

מסמך א' - התכנית

מחוז חיפה - הועדה לבניה למגורים

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מספר חד/945 (ב.מ.) מגורים במגדלי חדרה

בגוש 10038 חלקות 19,20,21,22,23,25,26

שינוי לתכנית מתאר חד/450 (מופקדת) ותכניות מפורטות חד/766 (מ-19)

ו - חד/766 ב' (מופקדת)

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

והוראות החוק חלות עליה

יוזם התכנית: עיריית חדרה

בעלי הקרקע : פרטיים

עורך התכנית: נ. רותם - י. פרג'ון , אדריכלים

נ. רותם-י. פרג'ון אדריכלים

שד' מנחם 23, חיפה

טל. 04-381727

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא חד/945 (ב.מ.), מגורים במגדלי חדרה.

2. מסמכי התכנית

מסמך א' - התכנית.

מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע בק.מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

מסמך ג' - נספח חניה.

3. חלות התכנית

תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט בגוש 10038, חלקות 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26 בפינת הרחובות תרנ"א והרברט סמואל.

4. גבולות התכנית

כמסומו בתשריט בקו כחול רצוף.

5. שטח התכנית

27.4 דונם.

6. מטרת התכנית

א. שינוי ייעוד שטח ממע"ר למגורים ומסחר.

ב. שינוי ייעוד שטח ממגורים ד' למגורים מיוחד.

ג. קביעת אזורי חניה לשוק העירוני למסחר ולמגורים.

7. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו תהיה עדיפה על כל תכנית אחרת בתחומי חליתה.

ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר חד/450 (מופקדת) בתחומי חליתה ותכ' חד/766 וחד/766/ב (מופקדת).

8. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובתקנותיו.

9. באורי מקרא בתשריט

| <u>סימון בתשריט</u> | <u>ביאור</u> |
|-----------------------------------|----------------------------|
| קו כחול עבה רצוף | 1. גבול תכנית |
| פסים בצבע כתום ואפור לסרוגין | 2. אזור מגורים ומסחר |
| צבע כתום מותחם בקו כתום | 3. אזור מגורים מיוחד |
| מתאר מנוקד בצבע התשריט | 4. בנין קיים |
| צבע אדום | 5. דרך מוצעת |
| צבע חום בהיר | 6. דרך קיימת או מאושרת |
| ספרה ברבע העליון של העיגול | 7. מספר דרך |
| ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול | 8. מרווח מדרך |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול | 9. רוחב דרך |
| קו דק ירוק | 10. גבול חלקה קיימת |
| ספרה בתחום החלקה | 11. מספר חלקה קיימת |
| קו דק מקווקו ירוק | 12. גבול חלקה קיימת לביטול |
| קו דק שחור | 13. גבול חלקה חדשה מוצע |
| ספרה בתוך עיגול | 14. מספר חלקה מוצע (ארעי) |
| קו שחור עם משולשים | 15. גבול גוש |
| פסים באפור בהיר ואפור כהה לסרוגין | 16. אזור מע"ר |
| צבע ורוד | 17. אזור מגורים ד' |
| צבע ירוק | 18. שטח ציבורי פתוח |

10. צפיפות יח"ד

בתחום התכנית תותר צפיפות מירבית של 12 יח"ד לדונם נטו.

11. אחוזי בניה

שטח הבניה המירבי שיותר הינו בשיעור % 150 משטח הקרקע נטו. (לאחר הפקעות בעבר). בחישוב אחוזי הבניה לא יכללו: מקלטים, מחסנים בשטח 6 מ' לדירה, קומות עמודים, חדרי הסקה, חדרי מכונות, חדרי משאבות ומעברים פתוחים בשטחים המסתריים.

12. רשימת תכליות והוראות בניה

לא. תותר כל בניה בתחום התכנית אלא ע"פ האמור ברשימת תכליות והוראות בניה המפורטות בטבלה להלן:

| אזור | סמון, בזשריט | מס חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | שטח בניה מירבי | מס' יח"ד | מרווח קדמי | מרווח אחורי | מרווח צדי | מס' קומות | הערות |
|--------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|------------|-------------|-------------|-----------|---|
| מגורים ומסחר | שטח צבוע בפסים אלכס' כתום ואפור | 22 ר-23/1 *(1) | 10,518 | 15,777 | 126 | 5 | עפ"י תשריט | 5 | מס' קומות | 1. על חלקה זו בנוי מבנה השוק העירוני בשטח 5382 מ"ר. המסומן בתשריט-באות א'. לא תותר כל תוספת בניה בתחום מבנה זה, ולא בניה מעליו. 2. על חלקה זו יש להגיש תכנית בינוי. 3. מרחק בין תזיתות מקבילות של מבני מגורים יהיה 8 מ' מינ או 5 מ' במקרה של תזיתות מקבילות אטומות. 4. בניני מגורים. |
| מגורים מיוחד | שטח צבוע כתום | 23/2 ר-23/3 *(2) | +2003 2583 4588 | 6800 | 28 28 56 | 5 מ | 6 | 5 | מס' קומות | 1. על חלקה זו יש להגיש תכנית בינוי. 2. בניני מגורים. 3. מרחק מינ' בין הבנינים בחלקה - 10 מ'. |
| | | | 15,106 | 22,577 | 182 | | | | | |
| מגורים ומסחר | שטח צבוע בפסים אלכס' כתום ואפור | 19 20 21 | 1158 689 1247 | 1737 1034 1870 | 14 8 15 | 5 מ | 6 | 5 4 4 | מס' קומות | 5 קומות למסחר ומשר-דים או 7 ק' ע"ע מהן עד ומשרדים, השאר מגורים בתוספת חדר יציאה בקומת גג לכל דירה. |
| דרך מוצעת | שטח צבוע אדום | חלק מ-23 *(5) | 1842 | | | | | | | |
| דרך קיימת | שטח צבוע חום בהיר | חלק מ-23 *(8) | 1421 | | | | | | | |
| | | 25 | 1850 | | | | | | | |
| | | 26 | 4062 | | | | | | | |

* - מס. חלקה מוצע (ארעי).

13. תכנית בינוי

בחלקות בהן נדרש, יש להגיש לאישור כחוק תכנית בינוי לביצוע המציגה בשלושה מימדים מקום ונפח המבנים וקביעת שימוש מפורט בכל מבנה. כ"כ תציג התכנית את מערכת הדרכים, החנויות, מפלסי הקרקע, מיקום ומפלס הכניסות לבנינים עקרוניות עיצוב ארכיטקטוני. התכנית בק.מ. 1:500 או 1:250 תציג עקרוניות פיתוח השטח כולל שבילים, רחובות, שטחים מגוננים וניקוז. לתכנית הבינוי תצורף טבלת התפלגות גדלי דירות ומספרן בכל בנין וחזיתות עקרוניות.

14. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה, אלא אם הוגשה תכנית פיתוח לכל שטח, עליו תוגש בקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תכלול: העמדה, גבהים, פתרונות חניה, קירות תומכים, ניקוז ושבילים. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה כולל טופוגרפיה.

15. איחוד וחלוקה מחדש

יש להגיש תכנית איחוד וחלוקה מחדש ע"פ החלקות המוצעות בתשריט, שתאושר כחוק

16. חניה

החניה למגורים ולמסחר תהיה ע"פ התקן הישראלי התקף בעת הוצאת היתר הבניה (כפי שנקבע בתקנות חוק התכנון והבניה התשמ"ג - 1983 והעידכונים לו). החניות יהיו בתוך תחומי החלקות או לאורך הדרכים בחניה ניצבת, כפוף לאישור מהנדס העיר. במקרה של חניה בתחום הדרך תועבר המדרכה אל תוך תחום החלקה. ותהיה בה זכות מעבר ציבורית. לשוק העירוני הקיים ינתנו פתרונות חניה בתחום החלקה, או תחום הבנין או בחלקה 21 כפוף לאישור מהנדס העיר ובהסכמת בעלי הקרקע. פתרון חניה הינו תנאי למתן תוקף לתכנית. את תכנית החניה יש להגיש לאישור מהנדס העיר. במידה והפתרון יהיה בחלקה 21, יש לעשות איחוד וחלוקה מחדש.

17. שרותים ותשתית

- א. חיבורי חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים.
- ב. ניקוז השטח ע"י נגר עילי.

18. הגבלות בניה מתחת לקו מתח גבוה.

לא ינתן היתר לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי מתח גבוה. בקרבת קווי מתח גבוה ינתן היתר בניה רק במרחק המפורט מטה והנמדד מקו אנכי משוד אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל קיים או מציר מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינ' במטרים בין קווי חשמל למבנים

| מתח קו | מרחק מתייל חיצוני של קו קיים | מרחק מציר מתוכנן |
|--------------------|------------------------------|------------------|
| מתח נמוך | 2.00 מ' | 2.25 מ' |
| מתח גביה עד 33 ק"ו | 5.00 מ' | 6.50 מ' |

19. מניעת מטרדים

תהיה הפרדה בין כניסות למגורים וכניסות למסחר. בתכנון השטח המסחרי יושם דגש על מניעת מטרדים למגורים הנובעים מהפעילות המסחרית (כגון: רעש, ריחות וכו'). תכנית הבינוי תציג סידורי פריקה וטעינה וכן פינוי אשפה.

20. תחילת ביצוע התכנית

ביצוע כל התשתיות וגמר יסודות ל- 50% מהמבנים למגורים ולמסחר.

21. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. התפלגות גדלי הדירות

לפחות 50% מהדירות בתחום התכנית, אך לא יותר מ- 75% יהיו בנות 3 חדרים ובתנאי שטחן לא יפחת מ- 72 מ"ר. לפחות 25% מהדירות אך לא יותר מ- 50% יהיו בנות 4 חדרים לפחות ובתנאי שטחן לא יפחת מ- 87 מ"ר.



ח ת י מ ו ת

..... יוזם התכנית: *Handwritten signature*
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

..... בעלי הקרקע:

.....
.....

.....
.....
..... עורך התכנית: *Handwritten signature*
נ. דותם - י. פרג'ון אדריכלים
שד' מנחם פריד 23, ח'כפה
ט. 5. 38177

..... רשויות:

.....
.....
.....

הודעה על הפקדת תכנית מס. ת.ר.א. / 945
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 3514
מיום 22/8/01

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הורגת שעה) התשי"ג 1973
אישור תכנית מס. ת.ר.א. / 945
הועדה לבניה למגורים (מס. 24)
החלה ביום 1.10.01. לאשר את התכנית.
מנהל תחילת האזור
קיד ת.ר.א. לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. ת.ר.א. / 945
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4020
מיום 30.6.92