

תכנית מס' חד/מק/1532

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק מס'

הוראות התוכנית

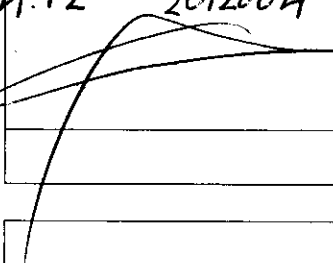
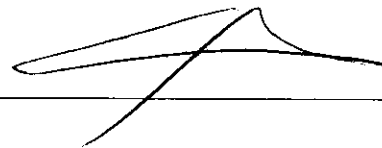
תוכנית מס' חד/מק/1532

שינוי בקו בניין מכביש 2

החוקה של יו"ר ועדת מס'
 מועד אגוד בלוקס הכרסומלס מס'
 מס' 6554
 מיום 20-2-13

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חדרה
 סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן חוקר	הפקדה
<p>1532 ת.א.מ.ק. 24.4.12 2012004</p> 	<p>1532 יו"ר א.מ.ק. 26.7.11 2011010</p> 
<p>6370 2.2.12</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית שינוי בקו בניין מכביש 2, בכדי לאפשר בניית 7 יחידות דיור אשר זכויות הבניה שלהן קיימות ולא ניתנות למימוש.

תיקון 7 ל ת.מ.א 3 מאפשר מרחק בין קו בניין לבין ציר הדרך, בדרך מהירה, לכל היותר 150 מ' ולכל הפחות 75 מ'.
 " מרחק קווי הבניין מציר רצועת הדרך ייקבע בתוכנית מיתאר או בתוכנית מפורטת ויהא (במטרים)". ע"פ סעיף 8 א' בהוראות ת.מ.א 3 תיקון 7.

מגרשי המגורים הנכללים בתוכנית זו ואשר גודלם וצורתם נקבע בתוכנית חד/793 א' (במ) הינם בעלי חזית צרה לרחוב, ושטחן נקבע בשטח של מעל 1100 מ"ר כל אחד ובהתאם הינם צרים וארוכים, קו הבניין מכביש 2 עובר במרכז המגרשים ומשאיר רצועת בניה שמאפשרת מימוש בניה (בצמצום) של 2 יחידות דיור בלבד לכל מגרש.

ע"פ תוכנית בנין עיר חד/450/ה' סעיף 11.1 באיזור מגורים א' במגרשים ששטחם גדול מ 1100 מ"ר ניתן לבנות 3 יחידות דיור.

במצב שנוצר, לא ניתן לממש את זכויות הבניה ליחידה השלישית למגרש, אשר מהווים תוספת של 7 יחידות דיור בתחום המגורים שבתוכנית זו וזאת ללא השינוי המתבקש בקו הבנין של כביש 2.

הקטנת בקו הבנין תהיה ב 28 מ' כך שבמקום 150 מ' מציר הדרך יתקבל 122 מ' מציר הדרך. (97 מ' משולי הדרך).

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

שינוי בקו בניין מכביש 2

מספר התוכנית 1532/מק/חד

1.2 שטח התוכנית

21.717 דונם

1.3 מהדורות

שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 30.12.12

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק סעיף 62 / א (א) (4)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	חדרה
		קואורדינטה X	189/500
		קואורדינטה Y	703/800
1.5.2 תיאור מקום		מערבית לכביש 2 דרומית לרחוב הצוקים וממזרח לרחוב חבצלת השרון, חדרה	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	חדרה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	-
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	חדרה
		שכונה	תכלת הים
		רחוב	חבצלת השרון
		מספר בית	32

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10574	• מוסדר	• חלק מהגוש	101-108	,71,144,98,69,32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חד\793\א(במ)	2106/98 2107/98 2108/98

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד\1061	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה משנה את הוראות תוכנית זו.	4635	5.4.1998
חד\במ\793א	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	4084	11.2.1993
ת.מ.א 3	כפיפות	הקלה בקו בניין בהתאם להוראות הת.מ.א		
חד\מק\793ה	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	6112	26.7.2010
חד\מק\793ד	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5805	15.5.2008
חד\1450ה	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה משנה את הוראות תוכנית זו.	4783	11.7.1999
חד\מק\1450ו	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה משנה את הוראות תוכנית זו.	4706	1.12.1998
חד\794	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה משנה את הוראות תוכנית זו.	4172	2.12.1993
חד\1450ב	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה משנה את הוראות תוכנית זו.	4018	18.6.1992
חד\850	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה משנה את הוראות תוכנית זו.	3507	10.12.1987

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		גרינטל אבישי אדריכל	30.12.2012		14		מחייב	הוראות התוכנית
		גרינטל אבישי אדריכל	30.12.2012	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ערן הסינג	027437409				חבצלת השרון 32 עין היס חדרה	0523471820		046222645	eranhessing@gmail.com

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ערן הסינג	027437409				ערן הסינג	0523471820	ערן הסינג	046222645	ערן הסינג

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלי הזכויות בנכס		ערן הסינג	027437409			ערן הסינג	0523471820	ערן הסינג	046222645	ערן הסינג
• בעל הזכויות בנכס		שונים								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	אבישי גרינטל	057137721	39684		בן יהודה 34 נתניה	09-8845452	0525-717-717	09-8840892		avishay@grintal.com
• מודד	מודד מוסמך	מחמיד אימן		978							Aiman74@walla.com

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי בקו בניין מכביש 2

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין מכביש 2, מ 125 מ' משולי הדרך ל 97 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 21.717 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8198		ללא	8198	מ"ר	מגורים א'
	8113		ללא	8113	מ"ר	שטח ציבורי פתוח
	5328		ללא	5328	מ"ר	דרך
	78		ללא	78	מ"ר	שטח חקלאי מוכרז

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1001	מגורים א
				1002	שטח ציבורי פתוח
				1003	שטח ציבורי פתוח
				1004	דרך
				1005	דרך
				1006	שטח חקלאי מוכרז

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
37.7	8198	מגורים א'		37.7	8198	מגורים א'
37.4	8113	שטח ציבורי פתוח		37.4	8113	שטח ציבורי פתוח
24.5	5328	דרך		24.5	5328	דרך
0.4	78	חקלאי		0.4	78	שטח חקלאי מוכרז

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך
4.1.1	שימושים
א.	כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
ב.	תחנות לתחבורה ציבורית.
ג.	ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
ד.	גינון.
ה.	שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
ו.	חניה.
ז.	גשרים ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	כיכרות גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
ב.	מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להלכי רגל.

4.3	שם ייעוד: מגורים א'
4.3.1	שימושים
א.	בניי מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי לכביש 2	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח (השטח) (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת						
					שרות						עיקרי	שרות	עיקרי				
97	4	5	1	2	-	30%	-	-	-	40%	50 מ"ר לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת	-	חניה 25 מ"ר ליח'. יציאה לגג 15 מ"ר ליח'. מרחב מוגן ע"פ דרישות הג"א. חדרי מכונות, מחסן-עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	40%	עפ"י התשריט	1001	מגורים א

הערות: קווי הבניין במגרש הצפוני בתחום התכנית יהיו עפ"י תכנית חד/מק/793 הי'.

6. הוראות נוספות**6.1 מיגון אקוסטי**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אקוסטיים בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. כל מיגון אקוסטי שידרש בעתיד כתוצאה של הרחבת דרך מס' 2 יחול על חשבון בעלי הזכויות במגרשי המגורים שבתחום התכנית.

6.2 חניה

- א. החניה בהתאם לתקן החניה וע"פ תוכניות בין עיר התקפות.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר הבניה הראשון יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

- * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מפורטת זו.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי מדינת ישראל והוועדה המקומית וירשמו על שמן בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 חישוב שטחים ומפת חלוקה

חישוב השטחים בתוכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. אי התאמה כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

6.7 שימור וניצול מי נגר

- השטחים המיועדים לפיתוח – יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

7. ביצוע התוכנית


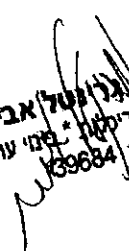
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך: *11/2013	חתימה: 	שם: ערן הסינג	מגיש התוכנית, היום בפעל, ובעל העניין בקרקע
תאריך: 30.12.2012	חתימה:  אדריכל גרינטל אבישי עיצוב אדריכלות - שמי ערים מ.ר. 139634	שם: גרינטל אבישי אדריכל	עורך התוכנית
תאריך: 	חתימה: 	שם: שונים	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	