

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/1321 ביטול שבילים בין הרחובות תרנ"א ולבוצ'קין

שינוי לתכנית חד/765, חד/1001, חד/מק/1001, חד/מק/1320

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

אישור תכנית מס. 1321/31

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.12.07 לאשר את התכנית.

[Signature]
 יו"ר הועדה המחוזית

03-62-2000

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

הדעה על הפקדת תוכנית מס' 1321/31
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5700
 מיום 8.8.07

חתימת הועדה המחוזית:

חתימות

חתימת המתכנן:

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

חתימת הועדה המקומית:

הדעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד/ 1321

הועדה המקומית בשיבתה מס' 2005004
 מיום: 29.8.05 החליטה להמליץ על
 הפקדת תכנית הנקובה לעיל

[Signature]

מנהל הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

תאריך:

- 11.10.04 - לדיון בועדה המקומית
- 30.3.05 - לדיון בועדה המקומית - עדכון
- 20.9.05 - לדיון בועדה המחוזית
- 5.1.06 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון
- 12.3.06 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון
- 17.1.07 - להפקדה
- 18.4.07 - להפקדה - עדכון
- 8.1.08 - למתן תוקף

ו.ב.ע - מתן תוקף

1. **שם התכנית**
תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/1321 - ביטול שבילים בין הרחובות תרני"א ולבוצ'קין.
שינוי לתכניות חד/765, חד/1001 וחד/מק/1001 ג'.
2. **מסמכי התכנית**
מסמך א' - תקנון התכנית (10 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 מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. **גבולות התכנית**
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. **שטח התכנית**
1.751 דונם.
6. **חלות התכנית**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **המקום**
חדרה, בין הרחובות תרני"א ולבוצ'קין.
8. **גושים וחלקות**
גוש : 10037
חלקה : 228
חלק מחלקה : 402
9. **היזום ומגיש התכנית**
עיריית חדרה
ת.ד. 16 חדרה
טל': 04-6303728 פקס': 04-6303726

ו.ב.ע - מתן תוקף

10. בעלי הקרקע שונים.

11. 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

12. מטרות התכנית:

א. ביטול שבילים.

ב. הקטנת מרווחים בין מבנה הכלול בחלקה 402 לבין מבנה הכלול בחלקה 403.

13. תכליות ושימושים

13.1 אזור מע"ר (מגורים בלבד)

בנייני מגורים.

13.2 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות יותרו בכל האיזורים.

14. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה בלתי מקוטע	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
צבע כתום עם פסים אנכיים בחום כהה	איזור מע"ר (מגורים בלבד)
צבע חום	דרך קיימת או מאושרת
צבע ירוק עם פסים אדומים לאורכו	שביל
ספרה ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	קו בניין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק בתחום החלקה	מספר חלקה קיימת

15. יחס לתכניות מאושרות

- 15.1 תכנית זו משנה בתחומי חלותרה את תכנית מס' חד/765 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3075 מיום 12.7.84.
- 15.2 הוראות תכנית זו משנה בתחומי חלותרה את תכנית מס' חד/1001 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4330 מיום 3.12.95.
- 15.3 תכנית זו משנה בתחומי חלותרה את תכנית מס' חד/מק/1001ג' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4531 מיום 12.6.97.
- 15.4 תכנית זו משנה בתחומי חלותרה את תכנית מס' חד/מק/1320 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 5372 מיום 28.2.2005.

ו.ב.ע - מתן תוקף

תערו	קווי בנין מינומליים			שטח בניה מרבי מכל הקומות			תכנית מרבית % - ב	מספר מרבי קומות	% בניה עיקרי לשימוש מקומיים	רוחב מנינומלי חזית במי עיני	מס' יחיד	שטח מגרש	מס' מגרש	הסימון בתשריט כצבע	האזור	
	אחור	צד	חזית	שטח שירות		שטח מרבי										
				מתחת מני	מעל מני	מתחת מני										מעל מני
לא יותר שימושים מסחריים.	6	4 צפוני	5	17	17	17	40	8 ק"ע	30	עפ"י התשריט	11	945	1000		מע"ר (מגורים בלבד)	
		5 דרומי										6 צפוני	806			1001
		4 דרומי														

תערו

1. "תכסית" - השטח כולל (עיקרי + שירות) של הטל הבנין.
2. באזור מע"ר מגורים, יהיו אחוזי הבניה פרוגרסיביים כדלקמן:
 - 166% לבנין בגובה 5 ק' ע"ע.
 - 168.5% לבנין בגובה 6 ק' ע"ע.
 - 171% לבנין בגובה 7-8 ק' ע"ע.
3. במימוש זכויות הבניה המותרות לפי תכנית חד/1001 יחולו קוי הבנין שנקבעו בתכנית זו.

ז.ב.ע - מתן תוקף

17. שטחי שירות

שטחי שירות יחושבו עפ"י תכנית חד/450ה':

18. מזגנים

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולות המזגן של ניקוז מי עיבוי ואוויר חם.

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

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית הבינוי.

19. בניה על גגות

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

ב. הבניה הנ"ל תיחשב כשטח שירות, באם תהיה מקורה.

20. 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, בהתאם לתקנות המודדים (מדידות ומיפוי).

21. תשתית עירונית

21.1 הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

ו.ג.ע - מתן תוקף

21.2 מתן התרי בניה

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

21.3 ביצוע התשתיות

היזם יהיה רשאי לבצע התשתיות בעצמו ועל חשבונו על בסיס אישור ופיקוח של עיריית חדרה המבטיח כי את ביצוען של כל התשתיות הנ"ל בתחום התכנית ובסביבתה על חשבון היזם וסיומן לפני איכלוס הבניינים בתחום התכנית (מתן טופס 4) וכי ניתנו לעירייה ערובות מתאימות להבטחת ביצוע התשתיות כאמור.

22. תכנית גימור ופיתוח

לא יינתן התר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית הפיתוח לאותו שטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

1. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אוויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
3. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
4. פיתוח מדרכה, השצי"פ והשבילים הגובלים.
5. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
6. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
7. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
8. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
9. גימור הקשור בשלבי הבניה.

ו.ב.ע - מתן תוקף

הערה:

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

23. תנאים להוצאת היתר בניה

1. תשתיות כמפורט בסעיף 21.
2. תכנית גימור ופיתוח כמפורט בסעיף 22.
3. תחנת טרנספורמציה כמפורט בסעיף 25.
4. תשריט לצרכי רישום כמפורט בסעיף 29.

24. מרחקים והנחיות בטיחות מערכת 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'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

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' לכבלים 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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות תשתית ומערכת החשמל על ידי תיאומם עם חברת החשמל.

האמור לעיל מתייחס לקווי חשמל עיליים שאינם חלק מ"שטח למעבר קווי חשמל".

25. תחנות טרנספורמציה

1. בשטח התכנית תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

2. על מגיש בקשת הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

26. חניה

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

28. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

29. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

1. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק.

2. תנאי להוצאת היתר יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם ואישורו על ידי הועדה המקומית.
3. חישוב השטחים נעשה בצורה גראפית. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

30. טבלת שטחי מגרשים במ"ר

מס' מגרש	מצב קיים	מס' מגרש חדש	מצב מוצע
228	720	1001	800
402	879	1000	947