

משרד הפנים מהוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (תודעת שעה) חופשי 1990
 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (תודעת שעה) חופשי 1990
 הועדה לבניה למגורים (מס. 10)
 החלטה ביום 15.12.92 לאשר את התכנית
 קידום תוכנית תכנון ובניה
 משרד הפנים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 926/א (במ)
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4006
 מיום 22.8.92

הודעה על אישור תכנית מס. 926/א (במ)
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4006
 מיום 16.8.92 סד' 3162
 מחוז

300048

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ח ד ר ה
 מ ח ו ז ח י פ ה - ה ו ע ד ה ל ב נ י ה ל מ ג ו ר י מ

תכנית מס' 926/א (במ) הרחבת בית-אליעזר, חדרה
 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990

ו ה ו ר א ו ת ה ח ו ק ח כ ו ת ע ל י ה

1. שם התכנית: תכנית מס' 926/א (במ) הרחבת בית-אליעזר, חדרה, אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990 והוראות החוק חלות עליה.
2. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו משנה את התכניות הבאות: חד/605 א', חד/813, חד/450 (מופקדת).
 ב. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
3. מקום התכנית: שטח התכנית נמצא במזרח העיר חדרה וגובל עם שכונות בית-אליעזר ונוה-אליעזר.
4. שטח התכנית: כ- 980 דונם.
5. מסמכי התכנית: תשריט המצורף לתכנית זו הנקרא "תכנית מס' 926/א (במ) הרחבת בית-אליעזר, חדרה" ערוך בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בכת' גפרד מהתכנית.

חלקות	תקרי	חלקות	מס' גוש	6. גושים וחלקות:
	4, 2		7726	
	153		7727	
	80, 34		7728	
	4, 3	12, 13	7729	
107, 114, 105, 102, 101	83	104, 103	7730	
	5, 10, 7, 6, 4, 3	9	7731	
	12, 7, 1		10030	
	2, 4		10410	
	17, 7		10031	
	11		10403	

7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

8. יוזם התכנית: משרד השיכון והבינוי.

9. עורך התכנית: צ. השמשוני, אדריכלים ותכנון בע"מ.

10. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי, לאזורי מגורים, דרכים, ש.צ.פ., מסחר, מוסדות, ומיבני ציבור.

ב. קביעת אזורי מגורים להקמת 2845 יח"ד.

ג. קביעת אזור למסחר.

ד. התווית דרכים חדשות ודרכים משולבות.

ה. קביעת אזורים לבניני ומיבני ציבור.

ו. קביעת אזורים לש.צ.פ., ש.פ.פ. ושבילים להולכי רגל.

ז. קביעת הוראות בניה.

ח. חלוקה למגרשים.

ט. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז'.

11. תכנית בנוי לבצוע: תוגש תכנית בינוי לביצוע לכך שטח התכנית לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה כתנאי להגשת בקשות להיתרי בניה.

12. סימון שטחים מקרא:

- קו כחול עבה בלתי מקוטע
- קו כחול מקוטע ומספר כחול
- קו שחור עם דגלונים שחורים
- קו ירוק עם עיגול בצבע ירוק מסביב למספר.
- קו שחור ומספרה שחורה
- קו ירוק מקוטע ומספר בעיגול ירוק מקוטע
- בפסים ירוקים באלכסון
- בצבע תכלת
- בצבע צהוב
- בצבע אפור מותחם בסגול
- בצבע חום מותחם בחום כהה
- בצבע ירוק
- צבע ירוק מותחם ירוק כהה.
- בצבע אדום
- בספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
- בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
- בספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול
- בצבע אדום עם קווקו ירוק
- בצבע חום בהיר
- סגול מותחם באפור

- גבול תכנית
- גבול תכנית קיימת ומספרה
- גבול גוש
- גבול חלק קיימת ומספרה
- גבול מגרש מוצע ומספרו
- גבול חלקה לביטול
- אזור חקלאי
- אזור מגורים ב'
- אזור מגורים ג'
- אזור מסחרי
- שטח לבניני ציבור
- שטח צבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- דרך מוצעת
- מס' דרך
- מירווח קידמי
- רוחב דרך
- דרך משולבת
- דרך מאושרת
- שטח לשרותים הנדסים- סגול מותחם באפור

13.1 אזור מגורים ב'

13. רשימת תכליות: והוראות בניה

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הם אזור מגורים ב' באזור זה תותר הקמת יחיד צמודות קרקע בבנינים דו-משפחתיים, קוטגיים וקוטגיים טוריים. מספר היחידות הצמודות בקוטגיים הטוריים לא יעלה על 6.

13.1.1 זכויות בניה

זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות הבניה באזורים (סעיף 14).

13.1.2 גמישות התכנית

ניתן יהיה בתכנית בינוי לביצוע, לשנות את חלוקת המגרשים ואת גודליהם וכן את מיקום הדרכים המשולבות, כפוף להוראות התכנית ובתנאי שמספר יחיד בתכנית לא יגדל ובתנאי, שהשטח של כל אזור לא ישתנה ביותר מ-3%. תכנית הבינוי תובא לאישור הועדה המקומית.

13.1.3 קווי בנין

קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות הבניה באזורים (סעיף 14).

13.1.4 גובה הבניה המותר

גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות עם אפשרות להוספת חדר על הגג הצמוד במדרגות פנימיות לדירה. גובה הכניסה הקובעת לבנין יקבע בתכנית בינוי לביצוע, אשר תובא לאישור הועדה המקומית. תותר בנית גג רעפים בשיפוע שייקבע בתכנית הבינוי לביצוע.

13.1.5 מיבני עזר

- א. לא תותר הקמת כל מיבני עזר בתחומי המגרש למעט:
 - א/1 סככת חניה
 - א/2 שטח הסככה: לא יעלה על 15 מ"ר נטו
 - א/2 קווי בנין: קו הבניה המינימלי יהיה:
 - קו בנין קדמי: 0.00
 - קו בנין צדדי: 0.00
 - א/3 גובה מקסימלי: גובה המקסימלי של הסככה לא יעלה על 2.30 מ' נטו.
 - א/4 שיפועי גג וניקוז:
 - 1. שיפוע הגג יהיה מינימלי לצורך ניקוז מי גשם.
 - 2. הגג יתנקז לכיוון המגרש של מבקש הבקשה.
 - א/5 קיר משותף: קיר משותף בין שתי סככות חניה הבנויות בקו בניה צדדי 0.00 יהיה ללא חלונות ופתחים.
 - א/6 קירות הקפיים (למעט קיר משותף): מסביב לסככה לא יבנה קיר הקפי, אולם יתכן שיכוב של קיר תומך או קיר גדר בהתאם לתנאי השטח.
 - א/7 נספחי בינוי: היתר בניה לסככת חניה יוצא על פי נספח בינוי לסככת חניה שייעשה למספר בנינים על פי החלטת מהנדס העיר ותאשר ע"י הועדה המקומית.

- ב. חצר משק - המהווה חלק אינטגרלי מהבניין בשטח של עד 15.0 מ"ר (נטו).
החצר תוקף קיר בגובה 2.30 מ' מפני ריצפתה למעט קיר שהוא קיר גמלון.
החצר תקורה בקירוי קל על פי פרט אחד שיוגש כנספח לבקשה להיתר בניה לחצר המשק.
חצר המשק תעמוד בתור תחומי קווי הבניין החלים על המיבנה העיקרי.

13.1.6 תכניות פיתוח

כל אלמנטי הפיתוח (גדרות, מתקני אשפה וגז, מתלי כביסה חניות וכו'), יבוצעו על-פי תכנית פיתוח, שתוגש לכל שטח התכנית (למעט האזור המסחרי - שתוגש בנפרד). הועדה המקומית רשאית לחלק את השטח למיתחמים אשר על פיהם תוגש תכנית הפיתוח, לא ינתן היתר בניה אלא אם אושרה תכנית פיתוח לאותו שטח תכנית.

13.1.7 שטחים לא כוללים בשטחי הדירה

- א. מרפסות גג שאינן מקורות, בכל גובה שהוא, ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני ריצוף המרפסת.
ב. שטח מתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצלכה עד 80 ס"מ.
ג. שטח מתחת לפרגולות (עד 15 מ"ר).
ד. סככת חניה כמפורט בסעיף 13.1.5.
ה. חצרות משק כמפורט בסעיף 13.1.5.
ו. עליות גג.
ז. מרתפים (ומקלטים).
ח. חדר על הגג עד שטח של 23 מ"ר נטו, כמפורט בסעיף 13.1.4

13.1.8 עיצוב ארכיטקטוני

עיצוב ארכיטקטוני יהיה בהתאם למופיע בתכנית בינוי לביצוע אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. תכנית העיצוב תכלול:

- א. חתכים עקרוניים וגבהי בנינים.
ב. חזיתות עקרוניות.
ג. חומרי גמר.

13.2 אזור מגורים ג'

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב יהיו אזור מגורים ג'. באזור זה תותר הקמת יחיד בשלוש קומות (תותר החלפת אזור מגורים ג' לאזור מגורים ב' באישור הועדה למגורים ואז יחולו עליו התנאים כמפורט בסעיף 13.1).

13.2.1 זכויות הבניה

זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות הבניה באזורים (סעיף 14).

13.2.2 גמישות התכנית

ניתן יהיה בתכנית בינוי לביצוע, לשנות את חלוקת המגרשים ואת גודליהם וכן את מיקום הדרכים המשולבות, כפוף להוראות התכנית ובתנאי שמספר יחיד בתכנית לא יגדל ובתנאי, שהשטח של כל אזור לא ישתנה ביותר מ-3%. תכנית הבינוי תובא לאישור הועדה המקומית.

13.2.3 קווי הבנין

קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות הבניה לאזורים (סעיף 14).

13.2.4 גובה הבניה המותר

גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות (לכא קומת עמודים) עם אפשרות להוספת חדר על הגג הצמוד במדרגות פנימיות לדירה.

גובה הכניסה הקובעת ייקבע על פי תכנית בינוי לביצוע.

הוראות לבניה על הגג:

א. היציאה תהיה אל שטח הגג הנמצא מעל תחום הדירה שממנה תהיה העליה לגג. תוגש תכנית שתראה פתרון דודי שמש, מזגנים, ייחוסים ומתקנים אחרים לכל בעלי הדירות האחרות שבבנין כולל גישה בלתי מופרעת אליהם משטח משותף.

ב. בתכנית הארכיטקטונית יש להראות את כל הפתרונות.

13.2.5 מיבנה עזר

כמפורט בסעיף 13.1.5

13.2.6 תכנית פיתוח

כמפורט בסעיף 13.1.6

תותר בניית גדרות עד גובה 1.8 מ'.

13.2.7 שטחים לא כלולים בשטחי הדירה

- א. מרפסות גג שאינן מקורות, בכך גובה שהוא, ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מפני ריצוף המרפסת.
- ב. שטח מתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצלכה עד 80 ס"מ.
- ג. שטח מתחת לפרגולות (עד 15 מ"ר).
- ד. שטח חדר מדרגות כמעט השטח הדרוש בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ה. סככות חניה.
- ו. חצרות משק ומקלטים.
- ז. חדר על הגג עד שטח של 23 מ"ר נטו, כמפורט בסעיף 13.1.4.
- ח. מחסנים, חדרי אשפה.

13.2.8 עיצוב ארכיטקטוני

עיצוב ארכיטקטוני יהיה בהתאם למופיע בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול חתכים עקרוניים וגובה בנינים, חזיתות וחומרי גמר תור התיחסות לצורת המיבנה וטיפול בגג.

13.3 שטחים לבניני ציבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה, מיועדים להקמת מיבני ומוסדות ציבור, הוראות הבניה הם בהתאם למופיע בהוראות הבניה באזורים (סעיף 14), תותר בניה של מקלטים ציבוריים באזור הנ"ל.

שטחים שאינם כלולים בחישוב אחוז הבניה של מיבני הציבור:

- 13.3.1 א. מרפסות גג שאינן מקורות, בכך גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני ריצוף המרפסת.
- ב. שטח מתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצלכה עד 80 ס"מ.
- ג. שטח מתחת לפרגולות.
- ד. שטח חדר מדרגות בגודל הדרוש בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ה. מרתפים ומקלטים.
- ו. מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מכוונות וחדרים טכניים כמפורט בתכנית חד/450.

13.3.2 במגרשים ששטחם עולה על 3.0 דונם תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה כתנאי להוצאת היתר בניה.

13.4 שטח ציבורי פיתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות עליהם הוראות הבניה באזורים (סעיף 14). השטחים ישמשו לגינון, שביכים להולכי רגל, מגרשי ספורט ומשחק. תותר בנית מקלטים עיליים אשר ישמשו את יחיד הסמוכות להם לפי הנחיות הג"א

13.5 דרכים (ודרכים משולבות) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

13.5.1 חתכי הכבישים ורוחבם יהיו בהתאם לתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית.

13.5.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם קווקו ירוק הם שטחים של דרכים משולבות, ישמשו להולכי רגל ותנועת מכוניות. הדרכים הנ"ל יבוצעו על פי תכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

13.6 שטח למסחר:

האזורים הצבועים בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול מיועדים לשטחי מסחר.

13.6.1 שטחים שלא נכללים בחישוב אחוזי הבניה:

- א. גרירות.
- ב. מחסנים ומיבני עזר.
- ג. מקלטים ומרתפים.
- ד. קולנדות ומעברים פנימיים.
- ה. שירותים ציבוריים.

13.6.2 תכנית הפיתוח לשטחים מסחריים תיתן פתרון לנושא המפגעים ותועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה, לפני מתן רשיון לעסקים.

בתכנית הפיתוח יקבעו סידורי הטעינה והפריקה, חניה לרכב מסחרי ופתרון למוקדי מפגעים.

13.6.3 לפני הוצאת היתרי בניה לשטח המסחרי, תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

קווי בנין מינימלי	מס' קומות	שטח בניה מרבית למגרש במ"ר	גודל דירה ממוצע במ"ר	מס' יחיד למגרש	גודל מגרש מיני	צבע בתשריט	יעוד	קדמי		אחורי	
								קדמי	צדדי	קדמי	אחורי
5	2	240	120**	2	400	תכלת	מגורים בי	כ	3 או 0*		
5	3	1,000	90**	11	900	צהוב	מגורים ג'	פ	4		
4	2	500	-	-	500	סגול מותחם אפור	מתקנים הנדסיים	ב	4		
5	3		% בניה מרבית	% בניה בקומה	600	חום מותחם בחום	בנין ציבור	ט	4		
			150%	50%							
4	2		100%	50%	500	אפור מותחם בסגול	מסחר		4		
ש.צ.פ.							לא תותר בניה למעט מקדטים ציבוריים, מקדטים דו-תכליתיים, ארונות תקשורת וחשמל, מרכזי חלוקת דואר, הכל בהתאם לתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית				
ש.פ.פ.							לא תותר בניה. ישמש לגינון, שבילים להוככי רגל ומעבר מערכות תשתית				

* באזור מגורים בי - מיבנה עזר לחניה יותר בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ"י.

** תותר בנית חדרים על הגג בהתאם לתכנית בינוי שתוגש כחוק.

*** 1. הגדלת המגרש תגדיל פרופורציונלית את מס' יחיד ושטח הבניה, אולם שטח דירה ממוצע לא ישתנה.
2. תותר הקטנת מגרשים באזור מגורים בי עד 170 מ"ר לבניה טורית כאשר תותר בניה של יחיד אחת בגודל עד 120 מ"ר למגרש.

**** חישוב השטחים יהווה נטו, לאחר הפקעה לצרכי ציבור.

הערה: באזור מגורים בי המרחק המינימלי בין שני בנינים 6 מ"י, ובאזור מגורים ג' יהיה 8 מ"י, קו בנין 0 יותר רק במקרה של בניה בקיר משותף.

- 15.1 החניה תהא בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983) ועדכוניהן. חנייה:
- 15.2 החניה תהא בתחום המגרשים הפרטיים.
16. חלוקה ורישום: רישום המגרשים שבתכנית יבוצע על פי מיתחמי תכנון שייקבעו בתכנית בינוי לביצוע, תותר חלוקת מישנה בתור המיתחמים על פי תכנית שתאושר בועדה המחוזית. החלוקה תבוטא בתשריט שיאושר כחוק. בכל מקרה לא יאושר היתר בניה לפני אישור חלוקה וחלוקת מישנה עבור המגרש לגביו מבקשים היתר בניה.
17. איחוד מגרשים: בסמכות מגיש התכנית ו/או בעל הקרקע, להורות על איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש בתנאי שסה"כ שטח המגרשים לא ישתנה.
18. הפקעה ורישום שטחים: בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.
19. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.
20. שלבי ביצוע: תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית יבוצעו עבודות התשתיות, עבודות עפר, ופריצת הדרכים וסלילתן (כמעט ציפוי עליון) ויסודות ל-50% מהבתים. השטחים הפתוחים יפותחו במקביל לבנית המיבנים בכל מיתחם תכנון.
21. ביצוע פיתוח: השטחים הפתוחים יפותחו ע"י היזם על פי תכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
22. תשתיות: 22.1 מים צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית חדרה ובהתאם לתקנים הקיימים. 22.2 ביוב כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של עיריית חדרה בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות. 22.3 חשמל השכונה תקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה, הרשת בשכונה תהיה עילית והמעברים והחיבורים למיבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לתקן חברת חשמל.
- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המיבנה.

מ ר ק	חשמל	קו	סוג
2 מ'י	ברשת מתח נמוך		
5 מ'י	בקו מתח גבוה עד 22 ק"י		
8 מ'י	בקו מתח עליון עד 110 ק"י		
10 מ'י	בקו מתח עליון עד 150 ק"י		

- 22.4 תקשורת השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי, הרשת והתחברות למיבנים בשכונה תהיה תת-קרקעית, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תיאום ואישור חברת בזק.
- 22.5 ניקוז
- 22.5.1 יותר ניקוז של נגר עיכי, או ניקוז תת-קרקעי בין מגרש אחד למישנהו ולא תותר הקמת גדרות בין המגרשים בהם תיווצר הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העיכי.
- 22.5.2 נקזים תת-קרקעיים ינקזו את האזור לנחל חדרה.
- 22.5.3 ביצוע הניקוז יעשה על-ידי הי5מ.

חתימת הוועדה חתימת ת:

משרד התכנון והבנייה
מחוז חיפה
1.3.92
ד"ר מלמית 21 חיפה
273.7.5
חתימת מאיש התכנית

3 השמשוני
אדריכלים ותיכון (1980) בע"מ
אבו גבירל 44 ת"א
טל 268878 252514
חתימת עורך הבקשה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. 7.9.90

חתימת בעל ההקדמת או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין. 27.10.90

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או ודאות בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. 5.11.90

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 5/3/92