

3002704

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ת ו ז ת י פ ה

מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מפורטת מס' חד/1022

שינוי לתכנית חד/767

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

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

משרד הפנים נחוז היפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1022/31

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הח.
ביום 28.3.95 לאשר זכה הנ.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

תכנית ב.ג. מס'/חד 1022

הועדה המקומית ביעיבתה מס' 29

מיום 20.5.93 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

מחנ"ס הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

ל הפקדת תכנית מס. 1022/31

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הח.
ביום 21.8.94

הודעה על אישור תכנית מס.

הודעה בילקוט הפרסומים מס.

יום

תאריך:	8.8.93	- לדיון בועדה המחוזית.
	12.6.94	- להפקדה.
	6.8.95	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מפורטת מס' חד/1022. שינוי לתכנית חד/767. שינוי יעד מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים ב' - גש 10042 חלקה 280.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעדי 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: 1.734 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: חדרה, רח' רשי פ. רח' חט' הראל.
8. גשים וחלקות: גש: 10042
חלק מחלקות: 7, 12, 280, 281
9. היוזם ומגיש התכנית: התעדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה והבעלים.
10. עודד התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. בעלי הקרקע: שונים.
12. מטרת התכנית: שינוי יעד מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים ב' וקביעת הוראות בניה.

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 מאושרות

א. תכנית זו משנה ובאה במקום תכנית מס' חד/767 בתחומי חלותר.
 ב. התכנית משפיעה על תכנית מתאר חדרה חד/450 המופקדת מיום 9.2.82 תשהחלט לאשרה בתעדה המחוזית ביום 1.10.87.

15. תכליות השימושים

15.1 איזור מגורים

בניי מגורים.

15.2 מערכות תשתית

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

16. תיאור מילולי של המקראב י א ר

קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע כתום	(2) איזור מגורים א'
צבע כחול	(3) איזור מגורים 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 בצבע ירוק	(8) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(9) מספר חלקה קיימת
קו מקוקוו בצבע ירוק	(10) גבול חלקה קיימת לביטול
קו רצוף	(11) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(12) מספר מגרש חדש

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב-א	מס' קומות מקס'	אחוזי בניה מירביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1. במגרש 280/1 - 3 יח"ד.	6	4	5	60	2	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כחול	מגורים ב'
2. במגרש 280/2 - 2 יח"ד										

הערות: 1. הבניה הקיימת תותר במצבה הנוכחי.

2. בניה נוספת תהיה עפ"י ההוראות לעיל.

3. המרחק בין הבנינים (בין שני המגרשים המוצעים) ותוספות הבניה לא יקטן מ-8 מ'.

18. חישוב אחוזי הבניה

א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות

להלן פירוט השטחים העיקריים ושטחי השירות:

מתחת פני הקרקע		מעל פני הקרקע		יעוד
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	
50 מ"ר ליח"ד למקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן בתנאי ששימושים אלה לא ייבנו מעל מפלס הכניסה	—	מרחב דיור מוגן עפ"י דרישות הג"א מבנה עזר לחניה 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 במגרש 280/1 20 מ"ר במגרש 280/2	60%	מגורים ב'

19. תשתית עירונית19.1 ה ג ד ר ה

מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת בביצועו או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות, ופיתוח שטח ציבורי פתוח.

19.2 מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

19.3 תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור 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 וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

(11) גימור הקשור בשלביות הבניה.

ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמוד טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתייה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

***הערה:** כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

20. חנייה

א. שעור חניה למכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

21. 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 /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'	מתייל קיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו

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

22. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

23. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.