

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/766 ה'- הרחבת דירות בין רח' זיבוטינסקי, ביאליק והגיבורים.

שינוי לתוכנית מפורטת חד/766

ח ת י מ ו ת

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/766
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 3729
מיום 25.12.89

יהושע פינצי, שמואל רוה

חתימות המתכנן:

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הודעה על אישור תכנית מס. חד/766
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 3855
מיום 7.3.91

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית ג.ע. חד/מס' 766
הועדה המקומית נשיבתה מס' 35
מיום 21.6.88
החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקיבה לעיל.
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה, חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. חד/766
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.5.90 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

לדיון בועדה המקומית	31.5.88
לדיון בועדה המחוזית	22.6.88
להפקדה	10.10.89
למתן תוקף	1.11.90

תאריך

1.	<u>שם התכנית:</u>	תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/766 ה' - הרחבת דירות בין רח' ז'בוטינסקי-ביאליק והגיבורים. שינוי לתכנית מפורטת חד/766.
2.	<u>מסמכי התכנית:</u>	מסמך א' - תקנות התכנית. מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:625.
3.	<u>גבולות התכנית:</u>	גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4.	<u>שטח התכנית:</u>	5.2 דונם.
5.	<u>חלות התכנית:</u>	תכנית זו ונחל על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6.	<u>ה מ ק ו ם:</u>	חדרה, בין הרחובות ז'בוטינסקי-ביאליק והגיבורים.
7.	<u>גושים וחלקות:</u>	גוש 10037, חלקות: 497, 498, 500-502, 504.
8.	<u>היזום ומגיש התכנית:</u>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
9.	<u>בעלי הקרקע:</u>	שונים.
10.	<u>עורך התכנית:</u>	י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11.	<u>מסרת התכנית:</u>	א. קביעת איזור מגורים מיוחד. ב. קביעת הוראות בניה להרחבת דירות קיימות.
12.	<u>תכליות ושימושים</u>	
12.3	<u>איזור מגורים מיוחד</u>	
		אזור בו חלה תכנית מאושרת שהצפיפות בה אינה תואמת לצפיפויות שנקבעו בתכנית זו.
13.	<u>תיאור מילולי של המקרא בתשריט</u>	
	<u>ב י א ו ר</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
	איזור מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה
	שביל	ירוק עם פסים אדומים לאורך
	בנין קיים	קונטור המבנה מנוקד
	הרחבה לבנין קיים	קונטור המבנה מפוספס באלכסון

14. האיזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות לחלוקה לאיזורים ואחוזי בניה:

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	הוראות בניה
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	א. במגרשים בהם מצויינים בתשריט תוספת בניה תהיה הבניה כמסומן בתשריט, עפ"י תכנית אחידה לכל הבית ובלא תוספת יחידות דיור ובתנאי שגודל דירה לאחר הרחבה לא יעלה על 115 מ"ר. המרחק בין שני בניינים לא יקטן מ-8 מ ותכנית הקרקע לא יעלה על 50%. ב. מתן היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבניה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל גובה הבנין. ג. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר בניה של לפחות מחצית ממספר הקומות של הבנין בתנאי שתתחיל מהמפלס התחתון של הבנין. ד. בהיתר הבניה יקבע תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת בניה לדירה כל שהיא כל עוד לא הוחל בבניתה של תוספת הדירה תחתיה.

15. עיצוב ארכיטקטוני

תוספות הבניה והיציאות לגג יהיו עפ"י תכנית לעיצוב ארכיטקטוני לכל בנין ובנין.

16. יציאות לגג

- באזורי מגורים רשאית הועדה המקומית להתיר יציאות לגג מחוץ לאחוזי הבניה המותרים כפוף לתנאים הבאים:-
- א. בניה קשה בלבד.
 - ב. גובה נטו 2.20 מ'.
 - ג. יותר שטח שלא יעלה על 15 מ"ר, לכל דירה שבקומה העליונה.
 - ד. השארת שטח לכל הדיירים בבית משותף, בשיעור 20% משטח הגג.
 - ה. מבני היציאות לגג לא יצמדו לדופן הבנין.
 - ו. מעקה בגובה 1.3 מ' מסביב לגג.
 - ז. עיצוב ארכיטקטוני אחיד במקרה של מספר יציאות נפרדות.

17. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מבטלת קטע של תכנית מפורטת מס' חד/766 ובאה במקומה.

18. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו מיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה עפ"י החוק.

19. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה מניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

20. דרכים

- 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'.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

23. קווי חשמל

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

<u>קו חשמל במתח נמוך</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>שטח פתוח</u>
מתייל קיצוני	2.00 מ'	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'
<u>קו חשמל במתח גבוה</u>		
מתייל קיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
מציר הקו	6.50 מ'	8.50 מ'
<u>קו חשמל במתח עליון</u>		
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 יילקחו מהתייל הקיצוני.

24. חישוב השטחים

חישוב השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.

ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.

אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.