

3001851

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שינוי מפורטת מס' חד/700 - מגרשים מסחריים בשכ' וייצמן

שינוי לתכנית מתאר מס' חד/450

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן:

י. פינצי, ש. רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת התעדה המחוזית:

חתימת התעדה המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 3700/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3798
מיום 9.9.90

התקנה המקומית לתכנון ולבניה
ח ד ה
החלטה מס' חד/700
25
5.12.88
החלטה להעביר על
הפקדת התכנית והפקדה לקבל
מס' 12
מנהל תעודת המקומית
לתכנון ובניה חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 3700/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.12.93 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 3700/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4303
מיום 11.5.95

לדיון בתעדה המקומית.	2.11.88	<u>תאריך:</u>
לדיון בתעדה המחוזית.	6.12.88	
להפקדה.	12.6.90	
למתן תוקף.	5.6.91	
למתן תוקף - עדכון.	15.3.94	

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מפורטת מס' חד/700ד' - מגרשים מסחריים בשכ' וייצמן.
שינוי לתכנית מפורטת מס' חד/700.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.
3. תשריט: התשריט המורף לתכנית זו הערך בקנ"מ 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
5. שטח התכנית: 8.528 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, שכ' וייצמן.
8. גושים וחלקות: גוש 10009, חלקות 126, 202.
9. היוזם ומגיש התכנית: התעדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: חלקה 126 - החב' לקרקעות - רח' יפת 13, יפו.
חלקה 202 - משפ' זחקביץ, רח' הרצל 9, חדרה.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. קביעת איזור מסחרי.
ב. קביעת שטח לבניני ציבור.
ג. קביעת איזור מגורים ומסחר מיוחד.

13. תכליות ושימושים

13.1 איזור מסחרי

- א. חנויות למסחר קמעונאי.
- ב. מסעדות ומזנונים.
- ג. בנקים.
- ד. בתי קולנוע, בידור ותרבות.
- ה. משרדים.

13.2 איזור מגורים ומסחר מיוחד

בקטע המגורים

מגורים.

בקטע המסחרי

כמו באיזור מסחרי.

13.3 אתרים לבנייני ציבור

- א. מוסדות חינוך.
- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
- ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ד. מוסדות בריאות.
- ה. מוסדות דת.
- ו. מוסדות סעד.
- ז. מוסדות לשירות הציבור שלא למטרת רווחים.
- ח. ספריות ומוזיאונים.
- ט. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.
- י. מקלטים ומחסים ציבוריים.

14. יחס לתכנית מאושרת

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/700 והוראותיה תחיינה עדיפות.

15. תיאור מילוי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
פסים אלכסוניים באפור וכחול	(2) איזור מגורים ומסחר מיוחד
לסירוגין	
צבע אפור מותחם אפור כהה	(3) איזור מסחרי
צבע חום מותחם חום כהה	(4) איזור לבנייני ציבור
צבע חום	(5) דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(6) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(7) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(8) רוחב הדרך
קו רצוף	(9) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(10) מספר חלקה קיימת
ספרה בתוך אליפסה	(11) מספר מגרש חדש
צבע ירוק	(12) שטח ציבורי פתוח
צבע אפור מותחם סגול כהה	(13) שטח מסחר מיוחד

16. האיזורים והראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והראות הבניה:

הערות	קווי בניה			סה"כ % בניה	מס' קומות מקס'	אחוזי בניה מירביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
	6	4	5	60	2	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור מותחם אפור כהה	מסחרי
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
הצפיפות: 4 יח"ד לדונם למגורים	6	4	5	80 למסחר 50 למגורים	2	40 למסחר 25 למגורים	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	פסים אלכסוניים בכחול ואפור	איזור מגורים ומסחר מיוחד

הערה: יעוד מגרש 202/1 ייקבע ע"י התעדה המקומית לעת מתן היתרי בניה, עפ"י הצרכים התכנוניים שיהיו באותה עת לשתי אופציות: האחת - איזור מסחרי והשניה לאיזור מגורים ב'. לא יותר שימוש מעורב למסחר ולמגורים.

17. חישוב אחוזי הבניה

כ ל ל י

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח מגרש הבניה לאחר הפרשה לצרכי ציבור.

18. רשום השטחים הציבוריים והוצאת היתרי בניה

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י התעדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה עפ"י סעיפים 188 ו-189 לחוק.
ב. הוצאת היתרי בניה תהיה לאחר אישור תכנית חלוקה כחוק.

19. חניית מכוניות

א. שעורי החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ועדכניהן מעת לעת.
ב. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש.

20. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית 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 יהיו תת-קרקעיים.

21. דרכים

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

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

24. קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי 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.

שטח פתוח

שטח בנוי

קו 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'
----------	----------	----------

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

25. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. אי-התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.

26. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.