

הועדה לבניה למגורים
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, חדרה

תכנית מס' חד/ 936 (במ)
שינוי לתכנית מתאר חד/ 450
שכונת מגורים דרומית לשכונת יד שמואל

אושרה לפי חק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן 1990 והוראות החוק חלות עליה.

מסמך א' - תקנון התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס. תל 936 (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3878
מיום 16.5.91

הודעה על אישור תכנית מס. תל 936 (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3906
מיום 27.7.91

מ. א. א. א.
מ. א. א. א.

חתימת היוזם ומגיש התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
רוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
מס' תכ/ 936 (א)
הועדה לבניה למגורים (מס. 18)
החליטה ביום 14.5.91 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה לבניה למגורים
מנהל מחוז התכנון

חתימות

חתימת המתכנן: ראובן דרוקמן,

אדריכל ומתכנן ערים.

ראובן דרוקמן משרד אדריכלים בע"מ
רושלים, דחי רומנס 10, טל. 32058-12

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר תכנית חד/ 936 (במ). איזור מגורים דרומית לשכונת יד שמואל.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250. מסמך ג' - תשריט חלוקה ותכנית בינוי בלתי מחויב בקנ"מ 1:1250.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 41,700 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: חדרה, ממערב לכביש חיפה ת"א הישן מדרום לרח' שמעוני וממזרח למסילת הברזל.
7. גושים וחלקות: גוש 10054, חלקות 3, 4.
8. היוזם ומגיש התכנית: אברהם בלומרוזן.
9. בעלי הקרקע: פנינה בלומרוזן ואחרים.
10. עורך התכנית: ר. דרוקמן, אדריכל ומתכנן שרים.
11. משרת התכנית: א. שינוי ייעוד מאיזור חקלאי ומאיזור מגורים א' שהוכרז כחקלאי לאיזור מגורים מיוחה, הכולל 240 יחידות-דיור, שטחי-ציבור ומסחר.

שטח ציבורי פתוח.

ג. הרחבת דרכים, התוויית דרכים חדשות.

12. יחס לתכניות מאושרות: א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית יחידת בתחומי חלותרה.

ב. תכנית זאת משנה תכנית מתאר מופקדת מס' חד/ 450, ותכנית מיום 18.4.68, שבה הוכרז חלק משטח התכנית מאיזור מגורים א' לאיזור חקלאי.

13. תכליות ושימושים:

13.1 איזור מגורים מיוחד

איזור מגורים בו הצפיפות היא של 12 יחידות מגורים לדונם, ומספר קומות מקסימלי - 10, על עמודים + קומת-גג, וחזית מסחרית. לפחות שליש מיחידות המגורים יהיה בגודל של 4 חדרים ומעלה.

13.2 שטח ציבורי פתוח

א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות ושבילים וספסלים להולכי רגל.
ב. מקלטים ציבוריים בהתאם לצורכיהם והג"א.
ג. תחנות מרנספורמציה תת-קרקעיות בבניה קשה.

13.3 שטח לבניני ציבור

א. בניני חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות, גן-ילדים.
ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט.

13.4 כבישים, דרכים משולבות, מדרכות.

13.5 מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות יותרו בכל האיזורים.

13.6 חזית מסחרית - מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים, בנקים, בתי-קפה ומסעדות.

14. האיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב-%	מספר קומות מקסימלי	תכסית קרקע ב-%	שטח מגרש מינ' במ"ר	רנחב חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריף בצבע	אזור
	אבני	אד	חית							
12 יח"ד לדונם. הבניה ע"פ תכניות בינוי באישור הועדה המקומית. מרחק בין שני מבנים באוויר מגרש לא יפחת מ-10 מ'.	5	5	לתי	100%	10 ע"ע + ק. גג	33 1/3	1000	20	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
תכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.	6	4	לתי	90%	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח בניני ציבור
על-פי התכליות המותרות בהתאם לתכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית. לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות ערנספורמציה תת-קרקעיות.										שטח ציבורי פתוח ירוק
בחזית המסומנת בקו סגול ניתן לבנות שטח למסחר שלא יעלה על 600 מ"ר בנוסף לבניה למגורים בגובה מקסימלי של קומה אחת.										חזית מסחרית קו סגול

הערות	הסימון בתשריט בצבע	איזור
על-פי התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.	חום	<u>דרך קיימת</u>
	אדום	<u>דרך מוצעת</u>
	ירוק עם פסים אדומים באלכסון	<u>דרך משולבת</u>
לא תאושר בנית מבנים ברדיוס 20 מ' מבאר.	צהוב עם פסים משובצים חום.	<u>מתקנים הנדסים</u>

15. תיאור מילולי של המקרא:

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ביאור</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
כתום מותחם בכתום כהה	(2) איזור מגורים מיוחד
צבע חום מותחם חום כהה	(3) שטח לבניני ציבור
צבע ירוק	(4) שטח ציבורי פתוח
צבע חום	(5) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(6) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(7) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(8) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(9) רוחב הדרך
פסים אלכסוניים ירוקים	(10) שטח חקלאי
קו בצבע תשריט	(11) גבול חלקה קיימת
ספרה בתוך עיגול בצבע התשריט	(12) מספר חלקה מוצעת
קו מקווקוו בצבע ירוק ומספרה בתוך עיגול מקווקוו בצבע ירוק	(13) גבול חלקה קיימת לביטול
קו סגול	(14) חזית מסחרית
ירוק עם פסים אדומים באלכסון	(15) דרך משולבת
צהוב עם פסים משובצים חום	(16) מתקן הנדסי (באר מים)

16. מתקנים הנדסיים:

על בעלי המתקן ההנדסי להגיש תכנית הנדסית עם הוצאת היתר הבניה.

17. תשתית עירונית:

17.1 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 יעשה על-פי חוקי העזר הקיימים.

17.2 מתן היתרי בניה

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

17.3 פיתוח שצ"פ - הפיתוח ייעשה על-ידי היוזם.

18. חישוב אחוזי הבניה:

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצדכי ציבור.

ב. באיזור מגורים מיוחד - חישוב אחוזי הבניה (100%) הינו ע"פ תכנית המתאר חד/450. יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לנזכרים להלן - קומת עמודים מפולשת, סמוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלצ' ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדידות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכל גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאורודור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מטר המשמשת לאורודור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול כחלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכוננית.

ג. בחזית מסחרית אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים הסגורים למעט מקלטים וחדרי מכונות וכן מרתף שאינו לשימוש מסחרי ובו

19. שטח הבניה:

- א. שטח הבניה המירבי למגורים יהיה 20,850 מ"ר.
- ב. בנוסף לשטח לרישוי למגורים יוקצה שטח שלא יעלה על 600 מ"ר לשימושים מסחריים.
- ג. זכויות הבניה יתחלקו בשווה בין כל המגרשים, וזאת גם אם המגרשים לא יהיו זהים זה לזה בשטחם.
- ד. תהיה אפשרות להעביר אחוזי בניה (שטח לבניה) ממגרש למגרש עד 3% תוך שמירה על סה"כ יחידות הדיור ושטח הבניה המותר.

20. תכנית בינוי:

- א. הבניה ע"פי תכנית הבינוי - באישור הנועדה המקומית.
- ב. בתכנית הבינוי ניתן לקבוע זכות מעבר במגרשים, באם יחולק שטח התכנית למגרשים.

21. קווי בנין:

- א. קווי הבנין באיזור מגורים מיוחד יהיו: קווי בנין צדדי ואחורי - 5 מ', קדמי - לפי התשריף. במידה וייבנה יותר מבנין אחד על מגרש, יהיה המרווח המינימלי בין הבנינים 10 מ'.
- ב. בחזית מסחרית, קו בנין קדמי 0.
- ג. קו בניה למגורים לשצ"פ - 2 מ'.
- ד. קו בניה לאב"צ - 6 מ' צדדי אחורי וחזיתי.

22. איחוד וחלוקה:

היתרי הבניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית חלוקה וחלוקת משנה של החלקות המוצעות. תכנית החלוקה תהיה בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר על-ידי הועדה המקומית.

23. בניה למסחר בחזית המסחרית באיזור מגורים מיוחד:

- א. לשטח המסחרי באיזור זה תהיה גישה וכניסה נפרדת מהשטח למגורים, וקומת שירותים מפרידה בין המגורים והמסחר.
- ב. לשטח המסחרי תהיה חניה נפרדת, ומתקני אשפה נפרדים.
- ג. במידה ויוקמו בשטח המסחרי עסקים המצריכים סידורי בניה מיוחדים (כגון מסעדות, בתי קפה, וכו'), ייבנו עסקים אלה

ובאישור הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה.

24. יציע וגלריה בחזית המסחרית:

- א. לא תותר התקנת גלריה בחזית המסחרית, אלא בתנאים הבאים:
- א. גובה חלל החנות וגודלו של היציע יהיה כקבוע בחוק ובתקנות.
- ב. גובה החלל בין רצפת היציע ותקרת החנות לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
- ג. שטח היציע לא יוכלל באחוזי הבניה.

25. רישום השמחים הציבוריים:

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

26. חנית מכוניות:

- א. החניה תהיה בתחומי המגרש, מקום חניה לדירה.
- ב. שיעורי חנית מכוניות יהיו על-פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) על עדכניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

27. תכנית פיתוח:

לא יינתן 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 הטלפון והחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

28. כרכובים וגגונים:

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

29. בניה על גגות:

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

ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.
ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

30. דרכים:

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מ'.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מ'.
- ד. קו הבנין בצומת ייקבע כך שיבטיח ראייה ובתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.

31. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

32. תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה תהיינה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

33. קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מצידו הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

שטח פתוח

שטח בנוי

קו חשמל במתח במוך

2.25 מ'

2.00 מ'

מהתיל הקיצוני

3.00 מ'

2.25 מ'

מצידו הקו

קו חשמל במתח גבוה

קו חשמל במתח גבוה

מהתיל הקיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
מציד הקו	6.50 מ'	8.50 מ'

קו חשמל במתח עליון

מהתיל הקיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
מציד הקו	14.00 מ'	20.00 מ'

קו חשמל במתח על

מהתיל הקיצוני	20.00 מ'	25.00 מ'
מציד הקו	35.00 מ'	40.00 מ'

עמודי חשמל שנימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב מסוים וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

34. חישוב השמחים:

חישובי השמחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. אי התאמות כתוצאה משינוי החישוב לא ייחשבו לסמיה.

35. הוצאות ביצוע התכנית:

הוצאות ביצוע איחוד וחלוקה מחדש של התכנית יחולו על יוזם התכנית.

36. הגדרה לתחילת ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית על-פי חוק הוראת שעה התש"ן תחשב ביצוע כל התשתיות ו-25% מיסודות הבניינים תוך שנתיים.