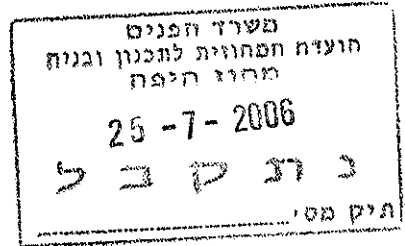


מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/988 ה'



איחוד חלקות ושינוי קו בנין ובינוי ברח' המושבה

שינוי לתכנית מס' חד/במ/988 - פרדס טיכו וחד/מק/988 ג'

חתימות:

חתימת הבעלים, היוזם ומגיש

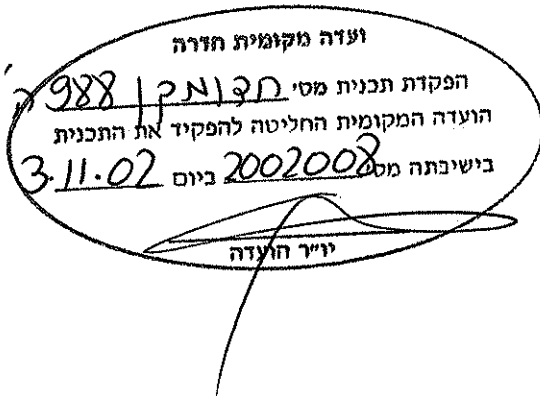
התכנית:

חב' אוצר גני חדרה בע"מ

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלד

חתימת הועדה המקומית:



תאריך:

- 12.8.02 - לדיון בועדה המקומית.
- 4.8.03 - להפקדה.
- 23.11.03 - להפקדה - עדכון.
- 18.12.03 - לדיון בועדת משנה לקוי בנין של המועצה הארצית.
- 6.7.05 - לדיון בועדה המחוזית.
- 1.12.05 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
- 5.1.06 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
- 1.5.06 - להפקדה.
- 21.5.06 - להפקדה - עדכון.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/988 ה' – איחוד מגרשים ושינוי קו בנין ובינוי ביח' המושבה.
שינוי לתכניות מס' חד/במ/988 - פרדס טיכו ו-חד/מק/988 ג'
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.
מסמך ג' - תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:500 בכפוף לאמור בסעיף 15 (1).
3. ת ש ר י ט: 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: 12.463 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, רח' המושבה.
8. גושים וחלקות: גוש : 10049
חלק מחלקה : 308
מגרשים מס': 2011, 2015, 2024
9. הבעלים, היוזם ומגיש התכנית: חב' אוצר גני חדרה בע"מ
רחוב הנשיא 1, חדרה
טל': 06-6326090 ; פקס': 06-6324580
10. עורך 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

11. מטרת התכנית: א. איחוד מגרשים עפ"י סעיף 62 א' (א) (1) לחוק.
 ב. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
 ג. קביעת בינוי.
 ד. הקלה בקו בנין מ-80 מ' ל-70 מ' מציר מסילת הברזל.
12. 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.
13. יחס לתכניות מאושרות:
 א. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית חד/במ/988 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4371 מיום 16.1.96.
 ב. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית חד/מק/988 ג'.
14. תיאור מילולי של המקרא

ביאור	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול עבה בלתי מקוטע
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
(3) איזור מגורים ב'	צבע תכלת
(4) שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
(5) שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
(6) דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
(7) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
(8) קו בנין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
(9) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול
(10) מסילת ברזל	צבע אפור מותחם חום כהה
(11) מספר חלקה קיימת	ספרה בתחום החלקה
(12) גבול מגרש	קו רצוף
(13) מספר מגרש חדש	ספרה בתוך אליפסה
(14) בנין קיים	קונטור מנוקד
(15) גבול גוש	קו שחור רציף ומשולשים משני צדדיו לסרוגין
(16) גבול חלקה קיימת	קו ירוק רציף
(17) מס' חלקה קיימת	ספרה בצבע ירוק בתוך עגול ירוק
(18) גבול חלקה לביטול	קו מקווקוו ירוק
(19) מס' חלקה לביטול	ספרה בצבע ירוק בתוך עגול ירוק מקווקוו
(20) קו בנין	קו אדום מקוטע

15. האזורים והוראות הבניה

בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה.

מצב מוצע						מצב מאושר עפ"י חד/מק/988 ג'					
סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי לעליות גג במ"ר	שטח עיקרי במ"ר לעליות גג במ"ר	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי לעליות גג במ"ר	שטח עיקרי במ"ר ללא עליות גג	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
3345	300	3045	20	6066	2000	1540	135	1405	9	2866	2011
						840	75	765	5	1461	2015
						965	90	875	6	1679	2024
3345	300	3045	20	6066		3345	300	3045	20	6066	סה"כ

הערות:

נספח בינוי (מסמך ג')

הנספח הינו מנחה. ההוראות בדבר קוי הבנין והמרווחים בין הבתים הן מחייבות וכל שינוי בענין זה יחשב לסטיה ניכרת.

16. 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.

ג. הגישה תהיה אך ורק מרח' המושבה.

17. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לשטח כולו וביצוע הפיתוח בשלמותו טרם הוצאת היתר הבניה. תכנית הפיתוח תוך על רקע על 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 מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, אוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) 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.

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. מזגנים

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה בחדרה.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

21. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקני סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.

ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.

ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

22. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד (בניה קשה).

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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	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)	21.0 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.

(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.

22. חישוב שטחים

א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.

- ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטיה.
החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

23. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק.

24. טיפול אקוסטי

1. הקירות האקוסטיים יוקמו על חשבון היזם בגבולות מגרש המגורים, עפ"י המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית.
2. תנאי להיתר בניה ראשון למבנה מגורים יהיה הקמת הקיר האקוסטי בגובה 2.5 מ' לפחות למניעת מטרד רעש, בליווי יועץ אקוסטי ובאישור איגוד ערים חדרה. שינוי מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 2 (11) בתקנות סטיה ניכרת.
3. היתר הבניה למבני המגורים ילווה ביועץ אקוסטי ובנספח אקוסטי להבטחת קליטת רמת רעש מרבית של 40 dB(A) עם חלונות סגורים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
4. יבוצע מיגון אקוסטי כולל התקנת מערכת מיזוג בכל הקומות והפתחים אשר ימצאו חשופים למקורות רעש במבנה בהתאם לסעיף 3 לעיל.
5. יש לרשום הערות אזהרה בטאבו כי הדירות, החשופות לרעש מחייבות שימוש בדירה או במבנה עם חלונות סגורים.
6. בתכנון המפורט להיתרי בניה יופנו חדרי השינה לכיוון דרום והחדרים הפחות רגישים לרעש יופנו לכיוון צפון.