

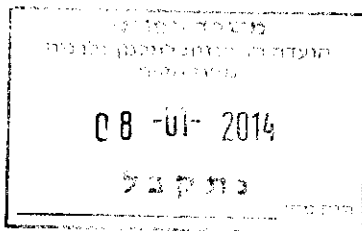
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0118521

הרחבת דרך יוליאנה בחדרה

ו.ב.ע - מתן תוקף



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

| מתן תוקף                                                                                                                                                                                    | הפקדה                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ייעוד: מקומי, חדרה</p> <p>אישור תכנית מס' 302-0118521</p> <p>ייעוד: המקומית והחלופית להפקי את התכנית</p> <p>בשיבתה מס' 201200402 ביום 11.12.12</p> <p>10.9.13</p> <p>שם ותפקיד החותם</p> | <p>ייעוד: מקומי, חדרה</p> <p>אישור תכנית מס' 302-0118521</p> <p>ייעוד: המקומית והחלופית להפקי את התכנית</p> <p>בשיבתה מס' 201200402 ביום 11.12.12</p> <p>שם ותפקיד החותם</p> |
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' 6629</p> <p>פורסמה בלשון המוסמכת מס' 17.7.13</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>                                                                                         | <p>הודעה על הפקדה תכנית מס' 6629</p> <p>פורסמה בלשון המוסמכת מס' 17.7.13</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>                                                                          |

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת דרך יוליאנה המאושרת, על מנת לאפשר חיבור שכונת בית אליעזר אל רחוב צה"ל והיציאה הצפונית של חדרה לכיוון כביש מס' 65.  
בנוסף חיבור הדרך יפחית את עומסי התנועה במרכז העיר, מאחר התהייה אפשרות גישה נוספת לשכונת בית אליעזר.  
התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62.א.א.2 לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|     |                                        |                                           |                         |
|-----|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| 1.1 | שם התכנית                              | שם התכנית                                 | הרחבת דרך יוליאנה בחדרה |
|     | ומספר התכנית                           |                                           |                         |
|     | מספר התכנית                            | 302-0118521                               |                         |
| 1.2 | שטח התכנית                             | 31.837 דונם                               |                         |
| 1.3 | מהדורות                                | שלב                                       | מילוי תנאים למתן תוקף   |
|     | מספר מהדורה בשלב                       | 1                                         |                         |
|     | תאריך עדכון המהדורה                    | 01/10/2013                                |                         |
| 1.4 | סיווג התכנית                           | סוג התכנית                                | תכנית מפורטת            |
|     | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן                                        |                         |
|     | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מקומית                                    |                         |
|     | לפי סעיף בחוק                          | 62א (א) סעיף קטן 2                        |                         |
|     | היתרים או הרשאות                       | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |                         |
|     | סוג איחוד וחלוקה                       | ללא איחוד וחלוקה                          |                         |
|     | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא                                        |                         |

## 1.5 מקום התכנית

|       |               |                  |        |
|-------|---------------|------------------|--------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | חדרה   |
|       |               | קואורדינאטה X    | 194464 |
|       |               | קואורדינאטה Y    | 705034 |

1.5.2 תיאור מקום דרך יוליאנה הקיימת בין רחובות צה"ל וניצנים, בצפון מזרח חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן                       |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------------------------------|
| 10026    | מוסדר   | חלק           | 12, 78              | 21-22                                   |
| 10027    | מוסדר   | חלק           |                     | 1, 5-6, 10-11, 13-20, 30, 65-68, 73, 77 |
| 10031    | מוסדר   | חלק           |                     | 19, 71-72                               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית<br>מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|-----------|--------------------------|-------------------------------|------------|
| 1 / חד               | שינוי   |           | 1130                     |                               | 11/09/1941 |
| 33 / חד              | שינוי   |           | 1210                     |                               | 16/07/1942 |
| חד / מק / 939 / א    | כפיפות  |           | 5096                     |                               | 21/07/2002 |

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך   | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | אריאל פרוינד |           |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:1250   | 1                   |             | אריאל פרוינד |           |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1:500    | 1                   | 19/11/2012  | מרגלית יגאל  |           | 26/11/2012  |                | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:1250   | 1                   | 01/10/2013  | פרוינד אריאל |           | 01/10/2013  |                | לא                  |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|----|---------------|-------------|------|--------------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית    |    |               | עיריית חדרה | חדרה | הכלל יפה (1) | 5   | 04-6303722 | 04-6303726 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 16.

### 1.8.2 יזם

| שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----|---------------|-------------|------|--------------|-----|------------|------------|-------|
|    |               | עיריית חדרה | חדרה | הכלל יפה (1) | 5   | 04-6303722 | 04-6303726 |       |

(1) כתובת: ת.ד. 16.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע פרטיים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                                    | ישוב | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|-----------|--------------|---------------|-------------------------------------------------------------|------|---------|-----|------------|------------|--------------------|
| מתכנן          | עורך ראשי | אריאל פרוינד |               | פרוינד יצחק -<br>יעוץ, תכנון<br>וקידום<br>פרוייקטים<br>בע"מ | חיפה | דרך יפו | 145 | 04-8514999 | 04-8514455 | arik@ifreund.co.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                      | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------------------------------|----------------|----------------|-----|------------|------------|----------------------------|
| מהנדס          | יועץ תחבורה | יגאל מרגלית | 25016         | חברת<br>מהנדסים<br>לתכנון ופיקוח<br>בע"מ      | רמת גן         | הירדן          | 29  | 03-6772001 | 03-6776661 | yigal-<br>m@ecds.co.il     |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | משה פלוס    | 442           | הלפרין-פלוס<br>מדידות<br>ופוטוגרמטריה<br>בע"מ | ראשון<br>לציון | הכשרת<br>הישוב | 10  | 03-9627082 | 03-9626874 | moshe@hf-<br>mapping.co.il |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת דרך יוליאנה הקיימת בחדרה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע לצורך הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62.א.א.(א) 2 לחוק.
- ב. קביעת הוראות לפיתוח וסלילת דרך.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

31.837

שטח התכנית בדונם

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד       | תאי שטח        | סימון בתשריט        |
|------------|----------------|---------------------|
| דרך מאושרת | 1              | בלוק עץ/עצים לעקירה |
| דרך מוצעת  | 2 - 9          | להריסה              |
| יעוד       | תאי שטח כפופים |                     |
| דרך מאושרת | 1              |                     |
| דרך מאושרת | 1              |                     |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד            | מ"ר       | אחוזים |
|-----------------|-----------|--------|
| דרך מאושרת      | 28,432.5  | 89.31  |
| מגורים          | 1,760.45  | 5.53   |
| קרקע חקלאית     | 65.7      | 0.21   |
| שטח ציבורי פתוח | 1,578.37  | 4.96   |
| סה"כ            | 31,837.02 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 28,432.5  | 89.31        |
| דרך מוצעת  | 3,404.51  | 10.69        |
| סה"כ       | 31,837.02 | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | דרך מאושרת                                                                            |
| 4.1.1 | שימושים                                                                               |
|       | שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                |
| 4.2   | דרך מוצעת                                                                             |
| 4.2.1 | שימושים                                                                               |
|       | שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

**6. הוראות נוספות**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.1</b> | <b>קווי בנין</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | קווי הבנין מהדרך לשטחים הגובלים בה יהיו ע"פ הוראות התכניות המאושרות הגובלות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6.2</b> | <b>הפקעות ורישום</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>6.3</b> | <b>ניקוז</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | <p>א. מי הנגר שבתחומי התכנית ינוקזו למערכת העירונית.<br/>לא יינתן היתר סלילה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.</p> <p>ב. יינקטו כל הפעולות הדרושות לשימור קרקע ומניעת ארוזיה במדרונות ושטחים שבתחום והגובלים בתכנית, במהלך הביצוע ואחרי ביצוע הדרך.</p> <p>ג. סוללות הדרך לא יחסמו את המשך זרימת הנגר העילי והתת-קרקעי אל מערכות הניקוז הקיימות.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>                                                                                                                                                                                      |
| <b>6.4</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | א. עקירת עצים (כמסומן בתשריט התכנית) תהיה כפופה לערך חלופי ע"פ כל דין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>6.5</b> | <b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | מניעת מטרדים בעת הסלילה / חציבה / חפירה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | <p>א. מפגעי רעש - מפלס הרעש המצטבר מכלל עבודות ההקמה לא יעלה על הערכים הנקובים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תשי"ן 1990.</p> <p>ב. אבק - שינוע העפר ו/או ציוד אחר הנחוץ לצורך העבודות ייעשה תוך שימוש בכבישים סלולים קיימים במידת האפשר. דרכי עפר, משטחי עבודה ושטחי התארגנות יורטבו למניעת מטרדי אבק.</p> <p>ג. לפני תחילת עבודות העפר יסומנו קווי הדיקור המתוכננים בשטח, ובסימון נפרד יסומנו שטחי ההתארגנות. אזורים רגישים יגודרו לפני תחילת העבודה ויינקטו כל האמצעים הדרושים להגנה עליהם.</p> <p>ד. לא תותר כל עבודת פיתוח מעבר לקווי הדיקור, למעט חריגה מקווי הדיקור לשם ביצוע עבודות זמניות ודרך זמנית, באישור המפקח מטעם הוועדה.</p> <p>ה. הצפות ושטפונות - בכל שלב ביצוע יינקטו כל הפעולות הנחוצות למניעת הצפות ושטפונות,</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.5 | <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>נוק למדרונות עפר וכיו"ב, העלולים להיגרם כתוצאה מביצוע העבודות בתכנית זו.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.6 | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. טרם מתן היתר לסלילת הדרכים, תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית תכנית פיתוח לדרכים הכלולות בתחום התכנית, שתכלול הגדרות (גובה, צורה וחומרים), קירות תומכים, פיתוח גנני ושלבי ביצוע הדרך.</p> <p>ב. הבקשה להיתר הבניה / סלילה ותכנית הפיתוח, יכללו תכנון נופי מפורט שייערך ע"י אדריכל נוף.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.7 | <p><b>תשתיות</b></p> <p>א. שינויים בקווי תשתית קיימים יבוצעו בתיאום עם הרשויות/הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. באחריות יוזם התכנית לשקם תשתיות, שטחים חקלאיים ותשתיות חקלאיות, במידה שנפגעו במהלך העבודה, ולהחזירם למצבם טרם הפגיעה. שיקום התשתיות ייעשה בתיאום עם הועדה המקומית ועם בעל הנכס, לפי העניין.</p> <p>ג. חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנון התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל-1970) ובהתיעצות מבקש היתר הסלילה עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ד. תאורה</p> <p>יוזמי /מבצעי התכנית חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הדרכים הכלולות בתכנית, כולל עמודים ופנסים, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.</p> <p>ה. קוי מים</p> <p>לפני התחלת סלילת הדרכים בשטח בו עובר צינור מים, על היוזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים, או העתקתו למקום אחר, אם ידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה /או יוזמי התכנית.</p> <p>ו. ביוב</p> <p>לפני התחלת סלילת הדרכים על היוזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב, לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת קווי ביוב חדשים ומיקום חיבורם לקו הביוב הציבורי.</p> <p>תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.</p> |
| 6.8 | <p><b>דרכים</b></p> <p>א. על יוזם /מבצע התכנית להבטיח גישה זמנית למגרשים הגובלים, עד לביצוע מערך הדרכים המוצע בתכנית זו.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית עד 3 שנים

## 8. חתימות

|                                                                |                                                                                                           |                            |                                    |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| <b>מגיש התכנית</b><br>שם ומספר תאגיד:<br>עיריית חדרה 500265004 | <b>שם:</b><br>שם ומספר תאגיד:<br>עיריית חדרה 500265004                                                    | <b>סוג:</b><br>רשות מקומית | <b>תאריך:</b><br>חתימה:            |
| <b>יזם</b>                                                     | <b>שם:</b><br>שם ומספר תאגיד:<br>עיריית חדרה 500265004                                                    | <b>סוג:</b>                | <b>תאריך:</b><br>חתימה:            |
| <b>עורך התכנית</b>                                             | <b>שם:</b><br>אריאל פרוינד<br>שם ומספר תאגיד:<br>פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947 | <b>סוג:</b><br>עורך ראשי   | <b>תאריך:</b><br>2.10.13<br>חתימה: |