

מסמך א' - תכנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/804א' - שינוי תואי חיבור
רח' הורד ורח' הציפורן בשכ' ביאליק

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/804א' - שינוי תואי חיבור
ברח' הורד ורח' הציפורן בשכ' ביאליק בחדרה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ
1:1250
3. ת ש ר י ט: 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: 5.040 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט .
7. ה מ ק ו מ: חדרה, שכ' ביאליק, בין הרחובות ביאליק, הורד, הציפורן.
8. גושים וחלקות: גוש 10042, חלקה 270 .
חלק מחלקות 271, 272, 274.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: ש ו נ י מ .
11. עורך התכנית: י.פינצי, ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. קביעת איזור מגורים ב'.
ב. קביעת איזור מגורים ג'.
ג. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ד. קביעת דרכים, ביטול דרכים.

13. יחס לתכניות מאושרות: יחס לתכניות מאושרות: קטעי תכנית חד/804 שבתחום תכנית זו יבוטל והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.

14. תכליות ושימושים:

14.1. אזורי מגורים - א. בינוני מגורים.

14.2. שטח ציבורי פתוח - א. ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.

15. האזורים וחוקי הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה %	מספר קומות מקסימלי	תכנית קרקע %	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
(1) תותר הקמת 2 בנינים נפרדים במרחק של 8 מ' לפחו ביניהם. (2) הצפיפות: 4 יח"ד לדונם	6	4	5	50	2	25	500 או עפ"י התשריט	18 או עפ"י תשריט	כחול	מגורים ב' (דירות)
				60	2	30				מגורים ב' (קוטג'ים)
6 יח' לדונם	8	4	5	70	3 ע"ע	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	צהוב	מגורים ג'
לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.									ירוק	שטח ציבורי פתוח

16. חישוב אחוזי הבניה: א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט.

ג. באיזור מגורים ג' - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל משטחין של חלקי הבניה פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדייר הבית, מקלט ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כבישה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, רומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

17. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ג'ירשמו על שמה עפ"י החוק.

18. חניית מכוניות: א. באיזור מגורים - מקום חניה לכל יחיד בתחום המגרש. בהתאם להוראות תכנית חד/804.

19. דרכים: א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מטר רוחב) - 10 מטר.

ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.

20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. מרתפים: הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתפים באיזורי מגורים לשימושים הבאים:

מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חלל למעלית וחדר מכוניות למעלית, מחסן משותף שישמש לכלל דיירי הבית בשיעור שלא יעלה על 6 מ"ר, חדר הסקה מרכזי, חניה למכוניות של דיירי הבנין בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית. שטח המרתף באזורי מגורים לא יכלל באחוזי הבניה.

23. מספר הבתים על מגרש: על מגרש: על מגרש באיזור מגורים יוקמו לא יותר משני בנייני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ-8 מ'.

24. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

25. קווי חשמל: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך	מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו	קיים: מהתיל הקיצוני מתוכנן או מאושר-מציר הקו	5.0 מ' 6.5 מ'
קו חשמל עליון 110-150 ק"ו	קיים: מהתיל הקיצוני מתוכנן או מאושר - מציר הקו	9.5 מ' 13.00 מ'

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש נזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

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

27. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.

28. חתימות: חתימת המתכנן:

יהושע פינצי-שמואל רות
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
חתימת הועדה המחוזית: 16804/ תכנית ב.ע. חדר/מס'	
15	הועדה המקומית בישיבתה מס' 11.6.86 מיום החליטה להמליץ על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
חתימת הועדה המקומית: 16804/ תכנית ב.ע. חדר/מס'	
11	הועדה המקומית בישיבתה מס' 28.4.85 מיום החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

29. תאריך: 14.1.85 - לדין בועדת המקומית.
5.5.85 - לדין בועדת המחוזית.
11.9.85 - להפקדה
4.6.87 - למתן תקף.

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז _____ מ"ב

מרחב תכנון מקומי _____ מ"ב

תכנית _____ מס' 804/35

הועדה המחוזית בשיבתה ה' _____ 33 (א.א.)

מיום _____ 25.12.86 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי _____ מ"ב

תכנית _____ מס' 804/35

הועדה המחוזית בשיבתה ה' _____ 16

מיום _____ 19.5.85 החליטה לתפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 804/35 פורסמה לראשונה לתוקף ביום _____ 3510

מיום _____ 24.12.86

562

ה' 67

תכנית מס' 804/35 פורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 3305 מיום _____ 27.2.86 עמוד 153

ול, אצ"א