

סמל 2704

מסמך א' - תקנות התבנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

שינויי תבנית מפורטת מס' חד/2022

שינויי התבנית חד/767

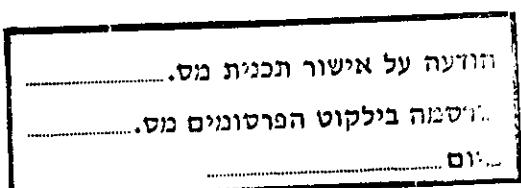
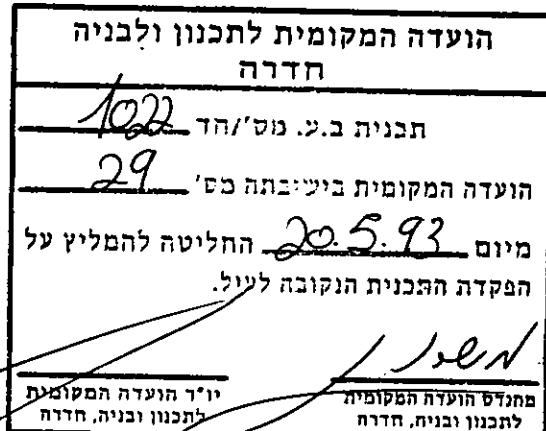
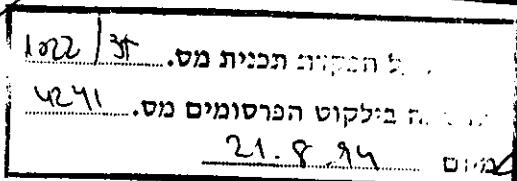
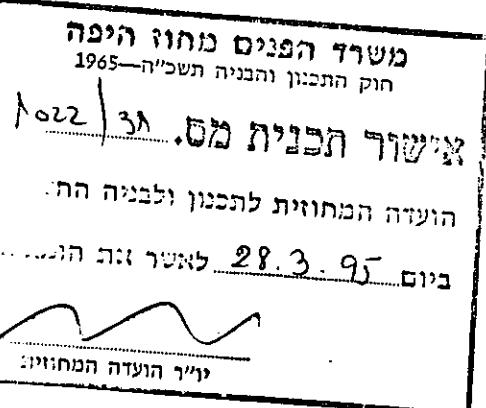
שינויי יעוד מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים ב' - גוש 10042 חלקה 280

חתימת מתכנן

חתימת המתכנן: יהושע פינצ'י, שמואל רוח
אזריכלים ומתכנני ערים בעמ'

חתימת הוועדה המחוקקת

חתימת הוועדה המקומית



- תאריך:
- לדין בוועדה המחוקקת. 8.8.93
 - להפקדה. 12.6.94
 - לממן תוקף. 6.8.95

- .1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שנייה תכנית מפורטת מס' חד/1022. שנייה לתוכנית חד/767. שנייה יעד מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים ב' - גט 10042 חלקה 280.
- .2. מטרמי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יער קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנה"מ 1:250.
- .3. תשritis: התשריט המצורף לתכנית זו העורך בקנה"מ 1:250 מהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- .4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
- .5. שטח התכנית: 1.734 דונם.
- .6. חלות התכנית: תוכנית או תחול על השטח המותחן בקו כחול כהה בתשריט.
- .7. המקומ: חזרה, רוח' רשי פ. רוח' חטי הראל.
- .8. גושים וחלקות: גוש: 10042
חלק מחלקות: 7, 12, 280, 281
- .9. היום ומגש התכנית: העודה המקומית לתכנון ולבניה, חזרה והבעלים.
- .10. יעוד התכנית: י. פינצי, ש. רוחה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
- .11. בעלי הקרקע: שונים.
- .12. מטרת התכנית: שנייה יעד מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים ב' וביקוע הוראות בניה.

פרק נ ו ת

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרותם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתארא להדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהוא בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

יחס לתכניות מאושזרת

- א. תכנית זו משנה ובהה במקומ תכנית מס' חד/767 בתחום חלותה.
- ב. התכנית משפיעה על תכנית מתארא חדרה חד/450 המופקדת מיום 2.8.9. משוחלת לאשרה בעודה המחויזת ביום 1.10.87.

תכליות שימושים15.1 איזור מגורים

בינוי מגורים.

15.2 מערכות תשתיית

מערכות תשתיית על קרקעיות ונתן קרקעיות ות הנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

תיאור מילולי של חקרא 16.

<u>סימון בתשريع</u>	<u>ב' א' ג'</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע כתום	(2) איזור מגוים א'
צבע כחול	(3) איזור מגוים ב'
ספרה ברבע העליון של עיגול	(4) מספר הדרך
צבע חום	(5) דרך מאושרת/קיימת
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(6) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(7) רוחב הדרך
קו בעקב יוק	(8) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(9) מספר חלקה קיימת
קו מוקומו בעקב יוק	(10) גבול חלקה קיימת לביטול
קו רצוף	(11) גבול מגש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(12) מספר מגש חדש

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשיטה התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקת לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בניין				טח'כ שטח בנינה ב-%	מס' קומות מקס'	אחווי בנייה מירביים בקומה	שטח מגרש מיינ' במ"ר	רוחב חוית מיינ' במ"ר	תסימון בתשתיות בצבע	תאזרור
	אחר	צד	חוית	חוית							
	1. בmgrש - 280/1 3 י"ד.	6	4	5	60	2	30	עפ"י התשתיות	עפ"י	כחול	מגורים ב'
	2. בmgrש - 280/2 2 י"ד										

- הערות:**
1. הבנייה הקיימת תותר במצבה הנוכחי.
 2. בניית נוספת תהיה עפ"י ההוראות לעיל.
 3. המרחק בין הבניינים (בין שני המגרשים המוצעים) ותוספות הבניה לא יהיה מ-8 מ'.

18. חישוב אחוזי הבניה

א. אחוזי הבניה יחוسبו מהשיטה נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות

להלן פירוט השטחים העיקריים ושטחי השירות:

מתחת לפני הקרקע		מעל פני הקרקע		יעוד
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	
50 מ"ר ליח"ד למקלט, חדרי מכונות והסקת, חניה ומחסן בתנאי ¹ שימושים אלה לא יבנו מעל מפלס הכניסה	—	מרחב דירות מוגן עפ"י דרישות הג"א מבנה עוז להאניה בשטח 15 מ"ר ליח"ד חדר מדרגות-20 מ"ר מחסן- 6 מ"ר ליח"ד חדרי שירות (אשפה, גז, מכונות) - 30 מ"ר בmgrש 280/1 20 מ"ר בmgrש 280/2	60%	מגורים ב'

19.1. תשתיות עירוניות19.1. הגדrah

מכלול עבודות התשתיות שהעירייה חייבת ביצעו או מוסמכת לבצע על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובוצע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת וחובות, ופיתוח שטח ציבורי פתוח.

19.2. מתן היתרין בניה

לא ניתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתיות עירוניות במרקען לבנייהם נתבקש ההיתר או במרקען גובליס, או שהוחכה להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתיות העירוניות במרקען לבנייהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

19.3. הכנות גמר ופיתוח

לא ניתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר הכנות גמר ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע של מפה מצעית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומר גמר הבניינים לרבות גמר הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטליזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השע"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשיטה הפרטית והציבורית.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטី קירוי, איוורור, תאורה ושילוט בחניה.
- (9) פתרונות למתקנים לצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאכירה וסילוק אשפה.

(11) גימור הקשור בשלביות הבניה.

ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמוד טלפון, כסאות, ספסלים ושולחןות, עציצים, אדניות, מיכליים לשטילה ונטיעת, ערונות שטוחות ומוגבות, תיבות דואר, מזוקות ובריכות נוי, פסלים, ציריים, עיטורים וסימוניות רפואיים.

***הערה:** כל חיבורו החשמל והתקשרות לבניינים יהיה תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרמים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

חגיה 20

א. שעור חניה למכוון יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכונו שבתווך בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

קווי חשמל 21

לא ניתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במורחים המפורטים להלן מקום המשוץ אל הקרקע מהטייל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט והוא הקרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרם בעבר לקווי חשמל.

<u>קו חשמל במתוח נמוך</u>	<u>שטח בניו</u>	<u>שטח פתוח</u>
מתויל קיצוני	2.00 מ'	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'

עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדורך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבן היומים ובתיואום עם חכמת החשמל.

מניעת מטרד 22

כוחה של הוועדה המקומית יהיהיפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעובדה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרישים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רuidה, אווור לקי, תאורה גורעה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרים אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסייע עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הכלל.

היטל השבחה 23

הועדה המקומית תגובה היטל השבחה בהתאם לחוק.