

3002703

מסמך א' - תקנון התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/765 י"ד - הסדרי תנועה באיזור תנובה  
המפורד שיבוי לתכנית לפורטוגל

7.1  
24.3.92

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמואל רוה  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה ח ד ר ה</p>	
<p>תכנית ב.ע. חד/מס' 765 ז'</p>	<p>23</p>
<p>הועדה המקומית בישיבתה מס' 7.3.88</p>	
<p>מיום החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.</p>	
<p>י"ד הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה</p>	<p>מתנדב הועדה הפקיסית לתכנון ובניה חדרה</p>

- לדין בועדה המקומית.	13.1.88	<u>תאריך:</u>
- לדין בועדה המחוזית.	16.5.88	
- להפקדה.	12.12.90	
- למתן תוקף.	23.6.91	

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/765 י"ד - הסדרי תנועה באיזור תנובה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע בקנ"מ 1:500.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו ערך 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: 6.7 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, בין הרחובות הרברט סמואל, הגיבורים וגורדון.
8. גשים וחלקות: גש 10037, חלקות 344-336.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד קרקע ממע"ר-מגורים ומסחר ושצ"פ לדרך משולבת.  
ב. קביעת בניה בקיר משותף.  
ג. מתן הוראות בניה.
13. תכליות ושימושים:
  - 13.1 אזור מע"ר מגורים ומסחר
    - א. מגורים.
    - ב. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.
    - ג. מסעדות ומזנונים.

- ד. סוכנויות של חברות מסחריות.  
 ה. בנקים.  
 ו. משרדים.  
 ז. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות.  
 ח. מתעדונים חברתיים ופרטיים.

14. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו באה לשנות תכנית מס' חד/765 (מ-18) והוראותיה תהיינה עדיפות.

15. רישום והפקעות השטחים הצבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

16. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה	מס' קומות מקס'	תכסית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
10 יח' לדונם	6	0- מסחר 4- מגורים	0- מסחר 5- מגורים	150	5	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור	מע"ר מגורים ומסחר

ה ע ר ו ת

- (א) קווי בנין לאגף המגורים יהיו 5 מ' קדמי ו- 4 מ' צדדים בכל מקרה.  
 (ב) בשטחים המסחריים תותר התקנת גגון שאינו בולט יותר מ-2.0 מ' מחזית הבנין באם גבהו מעל פני הרצפה הוא עד 3.5 מ' ו- 3.0 מ' ובאם גבהו מעל פני הרצפה הינו מעל 3.5 מ'.  
 השטח שמתחת לגגון לא יחושב באחוזי הבניה.



הערות:

- א. תותר חפיפה בדרישות החניה על פי הוראות תכנית המתאר מס' חד/450, למעט בין מגורים ושימושים מסחריים.
- ב. יותר חיבור בין חניונים תת-קרקעיים ע"פ תכנית משותפת למגרשים גובלים.
- ג. שטחי הפריקה והטעינה <sup>והחניה</sup> לא יהיו בתחום הדרך המשולבת, אלא רק בתחומי המגרשים.
- ד. בפיתוח הדרך המשולבת תוקצה בחלקה המערבי רצועה ברוחב 1.5-2.0 מ' שתשמש לגינון בלבד.

3.1  
24.3.92פ י ת ו ח 20.א. תכנית פיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה 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.

21. בניה בקיר משותף

בכל מקום בו מצויינת בתשריט בניה בקיר משותף תהיה זו חובה.

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה) בנפרד או כחלק מבנין שייבנה עפ"י הוראות תכנית זו תותר בנייתן בקו 0 באם תהיינה תת קרקעיות.

## 24. קו חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי 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.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>קו חשמל במתח נמוך</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	מתיל קיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
<u>קו חשמל במתח גבוה</u>		
6.50 מ'	5.00 מ'	מתיל קיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו
<u>קו חשמל במתח עליון</u>		
13.50 מ'	9.50 מ'	מתיל קיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו
<u>קו חשמל במתח על</u>		
25.00 מ'	20.00 מ'	מתיל קיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

\*הערה: המרחקים מקוים קיימים יילקחו מהתיל הקיצוני.

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

## 25. טבלת שטחים וזכויות בניה

הערות	%	י ע ו ד	שטח מגרש מתצע במ"ר	מס' מגרש מתצע	שטח חלקה רשומה במ"ר	חלקה	גוש
	86	מע"ר - מגורים ומסחר	750	336	870	336	10037
	14	דרכים	120				
בניה בקיר משותף עם חלקות 338 ו- 339	93	מע"ר - מגורים ומסחר	520	337	560	337	
	7	דרכים	40				
בניה בקיר משותף עם חלקות 337 ו- 339	100	מע"ר - מגורים ומסחר	507	338	507	338	
בניה בקיר משותף עם חלקות 337 ו- 338	69	מע"ר - מגורים ומסחר	839	339	1219	339	
	31	דרכים	380				
בניה בקיר משותף עם חלקה 342	91	מע"ר - מגורים ומסחר	946	341	1041	341	
	9	דרכים	95				
בניה בקיר משותף עם חלקה 341	73	מע"ר - מגורים ומסחר	760	342	1041	342	
	27	דרכים	281				
	83	מע"ר - מגורים ומסחר	862	343	1041	343	
	17	דרכים	179				

## 26. חישוב שטחים


חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.

ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.

## 27. שלבי בצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך 3 שנים.

**משרד הפנים מחוז חיפה**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 3765/31**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.8.91 לאשר את התכנית.  
  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על חקדת תכנית מס. 3765/31  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 3855  
 מיום 7.3.91

הודעה על אישור תכנית מס.  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום