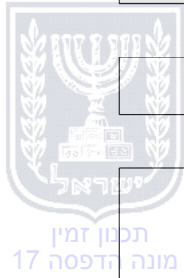


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0571562

הרחבת מגרש ה'טכנודע' מערבה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להרחיב את שטח מתחם מוזיאון ה'טכנודע' לטובת הוספת אגף למוזיאון. ההרחבה המבוקשת תהייה לכיוון מערב ותכלול את רצועת השטח הציבורי הפתוח בייעוד 'שביל' הקיימת וחלק משטח המגרש הגובל בייעוד 'מרכז אזרחי' הפנוי היום מפעילות ובניה ובכך אין תכנית זו פוגעת בשטח האזרחי במתכונתו הקיימת ומאפשרת להגדיל את הפעילות החינוכית העשירה המתרחשת במתחם המוזיאון. התכנית המוצעת מציעה לשנות את ייעוד הקרקע משביל ומרכז אזרחי לשטח למבנה ציבור ולהכיל את הוראות תכנית מאושרת מס' 302-0300962 על השטח הכולל ללא תוספת זכויות. התכנית מבטיחה גם את שמירת היקף השטח הציבורי הפתוח ע"י העתקת שטח השביל והרחבת שטח השביל הקיים ליחידת שטח משמעותית. התכנית המוצעת גם מותאמת לרוח התכנית להתחדשות עירונית של מב"ש לגבעת אולגה ובין היתר מבקשת להרחיב את זכות הדרך הגובלת למתחם הטכנודע מצפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הרחבת מגרש ה'טכנודע' מערבה

302-0571562

מספר התכנית

11.453 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	189766
קואורדינאטה Y	704985

1.5.2 תיאור מקום

מתחם ה'טכנודע' המצוי לאורך רחוב הרב ניסים בגבעת אולגה, 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	גבעת אולגה
-------	------------

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10572	מוסדר	חלק		18, 23-24, 178, 377
10580	מוסדר	חלק		21

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



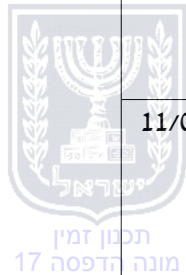
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2020 / חד
22/05/2016	6594	7269	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0300962. הוראות תכנית 302-0300962 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0300962
15/09/1985	3358	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 763 ממשיכות לחול.	שינוי	763 / חד
22/02/2005		5368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1296 ממשיכות לחול.	שינוי	1296 / מק/ חד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניבה אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניבה אבירם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	13/02/2018	ניבה אבירם	04/01/2018	1	1: 500	רקע	אדריכלות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית חדרה	חדרה	(1)	9	04-6303311		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הלל יפה 9, חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית חדרה	חדרה	(1)	9	04-6303311		

(1) כתובת: רחוב הלל יפה חדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

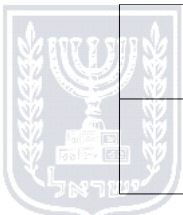
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חדרה	חדרה	(1)	9	04-6303311		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: במגרש בעלי קרקע פרטיים נוספים

(1) כתובת: רחוב הלל יפה 9 חדרה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניבה אבירם		ניבה ואריאל אבירם אדריכלים	בנימינה- גבעת עדה	הברוש	6	04-6899022		niva.aviram @gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

1. הרחבת מגרש הטכנודע מערבה וקביעת קווי בנין.
2. הרחבת זכות הדרך הרב ניסים מצפון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפה והגדלת שטח ציבור לפי סעיפים 62א(א)1 ו- 62א(א)3 לחוק לצורך הרחבת מגרש הטכנודע מערבה והגדלת השביל באופן שנשמר סך שטח השביל המקורי.
2. הרחבת הדרך הגובלת מצפון לפי סעיף 62א(א)2.
3. קביעת קו בנין 0 בגבול מערבי וצפוני, בקטע הרחבת הדרך, לפי סעיף 62א(א)4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	830
מבנים ומוסדות ציבור	400
שביל	860

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	10,070.6	87.91
מרכז אזרחי	1,061.42	9.27
שביל	323.03	2.82
סה"כ	11,455.05	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.68	77.38	דרך מוצעת
96.50	11,054.63	מבנים ומוסדות ציבור
2.82	323.03	שביל
100	11,455.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים ציבוריים והשימושים התומכים בהם ובכלל זה; בנייני ציבור, מוסדות חינוך, מוזיאון, מוסדות תרבות ופנאי, פארק מדע, משרדים ומבני מנהלה, מחסנים, חניה לשימוש המבנים הציבוריים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	בשביל ניתן יהיה לבצע פיתוח גנני ונטיעות, הסדרה של שבילים להולכי רגל, התקנת ריהוט גן ותאורה.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(6)	2	(5) 5	(4) 0	(3) 2	(2) 4	60		7513.28	0	4007.08	(1) 12021.19	11054.6	400	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטחי הבניה בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
- (2) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (3) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (4) מערבי.
- (5) מזרחי.
- (6) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בתחום המגרש יוקצו 80 מקומות חניה.

6.2**ביוב וניקוז**

השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור ני הנגר העילי וכמפורט להלן:

- 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ויהווה שטח חדיר מים למטרות חלחול לתת הקרקע. לחלופין ניתן יהיה לספק פתרונות פיתוח המאפשרים חלחול.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך להגדיל את ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

6.3**חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו, קיים + תוספת, בפני רעידות אדמה ועפ"י דרישות ת"י 413 תוך מילוי התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על כל בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א/38.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית ניקוז כוללת מתואמת עם חברת נתיבי ישראל.
2. הגשת דו"ח אקוסטי וקבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות סביבה תוך הטמעת דרישות האיגוד בהיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים