

3002718

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שינוי למפורטת מס' חז/807 א' - איחוד חלקות וקביעת מגרש מיוחד

ברח' הרברט סמואל

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הבעלים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 807/30  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4646  
מיום 1.10.92

חתימת התעדה המקומית

חתימת התעדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ח ד ר ה

תכנית ב.ע. חד/מס' 807  
16 הועדה המקומית בישיבתה מס'  
מיום 18.11.91 החליטה להמליץ על  
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

ראש הועדה המקומית  
לחברות ובניית חדרה

ראש הועדה המקומית  
לחברות ובניית חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 807/30  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.12.92 לאשר את התכנית.

נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 807/30  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4124  
מיום 24.6.93

תאריך:

|                        |          |
|------------------------|----------|
| - לדיון בועדה המקומית. | 11.11.91 |
| - לדיון בועדה המחוזית. | 27.11.91 |
| - להפקדה.              | 31.5.92  |
| - לתוקף.               | 15.3.93  |

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי למפורטת מס' חד/807 א' - איחוד חלקות וקביעת מגרש מיוחד ברח' הרברט סמואל.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע - מצב קיים בקנ"מ 1:1250 ומצב מתצע בקנ"מ 1:250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו 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: 1.518 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: רח' הרברט סמואל ממערב לרח' רמב"ם.
8. גושים וחלקות: גוש: 10049  
חלקות: 215, 216.
9. היחם ומגיש התכנית: התעדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה והבעלים
10. בעלי הקרקע: יהודה חרותי.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מסרת התכנית: קביעת זכויות בניה והוראות בניה למגרש מיוחד הנוצר מאיחוד חלקות ביעודים שונים.

### 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 לחזרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

### 14. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו באה במקום ותהיה עדיפה על תכנית חד/807 המאושרת ועל תכנית מס' חד/450 המופקדת בתחומי חלותר.

### 15. תכליות ושימושים

#### 15.1 מגרש מיוחד

- א. מגורים ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
  - ב. מסחר.
  - ג. משרדים.
  - ד. מוסדות למינהל ציבורי ואזרחי.
- הערה: בית המגורים הקיים בחלקה הצפוני של חלקה 216 יהיה מיועד למגורים בלבד.

#### 15.2 דרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ד. גינות.
- ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ו. חניה.

### 15.3 שטח ציבורי פתוח

ריצוף ונטיעות בלבד.

### 15.4 מערכות תשתית

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

### 16. תיאור מילולי של המקרא

| <u>סימון בתשריט</u>                 | <u>ב י א ו ר</u>            |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| קו כחול עבה בלתי מקוטע              | (1) גבול התכנית             |
| צבע כתום עם פסים אלכסוניים בחום כהה | (2) איזור מרכז אזרחי        |
| צבע צהוב                            | (3) איזור מגורים ג'         |
| צבע צהוב מותחם כתום כהה             | (4) מגרש מיוחד              |
| צבע חום                             | (5) דרך קיימת או מאושרת     |
| ספרה ברבע העליון של עיגול           | (6) מספר הדרך               |
| ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול    | (7) קו בנין                 |
| ספרה ברבע התחתון של עיגול           | (8) רוחב הדרך               |
| קו רציף בצבע ירוק                   | (9) גבול חלקה קיימת         |
| ספרה בתחום החלקה                    | (10) מספר חלקה קיימת        |
| קו ירוק מקווקו                      | (11) גבול חלקה קיימת לביטול |
| קו רצוף                             | (12) גבול מגרש חדש          |
| ספרה בתוך אליפסה                    | (13) מספר מגרש חדש          |
| קונטור עם פסים באלכסון              | (14) בנין קיים              |

17. הוראות הבניהא. זכויות הבניה

תהיינה זהות במצב המוצע והקיים לפי הפירוט שלהלן:

מצב קיים

| סה"כ              |      | חלקה 216                |      | חלקה 215                 |      |
|-------------------|------|-------------------------|------|--------------------------|------|
| שטחי בניה<br>במ"ר | יח"ד | שטחי בניה<br>במ"ר       | יח"ד | שטחי בניה<br>במ"ר        | יח"ד |
| 1327              | 12   | $759 \times 70\% = 531$ | 5    | $663 \times 120\% = 796$ | 7    |

מצב מוצע

(1) הגבלות כלליות:

(א) 12 יח"ד.

(ב) סה"כ שטח עיקרי 1327 מ"ר.

(ג) סה"כ מסחר מותר בק. קרקע בשטח עיקרי

$$663 \times 50\% = 331.5 \text{ מ"ר}$$

(ד) תותר העברת שטחים מקומה לקומה ובלבד שסה"כ השטחים

העיקריים וסה"כ שטחי השירות לא ישתנו.

(ה) סה"כ שטחים עיקריים בקומה לא יעלו על 40% משטח המגרש.

## (2) טבלת שטחים מפורטת:

| סה"כ    | שטחי שירות במ"ר |               |        |                |        |                         |      | שטח עיקרי במ"ר | קומה              |
|---------|-----------------|---------------|--------|----------------|--------|-------------------------|------|----------------|-------------------|
|         | סה"כ            | מעברים מקורים | מקלטים | ח.מכונות ואשפה | מחסנים | חדרי מדרגות ולובי קומתי | חניה |                |                   |
| 1060    | 1060            | --            | --     | 20             | --     | 40                      | 1000 | ---            | מרתף              |
| 142     | 142             | --            | --     | 20             | 72     | 50                      | --   | ---            | ק. עמודים למגורים |
| 451.5   | 120             | 60            | --     | 20             | --     | 40                      | --   | 331.5          | ק. קרקע למסחר     |
| 5x259.1 | 5x60            | --            | 5x20   | ----           | --     | 5x40                    | --   | 5x199.1        | ק. טיפוסית        |
| 2949    | 1622            | 60            | 100    | 60             | 72     | 330                     | 1000 | 1327           | סה"כ              |

ב. איחוד חלקות: הצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט לאיחוד

החלקות לתעדה המקומית.

ג. גבהים מקסימליים לבנין ברח' הרברט סמואל -

5 ק' + ק. עמודים - בין המסחר והמגורים

לבנין מגורים בחלק הצפוני של החלקה - 3 ק' ע"ע.

ד. קרי בנין: לבנין המסחרי - לרח' הרברט סמואל - 0 קיר משותף

עם חלקה 120

למערב - 5 מ'.

לבנין המגורים - 5 מ' לצפון, למערב ולמזרח.

בין בנינים - באם יוקמו 2 בנינים יהיה המרחק

ביניהם 8 מ'.

ה. לא תותר בניה של יותר מ-2 מבנים על המגרש.

## 18. 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 מזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכת, 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 צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלביות הבניה.

**\*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 ייראו.

## 19. 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, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

## 20. כרכובים וגגונים

במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.75 מ' לא יחושבו בשטחי הבניה.

## 21. מזגנים

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

## 22. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לסלביזיה.

ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה בשטחי הבניה.

ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

## 23. קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי 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 לקווי חשמל.

### שטח פתוח

### שטח בינוי

### קו חשמל במתח נמוך

|               |         |         |
|---------------|---------|---------|
| מהתיל הקיצוני | 2.0 מ'  | 2.25 מ' |
| מציר הקו      | 2.25 מ' | 3.00 מ' |

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

## 24. חנייה

- א. על פי השימושים שייבנו בהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983 על תיקוניהן.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

## 25. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

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

## 26. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד - או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה לפי הוראות תכנית זו.

## 27. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.