתשריט בקו אדום מקווקו. כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה יהיו בקו בנין של 5 מ'.

18. חישוב אחוזי הבניה ושטחי שירות

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ו.ב.ע - מתן תוקף

ב. זכויות הבניה המופיעות בסעיף 17 לעיל הינן לשימושים עיקריים בנוסף לכך יותרו שטחי שירות על פי הפירוט כדלקמן:

האיזור	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת מפלס הכניסה הקובעת
שטח לבנייני ציבור	מרחב מוגן על פי דרישות הג"א 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים ומבואות.	כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חניה עד ל-100% שטח המגרש.
	תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה. מסדרונות מילוט ומדרגות על פי דרישות מכבי אש והמשטרה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט על פי דרישות מכבי אש והמשטרה. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.	מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט על פי דרישות מכבי אש והמשטרה.

19. תנאים למתן היתר בניה

- 19.1 הצגת מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש עפ"י תדריך הקצאות לצרכי ציבור.
- 19.2 הגשת נספח בינוי הכולל נספח תנועה בו יוצג מיקום הכניסה לחניון במגרש. יש להציג בנספח משולש ראות למניעת חסימת הראות בצומת הארי-הגרי"א. יוספו חתכי הרחובות הגובלים ופתרון חניה לציבור במסגרתם.
- 19.3 תכנית גימור פיתוח כמפורט בסעיף 22 להלן.
- 19.4 קבלת אישור מהנדס העיר לנגישות נכים.

20. מזגנים

- א. מיקום המזגן בבניין 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 המזגנים.
- ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

ו.ב.ע - מתן תוקף

21. חישוב שטחים ורישום השטחים הציבוריים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה עפ"י החוק.
- ג. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

22. תכנית גימור ופיתוח

- לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו שטח, 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 למתקני אנרגיה סולארית.
- (3) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.
- (4) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (5) פיתוח מדרכה, השצי"פ והשבילים הגובלים.
- (6) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה.
- (7) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (9) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (10) גימור הקשור בשלבויות הבניה.

הערה

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיוצ"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

23. מניעת מטרד

כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה,

ו.ב.ע - מתן תוקף

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.

24. חניה

- א. שיעורי חנית מכוניות יהיו על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 על עדכוניהם.
 ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

25. דרכים

רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

הערה

הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית תחבורתית כוללת לשכונה.

26. איסור בניה מתחת ובקרת קוי חשמל

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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עם 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

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.

ו.ב.ע - מתן תוקף

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 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.

ו.ב.ע - מתן תוקן