

מסמך א' - תקנון התכנית

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שינוי לתכנית מתאר חד/810 ב' (במ) - רח' ביאליק ואיזור שכון פאר

שינוי לתכנית מתאר מס' חד/450 מופקדת ותכנית מפורטת מס' חד/430

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה, (הוראת שעה) התש"ן - 1990

והוראות החוק חלות עליה

הודעה על אישור תכנית מס. ת.פ.ל 810 א (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3948
מיום 2.8.91

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. ת.פ.ל 810 א (א)
הועדה לבניה למגורים (מס. 20)
החליטה ביום 4.6.91 לאשר את התכנית.
מנזל מינהל התכנון
יחיד הועדה לבניה
למגורים

הודעה על הפקדת תכנית מס. ת.פ.ל 810 א (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3978
מיום 16.5.91

תאריך:
7.1.91 - לדיון בוועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה.
21.2.91 - לדיון בוועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון.
25.3.91 - להפקדה.
13.8.91 - למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי לתכנית מתאר מס' חד/810 ב' (במ) - רח' ביאליק ואיזור שכון פאר. שינוי לתכנית מתאר חד/450 מופקדת ותכנית מפורטת מס' חד/430 אתורה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות החוק חלות עליה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו 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: 20.400 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: שכון פאר מדרום לרח' ביאליק וממזרח לרח' בן-צבי.
8. גושים וחלקות: גוש: 10041
חלקות: 346, 347, 353, 355, 356, 415-421
חלק מחלקות: 396, 422.
9. היחם ומגיש התכנית: עיריית חדרה.
10. בעלי הקרקע: משכנות פאר חדרה בע"מ ואחרים.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. קביעת זכויות בניה לקטע הצפוני של תוכנית חד/810 כפי שהופקדה ושאושרה לגבי הקטע הדרומי בלבד.
ב. קביעת מגרש להוסטל.
ג. קביעת מבנה להריסה.
ד. איחוד חלקות מס' 355 ו-356.

13. פ ר ש נ ו ת

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. יחס לתכניות מאושרות:

א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חליתה.
 ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מס' חד/450 מופקדת, ותכנית מס' חד/430ב'.

15. תכליות תשימושים

15.1. איזור מגורים מיוחד

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

15.2. איזור מגורים מיוחד - הוסטל

א. זירות מעון-הוסטל.
 ב. שירותים הקשורים בבנין.

15.3. שטח ציבורי פתוח

א. גנים ונטיעות.
 ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
 ג. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.
 ד. תחנות טרנספורמציה.

15.4 מערכות תשתית

מערכות תשתית (על קרקעיות ותת קרקעיות) ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

16. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע כתום מותחם כתום כהה	(2) איזור מגורים מיוחד
צבע כתום מותחם כתום כהה ופסים אלכסוניים בכתום כהה	(3) איזור מגורים מיוחד - הוסטל
צבע ירוק	(4) שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק עם פסים אדומים לאורכו	(5) שביל
צבע חום	(6) דרך קיימת
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
קו בצבע ירוק	(10) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(11) מספר חלקה קיימת
קו מקוקוו בצבע ירוק	(12) גבול חלקה קיימת לביטול
קו רצוף	(13) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(14) מספר מגרש חדש
קונטור בקו רצוף מנוקד	(15) בנין קיים
קונטור בקו רצוף מנוקד צבוע צהוב	(16) בנין להריסה

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	מספר מגרש	שטח מגרש	מספר יח"ד	גובה הבנין	סה"כ שטח בניה בבנין במ"ר	קווי בנין		
							חזית	צד	אחור
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	346	2276	27	6 ע"ע + ק.ג.	3105	5	5	6
						2875	5	5	6
						1430	4	5	6
						1540	4	5	6
						1430	4	5	6
						2415	5	5	6
						2280	5	5	6
						2530	5	5	6
מגורים מיוחד - הוסטל	כתום מותחם כתום כהה עם פסים אלכסוניים בכתום כהה	2001	2164	96	6 ע"ע	4121	5	6	6
שטח ציבורי פתוח	ירוק	עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.							

הערות והנחיות מיוחדות:

- (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- (2) סה"כ שטחי הבניה חושבו עפ"י הבסיס של 120 מ"ר בממוצע לדירה

באיזור מגורים מיוחד ו-150% באיזור מגורים מיוחד הוסטל.

$$150\% \times 2164 + 120 \times 154 = 3246 + 18480 = 21726 \text{ מ"ר} \text{ דהיינו:}$$

כאשר גודל זירה בממוצע לא יפחת מ- 110 מ"ר.

גודל זירה מירבי בהוסטל יהיה 38 מ"ר.

(3) בנין ההוסטל

- א. הדירות יהיו להשכרה בלבד.
 ב. הבנין ינוהל ע"י חב' ניהול וזאת מחמת אופיו ויעודו המיוחד של הבנין.

18. חישוב שטחי בניה ואחוזי הבניהא. באיזור מגורים מיוחד:

בחישוב שטחי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לטכרים להלן: קומת עמחים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים קומת צנרת עד גובה 2 מ' ומרפסות גג בלתי מקורות.
 תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

ב. באיזור מגורים מיוחד - הוסטל:

כנ"ל ובנוסף לכך מחסן כללי לריהוט, ציוד ואחסנה.

19. הריסת מבנה

היתרי בניה למגרש מס' 419 יוצא רק לאחר הריסה ופינוי המבנה המיועד להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

20. חניה

א. שעורי חניה מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

ג. בבנין ההוסטל יהיה מספר מקומות החניה עפ"י התקן עבור מעונות עולים, שבתקנות התכנון והבניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

21. תשתית עירונית

21.1 הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת בביצועו או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות, ופיתוח שטח ציבורי פתוח.

21.2 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 הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

21.3 אחזקה

השצ"פ בתחום המגורים יפותח ע"י היזם ואחזקתו תיעשה ע"י עיריית חדרה.

22. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכולל טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי.
- (7) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה
- (8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (9) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (10) גימור הקשור בשלביות הבניה.

*הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

23. מניעת מטרד

כוחה של התעדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין

לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

24. כרכובים וגגונים

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

25. מזגנים

- א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם.
- ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.
- ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

26. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה, חדר מדרגות משותף, חדרי יציאות כמפורט בתכנית המתאר מס' חד/450.
- ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה בשטחי הבניה.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

27. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה), או כחלק בלתי נפרד מבנין הנבנה לפי הוראות תכנית זו.

28. קווי חשמל

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

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנין</u>	
		<u>קו חשמל במתח נמוך:</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	מתייל קיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	מתייל קיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון:</u>
13.50 מ'	9.50 מ'	מתייל קיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על:</u>
25.00 מ'	20.00 מ'	מתייל קיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

*הערה: המרחקים מקוים קיימים יילקחו מהתייל הקיצוני.

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש הזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת חשמל.

29. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

30. רישום והפקעת השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י התעדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה עפ"י החוק.

31. חישוב שטחים

א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.
 ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטיה. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

32. תחילת ביצוע

תחילת ביצוע התכנית ייחשב ביצוע כל התשתיות פיתוח השצ"פ והקמת יסודות ל- 25% מהבנינים תוך שנתיים מיום אישור התכנית.