

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' חד/837 - בית גיל הזהב בחלקה 52 כגוש 10037

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/837 - בית גיל הזהב בחלקה 52 כגוש 10037.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקב"מ  
1:1250.
3. ת ש ר י ט : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 ; 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: 2441 מ"ר.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, רח' ירושלים פ. רח' הנשיא וליצמן.
8. גושים וחלקות: גוש 10037 חלקה 52.
9. היוזם ומגיש התכנית: בן דוד ושות'.
10. בעלי הקרקע: בן דוד ושות'.
11. מחבר התכנית: י. פלנצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. קביעת מגרש מיוחד לחקמת בית גיל הזהב לקשישים בלבד. (כל שינוי בתכנית יתקייב שינוי תכנית בגין עיר)  
ב. קביעת שטח ציבורי פתוח.  
ג. קביעת שטח לדרך.

13. תכליות ושימושים:

- 13.1 שטח ציבורי פתוח:
- א. ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חרשות ושדרות.
  - ב. מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים.
  - ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
  - ד. מגרשי ספורט, מתקני ספורט.
  - ה. מקלטיט ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות כדלקמן:
- 13.2 מגרש מיוחד:
- א. שימושים מסחריים בקומת קרקע עפ"י המותר במרכז עסקים ראשי (מע"ר) כדלקמן:-
    - 1. חנויות למסחר קמעונאי
    - 2. מסעדות ומזנונים.
    - 3. סוכנויות של חברות מסחריות.
    - 4. בנקים.
    - 5. משרדים.
    - 6. מועדונים חברתיים ופרטיים.
    - 7. מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים,
  - ב. בית "גיל-הזהב" - מגורים לקשישים כולל שירותים נלוים כגון: משרד, מועדון, ח.אחנת, ח.אוכל, מחסנים וכל הנדרש לתפעול הפרויקט.
  - ג. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתרשם, עי"י יו"ר הועדה המקומית הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין, שהמכנה שנבנה, למעט הקומה המסחרית, ישמש כבית הורים וירשם כחידה אחת ולא כבית משותף.
14. יחס לתכניות מאושרות: תכנית זו תהווה שינוי לתכנית חד/765 ובכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין התכנית הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

15. טבלת אזורים והוראות הבניה: בטטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה:

האזור	הסלמון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי במ"ר	הפרשת קרקע ב-%	מס' קומות מקסימלית	סה"כ שטח כניה ב-%	קו בנין			הערות
							חזית	צד	אחור	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התכניות המותרות באישור הועדה המקומית						
מגרש מיוחד	פסים אלכסוניים מצו לביים בצהוב מוחתם כתום	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	30	1 למסחר + 6 לבית "גיל הזהב"	150	5	4	—	הבניה עפ"י תכנית בינו באישור הוע המקומית

הערות: א. קו בנין צדדי למסחר ברח' הנשיא יהיה 0-מ' בתנאי שתאפשר גישה נוחה לחלק האחורי של המגרש.

ב. קו בנין קדמי למסחר ברח' הנשיא יהיה 0-מ' לבנין המגורים 5 מ'.

16. תכנית בינוי

פירושה, תכנית לשטח הכלול בתכנית בנין ערים מפורטת או חלק ממנו, הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה. הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומיתקני תחבורה אחרים על סמך תכנית היועצים, מיפסלי קרקע מתוכננים, מיקום ומיפלט כניסות למבנים, עקרונות ייצוב 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, תאורה, טלפון, טלוויזיה, מיתקנים ימיים וכו'. חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט רחוב ההנחיות לתכניות בניה ולתכניות עבודות פיתוח לביצוע. הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

17. חישוב אחוזי הבניה:

א. במגרש המיוחד, (בחלק הבנין של "גיל הזהב").  
 בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לנזכרים להלן:  
 קומת עמודים מפולשת, סטיון, מקומות חניה למכוניות לדילרי 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, ארוכה בלתי מקורה המשמשת לאורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בכנינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדילרי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

ב. במגרש המיוחד בחלק המסחרי של הבנין:  
כמו בסעיף א' לעיל. בנוסף לכך לא יחושבו באחוזי הבניה חדרי מכוניות  
ומערכות הנובעים מאופי הבנין. בקומת מרתף יחושבו באחוזי הבניה  
השטחים המסחריים בלבד.

ג. כללי:  
אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.

18. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית  
וירשמו על שמה בהתאם לחוק.

19. תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח 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.

20. חניה:

שלעורר החניה יהיו כדלקמן:

א. למסחר - 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר מסחר וחניה תפעולית  
1 לכל 400 מ"ר מסחר.

ב. לבית גיל הזהב - 1 מקום חניה לכל 6 מטות.  
החניה כולה תהיה בתחום המגרש.

21. קרי 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 למכנים המותרים במעבר  
לקווי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך	מהתיל הקיצוני מציר הקו	5.0 מ' 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"ג	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  
וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חב' החשמל.

22. חישוב שטחים:

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

22

23. שלבי בליצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הבליצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 3 שנים.

24. חתימות:

חתימת הנתכנן:

יהושע פינצי - שמואל דוה  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
חכנית ב.ע. חד/מס' 837	
2 הועדה המקומית בישיבתה מס'	
מיום 23.2.84 החליטה להמליץ על	
הפקדת התכנית הנקובה לעיל	
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	פ.א. מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

מסדר הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	21
מרחב תכנון מקומי	232
חכנית	837/21 מס' 21
הועדה המחוזית בישיבתה זו	23
מיום	27.2.84 החליטה לתקן
לתכנית הנמרת לעיל	
מנ מנהל כללי לתכנון	

חכנית מס' 837/21	פורסמה להפקדה בילקוט
מיום 22.6.85 עמוד 635	תפרסומים מס' 3263

15/2/85

חכנית מס' 837/21	פורסמה למתן חוקף בילקוט
מיום 12.6.88 עמוד 2606	תפרסומים מס' 3565

15/2/88

25. תאריך:

15.2.84 לדיון בוועדה המקומית.

26.2.84 לדיון בוועדה המחוזית.

13.5.85 להפקדה.

5.2.86 למתן תקף