

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מפורטת מס' חד/1328 - שינוי יעוד משב"צ למגורים ברח' אבשלום

שינוי לתכניות מס' חד/780

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1328/35
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5582.
מיום 25.9.06

חתימות:

חתימת עורך התכנית :

פניצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2002 בע"מ
יהושע פנצי שמואל רוח עינת פלד
ומתכנני ערים 2001 בע"מ

הודעה על אישור תכנית מס. 1328/31
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5248
מיום 12/12/07

חתימת בעלי הקרקע, היוזם ומגיש התכנית:

רון אנגלנדר אטלס ראי

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
1328 / 31 שור תכנית מס. 
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.5.67 לאשר את התכנית

 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

חדרה

תכנית ב.ע. מס'/חד 1328

הועדה המקומית בישיבתה מס' 2005001

מיום: 22.1.05 החליטה להמליץ על

הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

נהגהס הוערה למקומית לתכנון ולבניה, חדרה

תאריך: 24.10.04 - לדיון בועדה המקומית

7.2.05 - לדיון חוזר בוועדה המקומית

13.9.05 - לדיון בועדה המחוזית

12.3.06 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון

9.7.06 - להפקדה

1.7.07 - למתן תוקף

1. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד/1328 שינוי יעוד משב"צ למגורים א' ברח' אבשלום.
שינוי לתכנית מס' חד/780.
2. **מסמכי התכנית** : מסמך א' - תקנות התכנית (7 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ
1:1500.
3. **תשריט** : התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. **גבולות התכנית** : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. **שטח התכנית** : 0.287 דונם.
6. **חלות התכנית** : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **המקום** : חדרה, רח' אבשלום.
8. **גושים וחלקות** : גוש : 10041
חלק מחלקה : 238
9. **הבעלים, היוזם ומגיש התכנית** : רון אנגלנדר
10. **עורך התכנית** : פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
טל' : 03-7522171 פקס : 03-7517862
11. **מטרות התכנית** : שינוי יעוד משב"צ למגורים א' וקביעת זכויות בניה.
12. **יחס לתכניות מאושרות**
תכנית זו עדיפה בתחומי חלותרה על תכנית מס' חד/780 שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. מס' 3448 מיום 5.5.87.
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

ו.ב.ע - מתן תוקף

הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. תכליות ושימושים

14.1 איזור מגורים

א. בנייני מגורים.

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

14.2 שטח ציבורי פתוח

גינון ונטיעות.

15. 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 א'	צבע כתום
(4) שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
(5) שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
(6) דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
(7) גבול חלקה קיימת	קו בצבע ירוק
(8) מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק בתחום החלקה
(9) גבול חלקה קיימת לביטול	קו מקווקו ירוק
(10) מספר חלקה לביטול	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מקווקו בתחום החלקה
(11) מגרש מוצע ומספרו	קו מלא ומספר תחום באליפסה

16. האיזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה:

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינ' במ"ר	שטח מגרש במ"ר	% בניה מרביים בקומה לשימוש עיקרי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח עיקרי ב-%	קווי בניין			מס' יח"ד
							קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים א'	כתום	עפ"י התשריט	240	30	2	47.8	5	3	3	1
שטח ציבורי פתוח	ירוק	עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית								

הערה: כל סטיה מהוראות תכנית זו תיחשב לסטייה ניכרת.

17. חישוב אחוזי הבנייה ושטחי שירות

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

ב. זכויות הבנייה המופיעות בסעיף 16 לעיל הינן לשימושים עיקריים. בנוסף לכך יותרו שטחי שירות על פי הפירוט כדלקמן:

האיזור	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
מגורים א'	תותר חניה מקורה אחת ששטחה לא יעלה על 17 מ"ר. יציאה לגג - 15 מ"ר ליחיד. מרחב מוגן על פי דרישות הג"א. חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי.	50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל הכניסה הקובעת.

18. חניה

בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובתחומי המגרש.

19. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח, תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

20. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה על פי אישור מחברת החשמל 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	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 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.

- 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.

22. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק עתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק עתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

23. חישוב שטחים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.
- ב. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.
- ג. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.