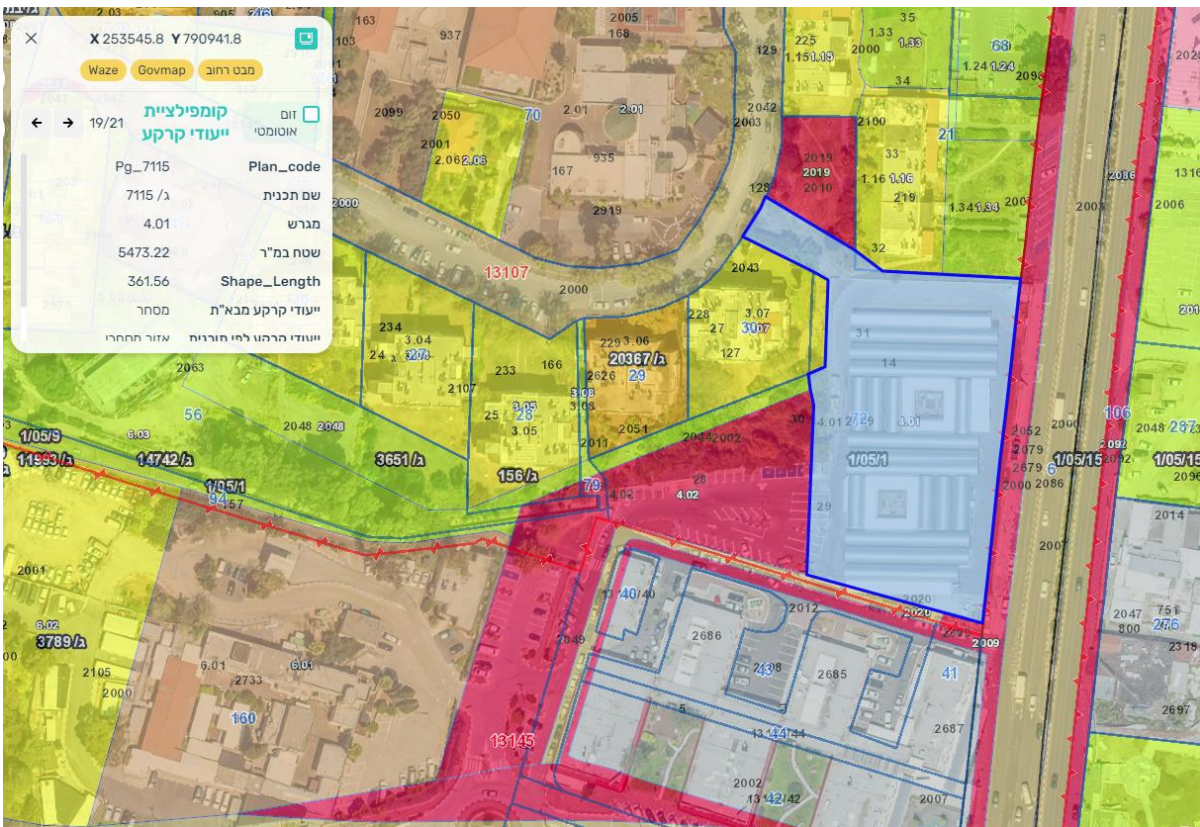


הנדון: נתוני תכנון למגרש : 4.01 מתכנית ג/7115 שוק עירוני - שדרות תל חי

גוש : 13107
 חלקה : 72
 מגרש 4.01
 יעוד : איזור מסחר
להלן עיקרי נתוני התכנון:

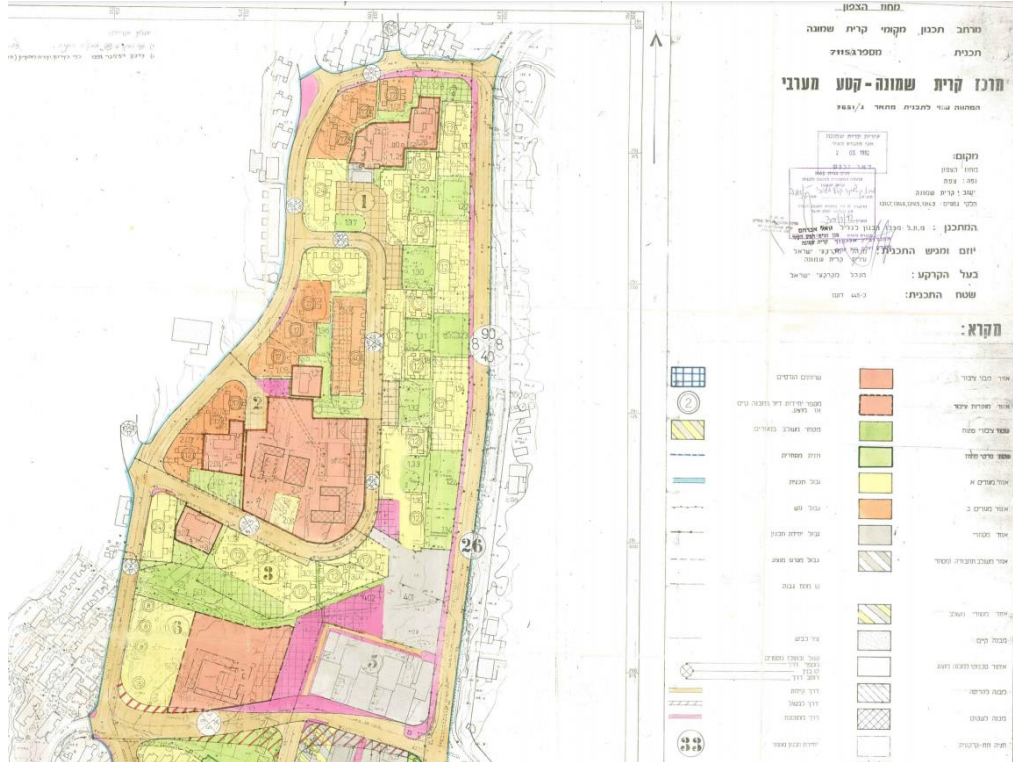
- ע"פ תכנית מפורטת **תוכנית קובעת : ג/7115** - 28/01/1993 - הסדרת חלוקת המגרשים, פתרון בעיות התחבורה, וקביעת כמות ואופי הבניה במרכז העיר



תכניות חלות:

- ג/14742 - תוכנית מתאר 11.12.2015
- תוכנית קובעת : ג/7115 28/01/1993
- ג/3651 28.9.1986 תוכנית מתאר

ניתן לצפות בפרטי הבקשות להיתר באתר האינטרנט הנדסי בכתובת <http://k-shmona.bartech-net.co.il>



אזור מסחרי

שטח צבוע אפור

16.

הלך התכליות המותרות במגרש:

בהתאם לתכנית מס' ג/7115

נוסח אישור התכנית פורסם בילקוט פרסומים: 4079 [בתאריך: 28.1.93]

יעוד השטח הקיים: אזור מסחר

רשימת תכליות הנחיות והגבלות בניה:

מסומן בתשריט בצבע אפור.

באזור מסחרי תותר בניה לצרכי שמושים מסחריים ועסקיים, לרבות חנויות, בנקים, משרדים, בת עסק, בדור ושעשועים, להוציא פעולות מסחריות בקנה מידה סיטונאי. כמו כן תותר פעילות מלאכה צרכנית, שימוש מלונאות ותיירות.

שטח בניה מירבי: 5,530

אחוז בניה מקסי' 100%

מרווח בניה קדמי: 8 מטר לכיוון שד' תל-חי

מרווח בניה צדדי: 5 מטר, מרווח בניה צדדי: 5 מטר

הנחיות בניה:

השטח מיועד לבניית שוק עירוני בתנאי שישמר מעבר הולכי רגל מפותח דרך המגרש לכוון יחידת תכנון 2.01 בתחום חניה ציבורית ממערב ליחידת התכנון תותר בנית שרותים ציבוריים ומשרד אחזקה לשטח השוק. היתר הבניה יותנה בפתרון הנקוז של יחידת תכנון

4.02

מצורף התקנון :

פרק ג' - תקנות כלליות:

1. שמוש בקרקע ובבניינים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל חכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

2. רשימת חכליות הנחיות והגבלות בניה:

2.1 אזור שמוש בקרקע:

בטבלה שבהמשך פרק זה, מפורטים המגרשים המצויים בגבולות תכנית זו על פי אזור התכנון. התכנית מגדירה את הפעילויות, השמושים והגבלות הבניה בכל אחד מהמגרשים אשר גבולותיהם מצויינים בתשריט התכנית. השמושים המותרים בהתאם לאזורים מפורטים ברשימה הבאה:

2.1.5 אזור מסחרי

מסומן בתשריט בצבע אפור.
באזור מסחרי תותר בניה לצרכי שמושים מסחריים ועסקיים, לרבות חנויות, בנקים, משרדים, בחי עסק, בדור ושעשועים, להוציא פעולות מסחריות בקנה מידה סיטונאי. כמו כן תותר פעילות מלאכה צרכנית, שמוש מלונאות וחיירות.

2.1.7 חזית מסחרית:

מסומן בתשריט בקו סגול.
תותר פעילות בהתאם למותר באזור מסחרי בשורת חנויות לכיוון הרחוב ובתנאי שלדעת הועדה המקומית ההפרדה וההגדרה בין חזית זו לבין יתר השמושים באותו מגרש מספקת בהתאם לטבלת ההנחיות.

2.1.12 דרכים

2.1.12.1 סיווג דרכים

דרכים קיימות - מסומנות בחשריט בצבע חום.
דרכים מוצעות - מסומנות בחשריט בצבע אדום. תכנית זו כוללת דרכים מהסוגים הבאים:

- א. דרך ארצית - מחברת ישובים במרחב התכנון המחוזי או בסמוך לו והכלולה בתכנית מתאר ארצית או מוצע להכלילה והמוכרזת לפי פקודת הדרכים והמסילות הברזל (הגנה ופתוח) 1943 או מוצע להכריזה ע"פי חוק זה.
- ב. דרך מקומית - כל דרך שאינה דרך ארצית. במושג דרך נכללים שטחי חניה שאינה פרטית.

2.1.12.3 רוחב וקוי בניה דרכים

רוחבם של דרכים וקוי הבניה מהם יהיו כמסומן בחשריט.

2.1.12.7 רשום דרכים ארציות

דרכים ארציות ירשמו על שם המדינה.

2.1.12.8 חניה

יוסדרו שטחי חניה לתכליות השונות בהתאם לשמושי הקרקע בהיקף הנובע מהמכסות המפורטות בטבלה המופיעה בפרק 14. בהעדר פתרון חניה פיזי בתחום מגרש בנוי רשאית הועדה המקומית לפטור את המבקש היתר הבניה מהקצאת שטח חניה בתחום הנכס, ובתנאי שיחויב המבקש בכופר חניה.

2.1.13

בכל שטח התכנית לא ינתן היתר בניה למבני צבור, ומוסדות ציבור אלא אם כן נתקיימו בתכנית כל התנאים הנדרשים בחוק לצרכי תפקוד נכיס.

2.1.12.4 אסור שמוש או בניה בדרך

אסור של בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד לצורך סלילתה והחזקתה. מותר יהיה להניח קוי חשמל, טלפון, מים, דלק, ביוב וכיו"ב או להקים תחנות ומפרצי חניה לכלי רכב צבוריים, הכל באשור הוועדה המקומית.

2.1.12.5 שדה ראייה

על אף כל האמור בתכנית זו, תהא סמכות לוועדה המקומית להימנע מלחת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים כדי להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.

3.2.4 יחידות תכנון 4:

הנחיות בניה	מיווחים (מטר)			מספר יחידות דיור		אחוז בניה מבסיסלי (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	יעוד	מגרש 'סס'
	אחורי	צדדי	קדמי	תוספת	קיים				
השטח מיועד לבני שוק עירוני כחנאי שישמר מעבר הולכי רגל מפוחת דרך המגרש לכיוון יחידת תכנון 2.01. בתחום חניה צבורית ממערב ליחידת התכנון תותר כנית שרותים ציבוריים ומשרד אחזקה לשטח השוק. היתר הבניה יותנה בפתרון הנקוז של יחידת תכנון 4.02.	5.0	5.0	חשוי	--	--	100%	5530	מסחר	4.01
ציר ניקוז יש להמשיכו דרך יחידת תכנון 4.01	--	--	--	--	--	--	0.46	ש.צ.פ.	4.02
							1.30	דרכים	

5. מבנה לשקום:

במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשקום, לא תותר כל בניה אלא אם כן תוגש תכנית המבטיחה את שיפור החזות הכללית של הבנין, בהתאם להנחיות שמופיעות לגבי כל יחידת תכנון וכוללת התקנה או שיפוץ גג רעפים והתקנת ארגז רוח, במבני אבן, ינוקו כל שכבות הציפוי של האבן עד האבן הטבעית. פרט למגרשים בהם צוין במפורש אחרת.

6. היתר להריסה:

בלי לפגוע בהוראת כל דין לא ינתן היתר להריסת בנין או חלק ממנו אל בתנאים הבאים:

6.1.1 הבנין ממסוכן מבחינת יציבותו, ומהנדס מטעם הוועדה המחוזית קבע שאין דרך יעילה לחיזוקו.

6.1.2 הריסת הבנין או חלקו נעשית לשם העבר דרך, הרחבתה או עבור צורך ציבורי.

6.1.3 הריסת הבנין נקבעה לפי הוראות תוכנית זו או בתכנית שיקום ושחזור מאושרת.

6.1.4 בקשה להיתר הריסת הבנין או חלקו הוגשה לוועדה בלוי תכנית, ואין לבנין חשיבות לאומית, הסטורית, מדעית או אסתטית.

7. מתקנים על בנינים:

לא יותקנו כל מתקנים על גגות וקירות בנינים כגון: אנטנות טלוויזיה, דודי שמש, מזגנים וכו', אלא אם כן נכללו בהיתר בניה, והוועדה אישרה אותם כחלק מההיתר הכללי.

8. גגות רעפים:

בשטח התכנית לא תותר בניה חדשה, תוספת למבנה או שפוץ מבנה קיים אלא אם קודם התנאי של תוספת גג רעפים כחלק מהתכנית באותם מגרשים, כמצוין בטבלת הנחיות הבניה. במידה ותהיה בקשה לעצוב גג עם שמושים פתוחים לשמים ללא גג רעפים, תותר הבקשה בתנאי של הגשת תכנית חזית חמישית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

9. מקלטים:

לא תותר כל בניה, אלא אם כן אושר המקלט המוצע לה על ידי המוסמכים לפי חוק הג"א, או קבל פטור ממקלט מרשות זו.

10. כבוי אש:

לא תותר כל בניה, אלא אם כן אישרה הרשות המקומית לבניה המוצעת כסוי ברשת ההידרנטים אשר אושרה על ידי איגוד ערים לכבוי אש.

11. חלוקת איחוד ושנוי של חלוקת קרקע:

- 11.1 גבולות חלקות נוכחיות שאינן תואמות גבולות אזורי-שידורים של תכנית זו, ישונו ויתאמו בהתאם לתכנית זו לגבולות האזורים והדרכים שבתכנית.
- 11.2 אחוד חלקות קרקע יותר לשם יצירת מגרשים חדשים ובלבד שכל חלקה תהיה שטח רצוף המותחם בקווי רחובות או גבולות אזוריים לפי תכנית זו.
- 11.3 היתר לחלוקת חלקות ינתן בתנאים הבאים:

- 41 -

- 11.3.1 החלוקה מתאימה לתנאי תכנית זו, ואינה מפרידה בין שטח מבונה לשטח שאיננו מבונה כך שצפיפות הבניה אינה עולה על המותר לפי תנאי תכנית זו.
- 11.3.2 בעת ביצוע החלוקה יוקצו מתוך השטח המחולק שטחים המיועדים לשטחי צבור.
- 11.3.3 נקבעו תנאים להפסקת שמוש חורג ולהריסת מבנים או חלקי מבנים שהוקמו ללא היתר, באם היו כאלה.
- 11.3.4 כל חלוקה מוצעת, תהיה גובלת עם דרך או קשורה באופן המבטיח גישה אליה מהדרך.

13. שרוחים

13.1 אספקת מים:

אספקת מים בכל שטח התכנית היא מהרשת של הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא אם תובטח אספקת מים סדירה ואפשרות התקנת מד מים במקום המאפשר גישה נוחה לעובד הרשות המקומית.

13.2 ניקוז מי גשמים:

הניקוז יהיה על ידי חלחול, נקוז טבעי ע"י תעלות על קרקעיות או צנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז. ולרשות המקומית ורשות הניקוז תהיה גישה חופשית לכל מתקן נקוז, במידת הצורך תופקע הקרקע המשמשת לניקוז וכן דרך הצמודה לה בהתאם לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות 1957 תשי"ח.

14. דרישות חנייה:

14.1 כללי:

1. על כל מבקש היתר בניה או היתר לשנוי יעוד של מבנה קיים בגבולות חכנית זו - חלה החובה להכשיר מקומות חנייה לכלי רכב בהתאם למפורט להלן:

- 43 -

2. מקומות החנייה יוכשרו בגבולות שטחו של מבקש ההיתר - מחוץ לשטח צבורי כלשהוא ועל חשבוננו. לרשות המקומית הזכות לפסור מהקצאת מקום בתוך תחום המגרש ובלבד שקבלה כופר לבצוע חנייה במגרשים מרוכזים.
3. מספר מקומות החנייה הנדרשים יהיה בהתאם לרוח דלהלן:
4. החכנית שעל פיה מבוקש ההיתר תכלול כחלק בלתי נפרד ממנה את סידורי מקומות החנייה ואת סידורי החימרון, הכניסה, והיציאות.
5. לא יותר השמוש בבנין שעבורו הוצא ההיתר לפני שסדרי החנייה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתכנית המאושרת, ולשביעות רצונו של המהנדס.
6. במידה ובבנין הנדון קיימים שמושים שונים, יותקנו מקומות החנייה לפי המספר הגדול ביותר של השמושים השונים שפועלים בעת ובעונה אחת. החישוב ייעשה לפי שלושה פרקי זמן שונים של היום, כאשר אחד הדרישה בכל פרק זמן של השמושים יחושב כדלקמן:

אחוז התקן הנדרש			שמוש הקרקע
ערב	אחה"צ	בוקר	
100%	80%	40%	מגורים
10%	100%	80%	חנויות מסחר
10%	70%	100%	משרדים
100%	35%	10%	אולמות בידור
100%	50%	50%	מסעדות ובתי קפה באזורי בידור
30%	80%	100%	מסעדות ובתי קפה באזורי עסקים
100%	80%	5%	בתי מלון
30%	50%	100%	חינוך ומוסדות קהילתיים
10%	100%	80%	בריאות
10%	100%	100%	תעשייה ומלאכה
100%	100%	30%	ספורט

14.2 מקומות חנייה דרושים:

14.2.02 מסחר

חנייה תפעולית מקום חניה אחד למשאית	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימושי הקרקע	
לכל 400 מ"ר	לכל 25 מ"ר	חנויות לקניות מרוכזות (כגון סופרמרקט, כל בו שק"ם) עד 2,000 מ"ר.	2.1
לכל 500 מ"ר	לכל 30 מ"ר	חנויות אחרות עד 500 מ"ר.	2.2
לכל 700 מ"ר	לכל 35 מ"ר	חנויות אחרות, וכן מרכז חנויות עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר.	2.3
לכל 1,200 מ"ר	לכל 45 מ"ר	חנויות מכל הסוגים, תוספת השטח מעל 2,000 ועד 10,000 מ"ר.	2.4
לכל 1,500 מ"ר	לכל 50 מ"ר	חנויות מכל הסוגים. תוספת השטח מעל 10,000 מ"ר.	2.5
		היה שטח לחנויות מכל סוג סוג שהוא לפי שימוש הקרקע, פחות מ-200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחנייה תפעולית.	2.6