

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית-מפורטת מס' חד/1036 א'
שינוי לתכניות מפורטות חד/765 ו-חד/1001

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/1036 א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4508
מיום 30.3.97

שינוי ייעוד ממע"ר (מגורים) למע"ר (מגורים ומסחר)

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חד/1036 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.5.97 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חידרה
חד/1036 א'
950/11
25.12.95
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

- 1995 יולי עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות וכינוי ערים, שקד
- 1996 עידכון: פברואר
- 1996 (להפקדה) דצמבר
- 1997 (למתן תוקף) יוני

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מפורטת מס' חד/1036א'
שינוי לתכניות מפורטות חד/765 ו-חד/1001
שינוי ייעוד ממע"ר (מגורים) למע"ר (מגורים ומסחר)

פרק א' : התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' חד/1036א' : "שינוי ייעוד ממע"ר (מגורים) למע"ר (מגורים ומסחר)" - להלן: "התכנית". תחולת התכנית בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".
2. המקום: רח' הרברט סמואל/רח' עליה ראשונה, חדרה.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. מסמכי התכנית: 1. תקנון הכולל 5 עמודים.
2. התשריט בק.מ. 1:500 המצורף לתכנית, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 1,760 מ"ר.
6. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 10037 חלקי חלקות: 63,41,416,415.
7. בעלי הקרקע: פרטיים.
8. יוזם התכנית: "רם-לי בנייה ופיתוח בע"מ", הרברט סמואל 66, חדרה. טלפקס: 06-6336369.
9. מגיש התכנית: הזועדה המקומית לתכנון ולבנייה - חדרה.
10. עורך התכנית: אדר' איריס ענבר, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים.
ישוב שקד, ד.נ. מנשה. טלפקס: 06-6350019
11. מטרת התכנית: התכנית מגדירה שינוי ייעוד שטח המסווג כ-"מע"ר (מגורים)" לשטח מע"ר (מגורים ומסחר) ומאזדת חלקות מע"ר צמודות לחלקה אחת.
12. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' חד/765 ו-חד/1001. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכניות אלו - יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב' : שמחים וסימונים בתשריט

1. טבלת שמחים לפי ייעודם :

ש ט ח		סימון בתשריט	האזור
%-ב	בדונם		
79.5	1.399	בצבע אפור בצבע חום	מע"ר (מגורים ומסחר) דרך קיימת
20.5	0.361		
100.0	1.760		סה"כ שטח

2. סימונים נוספים בתשריט :

בצבע כתום עם פסים אנכיים באפור.	מע"ר (מגורים)
בצבע חום מוקף חום כהה	שטח למבני ציבור
בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במטרים).	מרווח קדמי - קו בניין
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במטרים).	רוחב התוואי
קו בצבע ירוק.	גבול חלקה רשומה
מספר בצבע ירוק מוקף עיגול.	מספר חלקה רשומה
קו מקוטע בצבע ירוק.	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
קו בצבע התשריט.	גבול חלקה מוצעת
מספר בצבע התשריט מוקף אליפסה	מספר חלקה מוצעת
קו כחול עבה.	גבול התכנית
קו כחול מקוטע.	גבול תכנית חד/765

פרק ג' : רשימת תכליות ושימושים

1. כללי :

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. התכליות לפי אזורים :

2.01. מע"ר (מגורים ומסחר)

החלקה מיועדת להקמת שני מבנים לפי הפרוט הבא:

- א. מסחר ו/או מגורים במבנה משולב שחזיתו פונה לרח' הרברט סמואל. מגורים - בתנאי שבניין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר. השימושים המסחריים כוללים: בנקים ומשרדים; חנויות. למסחר קמעונאי; מסעדות ומזנונים; סוכנויות של חברות מסחריות; שירותים רפואיים.
- ב. מגורים בלבד במבנה שחזיתו פונה לרח' עלייה ראשונה.
- ג. מבנים קיימים יאושרו לשימוש במתכונתם הנוכחית. הרחבתם תאושר בהתאם לתכנית זו.
- ד. תוחדר הקמת מערכות תשתית על ותת-קרקעיות ותחנות טרנספורמציה.

3. הוראות בנייה:

גובה בניה מירבי ממפלס הכניסה הקובעת לבנין (3)	תכנית קרקע מירבית	קווי בניין (2)		שטח שירות מירבי (1)	שטח מירבי לשימוש עיקרי/צפיפות (4)	איזור
		צד	חזית (מ')			
8 ק' ע"ע - למגורים בלבד; 7 ק' ללא מגורים 8 ק' זק. עמודים למבנה משולב	30%	4/0	5/0 (לפי החשרים)	<p>1. בקטע מגורים: *מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין: ק. עמודים בשטח הקומה שמעליה: עד 50% משטח הקומה למבואה, ח. סדרגות, ח. עגלות, סיכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח 30 מ"ר; בקומת מגורים 40 מ"ר למבואה ולח' מדרגות ככל קומה, מ. מונן לפי הג"א; ח. מכונות 30 מ"ר על הגג או בק. עמודים; מחסן פרטי 6 מ"ר לדירה בק. עמודים או בקומה *מתחת מפלס הכניסה הקובעת: חנייה עד 100% משטח המגרש; מחסן פרטי 6 מ"ר לדירה, מחסן כללי, ח. עגלות, ח. מכונות - ובחנאי שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. בקטע מסחרי: *מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין: מרחב מונן לפי הג"א; קולונדה או נגון בעומק 3 מ'; 20% משטח עיקרי: ח. מכונות, מדרגות, מעליות, מבואה, סילוס; 20% נוספים משטח עיקרי - במקרה של מעבר (פסג') פנימי; 5% משטח עיקרי לאחסנה; באיזור משרדים - מחסנים 3% משטח עיקרי בחנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות. *מתחת מפלס הכניסה הקובעת: 20% משטח בנוי לשרותים כלליים בחנאי שלא ייבנו מעל מפלס הכניסה הקובעת; חנייה עד 100% משטח המגרש ועד 200% במקרה של חניון כפול אם נדרש; בחנויות בשטח מעל 750 מ"ר - מחסן בשטח 30% משטחן כחנאי של קשר ישיר לחנות ולא ישמש כמקום מכירה.</p>	<p>12 יח"ד (למגורים) דונם</p> <p>אחוזי בנייה: 1. בניין למסחר בלבד: 161% לבנין בן 5 ק' 163.5% לבנין בן 6 ק' 166% לבנין בן 7 ק'</p> <p>2. בניין משולב: 166% לבנין בן 6 ק' + ק. עמודים 168.5% לבנין בן 7 ק' + ק. עמודים 171% לבנין בן 8 ק' + ק. עמודים</p> <p>3. בנין למגורים בלבד: 166% לבנין 5-7 ק' ע"ע 168.5% לבנין 6 ק' ע"ע 171% לבנין 7-8 ק' ע"ע</p>	<p>מע"ר - מגורים ומסחר</p>

- (1) הקומה המפולשת בבעלות ולשימוש דיירי דירות המגורים לשטחי שירות בלבד.
- (2) קווי הבניין ככל המרווחים יוגדלו ב-1 מ' לכל קומה מעל 5 קומות כדי לשמור על דרוג הבניינים שנוכחם עולה על 5 קומות. מרווח מזערי בין המבנים בחלקה יהיה 8 מ'.
- קו בניין חזיתי/מסחרי (0) - לרח' הרבס סמואל; חזיתי/מגורים (5 מ') - לרח' עלייה ראשונה.
- קו בניין צדדי לקרקע המשמשת למסחר ברח' הרבס סמואל - קו 0 בחנאי של גישה נוחה לחלק האחורי של המגרש.
- (3) לא יינתנו הקלות בגובה הקומות. גובה קומת עמודים מירבי יהיה 2.20 מ'.
- (4) בבניין משולב מסחר ומגורים תהיה חובת בניית קומת עמודים בין מסחר ומגורים. בקשה לבניית מבנה משולב תועבר לקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- סה"כ אחוזי הבנייה שיוותרו בקומת הקרקע למסחר יהיה 50% וזאת בחנאי של פתרון בעיות התנועה והחנייה. בפתרון החנייה לא תינתן אפשרות לכופר חנייה.
- על היזם לזרוע הערת אזהרה כמאכו כי קומת העמודים תושם כרכוש משותף בבעלות בעלי הדירות בלבד. על מבקש היחיד לפתח את קומת העמודים, לרצף ולהתקין אדניות ונינון אחר על-פי דרישות מהנדס העיר.
- (5) בבניין משולב תהיה חובת כניסה נפרדת למגורים, ופתוחות נפרדים לסילוק אשפה ולחנייה.
- (6) בין המבנה הקידמי בחזית רח' הרבס סמואל לבין מבנה המגורים האחורי תהיה הפרדה פיזית - מידווח פיזית בין מבנים 8 מ'.

פרק ד' : תקנות כלליות

1. הפקעה ורישום לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולכל שטח ציבורי אחר כמוגדר בחוק - מסמכותה של הוועדה המקומית להפקיעם מבעליהם לאחר אישור התכנית, בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

2. היטל השבחה :

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים בתשלום היטל השבחה בהתאם לחוק.

3. חישוב אחוזי הבנייה :

שטח הבנייה המותר יחושב בהתאם לאחוז שנקבע מגודל המגרש נטו, בהתאם לתכנית זו. חישוב שטחי הבניינים יהיה ברוטו, וייעשה לפי תקנות התכנון והבנייה התשנ"ב - 1992.

4. חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף ביום הוצאת היתר הבנייה.

5. תכנית פיתוח :

לא יינתן היתר בנייה אלא אם אישה מהנדס העיר תכנית פיתוח לאותו האתר. תכנית פיתוח כנ"ל תכלול: פתרונות חנייה, אינסטלציה סניטרית ומים; גדרות, קירות תומכים; סידורי אשפה, מחקנים לאספקת גז; שבילים ושטח מגונן. התכנית תוכן על דקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. על היזם לשפץ המבנה הנמצא בחזית לרח' הרברט סמואל, ולהרוס את חלק הסככה הבנוי על שביל ציבורי המחבר את רחובות הרברט סמואל והעלייה הראשונה. חיבורי חשמל וטלפון לבניינים בתחום המגרש יהיו תת-קרקעיים. חחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בנייה קשה).

6. מיקלוט וכיבוי אש :

כל בקשה להיתר תכלול פתרון למיקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור הג"א. היתר בנייה יינתן לאחר קבלת התחייבות המבקש לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ובאישורם.

פרק ה' : הגבלות בנייה

1. הגבלות בנייה לאורך קווי חשמל :

לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק בולט ממנו מתחת לכבלי חשמל עיליים. בקרבת כבלי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

סוג קו החשמל
המרחק מהתיל הקיצוני לחלק
הקרוב ביותר של הבניין

רשת מתח נמוך 2.0 מטרים.

קו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מטרים.

קו מתח עליון עד 150 ק"ו 11.0 מטרים.

2. הגבלות בנייה לאורך כבלים :

אין לבנות מעל כבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מטרים מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקירבה לכבלי חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. לא יאושרו מתקנים חת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלו.

3. קווי שרות עיליים ותת קרקעיים :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, טלפון ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שרות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

4. תחולה :

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

חתימות

רם-לי
בניה ופיתוח בע"מ
הסמואל 69, טל. 06-343349
טלפקס. 06-336369

.....
חתימת היוזם

א. ענבר
אנדרגטות ופיתוח ערים
שקד, דב מנשה 06-358019

.....
חתימת עורך התכנית

.....
חתימת בעלי הקרקע