

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, חדרה

תכנית מס' חד/821א'-מגרש מיוחד בחלק בחלקה 15 בגוש 10042

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/821א'-מגרש מיוחד בחלק מחלקה 15.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצב בקו"מ 1:1000.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 12.840 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ם: חדרה, מדרום לשכ' שמשון ולרח' התפוז.
7. גושים וחלקות: גוש 10042 חלק מחלקה 15.
8. היוזם ומגיש התכנית: חב' לב השרון בע"מ.
9. בעלי הקרקע: חב' לב השרון בע"מ.
10. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רזה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית:
 - א. קביעת איזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת מגרש מסחרי.
 - ג. קביעת שטח פרטי פתוח.
 - ד. ביטול דרך.
 - ה. קביעת שטח לבניני ציבור.
12. יחס לתכניות אחרות: קטע תכנית חד/767 במחוז תכנית זו יבוטל והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.

13. ת כ ל י ו ת

13.1. איזור מגורים מיוחד: בית גיל הזהב.

מועדון פרטי ושירותים הקשורים בבנין.

13.2. אחרים לבניני ציבור: א. מוסדות חינוך על מיתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.

- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
- ג. בתי תרבות 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 ומתקני ספורט.
- י. מקלטים ומחסים ציבוריים.

13.3. איזור מסחרי: א. חנויות קמעונאיות.

ב. משרדים.

14. האיזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לאיזורים

והוראות בניה.

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי במ"ר	תכסית קרקע ב-%	מס' קומות מקסימלי	סה"כ בניה ברוטו בכל הקומות	קו בנין			הערות
							חזית	צד	אחור	
מגורים מיוחד	כתום מוחכם כהה	18	עפ"י התשריט	40	5	150	5	4	-	
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחכם ירוק כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	לא תורשה כל בניה						
מסחרי	אפור מוחכם אפור כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	40	2	80	5	4	6	
שטח לבניני ציבור	חום מוחכם חום כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	30	3	90	5	4	6	

הערות: 1. האתר לבנין הציבורי ישתלב ויהיה חלק מהשטח לבניני ציבור שממזרח למגרש כמופיע

בתכנית חד/767.

2. לא יוצא היתר באיזור מגורים מיוחד לפני שתרשם ע"י יו"ר הוועדה המקומית העלת אזהרה

אצל רשם המקרקעין שהנכונה ישמש כבית הורים ויירשם כיחידה אחת ולא כבית משותף.

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 הדירות כגון חדר הסקה, חדר מחקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאוורור השירותים, ומרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים.

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

ב. באיזור מסחרי - אחוזי הבניה כוללים כל השטחים הסגורים למעט מקלטים וחדרי מכונות וכן מרתף שאינו לשימוש מסחרי ובו חניה, חדרי מכונות ומקלטים.

ג. כ ל ל י - 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 ויירשמו על שמה על פי החוק.

17. ח נ י ה

א. באיזור מגורים מיוחד - מקום חניה לכל 150 מ"ר בנוי.
ב. במגרש המסחרי - 1. מקום חניה לכל 30 מ"ר בקומת קרקע.
2. מקום חניה לכל 40 מ"ר בקומה א' .
ג. החניה באיזור מגורים מיוחד ובאיזור המסחרי תהיה בתחומי המגרשים.

18. תכנית פיתוח

א. לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מחקנים לאטפקת גז, שבילים ושטח מגונן ונטיעות.
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.
ב. תכנית הפיתוח למגרש המגורים המיוחד תכלול גם את המגרש שיעודו שטח פרטי פתוח.
ג. פיתוח השטח הפרטי הפתוח יהיה תנאי להוצאת היתר בניה במגרש המגורים המיוחד ויבוצע בד בבד עם הבניה במגרש זה.

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

הועדה 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 מהחיל הקיצוני או מציר הקו לבנין, החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך	מהחיל הקיצוני	5.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו	קים-מהחיל הקיצוני	5.0 מ'
	מתוכנן או מאושר - מציר הקו	6.5 מ'
קו חשמל עליון 110-150 ק"ו	קים-מהחיל 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 חברת החשמל.

23. חישוב שטחים

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

24. חתימות:

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי-שמואל רזה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מס' 82/30
חכנית ש.י.י. אבולס
הועדה המחוזית בשיבתה ה' 20
מיום 16.4.85
החליטה להפקיד את
התכנית הנכבדת לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מס' 82/30
חכנית ש.י.י. אבולס
הועדה המחוזית בשיבתה ה' 32
מיום 19.11.85
החליטה לתת יו"ר
להכנית הנכבדת לעיל
יו"ר מנהל כללי לתכנון

25.9.84 לדיון בועדה המקומית.

25. תאריך:

9.12.84 לדיון בועדה המחוזית.

13.5.85 להפקדה.

20.11.85 למתן תוקף.

חכנית מס' 82/30
פורטמה להפקדה בילקוט
מיום 39.3.85
מס' 3503
מיום 26.11.87
מס' 351

חכנית מס' 82/30
מיום 39.3.85
מס' 3503
מיום 26.11.87
מס' 351

סגן מנהל כללי לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
חכנית ב.ע. חד/מס' 82/10
הועדה המקומית בשיבתה מס' 10
מיום 6.12.84
החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנכובה לעיל.
יו"ר הועדה המקומית
לחכנון ולבניה חדרה
סגן מנהל כללי לתכנון