

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/780ב' - שינוי חלוקה והפקעות באיזור מגורים ברח' בוטקובסקי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/780ב' - שינוי חלוקה והפקעות באיזור מגורים ברח' בוטקובסקי.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - חשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250 .
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 מהורה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולחשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחשריט.
5. שטח התכנית: 9.970 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחשריט.
7. ה מ ק ר ס: חדרה, רח' בוטקובסקי.
8. גושים וחלקות: גוש 10037, חלקות 180, 181, 223-225, 289 חלק מחלקה 152
9. הירזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. שינוי חלוקה והפקעות באזורי מגורים
ב. קביעת שטח לבניני ציבור
ג. קביעת שבילים
ד. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
ה. קביעת שטח פרטי פתוח
ו. בטול דרך וקביעת דרך משולבת
ז. סימון מבנים להריסה

13. תכליות ושימושים

13.1 אזורי מגורים: א. בניני מגורים

ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באזור בנין.

13.2 אחרים לבניני ציבור: א. גני ילדים ומעונות יום

ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים

ג. מוסדות בריאות

ד. מוסדות דת

ה. מוסדות טעוד

13.3 שבילים: ריצוף ונטיעות בלבד.13.4 שטח פרטי פתוח ריצוף ונטיעות בלבד.14. יחס לתכניות מאושרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' חר/780.

15. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית חחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה	מספר קומות מקסימלי	חכסית קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית	הסימון בחדריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1 יח"ד למגורש מינימלי	6	4	5	40	2	30	500	16	כחום	מגורים א'
2 יח"ד למגורש מינימלי	6	4	5	40	2	30	800	18		
במידה ויוקמו באיזור וידות קוטג' יחד 30% בקומה ו-60% סה"כ. הצפיפות 4 יח"ד לדונם.	6	4	5	50	2	25	500	18	כחול	מגורים ב'
6 יח"ד לדונם	8	5	5	70	3 ע"ע	30	750	18	צהוב	מגורים ג'
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מרתחם חום כזה	שטח ציבורי

הערה: שטח פרטי פתוח יכלל לצורך חישוב אחוזי הבניה, ביחד עם המגרש הגובל.

16. חישוב אחוזי הבניה:

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.

ב. באיזורי מגורים א' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר

בשטח 25 מ"ר לכל יחידת דיור.

ג. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט.

ד. באיזור מגורים ג' - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין 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 המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים. תותר הקמת מרחף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

17. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

18. הריסת מבנים

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

19. חניה

- א. באיזור מגורים - מקום חניה לכל דירה בתחום המגרש
- ב. ביתר האיזורים - על פי הנחיות תכנית המתאר ותקני משרד התחבורה על עיזכוניהם.

20. איחוד וחלוקה מחדש

בחלקות 223-225 בגוש 10037 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

21. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסלטציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

22. דרכים

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

23. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. טבלה לחישוב שטחי מגרשים

גוש 10037

הערות	%	י ע ו ד	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה קיימת
	63	מגורים א'	800	180/1	2536	180
		מגורים א'	800	180/2		
	37	שביל ציבורי	100			
		ש.ב.צ.	700			
		דרך	136			
	63	מגורים א'	808	181/1	2560	181
		מגורים א'	808	181/2		
	37	שביל ציבורי	100			
		ש.ב.צ.	708			
		דרך	136			
	74	מגורים ב' (כולל ש.פ.פ.)	800	501	1549	223
		- " -	800	502	1543	224
		- " -	800	503	154	225
	26	ש.ב.צ.	806		3246	
		דרך	40			
	76	מגורים ג'	966	289/1	1267	289
	24	ש.ב.צ. שביל ציבורי	97			
		דרך	204			

הערות:

1. חישובי השטחים נעשו עפ"י מדידה גרפית.
אי זיוק כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשב כסטיה. החישוב המדויק
יעשה בחשיריטים לצרכי רישום.
2. חישובי ההפקעות אינם כוללים הפקעות בעבר.

25. קווי חשמל

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

שטח פתוח	שטח בנוי	קו חשמל במתח נמוך:
2.25 מ'²	2.00 מ'²	מתחיל קיצוני
3.00 מ'²	2.25 מ'²	מציר הקו
		קו חשמל במתח גבוה:
6.50 מ'²	5.00 מ'²	מתחיל קיצוני
8.50 מ'²	6.50 מ'²	מציר הקו
		קו חשמל במתח עליון:
13.50 מ'²	9.50 מ'²	מתחיל קיצוני
20.00 מ'²	14.00 מ'²	מציר הקו
		קו חשמל במתח על:
25.00 מ'²	20.00 מ'²	מתחיל קיצוני
40.00 מ'²	35.00 מ'²	מציר הקו

הערה: המרחקים מקווי קיימים יילקחו מהתחיל הקיצוני.

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

26. חישוב השטחים

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

27. שלבי ביצוע

- התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
- לא יותר להקים בנין על מגרש מוצע מס. 502 כל עוד בית הקירור פועל.
- בחלקות 223 ו-224 בגוש 10037 לא יופקע השטח המיוחד לשב"צ כל עוד בית הקירור פתוח או שיחול שינוי בבעלות הכל לפי המוקדם.

.28 חתימות:

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי-שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
תכנית ב.ע. חד/מס' <u>480</u>	
הועדה המקומית נשיבתה מס' <u>21</u>	
מיום <u>14.5.88</u> החליטה להמליץ על	
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
מנהל-בנייה המקומית	יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה, חדרה	לתכנון ולבניה, חדרה

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז <u>חיפה</u>	
מקרב תכנון מקומי <u>2230</u>	
תכנית <u>2780/21</u> מס' <u>2780/21</u>	
הועדה המחוזית נשיבתה ז' <u>78</u> (מחוז)	
מיום <u>22.5.88</u> החליטה להמליץ על	
לחברת הנזכרת לעיל.	
סגן מנהל כללי לתכנון	

.29 **תאריך:** 8.2.87 לדיון בעודה המקומית
22.10.87 לדיון בוועדה המחוזית
3.3.88 להפקדה
20.7.89 - למתן תוקף

תכנית מס' <u>2780/21</u> פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' <u>3610</u> מיום <u>28.12.88</u> עמוד <u>1142</u>

תכנית מס' <u>2780/21</u> פורסמה למתן תוקף בילקוט
מיום <u>3732</u> מיום <u>1.1.90</u> עמוד <u>1388</u>