

21

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/810 א', רח' ביאליק

ואיזור שכון פאר ושכ' עובדים (מ-26)

חתימות

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הודעה על אישור תכנית מס. חד/810/21
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3807
מיום 25.10.90

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/810/21
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3679
מיום 14.7.89

חתימת הועדה המחוזית:

מסדיר הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חד/810/21
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.10.89 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית ב.ע. חד/מס' 810/16
הועדה המקומית בישיבתה מס' 16
מיום 18.6.86 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
מנהגס הועדה המקומית
לתכנון ולבניה, חדרה
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה חדרה

תאריך: 23.9.86 - לדיון בועדה המקומית

8.9.87 - לדיון בועדה המחוזית

20.6.90 - למתן תוקף

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/810א' רח' ביאליק ואזור שכון פאר ושכ' עובדים (מ-26).
2. מסמכי התכנית מסמך א' - תקנות תכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית 17,880 דונם.
5. חלות התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום חדרה, בין הרחובות פיינברג, בן-צבי ולוי אשכול.
7. גושים וחלקות גוש 10041, חלקי חלקות 6, 93.
8. היוזם ומגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
9. בעלי הקרקע שונים.
10. עורך התכנית י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית א. קביעת איזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ג. קביעת הוראות בניה להרחבת דירות קיימות.

12. תכליות ושימושים

12.1 איזור מגורים בניני מגורים.

- 12.2 שטח ציבורי פתוח
- א. ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשה ושדרות.
- ב. מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
- ד. מגרשי ספורט, מתקני ספורט.
- ה. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.

12.3 איזור מגורים מיוחד

איזור בו חלה תכנית מאושרת שהצפיפות בה אינה תואמת לצפיפויות שנקבעו בתכנית זו.

13. האיזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי הבניה:

סימון	רוחב	שטח מגרש	הוראות בניה	מס' יח"ד
תשריט	חזית	מינימלי		
צבע	מינימלי	במ"ר		
תום	עפ"י	עפ"י	א. במגרשים בהם מצויינת בתשריט	מגרשים
ותחם	התשריט	התשריט	תוספת בניה תהיה הבניה כמסומן	1, 2, 3-14
תום			בתשריט, ע"י תכנית כוללת לכל	מגרשים 4, כ.ג.
הה			הבית שתכלול עיצוב ובלא תוספת	5, 8-12
			יחידות דיור ובתנאי שגודל זירה	מגרשים
			לאחר ההרחבה לא יעלה על 90 מ"ר,	24-6
			והמרחק בין שני בנינים לא יקטן	מגרשים
			מ-8 מ'. תכסית הקרקע תהיה בהתאם	7-28
			למוצע בתשריט.	

לשכת ההכנה המחוזית

הסימון	רוחב	שטח מגרש	הוראות בניה	מס' יח"ד
בתשריט	חזית	מינימלי		
כצבע	מינימלי	במ"ר		
			ב. בבנינים קיימים שלא צויינה לגביהם בתשריט אפשרות תוספת, לא תותר בניה נוספת למעט סגירת מרפסות קיימות.	
			ג. תותר בנית ציצה לגג כמפורט בסעיף 18 להלן.	כ.ג.
ירוק	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	הבניה עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית	

14. יחס לתכניות מפורטות

- א. תכנית זו מבטלת קטע תכנית מס' 810/חד רבאה במקומה.
 ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/369א'.

15. חישוב אחוזי הבניה

באיזור מגורים מיוחד 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 המשמט לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ'.

תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית. כן יותרו **ציצות** לגג כמפורט בסעיף 18 להלן.

משרד הפנים
 שטח חניון
 מידעל מחוז
 לשכת התכנון
 לזכרון משה

כ.ג.

כ.ג.

16. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה בחוק.

17. חניה

באיזור מגורים - מקום חניה לדירה בתחום המגרש.

18. יציאות לגג

באיזורי מגורים רשאית הועדה המקומית להתיר יציאות לגג מחוץ לאחוזי הבניה המותרים כפוף לתנאים הבאים:-

א. בניה קשה בלבד.

ב. גובה נטו 2.20 מ'.

ג. השטח למדרגות, משטח היציאות וחדר אחסון לא יעלה על 15 מ"ר, לכל דירה שבקומה העליונה.

ד. השארית שטח לכלל הדיירים בבית משותף, בשיעור 20% משטח הגג.

ה. מבני היציאות לגג לא יצמדו לדופן הבנין.

ו. מעקה בגובה 1.3 מ' מסביב לגג.

ז. עיצוב ארכיטקטוני אחיד במקרה של מספר יציאות נפרדות.

19. תשריט לצרכי רישום

היתרי בניה יותנו בהגשת תשריט לצרכי רישום לכל החלקה.

משרד הפנים
מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המרחבית

2. תכנית פיתוחצעה

לא ינתן היתר ללא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן.

תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה מצבית והכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

2. דרכים

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

2. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

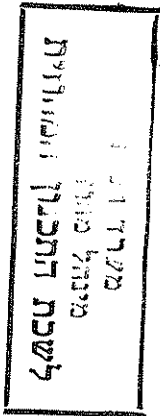
2. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

2. 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 לבנין, החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

כ.ג.



כ.ג.

שטח בנוי שטח פתוח

קו' חשמל במתח נמוך:

מתייל קיצוני	2.00 מ'	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'

קו' חשמל במתח גבוה:

מתייל קיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
מציר הקו	6.50 מ'	8.50 מ'

קו' חשמל במתח עליון:

מתייל קיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
מציר הקו	14.00 מ'	20.00 מ'

קו' חשמל במתח על:

מתייל קיצוני	20.00 מ'	25.00 מ'
מציר הקו	35.00 מ'	40.00 מ'

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

25. חישוב השטחים

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

26. שלבי ביצוע

- א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
- ב. שלבי ההפקעות של השטחים הציבוריים תוך 3 שנים.