

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/766ב' - פריצת תואי רח' ירושלים

בין רח' ביאליק ורח' הרברט סמואל

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 3766/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3926
מיום 20.12.95

מיוזמי התוכנית: 3766/3
חוק התכנון והמבנה תשכ"ח-1967
הועדה המחוזית לתכנון ולמבנה החליטה
ביום 3.11.92 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 3766/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4899
מיום 2.7.93

3766
34
34.3.87

תאריך:

-	לדיון בועדה המקומית.	29.5.85
-	לדיון בועדה המחוזית.	1.1.86
-	לדיון בועדה המחוזית - עדכון (1).	11.1.87
-	לדיון בועדה המחוזית - עדכון (2).	9.2.87
-	להפקדה.	12.9.90
-	למתן תוקף.	5.7.93
-	למתן תוקף - עדכון.	20.2.95
-	למתן תוקף - עדכון מס' 2.	18.2.96
-	למתן תוקף - עדכון מס' 3.	9.11.97
-	למתן תוקף - עדכון מס' 4.	5.12.99
-	למתן תוקף - עדכון מס' 5.	23.1.00

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' חד/766ב' - פריצת תואי רח' ירושלים בין רח' ביאליק ורח' הרברט סמואל.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 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: 54.04 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, בין הרחובות הרברט סמואל, תרנ"א וביאליק.
8. גושים וחלקות:
גוש: 10037.
חלקות: 125-119. חלק מחלקות: 50, 126, 127.
גוש: 10038.
חלקות: 11, 2. חלק מחלקות: 23, 25, 26.
גוש: 10402. חלק מחלקה: 35.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' צבי 12 רמת גן 52504
טל': 03-7522171; פקס: 03-7517862

12. מטרת התכנית:

- א. פריצת תוואי רח' ירושלים בין רח' ביאליק ורח' הרברט סמואל.
- ב. שינוי בחלוקת מגרשים באיזורי מגורים ב'.
- ג. שינוי במקום ובגודל שטחי ציבור.
- ד. קביעת דרכים משולבות, בטול דרך והרחבת דרך.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלקות 124-127 בגוש 10037 ובחלקה 2 בגוש 10038.

13. תכליות ושימושים

13.1 איזור מגורים

- א. בנייני מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

13.2 שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים, נטיעות, חורשות ושדרות.
- ב. מתקני גן.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי-רגל.
- ד. מקלט תת קרקעי.

13.3 אתרים לבנייני ציבור

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
- ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ד. מוסדות בריאות.
- ה. מוסדות דת.
- ו. מוסדות סעד.
- ז. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.

ח. ספריות ומוזיאונים.

ט. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.

י. מקלטים ומחסים ציבוריים.

14. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו מהווה שינוי בתחומי חלותה לתכנית חד/766 והוראותיה עדיפות במידה וקיימת סתירה. כל יתר הוראות חד/766 חלות בשטח התכנית. קטע תוכנית חד/במ/942 בתחום התכנית נשאר בתוקפו. קטע תכנית חד/במ/1053 בתחום התכנית נשאר בתוקפו. הוראות תכניות חד/450ה' וחד/מק/1450' יחולו בתחום התכנית.

15. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה שטח עיקרי	מספר קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית ב-%	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
4 יח"ד (קוטג'ים צמודי קרקע) לדונם	6	4	5	60	2	30	500	18	כחול	מגורים ב'
	6	4	5	90	3	40	1000 או על-פי התשריט	20 מ' או על-פי התשריט	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
	עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.						עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	עפ"י הוראות תכנית מס' חד/במ/942								ורוד	מגורים ד'
	עפ"י הוראות תכנית מס' חד/במ/942								כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד

הערה: שטחי שירות ר' בסעיף 16 להלן.

16. שטחי שירות:

זכויות הבניה בסעיף 15 לעיל הינן לשטחים עיקרים.
בנוסף לכך יותרו שטחי שירות עפ"י הטבלה שלהלן:

האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים ב'	<p>חניה 25 מ"ר ליח' יציאה לגג - 15 מ"ר ליח' מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.</p>	<p>50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>
מגורים ד' ומגורים מיוחד	<p>קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסים 40 מ"ר, לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. <u>מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות):</u> בבנין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד. 12-24 יח"ד - 3 מ"ר ליח"ד מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד הערות: (1) לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. (2) שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר. יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.</p>	<p>חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p>

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
	<p><u>מערכות טכניות:</u> בבנין עד 30 יח"ד-20 מ"ר 30-40 יח"ד - 25 מ"ר מעל 40 יח"ד - 30 מ"ר <u>ח. אשפה וגז:</u> בבנין עד 10 יח"ד-15 מ"ר 10-25 יח"ד - 20 מ"ר מעל 25 יח"ד - 25 מ"ר בבנין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	מגורים ד' ומגורים מיוחד (המשד)
<p>כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ותנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. הניה עד ל-100% שטח המגרש. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, חדרי טכניים, חדרי אשפה, מחסנים, ומבואות. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.</p>	שטח לבניני ציבור.

17. בניה בקיר משותף

בחלקה 119 הבניה הינה הקו 0 בגבול הדרומי בהסכמת בעלי חלקה 120. הבניה בחלקה 120 הינה בקו בנין צדדי של 10 מ' לכוון חלקה 119.

18. בינוי מוצע באיזור מגורים מיוחד

יותר מס' מבנים במגרש. הבניה עפ"י הוראות תכנית מס' חד/במ/942.

19. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

בחלקות 124-127 בגוש 10037 ובחלקה 2 בגוש 10038 האיחוד והחלוקה הינם בהסכמת הבעלים.

20. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה עפ"י החוק.

21. חניה

מקומות חניה יהיו עפ"י תקן "התקנת מקומות חניה" התשמ"ג-1983 על עדכניהן ובתחומי המגרש.

22. תכנית פיתוח

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

23. דרכים

א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.

ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.

24. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

25. שטח מגרש מינימלי

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.

26. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

28. הריסת מבנים

ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה יהיה תנאי להוצאת היתר וע"ח מבקש ההיתר.

29. טבלת שטחי מגרשים

הערות	%	יעוד	שטח מגרש חדש במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח חלקה רשומה במ"ר	מס' חלקה רשומה	מס' גוש																																																																																																																																																						
	72	מגורים ד'	584	119/1	816	119	10037																																																																																																																																																						
	28	דרך	232							מגורים ד'	2972	120/1	16085	120				מגורים מיוחד	12326	120/2		95		15298			5	דרך	787					איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים					551	124							802	125							2681	126							3536	127							7570			קיר משותף עם 125/1		מגורים ב'	480	124/1				קיר משותף עם 124/1		מגורים ב'	480	125/1						מגורים ב'	1000	126/1						מגורים ב'	825	126/2						מגורים ב'	970	127/1						מגורים ב'	970	127/2						מגורים ב'	1000	127/3					76		5725							ש.צ.פ.	903							דרך	942						24		1845
		מגורים ד'	2972	120/1	16085	120																																																																																																																																																							
		מגורים מיוחד	12326	120/2																																																																																																																																																									
	95		15298																																																																																																																																																										
	5	דרך	787																																																																																																																																																										
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים					551	124																																																																																																																																																							
					802	125																																																																																																																																																							
					2681	126																																																																																																																																																							
					3536	127																																																																																																																																																							
					7570																																																																																																																																																								
קיר משותף עם 125/1		מגורים ב'	480	124/1																																																																																																																																																									
קיר משותף עם 124/1		מגורים ב'	480	125/1																																																																																																																																																									
		מגורים ב'	1000	126/1																																																																																																																																																									
		מגורים ב'	825	126/2																																																																																																																																																									
		מגורים ב'	970	127/1																																																																																																																																																									
		מגורים ב'	970	127/2																																																																																																																																																									
		מגורים ב'	1000	127/3																																																																																																																																																									
	76		5725																																																																																																																																																										
		ש.צ.פ.	903																																																																																																																																																										
		דרך	942																																																																																																																																																										
	24		1845																																																																																																																																																										

ה ע ר ו ת	%	יעוד	שטח מגרש חדש במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח חלקה רשומה במ"ר	מס' חלקה רשומה	מס' גוש
ליצחק פרנקל ואחרים		מגורים ב'	735	2/1	17725	2	10038
לאדמת חדרה בגוש 10038 בע"מ		מגורים ב'	737	2/2			
לאדמת חדרה בגוש 10038 בע"מ		מגורים ב'	1000	2/3			
לאדמת חדרה בגוש 10038 בע"מ		מגורים ב'	780	2/4			
לאדמת חדרה בגוש 10038 בע"מ		מגורים ב'	1000	2/5			
	24	מגורים ב'	4252				
		שב"צ	10324				
	76	שב"פ	177				
		דרך	2972				
	55	מגורים ב'	787	11/1	1,437	11	
		שב"צ	169				
	45	דרך	481				

30. חישוב שטחים



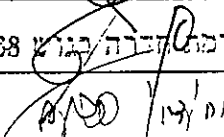
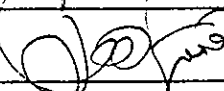
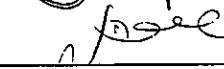

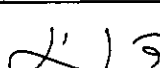

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.

31. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.

31. חתימת בעלים בתחום לאיחוד וחלוקה מחדש

גוש	חלקה	שם	חתימה
10037	124	יצחק פרנקל	יצחק פרנקל
		יהודית פרנקל	יהודית פרנקל
		דניאל כהן	דניאל כהן
		שרה ירושלמי	שרה ירושלמי
		דנית מוטולה	דנית מוטולה
		ארנון נבו	ארנון נבו
		125	125
שרה ירושלמי	שרה ירושלמי		
יצחק פרנקל	יצחק פרנקל		
יהודית פרנקל	יהודית פרנקל		
רחל ג'ומעה	רחל ג'ומעה		
דנית מוטולה	דנית מוטולה		
ארנון נבו	ארנון נבו		
126	126	יצחק פרנקל	יצחק פרנקל
		יהודית פרנקל	יהודית פרנקל
		דניאל כהן	דניאל כהן
		שרה ירושלמי	שרה ירושלמי
		דנית מוטולה	דנית מוטולה
		ארנון נבו	ארנון נבו
		127	127
יהודית פרנקל	יהודית פרנקל		
דניאל כהן	דניאל כהן		
שרה ירושלמי	שרה ירושלמי		

גוש	חלקה	שם	חתימה
10037 (המשך)	127 (המשך)	דנית מוטולה	
		ארנון נבו	
10038	2	אדמת חדרה בגוש 10038 בע"מ	אדמת חדרה בגוש 10038 בע"מ
		יהודית פרנקל	
		יצחק פרנקל	
		דניאל כהן	
		שרה ירושלמי	
		דנית מוטולה	
		ארנון נבו	

סעי' 10038