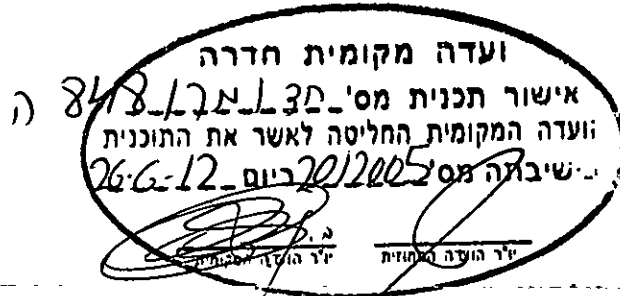


מסמך מס' 1 : הוראות התכנית

מחוז חיפה

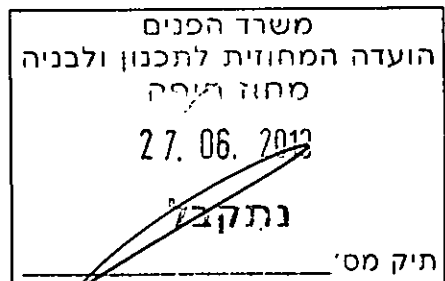
מחזור תכנון מקומי - חדרה



תכנית מפורטת מס' חד / מק / 848 ה'

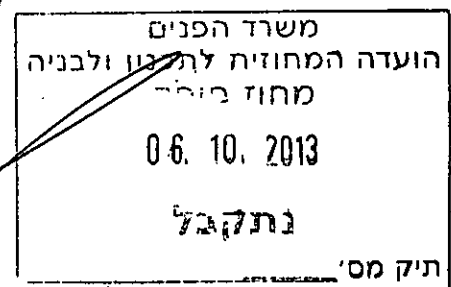
שינוי קו בניין ממסילת הרכבת בשכונת ביל"ו

שינוי לתכנית חד/848



עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

יוני 2002	
אוגוסט 2002	עידכון
מאי 2003	
אוקטובר 2003	להפקדה
מרץ 2012	
יוני 2012	לתוקף
מאי 2013	לתוקף



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מפורטת מס' חד / מק / 848 ה'
שינוי קו בניין ממסילת הרכבת בשכונת ביל"ו
שינוי לתכנית חד/848

פרק א' התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת חד/מק/848 ה' : שינוי קו בניין ממסילת הרכבת בשכונת ביל"ו, להלן: 'התכנית'.
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן 'התשריט'.

2. המקום:

חדרה, שכונת ביל"ו בין הרחובות הרצל והרב קוק, נ.צ.מ. 142900/205950.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 10035 חלקי חלקה: 429.

4. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. מסמכי התכנית:

1. תקנון הכולל 4 עמודים.

2. התשריט בק"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זאת, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. תשריט זה הינו לצורך תחיתת
השטח עליו חלה התכנית, הצגת בינוי קיים, הצגת קו בנין מאושרים ומוצעים ביחס לתכנית חד/848.

6. שטח התכנית:

6.337 דונם.

7. בעלי הקרקע:

מ.מ.י. קרית הממשלה, חיפה, טל. 8630855-04.

8. יוזם ומגיש התכנית:

וועדה מקומית לתכנון ולבנייה - חדרה, רח' הלל יפה 5, חדרה טל: 6303720-04 פקס: 6303726-04.

9. עורך התכנית:

איריס ענבר-אדריכלית, א. ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 6350019-04.

10. מטרת התכנית:

תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה:
שינוי בקו בנין שנקבע בתכנית - ממסילת הרכבת, בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה.

11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכנית מתאר חד/2020 אשר הודעה בדבר הפקדתה פורסמה ב.פ. מס' 6298 מיום 26.9.11.
התכנית מהווה שינוי לתכנית חד/848, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. מס' 4231 מיום 21.7.94, בכל הנוגע
לקו בנין ממסילת הרכבת (סעיף 28(ג) בהוראות חד/848), ולתנאים למתן היתר בנייה הנובעים משינוי בקו בנין זה
(סעיף 14 לתכנית זו). בכל יתר ההוראות תקבע תכנית חד/848 החלה בחלקה.

פרק ב' סימונים בתשריט

12. באור סימוני התשריט:

אזור חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
אזור מגורים ב'	בצבע תכלת
שטח למבני ציבור	חום תחום חום כהה

בצבע חום בהיר	דרך קיימת ו/או מאושרת
פסים אלכסוניים חום וירוק לסרוגין	דרך משולבת קיימת
סמל עץ אדום מותחם קו שחור	עץ לשימור
קו כחול עבה.	גבול התכנית
קו עבה מקוטע ומנוקד לסרוגין	ציר מסילת רכבת קיימת
קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום	קו חשמל מ.ג. קיים
קו אדום רציף	קו בניין מאושר
קו אדום מקוטע	קו בניין מוצע
קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסרוגין.	גבול גוש
קו ומספר מוקף מסגרת מעוגלת בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה
קו מקוטע ומספר מוקף מסגרת מעוגלת מקוטעת בירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
קו ומספר מוקף מסגרת מעוגלת בצבע שחור.	גבול ומספר מגרש מוצע
מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').	מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').	רוחב הדרך

פרק ג' הוראות בנייה

13. הוראות בנייה:

- 13.01 כל התכליות וההוראות בדבר שימושי הקרקע המותרים, שטחי הבניה, התכנית ומספר הקומות, יהיו זהות לחלוטין למפורט בתכנית חד/848, למעט המפורט בסעיף 13.03 להלן.
- 13.02 שטח המגרש למבני ציבור יהיה כמפורט בטבלת השטחים שבתשריט המצורף.
- 13.03 במגרש למבני ציבור הכלול בתכנית זו, קו בניין לציר מסילת רכבת יהיה 40 מ' מציר מסילה קיימת כמצוין בתשריט התכנית. קווי הבניין האחרים יהיו: 5 מ' קדמי, 4 מ' צדדי - כמצוין בתשריט.

פרק ד' תקנות כלליות

14. תנאים למתן היתר:

- הגשת חו"ד אקוסטית מפורטת ערוכה ע"י יועץ אקוסטי ומתארת את אמצעי המיגון האקוסטי (חיצוני ומבני) של המבנים בתכנית. חו"ד תוגש להתייחסות ולאישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה.
- תכנון מפורט של המיגון האקוסטי ייערך בסיוע יועץ אקוסטי.
- יובטח מיסוך פיזי של קומת הקרקע וכן יבוצע מיגון אקוסטי דירתי לקומות העליונות.
- בשטח שבין קו הבניין לכביש יוקם מיגון אקוסטי עפ"י מה שיתחייב ממימצאי הבדיקה האקוסטית, ולא תותר בו בנייה למעט גימון. ההוצאות בגין המיגונים האקוסטיים יהיו על חשבון היזם (הרשות המקומית).
- היגוי מעון / גן ילדים :
חזית ראשית של המבנה לא תפנה אל המסילה.
חצר גן הילדים תמוקם מול חזית המבנה המרוחקת מהמסילה באופן שמבנה הגן יהווה מיגון אקוסטי נוסף.
חזית המבנה הפונה לכיוון המסילה תהייה ככל הניתן ללא פתחים. ניתן למקם חלונות בחזיתות המבנה שאינן פונות ישירות למסילה.
- המלצה לחלופת מיגון אקוסטי משולבת, אשר תורכב מן האמצעים המפורטים בסעיף זה:
• קיר מיגון בגובה 4.0 מ' מעל פני הקרקע במגרש / מפלס 0.00 של הבנייה. גובה מיעריר לראש הקיר יהיה 18.00 + מוחלט ו/או כ- 6.7 מ' מעל פני המסילה. הקיר יבנה לכל אורך גבול המגרש הפונה לעבר המסילה, במרחק כ- 30 מ' מציר המסילה.
- חזית המבנה הפונה לכיוון המסילה תהייה ככל הניתן ללא פתחים ובמיוחד לחדרים רגישים. חלונות אם ימוקמו בחזית זו יהיו ציריים או קבועים (לא לפתיחה) ובעלי כושר בידוד אקוסטי גבוה (אינדקס בידוד מעל 35DB).
- תנאי לאיכלוס המבנים: ביצוע אמצעי מיגון אקוסטי (חיצוני ומבני) כאמור.

15. עצים בוגרים:

- במגרש בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- אלא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחית פקיד היערות.

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

ח ת י מ ו ת

א. ענבר

אדריכלות ובנוי ערים בע"מ
שקד ד.ג. משה טלפקס: 06-6350019