

משמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שינוי מתאר מס' חד/811א' - המשך רח' השיטה עד רח' הברוש

ח ת י מ ר ת

חתימת המתכנן:

י. פינצי, ש. רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הודעה על הפקדת תכנית מס' חד/811א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3880
מיום 23.5.91

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965
אישור תכנית מס' חד/811א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.1.88 לאשר את התכנית.
סמכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ח ד ר ה
תכנית ב.ע. חד/מס' K811
ועדה המקומית בישיבתה מס' 22
איום 14.1.88 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
הגדרס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הודעה על אישור תכנית מס' חד/811א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4047
מיום 8.10.92

תאריך:	28.12.87	- לדיון בעדה המקומית.
	28.1.88	- לדיון בעדה המחוזית.
	27.1.91	- להפקדה.
	1.3.92	- לתוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' חד/811א' - המשך רח' השיטה עד רח' הברוש.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:2500.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: כ- 27.750 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ם: חדרה, רח' השיטה בין רח' יוסף ספיר ורח' הברוש.
7. נושאים וחלקות: נוש: 10041
חלקות: 174, 301, 308, 309, 316, 317, 324,
חלק מחלקות: 20, 40, 173, 329.
8. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מסרת התכנית:
 - א. התוית המשך רח' השיטה בין רח' יוסף ספיר ורח' הברוש.
חיבור רח' ברנדייס ורח' הברוש לדרך זו.
 - ב. קביעת איזור מגורים א' וחלוקה למגרשים.
 - ג. קביעת שטח לבניני ציבור.
 - ד. קביעת שצ"פ ושבילים.
 - ה. קביעת דרך משולבת.

12. תכליות ושימושים

12.1 איזורי מגורים:

- א. בנייני מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

12.2 אתרים לבנייני ציבור

- א. מוסדות חינוך.
- ב. מתעדונים לילדים, לנער ולמבוגרים.
- ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ד. מוסדות בריאות.
- ה. מוסדות דת.
- ו. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.
- ז. מקלטים ומחסים ציבוריים.

12.3 שטח ציבורי פתוח

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

12.4 שטח למתקנים הנדסיים

- א. מתקני מים ובאר.

13. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה והוראותיה עדיפות על תכנית חד/450 אשר פורסמה להפקדה ב-ג.פ. 2846 מיום 2.9.82 ואשרה בועדה המחוזית ביום

14. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה ברוטו בכל הקומות	מספר קומות מקס'	תכסית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1 יח"ד למגרש מינ'	6	4	5	40	2	30	500	16	כתום	מגורים א'
2 יח"ד למגרש מינ'	6	4	5	40	2	30	800	18		
עפ"י תכליות האיזור באשור הועדה המקומית.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
עפ"י תכליות האיזור באשור הועדה המקומית.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	פסים סגולים מצולבים באלכסון על רקע צהוב	שטח למתקנים הנדסיים

ה ע ר ו ת

א. בנינים חורגים - בנינים חורגים מהוראות התכנית יותרו בחריגתם אולם כל בניה נוספת

תהיה אך ורק עפ"י הוראות תכנית זו.

ב. קו בנין לשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.

15. חישוב אחוזי הבניה

באיזור מגורים א' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר
נפרד לחניה בשטח עד 25 מ"ר.

16. הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית
ויירשמו ע"ש עיריית חדרה עפ"י החוק.

17. דרכים

17.1 דרך משולבת

- א. דרך זו מיועדת לשימוש משולב של כלי רכב, הולכי רגל
ומשחקי ילדים.
- ב. בדרך משולבת לא יהיה אספלט והיא תבוצע מגרנוליט או אבנים
משתלבות עם ריהוט ואלמנטים גנניים.
- ג. התכנון והביצוע על פי הנחיות משרד התחבורה.

17.2 רדיוסים

- 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'.

18. חניה

- א. תקן החניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)
1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחום מגרש הבניה.

19. תכנית פיתוח

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

20. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

21. קוי חשמל

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

קוי חשמל במתח נמוך:

מהתיל הקיצוני 5.0 מ'

מציר הקו 5.25 מ'

קוי חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו

קיים - מהתיל הקיצוני 5.0 מ'

מתוכנן או מאושר - מציר הקו 6.5 מ'

קוי חשמל במתח עליון 110-150 ק"ו

קיים - מהתיל 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 על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת 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 כסטיה.

23. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

25. טבלת שטחי מגרשים

מספר חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח מגרש חדש במ"ר	%	יעוד	הערות
173	15 925	173/1-173/6	4920	60	מגורים א'	6 מגרשים 820x מ"ר כ"א
חלק		173/7-173/10	3260		מגורים א'	4 מגרשים 815x מ"ר
		173/11	530		מגורים א'	
		173/12	820		מגורים א'	
			9530			
			2000	40	שב"צ	
			940		שצ"פ	
			3455			
			6395			