

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' 900 ז' - שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים א' ברח' הרמב"ן פינת
רח' מרדכי אפשטיין, המהווה שינוי לתכנית חד/900

חתימות

חתימת עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

הודעה על הפקדת תכנית מס. 5900/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5012
מיום 16.8.01

חתימת הועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חתימת הועדה המחוזית
תכנית ב.ע. מס'/חד 5900
הועדה המקומית בישיבתה מס' 20005
מיום: 25/5/01 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
מהנדס הועדה המחוזית לתכנון ובניה, חדרה

תאריך: 12.3.2000 - לדיון בוועדה המקומית
9.7.2000 - לדיון בוועדה המחוזית
22.4.01 - להפקדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 5900/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.10.01 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5900/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5051
מיום 4.2.02

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/900 ז' - שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים א' ברח' הרמב"ן פינת רח' מרדכי אפשטיין, המהווה שינוי לתכנית חד/900.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית. (9 עמודים)
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:250.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:250 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: 1.29 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, מדרום לשכונת הפועל המזרחי, רח' הרמב"ן פינת רחוב מרדכי אפשטיין, מצפון למסילת הברזל וממערב לכביש חיפה תל אביב הישן (כביש מס' 4).
8. גושים וחלקות: גוש: 10016
חלקה: 261
חלק מחלקה: 270
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.
10. בעלי הקרקע: קק"ל.

11. עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רח' צבי 12 רמת גן 52504
טל: 03-7522171 פקס: 03-7517862
12. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו משנה בתחומי חלוחה ועדיפה על התכניות הבאות:
חד/במ/900 שדבר אישורה פורסם ב.י.פ. מס' 4211 מיום 30.4.94.
חד/450 ה' שדבר אישורה פורסם ב.י.פ. מס' 4783 מיום 11.7.99.
13. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים א'.
ב. שינוי בקו בניין לרח' הרמב"ן מ - 6 מ' ל- 5.8 מ'
ג. הריסת סככה ומרפסת.
14. תכליות ושימושים:
14.1 איזור מגורים
א. בנייני מגורים.
ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
14.2 בדרכים וחניונים
א. כבישים ומדרכות.
ב. מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעות.
ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
ד. ריהוט רחוב.
ה. גינון.
ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
ז. חניה.
14.3 מערכות תשתית
מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעות יותרו בכל האיזורים.

15. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה בלתי מקוטע	גבול התכנית
צבע כתום	איזור מגורים א'
צבע כתום מותחם כתום כהה	איזור מגורים מיוחד
כחול	איזור מגורים ב'
צבע חום	דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	קו בניין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק בתחום החלקה	מספר חלקה קיימת
קו אדום מקווקוו	קו בנין
קונטור בצבע צהוב	בנין להריסה

16. האזורים והוראות הבנייה

הערות	קווי בנין מינימליים			סה"כ שטח בניה ב- % לשימוש עיקרי	תכסית מרבית ב % (4) *	מס' קומות מרבי	% בניה מרבית בקומה לשימוש עיקרי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ'	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	חזית	צד	אחור								
(1) *		4	-	40	40	2	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום	מגורים א'
(2) *											
(3) *											
(4) *											

הערות:

- (1) * באזורי מגורים צמודי קרקע מותר יהיה להקים מבנים נפרדים מהמבנה הראשי לחניה בלבד, בקווי הבנייה המופיעים בטבלה לעיל.
- (2) * סה"כ יותרו 2 יח"ד.
- (3) * תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המרפסת החורגת מקו בנין לחזית רח' רמב"ן ועמידה בקו בנין 5.8 מ', הריסת הסככה בגבולה המערבי של חלקה 261, והריסת חלק המחסן המצוי במערב המגרש החורג מקו הבנין.
- (4) * תכסית - השטח הכולל (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע.

17. חישוב אחוזי הבניה

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

18. שטחי שירות

זכויות הבניה בסעיף 17 הינם לשטחים עיקריים.
בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת
50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת	חניה עד 30 מ"ר ליח"ד יציאה לגג - 15 מ"ר ליח"ד מרחב מוגן על פי דרישות הג"א חדרי מכונות ומחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי. קומת עמודים מפולשת עד לשטח הקומה שמעליה.

19. מזגנים

א. מיקום המזגן בבניין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולות המזגן של ניקוז מי עיבוי ואוויר חם.

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

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

20. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.
- ב. הבניה הנ"ל תיחשב כשטח שירות.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר בנייה.

21. חישוב שטחים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.
- ב. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.
- ג. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

22. תשתית עירונית

22.1 הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

22.2 מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

2.3 תכנית גימור ופיתוח

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית הפיתוח לאותו שטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

1. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
2. פתרונות להסתרת כביסה.
3. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
4. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אוויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
5. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
6. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
7. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
8. פתרונות לחניה לרות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
10. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
11. גימור הקשור בשלביה הבנייה.

הערה:

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכת הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

2.4 מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| ציר קו מתח נמוך | 2 מטרים ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני |
| ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) | 6.5 מטרים ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני |
| ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) | 20 מטרים |

ציר קו מתח על (400 ק"ו) 35 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות תשתית ומערכת החשמל על ידי תיאום עם חברת החשמל.

האמור לעיל מתייחס לקווי חשמל עיליים שאינם חלק מ"שטח למעבר קווי חשמל".

25. חניה

א. שיעורי חניית מכוניות יהיו על פי תקנות והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 על עדכוניהם.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

26. דרכים

רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

הערה

הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית ותחבורתית כוללת לשכונה.

27. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

28. הריסת מבנים

הריסת המבנים כמפורט בסעיף 16 לעיל וכמסומן בתשריט תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה. ביצוע ההריסה והפינוי יהיו ע"י וע"ח מבקש ההיתר. פינוי ההריסות יבוצע לאתר מוסדר כחוק ובאישור מהנדס העיר.

29. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק.