

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חד/810 - רח' ביאליק ואיזור
שכון פאר ושכ' עובדים (מ-26)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חד/810 - רח' ביאליק ואיזור שכון פאר ושכ' עובדים (מ-26).
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
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: 90,500 ד'.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ה ס: חדרה, שכ' עובדים ושכון פאר בין הרחובות ביאליק, בן-צבי, יוסף ספיר ולוי אשכול.
7. גושים וחלקות: גוש 10041 חלקות 6, 357-381; 384-386; 388; 392-394; 396; 414; 417. חלק מחלקות 5, 383, 423. גוש 10042 חלק מחלקה 19.
8. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י. פינצלי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית:
 - א. קביעת איזור מגורים מיוחד
 - ב. קביעת חזית מסחרית.
 - ג. קביעת שטח לחניה.
 - ד. קביעת שטח ציבורי פתוח ושכילים.
 - ה. קביעת שטח לבניני ציבור.
 - ו. קביעת הוראות בניה להרחבת דירות קיימות.
12. תכליות ושימושים:
 - 12.1 איזור מגורים: - בניני מגורים והשימושים להלן עפ"י תכנית מפורטת:
 - א. בניני ציבור ומוסדות ציבור.
 - ב. מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות.
 - ג. שטח ציבורי פתוח, מגרשי משחקים וספורט.
 - ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

- ה. דרכים ושטחי חניה.
- ו. מסחר קמעונאי לשימוש תושבי השכונה.

12.2 אתרים לבניגל ציבור

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרכות ברלכות שחיה ומגרשי ספורט.
- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
- ג. כתי תחכות ומוסדות קהילתיים.
- ד. מוסדות בריאות.
- ה. מוסדות דת.
- ו. מוסדות סעד.
- ז. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.
- ח. ספריות ומוזיאונים.
- ט. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.
- י. מקלטים ומחסים ציבוריים.

12.3 שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים ונסיעות לציבור, חורשות 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.
- ו. קיוסקים עפ"י תכנית מפורטת.

12.4 איזור מגורים מיוחד

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

13. האיזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ליחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי בניה.

הערות	קרי בנין			סה"כ שטח בניה ב-%	מס' קומות מקסימלי	תכסית קרקע ב-%	שטח מגרש מנימלי במ"ר	רוחב חזית מנימלי	הסלמון בתשריט בצבע	האיזור
	חזית	צד	אחור							
	6	4	5	90	3	30	1000 או עפ"י התשריט	20 מ' או עפ"י התשריט	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
<p>א. כמגרשים בהם מצויינת בתשריט תוספת בניה תהיה הבניה כמסומן בתשריט, עפ"י תכנית אחידה לכל הבית ובלא תוספת יחידות דיור, ובתנאי שגודל דירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 90 מ'. והמרחק בין שני בנינים לא יקטן מ-8 מ' וחכסית הקרקע לא תעלה על 50%.</p> <p>ב. בבנינים קיימים שלא צוינה לגביהם בתשריט אפשרות תוספת. לא תותר בניה נוספת למעט סגירת מרפסות קיימות.</p> <p>ג. תותר בנית עליות לגג עפ"י הוראות תכנית המתאר.</p>							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד

14. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מבטלת ובהא במקומן של התכניות חד/369: א' - בינוי בשכ' ברנדייס, חדרה, גוש 10041 חלקה 6, ו-חד/430ב' - שכונת נוה צבי גוש 10041 חלקות 226-228, 233-235.

15. חישוב אחוזי הבניה:

א. באיזור מגורים מיוחד: בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לבזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדיירות כגון חדר הסקה, חדר ומחנק קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארוכה בלתי מקורה המשמשת לאורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאורור 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.

ב. כללי אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו דהיינו משטח המגרש לבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

16. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויגדשמו על שמה על פי החוק.

17. חניה

א. באיזור מגורים - מקום חניה לדירה בתחום המגרש.

18. תכנית פיתוח

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

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

19. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) 10 מ'.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מ'.

20. היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

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

22. קוי חשמל:

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

קו חשמל במתח נמוך	מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו	קים-מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מתוכנן או מאושר-מציר הקו	6.5 מ'
קו חשמל עליון 110-150 ק"ו	קים - מהתיל הקיצוני	9.5 מ'
	מתוכנן או מאושר-מציר הקו	13.0 מ'

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

23. חישוב שטחים: חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ליעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החשוב לא ייחשבו לסטיה.

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

25. חתימות:

יהושע פינצי - שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המחוזית;

חתימת הועדה המקומית;

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
חדרה	
תכנית ב.ע. חדר/מס' 810	
45	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 6.10.83	מיום
החליטה להמליץ על	
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
י"ר הועדה המקומית	א.א.
למתן ולבניה חדרה	חתימת הועדה המקומית

26. תאריך: 1.9.83 - לדיון בועדה המקומית.
9.10.83 - לדיון בועדה המחוזית.
19.2.84 - להפקדה
14.7.88 - למתן תזקף

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ח ה'תנ"ה

מב תכנון מקומי מא"כ

מס' תכ/810

מס' תכ/100

החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' תכ/810 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3053 מיום 17.5.84 עמוד 2115

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז יפ"ס

מרחב תכנון מקומי מס' תכ/810

תכנית מס' תכ/322

הועדה המדווחת בישיבתה זו

מיום 16.5.85, 19.6.85, 12.8.85

החליטה לזכות תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' תכ/810 פורסמה למחן חוקף בילקוט הפרסומים מס' 3667 מיום 11.6.89 עמוד 3239