

15

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - הדרה

תכנית מס' חד/1038 - איזור מע"ר בפינת הרחובות הרברט סמואל והגבורים

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1038/31

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4312

מיום 11.6.95

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הדרה

תכנית מס. חד/1038

הודעה המקומית בשיעור מס' 91003

תאריך: 9.3.96

החליטה להמליץ על הפקדת התוכנית המקומית לטיפול.

ממונה הועדה המקומית לתכנון ובניה הדרה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1038/31

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.5.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום

תאריך:	
73.94	- לדיון בועדה המקומית.
274.94	- לדיון בועדה המחוזית.
1.6.94	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
263.95	- להפקדה.
21.11.95	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד/1038 - איזור מע"ר בפינת הרחובות הרברט סמואל והגבורים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים, מצב מוצע בקנ"מ 1:500.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך 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 בתשריט.
5. שטח התכנית: 4.778 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: חדרה, רח' הרברט סמואל פינת רח' הגבורים.
8. גושים וחלקות: נוש: 10037
חלקות: 84, 260-263, 266, 267, 438.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. עורכי התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - 'אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. בעלי הקרקע: שונים.

12. מטרת התכנית

- א. הכנת תכנית מפורטת בתחום התכנית בהתאם להוראות תכנית חד/1001.
- ב. קביעת הוראות בניה ובינוי בתחום התכנית.
- ג. קביעת קו בנין 0 למסחר ברח' הגבורים.
- ד. איחוד חלקות בבעלות אחת מס' 261, 262, 263 ו-267.
- ה. סימון מבנים להריסה.

13. פרשנות

- א. 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.
- ב. קומה מפולשת תהיה כהגדרתה בחוק.

14. יחס לתכניות מאושרות

- א. התכנית משפיעה על תכנית מתאר חדרה חד/450 המופקדת מיום 9.2.82 ושהוחלט לאשר בועדה המחוזית ביום 1.10.87.
- ב. תכנית זו משנה ובאה במקום התכניות הבאות בתחומי חליתה:
- (1) תכנית מאושרת מס' חד/765 - הוראות תכנית חד/1038 עדיפות.
- (2) תכנית מאושרת מס' חד/765 א' - הוראות תכנית חד/1038 עדיפות.
- (3) תכנית מאושרת מס' חד/1001 - הוראות תכנית חד/1038 עדיפות.

15. תכליות ושימושים

15.1 איזור מע"ר מגורים ומסחר

- א. מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר.
- ב. משרדים באגף נפרד.
- ג. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.
- ד. מסעדות ומזנונים.
- ה. סוכנויות של חברות מסחריות.
- ו. בנקים ומשרדים.
- ז. שירותים רפואיים.
- ח. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות.
- ט. מועדונים חברתיים ופרטיים.

15.2 שטח ציבורי פתוח

גינון, נטיעות ומשחקי גן.

15.3 מערכות תשתית

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

16. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע אפור מותחם אפור כהה	(2) איזור מע"ר
צבע ירוק	(3) שטח ציבורי פתוח
ספרה ברבע העליון של עיגול	(4) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(5) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(6) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(7) גבול חלקה רשומה
ספרה בתחום החלקה בצבע ירוק	(8) מספר חלקה רשומה
קו מקווקו בירוק	(9) גבול חלקה קיימת לביטול
קו רצוף בצבע התשריט	(10) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה בצבע התשריט	(11) מספר מגרש חדש
קונטור מנוקד	(12) בנין קיים
קונטור מנוקד תחום בצבע צהוב	(13) בנין להריסה

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

חישוב שטחי הבניה יהיה מהמגרש נטו.

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב-%	מס' קומות מקס'	אחוזי בניה מירביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הצבע בתשריט	האיזור
	אחור	צד	חזית							
א. 12 יח"ד (למגורים) לדונם.	6	4	5	161-171	8 ק' ע"ע למגורים בלבד 7 ק' ללא מגורים	30	1000	18	אפור מותחם אפור כהה	מע"ר (מגורים ומסחר)
ב. אחוזי בניה למסחר ר' סעיף 18 (3) לחלן.				לפי פירוט לחלן	8 ק' + ק. עמודים למבנה מעורב					
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח

ה ע ר ו ת

(1) באיזור מע"ר מגורים ומסחר יהיו אחוזי הבניה פרוגרסיביים כדלקמן:

בבנין למסחר בלבד - 161% לבנין בגובה 5 ק'.

163.5% לבנין בגובה 6 ק'.

166% לבנין בגובה 7 ק'.

בבנין מעורב למסחר ומגורים - 166% לבנין בגובה 6 ק' + ק. עמודים.

168.5% לבנין בגובה 7 ק' + ק. עמודים.

171% לבנין בגובה 8 ק' + ק. עמודים.

(2) לא ינתנו הקלות בגובה הקומות.

(3) הקומה המפולשת בבעלות ולשימוש דיירי דירות המגורים לשטחי שירות בלבד.

(4) קוי הבנין יוגדלו ב-1 מ' בכל המרווחים לכל קומה שמעל 5 קומות, כדי לשמור על דירוג הבנינים שגובהם עולה על 5 קומות.

- (5) גובה קומת עמודים לא יעלה על 2.2 מ'.
- (6) בבנין מעורב למסחר ומגורים תהיה חובת בניה קומת עמודים בין מסחר ובין מגורים.
- (7) בבנין מעורב למסחר ומגורים תהיה חובה כניסה נפרדת למגורים.
- (8) הגשת תכנית לאולמות שמחה לא תורשה לפני קבלת דו"ח סביבתי (בעיקר בנושא האקוסטיקה).
- (9) בבנין מעורב למסחר ומגורים, המגורים יהיו בנסיגה במקרה שהמסחר בקו 0, או פחות מקו בנין צדדי שבטבלה לעיל.
- (10) תותרנה יציאות לגג עפ"י הוראות תכנית חד/450.
- (11) באיזור מגורים שטחי הבניה העיקריים יהיו מעל פני הקרקע.
- (12) באיזור מסחרי תותר בנית שטח עיקרי מתחת פני הקרקע בכפוף להוראות תכנית חד/947 ובשיעור מרבי של 30%.

18. הנחיות מיוחדות לאיזורים מסחריים

- (1) בבנין מעורב למסחר ומגורים תהיה חובת בניה קומת עמודים בין מסחר ובין מגורים.
על היזם לרשום הערת אזהרה בטאבו כי קומת העמודים תרשם כרכוש משותף בבעלות בעלי הדירות בלבד.
על מבקש ההיתר לפתח את קומת העמודים, לרצף ולהתקין אדניות וגינון אחר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- (2) בבנין מעורב למסחר ו/או משרדים ומגורים תהיה חובה כניסה נפרדת למגורים.
- (3) סה"כ אחוזי הבניה שיתרו בקומת קרקע למסחר יהיה 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. בפתרון החניה לא תינתן אפשרות לכופר חניה.
- (4) בבנינים המשלבים עסקים ומגורים פתרונות החניה ופתרונות סילוק האשפה יהיו נפרדים לעסקים ולמגורים.
- (5) בקשות לבניה הכוללות שימושי מסחר ותרבות המעורבים במגורים יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

19. שטחי שירות

אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 17 הנם לשמושים עיקריים.

בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

קבוצה	האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א. דירות מגורים	מע"ר - מסחר ומגורים (בקטע המגורים)	<p>קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.</p> <p>בקומת עמודים עד 50% משטח הקומה, למבואה, חדר מדרגות, ח. עגלות, מכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח 30 מ"ר.</p> <p>בקומת מגורים 40 מ"ר למבואה ולחדר מדרגות בכל קומה ומרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בין אם הנו בקומה ובין אם הנו בקומת עמודים.</p> <p>חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים.</p>	<p>חניה עד ל-100% שטח המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>מחסן כללי, ח. עגלות חדרי מכונות כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p>
ב. אזורים מסחריים	מע"ר מסחר ומגורים (בקטע המסחרי)	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א קולונדה או גגון בעומק 3 מ'</p> <p>20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מבואה ומילוט.</p> <p>20% נוספים מהשטח העיקרי, במקרה של מעבר (פסג') פנימי.</p> <p>5% מהשטח העיקרי לאחסנה.</p> <p>באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.</p>	<p>20% מהשטח 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>

20. חניה

- א. שעור חניה למכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועדכונים בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ג. הגישות לכל המגרשים תהיינה בפניות ימניות בלבד.

21. תכנית הפיתוח

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.

22. הריסת מבנים

הריסת המבנים תבוצע ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו ותהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

23. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
- ב. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי אישור אדריכל העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית.
- על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה.

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 לקווי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קו חשמל במתח נמוך:</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	תייל קיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	תייל קיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו

הערה: המרחקים מקוים קיימים יילקחו מהתייל הקיצוני.

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

26. הישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.