

מסמך א' - תקנות התכנית

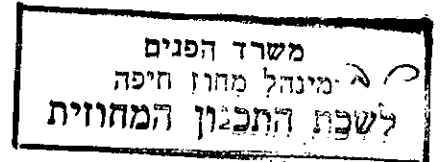
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/811 - רח' פיינברג והאיזור וכפר ברנדייס (מ-29)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/811 - רח' פיינברג והאיזור וכפר ברנדייס (מ-29).
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - חשריט יעודי קרקע - מצב קיים בקנ"מ 1:1250
מסמך ג' - חשריט יעודי קרקע - מצב מוצע בקנ"מ 1:1250
מסמך ד' - טבלת שטחים
מסמך ה' - טבלאות איזור ולוחות הקצאה
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחשריט.
4. שטח התכנית: 358 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחשריט.
6. ה מ ק ו ס: חדרה, כפר ברנדייס והאיזור מדרום לרח' פיינברג.
7. גושים וחלקות:
גוש 10040, חלקות 5, 56, 58-104.
גוש 10041, חלקות 13, 25, 154-164, 166, 247-275, 277-329, 334-342
חלק מחלקות: 5, 24, 26
גוש 10402, חלקות 7, 9-17, 19-31, 34,
חלק מחלקה: 33
גוש 10407, חלקה: 8
גוש 10408, חלקות 1 - 51.
8. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוח - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית: א. קביעת איזור מגורים א'
ב. קביעת איזור למוסד
ג. קביעת איזור מסחרי
ד. קביעת איזור לחינוך וספורט

- ה. קביעת שטח לבניני ציבור
- ו. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים
- ז. הרחבת דרכים, ביטול דרכים, התוויית דרכים חדשות ודרכים משולבות.
- ט. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאיזור מגורים
- י. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים
- יא. קביעת אחר לשימוש



12. תכנית:

- 12.1 אזורי מגורים: א. בניני מגורים
ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.

12.2 אחרים לבניני ציבור:

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים
- ג. בתי חרבות ומוסדות קהילתיים
- ד. מוסדות בריאות
- ה. מוסדות דת
- ו. מוסדות סעד
- ז. מוסדות לשירות הציבור שלא למטרות רווחים
- ח. ספריות ומוזיאונים
- ט. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט
- י. מקלטים ומחסים ציבוריים
- יא. תחנות טרנספורמציה

12.3 שטח ציבורי פתוח:

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

12.4 שטח לחינוך וספורט:

- א. ספורט תחרותי וייצוגי
- ב. ספורט עממי המוני
- ג. פעילות חברתית ונופש פעיל
- ד. השלמה לחינוך גופני בבתי ספר
- ה. השלמה לפעילות במועדונים עירוניים ומרכזים קהילתיים

- ו. מכון עירוני לספורט ופעילות גופנית.
- ז. מועדוני חנועות נוער
- ח. קייטנות
- ט. תחנות טרנספורמציה

12.5 אתרים לשימור - אתרים שיש לשמרם.

12.6 מוסד - בית אבוה.

- 13. יחס לתכניות מאושרות:
 - א. קטע תכנית מס' 19/חד בחום תכנית זו יבוטל
 - ב. תכנית מס' 116/חד תבוטל
 - ג. תכנית מס' 573/חד תבוטל

14. האיזורים והוראות הבניה: בשטח המכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה:

ה ע ר ו ת	קווי בנין			סה"כ % בניה ברוטו בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכנית קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי	הסימון בתשריט בצבע	דאיזור	
	אחור	צד	חזית								
1 יח"ד למגרש מינימלי	6	4	5	40	2	30	500	16	סחום	מגורים א'	
2 יח"ד למגרש מינימלי	6	4	5	40	2	30	800	18			
לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה חז-קרקעיות							עפ"י דהשריט	עפ"י דהשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח	
	6	4	5	60	2	30	עפ"י דהשריט	עפ"י דהשריט	אפור	מסודי	
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מוחום חום כזה	שטח לבניני ציבור	
	6	4	5	120	4	30	עפ"י דהשריט	עפ"י דהשריט	סחום מוחום חום כזה	שטח למוסד	
היתר בניה יוצא לאור אישור תכנית בינוי לכל השטח ע"י הועדה המקומית	5	4	5	60	3	20	עפ"י דהשריט	עפ"י דהשריט	ירוק מוחום חום כזה עם פסים אלכסוניים בחום	חינוך וספורט	
יחד שיפוץ תמבנה לצרכי שימור ושימוש למטה ציבורית וכן תוספת שלא יפגעו באופי הארכיטקטוני של תמבנה.									פסים ירוקים אלכסוניים מצולבים על רקע חום	אחד לשימור	

15. תכנית בינוי
 פירושה תכנית לשטח הכלול בתכנית בנין ערים מפורטת או חלק ממנו, הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומיחקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מיפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות חומכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, השמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'.
- חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט רחוב.
- ההנחיות בתכניות בחכניות הבניה ולתכניות עבודות פיתוח לביצוע.
- הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה.
- התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

16. חישוב אחוזי הבניה:

- א. באיזור מגורים א' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח עד 25 מ"ר.
- ב. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט.
- ג. באיזור מסחרי - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלטים, מדרגות חירום פתוחות ומרתף שאינו לשימוש מסחרי.

17. הפקעות ורישום שטחים ציבוריים:

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שמה על פי החוק.
- ב. חלקות 159 ו-160 בגוש 10041 תועברנה לרשות המקומית ללא חמורה כהפרשה לצרכי ציבור במקום חלקה 166.

18. דרך כיס:

- 18.1 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 משחלבות בשילוב עם ריהוט רחוב ואלמנטים גנניים.
- ג. התכנון והביצוע על פי הנחיות משרד התחבורה.
- 18.2 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 מטר

- א. באיזור מגורים - מקום חניה לדירה בתחום המגדש
- ב. באיזור מסחרי - מקום חניה לכל 30 מ"ר מסחר
- ג. בבית אבוח - מקום חניה לכל 6 מיטות
- ד. בקרית חינוך וספורט - מקום חניה לכל 100 מ"ר בנוי + 3 מקומות חניה לאוטובוסים

חכנית פיתוח:

20.

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

איזור לאיחוד וחלוקה מחדש:

21.

הבניה בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש תהיה עפ"י נספח ה': טבלאות איזון ולוחות הקצאה המהוים חלק בלתי נפרד מהחכנית.

ביטול חלוקה קיימת:

22.

במקרה של ביטול חלוקה קיימת ומגרשים שגבול בין גושים חוצה אותן יוגש תשריט לצרכי רישום ליצירת חלקה אחת בגוש אחד והסדרת המצב הקיים במחלקת המדידות.

חחנות טרנספורמציה:

23.

חחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה), שימוקמו בשטחים ציבוריים בלבד כגון אחרים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח הספורט. *יש להישקף תלנת טרנספורמציה אחת על עמודים צלומם לזרחה שטח שיען הרצועות אחר, היד ועדעיים.*

כ.ב.

קורי חשמל:

24.

לא ינתן היחר בניה מתחת לקורי 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 לקורי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך	מהחיל הקיצוני	2.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים-מהחיל הקיצוני	5.0 מ'
עד 33 ק"ו	מתוכנן או מאושר-מציר הקו	6.5 מ'
קו חשמל עליון	קיים-מהחיל הקיצוני	9.5 מ'
110-150 ק"ו	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.

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

היטל השבחה: 26

הועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

שלבי ביצוע: 27

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימת: 28

חתימת המתכנן: יהושע פינצי - שמואל רוז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מרחב תכנון מקומי מס' 811/36
 חכנית סניף אפריסא
 הועדה המחוזית משיבתה ה-12, 16
 מיום 29.11.84; 5.2.85 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חדרה
 תכנית ב.ע. חד/מס' 811/1
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 19.1.84 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 מנהלס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

חכנית מס' 811/36 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3394 מיום 30.10.84 עמוד 86

חכנית מס' 811/36 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3404 מיום 29.11.84 עמוד 86

29. 1.14.83 לדין בועדה המקומית

- 22.1.84 לדין בועדה המחוזית
- 14.4.85 לדין בולק"ח
- 3.4.86 להפקדה
- 1.4.88 למתן תוקף

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מרחב תכנון מקומי מס' 811/36
 חכנית סניף אפריסא
 הועדה המחוזית משיבתה ה-12, 16, 63
 מיום 28.11.84; 11.2.85; 3.9.85 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
 תכנית ב.ע. חד/מס' 811/19
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 19 החליטה להמליץ על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.
 מנהלס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

חכנית מס' 811/36 פורסמה לתת תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3857 מיום 19.3.91 עמוד 129