

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
תכנית מס' חד/765 ו' - מרכז מסחרי
ברח' רוטשילד והגבורים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/765 ו' - מרכז מסחרי ברח' רוטשילד והגבורים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע בקנ"מ 1:1250
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 10860 מ"ר.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, בין רח' הגבורים והחאן ובין רח' רוטשילד וגן המייסדים.
8. גושים וחלקות: גוש 10037, חלקות 8,6, חלק מחלקה 19.
גוש 10036 חלק מחלקה 62.
9. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה והבעלים.
10. בעלי הקרקע ומגיש התכנית: אחים רויכמן.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית:
 - א. איחוד חלקות
 - ב. קביעת איזור מע"ר מגורים ומסחר
 - ג. קביעת שצ"פ
 - ד. קביעת חניון ציבורי מתחת לשצ"פ
 - ה. סימון בנינים להריסה

13. תכליות ושימושים

- 13.1. איזור מע"ר מגורים ומסחר.
א. מגורים רק אם כל הבנין מעל לשטח המסחרי ישמש למגורים.
ב. משרדים של בעלי מקצועית חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.
ג. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי
ד. מסעדות ומזנונים
ה. סוכנויות של חברות מסחריות
ו. בנקים
ז. משרדים
ח. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות
ט. מועדונים חברתיים ופרטיים

13.2. שטח ציבורי פתוח.

- א. ככרות, גנים, נטיעות, חורשות ושדרות.
ב. מתקני גן.
ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
ד. חניון תת קרקעי.
ה. מקלט תת קרקעי.

14. תכנית בינוי

תכנית לשטח הכלול בתכנית או חלק ממנו, הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומקתני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה, הצגת עבודות פיתוח בשטח כולל גיבון, ריצוף שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון, טלביזיה, גז ומתקנים נוספים. חתכים מפורטים של דרכים וככרות עם המערכות וריהוט הרחוב. הנחיות לתכניות בניה ולתכניות עבודה פיתוח לביצוע, הכל להבטחת ביצוע בהתאם לתב"ע ולתנאיה. התכנית כוללת תשריטים אפקיים בקניימ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי, גימור הבנינים והוראות כתובות (תקנון).

15. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו באה לשנות תכנית מס' חד/765 (מ-18) והוראותיה תהיינה עדיפות.

16. האיזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה:

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי במ"ר	תכנית קרקע ב-%	מספר קומות מקסימלי	סה"כ % בניה	קווי בניה			הערות
							קדמי	צדדי	אחורי	
מע"ר (מגורים ומסחר)	אפור	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	60	5	150	0	4-0 לשצ"פ (רק למסחר)	--	צפיפות 10 יח"ד לדונם
שטח ציבורי פתוח ושבילים	ירוק	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט				על פני הקרקע שטחים מגובנים ומתקני משחקים, ספורט ושעשועים. מתחת לפני הקרקע חניה ציבורית, מקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה.			

הערות: א. קוי בבין לאגף המגורים יהיו 5מ' קדמי ו-4מ' צדדי בכל מקרה.

ב. בשטחים המסחריים תותר התקנת גגון שאינו בולט יותר מ-2.0 מ' מחזית הבבין באם גבהו מעל פני הרצפה הוא עד 3.5 מ' ו-3.0 מ' באם גבהו מעל פני הרצפה הינו מעל 3.5 מ'.
השטח שמתחת לגגון לא יחושב באחוזי הבניה וביתן יהיה להבליטו מעבר לקו הבבין ו/או מעבר לגבול המגרש בתחום שטח ציבורי שהינו דרך או ש.צ.פ.

ג. הבניה תהיה על פי תכנית בינוי (ר' סעיף 14 לעיל) באישור הועדה המקומית.

ד. הבקשה להיתר תכלול תכנית אקוסטית.

17. חישוב אחוזי הבניה

א. באגף המגורים

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאורור השירותים, ומרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים.

תותר הקמת מרתף שיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונת.

הערות: 1. שטח המקלט שלא יחושב באחוזי הבניה הנו המינימלי הנדרש ע"י הג"א.

2. שטחי חניה מעבר לנדרש יכללו בחישוב השטחים.

ב. באגף המסחר?

1. לא יחושב באחוזי הבניה שטח המעבר הציבורי המקורה (MALL).
 2. במרתף יחושבו באחוזי הבניה שימושים מסחריים בלבד.
 3. מקלט, חדרי מכונות, חניה, מעליות, איזורי פריקה וכו' לא יחושבו באחוזי הבניה.
1. שטח מגרש מינימלי, בהתאם לדרישת הג"א - לא יכלל בחישוב הערות:
 2. שטח החניה הנדרש עפ"י התקן - לא יכלל בחישוב שטח הבניה.

ג. באגף המשרדים.

- שירותים כלליים לכלל הדיירים כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור. ארוכה בלתי מקורה המשמשת לאורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאורור השירותים, חדרי מכונות

18. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיפים 188, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בחניונים שמתחת לשצי"פ ושבילים תירשם זכות שימוש למפעיל החניון.

19. הריסת מבנים

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

20. חניית מכונות וסדרי תנועה.

- א. מספר המקומות הנדרש יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שאושר ע"י משרד התחבורה פתרון החניה וסדרי התנועה.

הערות: א. תותר חפיפה בדרישות החניה על פי הוראות תכנית המתאר מס' חד/2000/450, למעט בין מגורים ושימושים מסחריים.

ב. החניה למגורים, באם יהיו בפרויקט, תהיה נפרדת ובפיקוח.

21. פיתוח.

א. תכנית פיתוח.

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהבדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון נחשבל לבתים יהיו חת-קרקעיים.

ב. פיתוח השצ"פ

פיתוח השצ"פ כולל גיבון וניקוז יבוצע על חשבון מגישי הבקשה להיתר ויהיה תנאי בהיתר הבניה שיוצא.

ג. פיתוח דרכים

על מגישי הבקשה להיתר בניה תחול החובה לסלול את קטעי הדרך הגובלת בתכנית עד לחצי רחבם.

22. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

24. קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשור על הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין (החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין), פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	6.5 מ'
קו חשמל במתח עליון 110-150 ק"ו	קיים - מציר הקו	9.5 מ'
קו חשמל במתח עליון 110-150 ק"ו	קיים - מציר הקו	13.0 מ'

עמודים חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת חשמל.

25. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.

26. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.
ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך 3 שנים..

27. חתימות:

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי-שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
חדרה	
תכנית ב.9. חר/מס' 1465	14
הועדה המקומית בישיבתה מס' 14	
מיום 1.9.86	החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
מנהל הועדה המקומית	ידיד הועדה המקומית
לתכנון ולבניה חדרה	לתכנון ולבניה חדרה

28. תאריך: 1.9.86 לדיון בועדה המקומית

21.9.86 לדיון בועדה המחוזית

5.1.87 להפקדה.

13.5.87 למתן תוקף.

5127 622 5

מנהל מחלקת חוקה

[Signature]

מנהל מחלקת חוקה

$r''(0) = -\frac{1}{2}C_2$