

3002774

מסמך א' - מקנות התכנית

מִתְוָזֶרֶת

מרחוב תכנון מקומי חזקה

תמכית שני מפורטת מס' 883/חזר - שימור בית פינברג ובית קוטלר

אַתִּים וְת

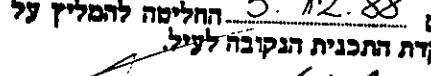
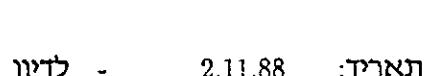
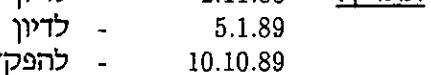
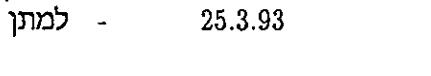
חותמת המתכנת: דר. פינצי - ש. רוח

אדריכלים ומתקנים ערים בע"מ

מיפוי העדה המחויה:

חתימת הועדה המקומית:

הזהעה על הפקחת תכנית מס. 12/883
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3731
כינום 28.1.90

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	ח ד ר ה
תכנית ב.ע. חד/מט'	883
הועדה המקומית בישיבתה מס' 25	25
מיום 12.12.88	5. החלטה להמליץ על
אישור תכנית גנוקובה לעילן	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

 <p>משרד הביטחון רשות היבשה בגדי צבאיים</p>	<p>בגדי צבאיים מודרניים לuniform 1965</p>
<p><u>אלטשול'ר מפוזה פט. נו.</u></p>	
<p>אישור המהירות ללבנון ולמונת הולמתה בשם 29.10.92 לאישר את הבנייה.</p>	
<p>סמכות לוגון</p>	

883/34	הodata על אישור תכנית מס.
ט/ס 9/50	הורסמה בילקוט הפרסומים מס.
14.12.93	מיום.

לדיין בוגודה המקומית	-	2.11.88	תגארין:
לדיין בוגודה המחויזת	-	5.1.89	
להפקדה	-	10.10.89	
למתן תוקף	-	25.3.93	

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מפורטת מס' חד/883 - שימור בית פינברג ובית קוטלר.
2. משמעותי התכנית:
מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשريع ייחדי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנה"מ 1:500.
3. תשritis:
התשريع המצורף לתכנית זו העורך בקנה"מ 1:500 מהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשريع גם יחד.
4. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מטומנים בקו כחול כהה בתשريع.
5. שטח התכנית:
5.7 דונם.
6. חלוקת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותרכם בקו כחול כהה בתשريع.
7. המקומות:
חדירה, מזרום לרח' א'בוטינסקי פינת רח' הגיבורים.
8. נתלים וחלוקות:
נת: 10037
חלקות: 487, 486, 193, 192
חלק מחלוקת: 140.
9. היום ומגיש התכנית:
הUDAה המקומית לתכנון ולבניה, חזורה.
10. בעלי הקרקע:
שוניים.
11. מחבר התכנית:
ר. פינצ'י, ש. רוח - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. מטרות התכנית

- א. שימור בית פייןברג ובית קויסלר.
- ב. קביעת שטח לבניין ציבור.
- ג. איחוד חלקות.
- ד. קביעת אישור מגורים ג'.
- ה. הרישת חלק מבנה.
- ו. ביטול דן.

13. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ועדייפה על תוכנות חד/450 (מופקדת), חד/766 וחד/787 בתחום חלותה.

14. תכליות שימושים14.1 אטרים לבניין ציבור -

- א. מעודנים לילדים, לנער ולמבוגרים.
- ב. בתים תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ג. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.
- ד. ספריות ומוציאונים.
- ה. מקלטיהם ומחסימים ציבוריים.

14.2 מגורים -

- א. מגורים.
- ב. מושדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.

15. האזורים וחוקי הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקת לאזורים והוראות הבניה:

האזור	קווי בנין				סה"כ % בנייה	מספר קומות מקסימלי	אחווי בנייה מיורביים בקומה	שטח מגרש מין' במ"ר	רוחב חיצית מין'	הסימון בתשתיות בצבע	האזור
	תחזית	צד	צד	אחרו							
	6	4	5		30	1	30	500	18	חומר מונחט חומר כהה	שטח לבנוני ציבור
ג' מגורים לדונם 6 יח"ד	6	4	5		70	3 ק' ע"ע	30	750 או על"י התשתיות	18 או על"י התשתיות	צהוב	מגורים ג'

תעה: קוי הבניין הקדמיים של הבניינים לשימור יהיו -0-.

בכל בנייה חדשה יהיו קוי הבניין על"י הוראות תכנית זו.

הוראות מיוחדות בקשר לשימור בית פינברג ובית קוטלר

- א. הבתים ישוחזרו ושוקמו בהתאם לידע ההיסטורי והקיים על המקום.
- ב. שיקום בית פינברג יעשה ע"י איש מקצוע המומחה לשימור, בהתייחס לשנה ההיסטורית שתקבע, תוחזר המעטפה החיצונית של המבנה המקורי.
- ג. יסומו ויקבעו להרישה, במידה יש, כל התוספות המאוחרות המוצמדות לבנייה כולל טיח וצבעה חזירם.
- ד. חצר המבנה תשמר בשיקומה על אופי התקופה בהתאם לשנה שנקבעה.
- ה. הגינון יהיה בהתאם לאופי תקופת בניית הבית או שיקומו לתאריך מאוחר יותר.
- ו. החצר המקיפה את בית קוטלר תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית שימור של הבית.
- ז. תוכנית השימור לבית קוטלר תתיחס לשימוש שיחור לבנייה אולם תשמר על המעטפה החיצונית של הבית והחצר המקיפה אותו לתקופה הההיסטורית אליה מתיחס המשמר.
- ח. בתקנון יקבע כי האקליפטוסים הנטועים סביב בית קוטלר ישמרו בהיותם עצ אופייני לנוף של חדרה ותולוזה.
- ט. השימוש יהיה עפ"י התכליות המותרכות בשיטה לבני ציבור.
- י. בהתאם לסעיף 13 בתוספת הרבעית לחוק התכנון והבנייה גושנ"א - תוקם ועדה לשימור אתרים בעירייה והיא תיעץ לעניין ההנחיות המפורטות לאופן שימור האתרים "בית פינברג" ו"בית קוטלר" המוצעים לשימור בתכנית זו כולל התייחסות להקמת גדר בין האתר של "בית קוטלר" לבין מגرش המגורים.

17. חישוב אחוזי הבניהא. כָּלְלִי

אחוזי הבניה ירושבו מהשיטה נטו.

ב. באיזור מגורים ג'

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקו הבניין פרט לנזקרים להלן: קומות עמchioים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למיכוןות הדירות, מקלט ושרותי בית כלאים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקון קירור, חדר כניסה, מחסן לכלי-ಗינה בשטח 6 מ"ר, אрубה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניים מודרניים. תוטר הקמת מרפס שלא ירושב באחוזי הבניה תשיכלול חלק מהפונקציות הניל וכן חניה לדירות הבית בשטח שלא עולה על 25 מ"ר למיכון.

ג. בשטח לבניין ציבור

אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט.

18. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י העודה המקומית וירשמו על שם עירית חדרה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

19. חנינה

א. שעור חניה למיכוןות יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנות מיקומות חניה) התשמ"ג-1983 וട/docsיהם מעט לעת.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

20. תכנית היפות

לא ניתן היה בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפיתוח הניל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סינית ומים, גדרות, קירות תמוכים, סיורי אשפה, מתקנים לאספקת גז,

שבילים ושטח מגוון.
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכללת טופוגרפיה.
חיבורי טלפון וחשמל לבטים יהיו מת-קשריים.

דרכים 21.

- א. רדיוס בין דרכים מקומיים - 8 מ'.
- ב. רדיוס בין דצ' מקומית דצ' מספט או עוקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מספות יהיה 12 מטר.

היטל השבחה 22.

הועדה המקומית תגביה היטל השבחה בהתאם לחוק.

חלוקת ושטח מגש מינימלי 23.

- א. שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאוטם המגרשים הקיימים ששתchos הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשיטה הנוטר קטן מן המינימום הנזכר בטבלה לעיל.
- ב. תוטר חלוקת המגרש המאוחד (חלוקת 192 ו-193) עפ"י תשייט חלוקה.

תחנות טרנספורמציה 24.

תחנות טרנספורמציה תהינה במבנים בלבד (בנייה קשה).

קווי חשמל 25.

לא ניתן היתר בנייה מתחת לקו חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשך אל הקרצע מהטייל הקיצוני או מציר הקו בין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים מעבר לקו חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בניין</u>	
קו חשמל במתוח נמוך:		
תיל קיזוני 2.25 מ'	2.00 מ'	
מציר הקו 3.00 מ'	2.25 מ'	
קו חשמל במתוח גבוה:		
תיל קיזוני 6.50 מ'	5.00 מ'	
מציר הקו 8.50 מ'	6.50 מ'	
קו חשמל במתוח עליון:		
תיל קיזוני 13.50 מ'	5.90 מ'	
מציר הקו 20.00 מ'	14.00 מ'	
קו חשמל במתוח על:		
תיל קיזוני 25.00 מ'	20.00 מ'	
מציר הקו 40.00 מ'	35.00 מ'	

הערה: המרחקים מקוים קיימים יילקחו מהתיל הקיזוני.
 עםחיי חשמל שימצאו בתק שטח הדורך לאחר הרחבתה יעברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היצאים ובתיואום עם חיבור החשמל.

.26. חשבון שטחים

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

.27. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק, שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 3 שנים.
 גמר ביצוע השימור בבית קוטלר יהיה חמיש שנים מיום אישור התכנית.