

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שינוי תכנית מפורטת מס' חז/987 - רח' תרנ"א פ. רח' הנשיא

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:

יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

הודעה על הפקודת תכנית מס. 987/30
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4092
מיום 18.3.93

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ח ד ר ה
תכנית מס. חז/987
הודעה המקומית גישור מס' 22
מיום 2.9.92
הפקדת התכנית המקומית לקבל
החליטה להגיש על
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 987/30
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.10.93 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 987/30
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4204
מיום 24.3.94

תאריך: 2.8.92 - לדיון בעדה המחוזית.
13.1.93 - להפקדה.
28.12.93 - למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי תכנית מפורטת מס' חד/987 - רח' תרנ"א פינת רח' הנשיא.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערך בקנ"מ 1:250 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: 1.378 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: חדרה, רח' תרנ"א פינת רח' הנשיא.
8. גושים וחלקות: גוש: 10037
חלקה: 405
9. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: בנימין מזרחי ואחרים.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית:
 - א. חלוקה עפ"י מצב הבעלויות בחלקה.
 - ב. שינוי קטע ממע"ר מגורים ומסחר למע"ר-מגורים.
 - ג. שינוי משצ"פ לשטח הצב"ה המשולב בגיזון ושינוי מיקומו.
 - ד. הפרשה לצרכי הרחבת דרך.

3.1
22.94

13. פ ר ש נ ו ת

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו באה במקום ותהיה עדיפה על התכניות הבאות או על קטעיהן בתחומי חלונה.

- א. חד/450, אשר הופקדה ביום 2.9.82 והוחלט לאשרה ב- 1.10.87.
 ב. חד/765.

15. תכליות ושימושים

15.1 איזור מגורים

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

15.2 איזור מרכז עסקים ראשי (מע"ר)

- א. כל התכליות המותרות באזורי מגורים.
 ב. שמושים מסחריים נוספים כדלקמן:
 (1) חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.
 (2) מסעדות ומזנונים.
 (3) סוכנויות של חברות מסחריות.
 (4) בנקים.
 (5) משרדים.
 (6) מועדונים חברתיים ופרטיים.

(7) מלאכות לשרותי בית, שאינם משתמשים במכונות המונעות במנתע שמעל 1/2 כ"ס.

(8) חנויות לשימוש כלל עירוני כגון: חנויות למכירת מכוניות, חנויות לתיקון אופניים וחנויות לממכר צבעים וחמרי בנין.

(9) מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים.

15.3 שטח חב"ה המשולב באיבון

3-1
87.2.96

א. גינון נטיעות וריצוף.

ב. מגרשי משחקים ושעשועים.

ג. חניה לבעלי הדירות במגרשים 405/1 ו-405/2 בלבד.

הערה: שטח זה המסומן בתשריט המצב המוצע כמגרש 405/3 יהיה בבעלות כל בעלי הקרקע במגרשים 405/1 ו-405/2.

15.4 דרכים

א. כבישים, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס.

ג. גינון.

ד. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

15.5 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יתרו בכל האיזורים.

.16 תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע כתום עם פסים אפורים אנכיים	(2) איזור מע"ר מגורים
צבע אפור	(3) איזור מע"ר - מסחר ומגורים
צבע ירוק על רקע פסים אלכסוניים מצולבים	(4) שטח חניה משולב בגינן
צבע חום	(5) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(6) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(7) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(8) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(9) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(10) גבול חלקה קיימת
קו רצוף עבה	(11) גבול מגרש חדש
קו ירוק מקווקו	(12) גבול מגרש לביטול
ספרה בתוך אליפסה	(13) מספר מגרש
קונטור מנוקד	(14) בנין קיים
קונטור עם פסים באלכסון	(15) בנין קיים - מצב סופי
קונטור מקווקו	(16) קו בנין לבנין מוצע

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה	מספר קומות מקס'	אחוזי בניה מירביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
הבנין הנו סופי ולא תותר תוספת בניה או תוספת יח"ד לקיים.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור	מע"ר - מגורים ומסחר
6 יח"ד	6	4	5	150	5 ע"ע	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום עם פסים אנכיים באפור	מע"ר מגורים
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									ירוק על רקע פסים אלכסוניים מצולבים	שטח חניה משולב בגינון
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת

הערות והנחיות מיוחדות:

- א. קו בנין צדדי לקומת קרקע המשמשת למסחר ברח' תרנ"א והנשיא יהיה קו 0 בתנאי שתתאפשר גישה נוחה לחלק האחורי של המגרש.
- ב. יותר קו בנין אפס בכל הכוונים בחניונים לכלי רכב תת-קרקעיים.
- ג. במגרש 405/1 לא יוספו בכל מקרה אחווי בניה ויחידות דיור נוספים לקיים.

3.1
27.2.9418. חישוב אחווי הבניהבאיזור מע"ר - מגורים

- (1) אחווי הבניה במגרש 405/2 יחושבו משטח המגרש המוצע למע"ר-מגורים בלבד.
- (2) אחווי הבניה המופיעים בסעיף 17 לעיל הנם לשימושים העיקריים.
- (3) בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:
- בקומת המגורים: 20 מ"ר לחדר מדרגות בקומה ו-7 מ"ר ליח"ד כמרחב דיור מוגן (או עפ"י הוראות הג"א).
- בקומת עמודים: 40% משטח המבנה ובנוסף מחסנים זירתיים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה.
- בקומת מרתף: כל השימושים שבקומת עמודים למעט המבואה יותרו בקומת מרתף בתנאי שלא יוקמו בקומת העמודים. תותר בניה תת-קרקעית עד למלוא שטח המגרש לצרכי חניה בלבד (ל-100%).

19. חנייה

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חנייה תשמי"ג-1983 ועדכניהם מעת לעת ובתחום המגרש.

20. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינטסטלציה 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. אספקת מים מהרשת העירונית. חיבור הביוב לרשת העירונית.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
- ב. לא יחושבו באחוזי הבניה.

23. 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 לבנין (חלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין), פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>קווי השמלל במתח נמוך:</u>
מ' 5.25	מ' 5.00	מתוויל קיצוני
מ' 3.00	מ' 2.25	מציר הקו

עמודי השמלל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יעברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת השמלל.

24. חישוב שטחים

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

25. הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לדרכים יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על-פי החוק. השטח הציבורי הפתוח המשולב בחניה אינו מיועד להפקעה.