

305855
מס' תכנית

ו.ב.ע - מתן תוקף

תאריך עדכון: 04.06.07

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז - חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה

המחוז הדרומי
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
תק"מ מס' 1199/30
09-07-2007
תק"מ מס' 1199/30

תכנית מס' חד/1199 - שינוי הוראות בניה בחלקה 234 בגוש 10036

משרד הפנים מחוז חיפה
המחוז הדרומי
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
תק"מ מס' 1199/30
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.5.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

והסדרת גישה מרחוב הילל יפה, חדרה
המהווה שינוי לתכניות מס' : חד/450 חד/765
(מ-18), חד/1001

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חדרה
תחום שיפוט מוניציפלי: חדרה

1.1 שם התוכנית: תכנית מספר חד/1199 שינוי הוראות בניה בחלקה 234 בגוש 10036 והסדרת גישה מרח' הילל יפה, חדרה.
המהווה שינוי לתכנית חד/450 מופקדת, חד/765 וחד/1001

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 205/075	צפון: 142/550
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
10036	236, 235, 234, 233	

1.3 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה, בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1199/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5611
מיום 31.12.06

1.4 שטח התוכנית: 3,207 מ"ר

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: בעלים שונים

יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
רח' הלל יפה 5 חדרה
טל: 04-6303720 פקס: 04-6307326

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: צ. מוססקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ מ.ר. 07984
רח' נורדאו 43 ת.ד. 418 הרצליה 46103
טל: 09-9583798 פקס: 09-9514869

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית ב.ע. מס' חד/1199
הועדה המקומית בשיבתה מס' 2001001
מיום: 23.1.07 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

ו.ב.ע - מתן תוקף

הודעה על אישור תכנית מס' 1199/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5717
מיום 11.9.07

מהווה שינוי לתוכנית מס' חד/ 450 מופקדת, ילקוט פירסומים 2846 מ- 9.2.82, חד/ 765 ילקוט פירסומים 2884 מ- 12.7.84 וחד/ 1001 ילקוט פירסומים 4353 מיום 3.12.95.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 250 - מסמך מנחה.
- ד. נספח תנועה וחניה - מסמך מנחה.

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א. קו כחול עבה - גבול התכנית
- ב. קו כחול מרוסק - גבול תכניות אחרות (קיימות)
- ג. קו שחור עם משולשים - גבול גוש
- ד. קו ירוק דק - גבול חלקה רשומה
- ה. קו ירוק מקווקו - גבול חלקה לביטול
- ו. קו שחור מקווקו - גבול מגרש
- ז. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה - שטח לבניני ציבור
- ח. שטח צבוע צהוב עם אלכסונים באפור - מער' מגורים בלבד
- ט. שטח צבוע אפור - מער' מגורים ומסחר
- י. קו צהוב - מבנים להריסה
- יא. שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- יב. שטח צבוע בחום בהיר - כביש קיים
- יג. שטח מקווקו בכחול מותחם בכחול - זכות מעבר
- יד. ספרה ברבע העליון של העיגול - מספר דרך
- טו. ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול - קו בנין
- טז. ספרה ברבע התחתון של העיגול - רוחב הדרך

- 3
- יז. ספרה שחורה בעיגול ירוק - מסי חלקה רשומה
- יח. ספרה שחורה בעיגול ירוק מקווקו - מסי חלקה לביטול
- יט. ספרה שחורה באליפסה שחורה - מסי מגרש מוצע
- כ. קו אדום מקווקו - קו בנין

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים (%)	שטח (מ"ר)	אחוזים (%)	שטח (מ"ר)	
72.9	2,339	72.9	2,339	מע"ר מגורים בלבד
27.1	868	20.9	258+412=670	ש.צ.פ
-	-	6.2	198	ש.ב.צ
100	3,207	100	3,207	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התוכנית:**
1. שינוי ייעוד מאב"צ לשצ"פ.
 2. קביעת זכות מעבר לכלי רכב למגרשים 1034 ולמבנה אחורי במגרש אחורי במגרש 1035.
 3. שינוי הוראות בניה במגרש 1034:
 - 3.1 תוספת יח"ד.
 - 3.2 הקצאת שטחי בנייה מ- 171% ל- 242%.
 - 3.3 שינוי קווי בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 2 מ' צידי מ- 4 מ' ל- 2, 4 מ' אחורי מ- 6 מ' ל- 4 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת שטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. קביעת זכות מעבר.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות:

<u>השימושים המותרים:</u>	<u>האזור:</u>
בנייני מגורים	מע"ר מגורים
גינון, נטיעות, מתקני משחק	ש.צ.פ.
1. מעבר לרכב למגרשים 1034 ולמבנה אחורי במגרש 1035 בתחום התכנית.	זכות מעבר
2. מעבר לציבור להולכי רגל בלבד אל המגרשים הציבוריים.	
3. מעבר לרכב חירום.	

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי ייעודי שטחים

מצב מוצע

סה"כ מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מקסימלי (1)	מס' קומות (1)	מס' יח"ד	שטחים ואחוזי בניה מנסימליים		מס' קומות מקסימלי (1)	מס' יח"ד במגרש	מס' מגרש	גודל מגרש (במ"ר)	מס' מגרש	שם אזור (יעוד) (שימוש עיקרי)
				לכסוי הקרקע (תכסית) %	מעל מפלס כניסה קובעת						
				שטחים עיקריים							
					%						
				מ"ר	%						
10	ק' 8 (2)	ק' 8 (2)	1,374.84	55	171	1001/חד	עפ"י תכנית 1001/חד	804	1033	מגוריים	
10	ק' 8 (2)	ק' 8 (2)	1,050	55	242	2.0 לפון לכיוון דרום (שכיל)	2.0 מ' לכיוון מזרח (שצ"פ) מ"ר 4.0 לכיוון מערב (מגרש 1033)	433	1034	מגוריים	
13	ק' 8 (2)	ק' 8 (2)	1,887.84	55	171	1001/חד	עפ"י תכנית 1001/חד	1,102	1035	מגוריים	
								370	2035	מגוריים	
								289	2034	ש.צ.פ.	

(1) עד גובה פני גג עליון, לא כולל חדרים למטרת שרות ויצאות לגג. גובה חדרים על הגג לא יעלה על 2.40 מ'.

(2) לא כולל מרתף.

(3) מס' מבנים מירבי במגרש יהיה עד 2 מבנים והמרחק המינימלי בין המבנים יהיה 8 מ' לפחות.

(4) במגרש 1034 יותר לבניה בנין אחד בן 10 יחיד. לא תותר תוספת יח"ד נוספת במגרש זה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנה 19/2 בתקנות התכנון והבנייה התשס"ב 2002.

(5) לא יותרו שטחים עיקריים בקומת הקרקע במגרש 1034.

הערה: המשך קיומם של המבנים הקיימים במגרש 1035 יותר כפי שמסומן בתשריט. בניה חדשה ואו תוספת בניה תעמוד בקווי הבנין החדשים המוצעים עפ"י התכנית.

3.2.1 שטחי שרות

- (1) שטחי השרות יהיו בהתאם למפורט בתכנית חד/450 ה'.
- (2) לכל יחיד יתוכנן מחסן בשטח 6 מ"ר ברוטו לפחות.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות נוספות:

תנאי להוצאת היתר באזור מע"ר מגורים בלבד יהיה הגשת תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית, לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח למגרשי מע"ר מגורים בלבד אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים: -

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
- (2) 2.1 פירוט מלא של חומרי הגמר לגדרות ו/או קירות תומכים.
- 2.2 לאורך גבול השצ"פ יש לבנות גדר בגובה 1.8 מ' באישור מהנדס העיר.
- (3) פתרונות להסתרת כביסה
- (4) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (5) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר.
- (6) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה
- (7) פיתוח גנני, לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה.
- (8) פתרונות לחניה.
- (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.

* 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.

ב. תשתיות:

1. **מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. **איסור בניה**
מתחת ובקרבת
קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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'.
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

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.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה :
- 1.1 תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשה ואישור תשריט לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
- 1.2 כל הוצאות ביצוע התכנית לרבות רישומה יחולו על היזם ועל חשבונו.
- 1.3 עם רישום התשריט לצרכי רישום תרשם הערה להבטחת זכות מעבר להולכי רגל ורכב למגרשי המגורים בתחום התכנית.
תנאי להיתר יהיה ביצוע רמזור בכניסה למעבר.
2. הפקעות :
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם עיריית חדרה כחוק.
3. זיקות הנאה :
תוך שישה חודשים ממתן תוקף לתכנית תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה בחלקה 236 קיימת בגוש 10036 להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל ורכב למגרשי המגורים בתחום התכנית.
4. מבנים להריסה :
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט בתחום המגרש בגינו מבוקש ההיתר להריסה ובתחום השטח הציבורי הפתוח ופינויים ע"י הבעלים ועל חשבונם.
5. היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובכל מקרה לא יעלה על השומה המוסכמת בין שמאי הבעלים ושמאי הועדה מיום 24.5.1995.
6. חניה :
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה נספח תנועה וחניה מאושר ע"י מהנדס העיר.
מס' מקומות החניה בתוך גבולות המגרש יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 ביצוע משוער של התכנית: תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום הכנסה לתוקף.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: 
יחם התוכנית: 
מגיש התוכנית: _____
עורך התוכנית: 

תאריך	עדכון
1.9.93	הכנת התוכנית
11.5.94	עדכון 1
29.6.94	עדכון 2
13.9.94	עדכון 3
1.12.99	עדכון 4
22.11.00	עדכון 5
10.8.01	עדכון 6
1.12.01	עדכון 7
25.4.02	עדכון 8
16.7.03	עדכון 9
1.1.03	עדכון 10
30.6.04	עדכון 11
20.9.04	עדכון 12
30.5.05	עדכון 13
1.1.06	עדכון 14
9.2.06	עדכון 15
1.7.06	עדכון 16
20.11.06	עדכון 17
04.06.07	עדכון 18