

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1101682

תכנית להחלפת שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור

חיפה

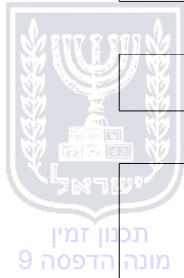
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

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

חלקה 146 שטח למבני ציבור (אשר אושרה לפי תוכנית חד/1200 בשכונת הפארק) גובלת לקו מתח גבוה של חברת החשמל, בגלל מגבלות בנייה של קו מתח גבוה לא ניתן לנצל כשליש משטח החלקה לבניית מבני ציבור.

התכנית מבצעת החלפה בין שטח למבני ציבור, חלק מחלקה 146, שנמצא באזור הגבלת פיתוח בגלל מתח גבוה, לבין שטחי ציבורי פתוח בחלקות 154 ו 161 המרוחקים מעל 50 מ' מקו המתח.

בנוסף במגרש לבניית מבני ציבור - התוכנית מגדילה שטח בנייה עיקרי ב 500 מ"ר, ומשנה קווי בניין לאפס בכל גבולות המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית להחלפת שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

302-1101682

מספר התכנית

10.680 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	194089
קואורדינאטה Y	703712

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10403	מוסדר	חלק	146, 161	154

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 מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1200 / חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 1200 ממשיכות לחול.	5342	389		09/11/2004



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סיון דהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סיון דהן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/07/2022	סיון דהן	18: 31 05/07/2022	טבלת הקצאה בהסכמה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/06/2022	סיון דהן	14: 30 30/06/2022		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		החברה הכלכלית לחדרה	חדרה	המסגר	22	04-6211864		office@hakal.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לחדרה	חדרה	המסגר	22	04-6211864		office@hakal.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סיון דהן		אדמה ישראלית 2022 בע"מ	חדרה	שד רחבעם זאבי				sivan@adam-a-isr.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

החלפת שטח ציבורי למבני ציבור עם מגבלת בנייה בגלל מתח גבוה עם שטח ציבורי פתוח המרוחק מאזור מגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לשטחי ציבור

2. הקטנת קווי בנין

3. הגדלת שטח בנייה עיקרי ב 500 מ"ר



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

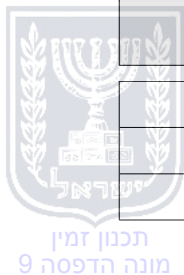
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	8,219	76.98
שטח ציבורי פתוח	2,458	23.02
סה"כ	10,677	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,219.63	76.98
שטח ציבורי פתוח	2,457.88	23.02
סה"כ	10,677.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד לבנייני תרבות, חינוך, רווחה, בריאות, ספורט, דת וכל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק. יותר מזנון במסגרת מוסדות בנין ציבורי וכן יותר על המותר בשטח ציבורי פתוח כמפורט להלן.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בהתאם להוראות תוכנית חד/1200 : 1. בבתי"ס הגובלים בפארק ימוקמו מגרשי הספורט ומתקני הספורט ויגודרו בהתאם באופן שיוכלו להיות פתוחים ולתפקד כחלק מהפארק בשעות ובימים שבהם בנייני בתי"ס סגורים. 2. מגרשי הספורט בשטח ביה"ס ימוקמו במרחק מינימלי של 80 מ' ממבנה מגורים. הקטנת מרחק זה תתאפשר עפ"י דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים והועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי ספורט, ומגרשי משחקים לילדים, מזרקות ומקוי מים מלאכותיים, מעברים ציבוריים על קרקעים ותת-קרקעים להולכי רגל, מגדל תצפית, מגרשי חניה למשתמשים בשצ"פ בשיעור שלא ילעה על התקן, שבילי ריצה, החלקה, אופניים, רחבות מרוצפות, מבני שירותים ציבוריים למטרות הנ"ל, (מבנים קלים לבעלי חיים, מבני תחזוקה, שירותים סניטריים, מתקני אשפה, פרגולות וסככות צל, מתקנים הנדסיים), שילוט ותאורה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות תוכנית חד/1200 : תובטח המשכיות הפארק ע"י מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת לרחוב משמר הגבול.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	100	8219	96%	45%	40%	181	40	3	0	0	0	0	0

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפחות 60% מחזית המגרש, ניתן לאשר פחות באישור אדריכל העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

- גודל תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה תהיה לפחות 15% מהשטח, במיקום מתאים ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי וגגות משטחים מרוצפים בתחום המגרש.
- למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים (גינות, פארקים וכבישים).
- תהיה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב.

6.2**תשתיות**

- תשתיות עירוניות :
העברת תשתיות ציבוריות תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.
כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים תהיינה תת-קרקעיות
- אספקת מים :
אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית הקיימת.
- ביוב :
מערכת הביוב המתוכננת במגרש תתחבר למערכת הביבים העירוניים.

6.3**חשמל**

- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 2.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו - 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ'
מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 55.0 מ'

מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'

2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- עמודים הנמצאים בתחום הדרך או בסמוך לה, ימוקמו באי תנועה וימוגנו בפני פגיעה.
- אסורה המצאות חצרות של מבני חינוך מתחת לקוי החשמל במתח עליון.

6.4

פסולת בניין

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:

1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה למבני הציבור יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

איחוד וחלוקה

1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
2. רישום החלוקה יעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.
3. השטחים בתוכנית ירשמו על שם עיריית חדרה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית