

110 21

מסמך א' - תקנון התכנית

מ ח ר ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/891 - איזור מגורים ברח' אחד העם ממערב לרח' תרנ"א

שינוי לתכנית מתאר מקומית

ח ת י מ ו ת

יהושע פינצי, שמואל רוה  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/891
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3840
מיום 21.6.91

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד המגורים מרחב הים
חוק התכנון והערים תשנ"ה - 1965
אישור תכנית מס. חד/891
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.4.91 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ח ד ר ה
תכנית ב.ע. חד/מס' 891
הועדה המקומית בישיבתה מס' 3
מיום 6.9.89 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הודעה על אישור תכנית מס. חד/891
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3945
מיום 21.11.91

<u>תאריך:</u>	2.1.89	- לדין בוועדה המקומית
	10.10.89	- לדין בוועדה המחוזית
	18.11.90	- להפקדה
	18.6.91	- למתן תוקף

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/891 - איזור מגורים ברח' אחד העם ממערב לרח' תרנ"א. שינוי לתכנית מתאר מקומית.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע בקנ"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 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: כ- 18.7 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: חדרה, רח' אחד העם ממערב לרח' תרנ"א.
8. גושים וחלקות: גוש 10037, חלקות: 90-93, 187, 277-281, 326-332, 435, 434, חלק מחלקות: 98, 436.
9. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרות התכנית: א. קביעת איזור מע"ר - מגורים.  
ב. קביעת איזור מגורים ד'.  
ג. קביעת בניה בקיר משותף.  
ד. קביעת דרך משולבת.
1. תכליות ושימושים:
- 13.1 איזור מע"ר מגורים ומגורים ד'
- א. מגורים.  
ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית

## 13.2 שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.  
 ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.  
 ג. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.

1. יחס לתכנית אחרות:

תכנית זו באה לשנות תכנית מס' חד/765 (מ-18) ותכנית מס' חד/450 שפורסמה להפקדה בי.פ. 2846 מיום 2.9.82 עמוד 2912, והוראותיה תהיינה עדיפות.

2. האיזורים והראות בניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה	מספר קומות מקס'	% בניה בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צדדי	חזית							
10 יח"ד לדונם	6	4	5	150	5 ע"ע	30	1000	18	כתום עם פסים אפורים במאונך	מע"ר - מגורים
8 יח"ד לדונם	8	5	5	100	5 ע"ע	33 1/3	1000	20	ורוד	מגורים
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח

הערה: בכל מקרה בו מסומן בתשריט בניה בקיר משותף, תהיה זו חובה.

## 16. חישוב אחוזי הבניה:

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לזכרים להלן:

קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט תשרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר חשמל ותחנות טרנספורמציה, חדר ומתקן קירור ומיזוג אויר, חדר כביסה, מחסן כללי גינה, ומחסן כללי לדיירים, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאיוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' מכלי מים, חדרי אחזקה ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונת. גם במקרה זה לא יחושבו השטחים הנ"ל באחוזי הבניה.

## 17. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

## 18. חניית מכוניות וסדרי תנועה

מספר המקומות יהיה על פי הוראות תכנית המתאר מס' חד/450/2000.

## 19. פ י ת ח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה 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.

.20 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

.21 תחנות טרנספורמציה

א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

ב. לא יחושבו באחוזי הבניה.

.22 קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

שטח פתוחשטח בנויקו חשמל במתח נמוך

מתייל קיצוני	2.00 מ'	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'

קו חשמל במתח גבוה

מתייל קיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
מציר הקו	6.50 מ'	8.50 מ'

קו חשמל במתח עליון

מתייל קיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
מציר הקו	14.00 מ'	20.00 מ'

קו חשמל במתח על

מתייל קיצוני	20.00 מ'	25.00 מ'
מציר הקו	35.00 מ'	40.00 מ'

\*הערה: המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתייל הקיצוני.

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

### 23. חישוב השטחים

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

### 24. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.