

19 *

3002774

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית שני מפורטת מס' חז/883 - שימור בית פיינברג ובית קוטלר

ח ת י מ ו ת

W

י. פינצי - ש. רוה

חתימת המתכנן:

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 883/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3737
מיום 28.1.90

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ח ד ר ה
תכנית ב.ע. חד/מס' 883
25
הועדה המקומית בישיבתה מס' 25
מיום 5.12.88 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
סגן ראש הועדה המקומית
ראש הועדה המקומית
לחברת התכנון ובניה חדרה

משרד הפנים מרחב חדרה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 883/31
חברת התכנון ובניה חדרה
ביום 29.10.88 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לחוק
סגן ראש הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 883/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4150
מיום 14.10.93

תאריך:
לדיון בועדה המקומית - 2.11.88
לדיון בועדה המחוזית - 5.1.89
להפקדה - 10.10.89
למתן תוקף - 25.3.93

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מפורטת מס' חז/883 - שימור בית פיינברג ובית קוטלר.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב 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: 5.7 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: חדרה, מדרום לרח' ז'בוטינסקי פינת רח' הגיבורים.
8. גושים וחלקות: גוש: 10037
חלקות: 192, 193, 486, 487.
חלק מחלקה: 140.
9. היוזם ומגיש התכנית: התעדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. מטרת התכנית

- א. שימור בית פיינברג ובית קוטלר.
- ב. קביעת שטח לבניני ציבור.
- ג. איחוד חלקות.
- ד. קביעת איזור מגורים ג'.
- ה. הריסת חלק ממבנה.
- ו. ביטול דרך.

13. יתס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ועדיפה על תכניות חד/450 (מופקדת), חד/766 וחד/781 בתחום חלותה.

14. תכליות ושימושים

14.1 אתרים לבניני ציבור -

- א. מועדונים לילדים, לנער ולמבוגרים.
- ב. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ג. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.
- ד. ספריות ומוזיאונים.
- ה. מקלטים ומחסים ציבוריים.

14.2 מגורים -

- א. מגורים.
- ב. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו בית.

15. האיזורים וחוקי הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה	מספר קומות מקסימלי	אחוזי בניה מירביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
	6	4	5	30	1	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
6 יח"ד לדונם	6	4	5	70	3 ק' ע"ע	30	750 או עפ"י התשריט	18 או עפ"י התשריט	צהוב	מגורים ג'

הערה: קוי הבנין הקדמיים של הבנינים לשימור יהיו 0-.

בכל בניה חדשה יהיו קוי הבנין עפ"י הוראות תכנית זו.

16. הוראות מיוחדות בנושא שימור בית פיינברג ובית קוטלר

- א. הבתים ישוחזרו וישוקמו בהתאם לידע ההסטורי הקיים על המקום.
- ב. שיקום בית פיינברג יעשה ע"י איש מקצוע המומחה לשימור, בהתייחס לשנה ההיסטורית שתקבע, תוחזר המעטפה החיצונית של המבנה המקורי.
- ג. יסומנו ויקבעו להריסה, במידה ויש, כל התוספות המאוחרות המוצמדות למבנה כולל טיח וצביעה חדרים.
- ד. חצר המבנה תשמור 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. תכנית השימור לבית קוטלר תתייחס לשימוש שייוחד למבנה אולם תשמור על המעטפת החיצונית של הבית והחצר המקיפה אותו לתקופה ההסטורית אליה מתייחס המשמר.
- ח. בתקנון יקבע כי האקליפטוסים הנטועים סביב בית קוטלר יישמרו בהיותם עץ אופייני לנופה של חדרה ותולדותיה.
- ט. השימוש יהיה עפ"י התכליות המותרות בשטח למבני ציבור.
- י. בהתאם לסעיף 13 בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה תשנ"א - תוקם ועדה לשימור אתרים בעירית חדרה והיא תייעץ לענין ההנחיות המפורטות לאופן שימור האתרים "בית פיינברג" ו"בית קוטלר" המוצעים לשימור בתכנית זו כולל התייחסות להקמת גדר בין האתר של "בית קוטלר" לבין מגרש המגורים.

17. חישוב אחוזי הבניה

א. כ ל ל י

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.

ב. באיזור מגורים ג'

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות הדיירים, מקלט ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כניסה, מחסן לכלי-גינה בשטח 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

ג. בשטח לבניני ציבור

אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט.

18. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י התעדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

19. ח נ י ה

- א. שעור חניה למכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועדכוניהם מעת לעת.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

20. 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 מגוון.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

21. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומיים - 8 מ'.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. חלוקה ושטח מגרש מינימלי

- א. שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מן המינימום הנזכר בטבלה לעיל.
- ב. תותר חלוקת המגרש המאוחד (חלקות 192 ו-193) עפ"י תשריט חלוקה.

24. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

25. קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאתשרים 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
		<u>קו חשמל במתח עליון:</u>
13.50 מ'	5.90 מ'	תייל קיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על:</u>
25.00 מ'	20.00 מ'	תייל קיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

הערה: המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתייל הקיצוני.
 עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יתעברו לקו רחוב
 חדש וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

26. חישוב 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 חמש שנים מיום אישור התכנית.