

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

מסמך א' - הוראות התכנית



תכנית מס' חד/813 י' - שינוי תוואי רח' גדות בבית אליעזר

שינוי לתכנית מס' חד/813

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד/813 י'

הועדה המקומית בשיבתה מס' 2002007
מיום: 19.9.02 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חד/813 י'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5523

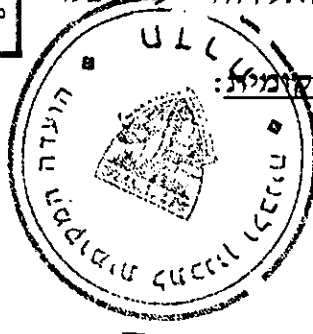
מיום 3.4.06

חתימות

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001
שהושע פינצי שמואל רוה ענת פלדי

חתימת הועדה המקומית:



חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' חד/813 י'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.7.06 אשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' חד/813 י'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597

מיום 20.11.06

- תאריך: 4.8.02 - לדיון בועדה המקומית
- 19.6.03 - לדיון בועדה המחוזית
- 9.12.03 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון
- 1.1.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2
- 22.11.05 - להפקדה
- 14.12.05 - להפקדה - עדכון
- 1.2.06 - להפקדה - עדכון מס' 2
- 1.8.06 - למתן תוקף

ו.ב.ע - מתן תוקף

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/813 י' - שינוי תוואי רח' גדות בבית אליעזר.
שינוי לתכנית מס' חד/813.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - הוראות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע, מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - נספח תנועה מחייב בקנ"מ 1:250.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:1250 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: 20.583 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, שכונת בית אליעזר, רחוב גדות.
8. גושים וחלקות: גוש : 7727
חלקות : 96-99, 143.
חלק מחלקות : 100, 103-109, 128-130, 141, 142.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה
ת.ד. 16, חדרה
טל' : 04-6303720 ; פקס' : 04-6303726
10. הבעלים: שונים.
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. שינוי תוואי דרך על מנת שלא להרוס מבנה הקיים בהיתר וכן לשפר רדיוסים לבטיחות.

ו.ב.ע - מתן תוקף

- ב. קביעת קו בנין 0 למבנה המזרחי הקיים ו-5 מ' לכל בניה חדשה ו/או תוספת בניה למבנה הקיים.
- שינוי בקו בנין צדדי מ-4.0 מ' ל-3.0 מ' למבנה המזרחי הקיים, אולם כל תוספת בניה או בניה חדשה תהיה בתחום קו הבנין.

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

- הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/450 שדבר הפקדתה פורסם בי.פ, 2846 מיום 6.9.82.
- הוראות תכנית זו עדיפות על תכנית מס' חד/813 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4007 מיום 21.5.92.

15. תכליות ושימושים

15.1 איזור מגורים

- א. בניני מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.

15.2 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 ומתקני ספורט.

י. מקלטים ומחסים ציבוריים.

יא. תחנות טרנספורמציה.

15.3 שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
- ב. מתקני גן.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
- ד. מגרשי ספורט, מתקני ספורט.
- ה. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.
- ו. תחנות טרנספורמציה.

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 לבניני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
(4) שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
(5) דרך מוצעת	צבע אדום
(6) דרך משולבת קיימת	פסים אלכסוניים בחום וירוק לסרוגין
(7) דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
(8) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(9) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(10) קו בנין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
(11) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול
(12) גבול חלקה קיימת	קו בצבע ירוק רציף
(13) מספר חלקה קיימת	ספרה בצבע ירוק בתוך עגול ירוק בתחום החלקה
(14) גבול מגרש חדש	קו רצוף שחור
(15) גבול חלקה קיימת לביטול	קו מקווקוו בצבע ירוק
(16) מספר חלקה קיימת לביטול	ספרה בצבע ירוק בתוך עגול ירוק מקווקוו
(17) חניה קיימת	מצולבים בשחור על רקע צבע חום
(18) מספר מגרש חדש	ספרה בתוך אליפסה
(19) בנין קיים	קונטור מנוקד
(20) בנין להריסה	קונטור בקו צהוב
(21) קו בנין מוצע	קו אדום מקווקוו

17. האיזורים והוראות הבניה

17.1 זכויות בניה והוראות בניה לבנינים חדשים

הערות	קווי בניה			סה"כ שטח בניה %	מס' קומות מקס'	תכנית קרקע ב-%	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1 יח"ד למגרש מינימלי	6	4	5	40	2	30	500	16	כתום	מגורים א'
2 יח"ד למגרש מינימלי	6	4	5	40	2	30	800	18		
(6)*	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית									ירוק	שטח ציבורי פתוח

17.2 הוראות מיוחדות

- קטעי הדרך המבוטלת יצורפו למגרשים הגובלים בהתאמה.
- קו בניה קדמי למבנה המזרחי הקיים בחלקה 98 יהיה 0. כל בניה חדשה תהיה בהתאם להוראות התכנית.
- קו בניה צידי (דרומי) למבנה המזרחי הקיים יהיה 3 מ'. כל בניה חדשה תהיה בהתאם להוראות התכנית.
- מרתפים יותרו עפ"י חד/947.
- שטחי שירות יותרו עפ"י חד/450 ה'.
- בשטח לבניני ציבור תובטח נגישות נכים עפ"י החוק.

18. מזגנים

- 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.
- בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.
- מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בנייה.

ו.ב.ע - מתן תוקף

19. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכוונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.
- ב. הבניה הנ"ל תיחשב כשטח שירות.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר בניה.

20. תנאי להוצאת היתר בניה

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשה ואישור תשריט לצרכי רישום ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.

21. רישום והפקעת השטחים הציבוריים

- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

22. חישוב שטחים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת,
- ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה, החישוב המדויק יעשה בתשריט לצרכי רישום.

23. תשתית עירונית

א. הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת בביצוע או מוסמכת לבצע על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

ב. מתן היתרי בניה

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

24. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו שטח, אשר תוכן על הרקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים :

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה,
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים,
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלביות הבניה.

הערה:

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

25. 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, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, העמרת 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.

26. חניה

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

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. 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 אוויריים	1.5	מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מ'
ברשת מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0	מ'
ברשת מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0	מ'

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.

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

28. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

29. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

1.ב.ע - מתן תוקף