

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שינוי מפורטת מס' חד/814 - שינוי תואי רח' מקלף בשכ' בוטקובסקי

שינוי לתכנית מס' חד/814 (במ)

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

חתימות

חתימת המתכנן: יהושע פינצק, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/814
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 433
מיום 2-3-95

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
תכנית ב.ע. מס' חד/814
הועדה המקומית בשינוי מס' 24
מיום 6/2/92 החליטה להמליץ על הפקדת התוכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
מנהגס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חד/814
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.5.95 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. חד/814
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 433
מיום 27.8.95

תאריך:

- לדיון בועדה המקומית.	1.3.92
- לדיון בועדה המחוזית.	28.2.93
- לדיון בועדה המחוזית - עדכון.	7.7.93
- להפקדה.	5.5.94
- למתן תוקף.	12.6.95

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית שינוי מפורטת מס' חד/814 ב' - שינוי תוואי רח' מקלף בשכ' בוטקובסקי. שינוי לתכנית מס' חד/814 (במ). תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:250.
מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. **תשריט:** התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך 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:** 6.888 דונם.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **המקום:** חדרה, רח' מרדכי מקלף בין הרחובות דוד אלעזר ויעקב דורי.
8. **גושים וחלקות:** גוש 10049 חלקות: 88, 89, 94-97.
חלק מחלקה: 93.
9. **היוזם ומגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
10. **בעלי הקרקע:** שונים.
11. **מחבר התכנית:** י. פינצ'ק, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. **מטרת התכנית:** א. שינוי תוואי רח' מקלף.
ב. קביעת איזור מרכז אזרחי.
ג. קביעת שטח להשלמה.
ד. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

13. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/814 ובכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין התכנית הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

14. תכליות ושימושים

14.1 שטח למרכז אזורי

א. מוסדות למינהל ציבורי ואזורי.

ב. משרדים ומסחר.

14.2 דרכים וחניונים

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

ב. מערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעיות.

ג. תחנות לתחבורה ציבורית.

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

ה. גינון.

ו. שילוט פרטום, הסברה והכוונה.

ז. חניה.

14.3 מערכות תשתית

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

15. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע כחול	(2) איזור מגורים ב'
צבע כתום עם פסים אלכסוניים בחום כהה	(3) איזור למרכז אזרחי
צבע חום	(4) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(5) דרך מוצעת
קוים אדומים באלכסון	(6) ביטול דרך
ספרה ברבע העליון של העיגול	(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
ספרה בתחום החלקה	(11) מספר חלקה קיימת
קו מקווקו בצבע ירוק	(12) גבול חלקה קיימת לביטול
פסים שחורים עבים באלכסון (במרווחים גדולים)	(13) איזור לאיחוד וחלוקה מחדש
פסים שחורים דקים וצפופים באלכסון	(14) שטח להשלמה
צבע ירוק	(15) שטח ציבורי פתוח

16. האיזורים והוראות הבניה

בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ בניה ב- %	מספר קומות מקס'	אחוזי בניה מרביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ"א	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
	6	5	5	120	5	35	1000 או עפ"י תשריט	20 או עפ"י התשריט	כתום עם פסים חומים באלכסון	מרכז אזרחי
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת

הערות: (1) סה"כ אחוזי הבניה שיתרו בקומת קרקע למסחר יהיו 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. בפתרון החניה לא תינתן אפשרות לכופר חניה.

(2) תכנית בינוי לכל המתחם תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.

17. חישוב אחוזי הבניה

- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. אחוזי הבניה המצויינים בסעיף 16 לעיל הנם לשימושים עיקריים בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מרכז אזרחי	<p>מרחב מוגן עפ"י זרישות הג"א</p> <p>קולונדה או גגון בעומק 3 מ'</p> <p>20% מהשטח העיקרי הבנוי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות מבואה ומילוט.</p> <p>20% נוספים מהשטח העיקרי במקרה של מעבר (פסג') פנימי</p> <p>5% מהשטח העיקרי לאחסנה. באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.</p>	<p>20% מהשטח העיקרי הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חניה עד ל-100% שטח המגרש ובאם נדרש עד ל-200% במקרה של חניון כפול.</p> <p>בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום למכירה.</p>

18. רישום והפקעת השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה עפ"י החוק.

19. חנייה

(1) שיעורי חניית מכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

(2) אחוזי הבניה שיותרו בקומת קרקע יהיו עד 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה.
פתרון החניה לא יכלול אפשרות לכופר חניה.

20. פיתוח

תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר 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 מגונן.

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

21. איחוד וחלוקה מחדש

הקצאת זכויות הבניה בחלקות 94 ו-95 בגוש 10049 יהיו עפ"י מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.

22. שטח להשלמה

השטח יצורף בהתאמה, כמפורט בתשריט לחלקה 89 ממזרח, עפ"י סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.

23. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה), או כחלק בלתי נפרד מבנין הנבנה לפי הוראות תכנית זו.

25. קווי חשמל

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

שטח בנוי**קוי חשמל במתח נמוך:**

מהתיל הקיצוני	2.00 מ'
מציר הקו	2.25 מ'

* **הערה:** המרחקים מקוים קיימים יילקחו מהתיל הקיצוני.

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

26. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

27. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נשעו בהתאם למדידה גרפית ההפקעות ורישום השטחים יעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.