

912/מס

מסמך א' - תקנון התכנית

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/במ/912 - מגורים מצפון לשכ' ברנדייס

שינוי לתכנית מתאר מופקדת מס' חד/450

ולתכניות מס' חד/766, חד/802, חד/811

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

והוראות החוק חלות עליה

חתימות

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה

הוס' הליכי תכנון ובניה (הודגת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס' חד/במ/912

הועדה לבניה למגורים (מס' 39)

החליטה ביום 21.7.91 לאשר את התכנית.

משרד הפנים

משרד הפנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חדרה

הודעה על אישור תכנית מס' חד/במ/912  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

תאריך:	
16.10.91	- לדיון בוועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה.
30.10.91	- לדיון בוועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה, עדכון.
24.2.92	- להפקדה.
18.6.92	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/במ/912 - מגורים מצפון לשכ' ברנדייס. שינוי לתכנית מתאר מופקדת חד/450 ולתכניות חד/766, חד/802, חד/811. אתשרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות החוק חלות עליה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעדי 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: 166 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: חדרה, מצפון לשכ' ברנדייס, מזרחה לרח' ביאליק ומזרחה לרח' הדר.
8. גשים וחלקות: גוש: 10037  
חלק מחלקות: 50, 127, 357.  
גוש: 10402  
חלקות: 7, 28, 31, 43. חלקות מחלקות: 33, 35, 36, 37
9. היזם ומגיש התכנית: התעדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
10. בעלי הקרקע: הלבדשטיין.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. מטרת התכנית

א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית למגורים ושטחי ציבור (סה"כ 524 יח"ד).

ב. שינוי חלוקת מגרשים בתחום תכנית מאושרת חד/766, בבעלות אחת ובהסכמת הבעלים.

ג. תכנון מערכת הדרכים בהתאמה לתכנית הכוללת לאיזור, קביעת דרכים, ביטול דרכים וקביעת דרכים משולבות.

ד. קביעת איזורי בניה כדלקמן:

- איזור מגורים מיוחד.

- איזור מגורים א'.

- איזור מגורים ב'.

- איזור מסחרי.

- שטח לבניני ציבור.

- שטח ציבורי פתוח.

- שבילים.

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 לתכנית מאושרת:

א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חליתה.

ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מופקדת מס' חד/450, ותכניות מס' חד/766, חד/802 וחד/811.

15. תכליות השימושים15.1 איזור מגורים

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

15.2 איזור מסחרי

- א. מסחר.  
 ב. משרדים.  
 ג. בתי קפה, מסעדות.  
 ד. בתי קולנוע, מתעזונים לבילוי ובידור.

15.3 שטח ציבורי פתוח

- א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.  
 ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.  
 ג. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.  
 ד. תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות בבניה קשה.

15.4 שטח לבניני ציבור

- א. בניני חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות.  
 ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

15.5 דרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.  
 ב. תחנות לתחבורה ציבורית.

ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ד. גינון.

ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ו. חניה.

#### 15.6 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 ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום מותחם כתום כהה	(3) איזור מגורים מיוחד
צבע כתום	(4) איזור מגורים א'
צבע כחול	(5) איזור מגורים ב'
צבע אפור מותחם אפור כהה	(6) איזור מסחרי
צבע חום מותחם חום כהה .	(7) שטח לבנייני ציבור
צבע ירוק ולאורכו פסים אדומים	(8) שביל
צבע ירוק	(9) שטח ציבורי פתוח
פסים ירוקים באלכסון	(10) איזור חקלאי
צבע חום	(11) דרך קיימת או מאושרת
פסים אדומים וירוקים באלכסון	(12) דרך משולבת מוצעת
צבע אדום	(13) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(14) מספר הדרך

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(15) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(16) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(17) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(18) מספר חלקה קיימת
קו מקווקוו ירוק	(19) גבול חלקה קיימת לביטול
קו רצוף שחור	(20) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(21) מספר מגרש חדש
קונטור מנוקד	(22) בנין קיים
פסים אלכסוניים מצולבים על רקע היעד	(23) חניה

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה - ב- %	מספר קומות או נובה מקסי	תכסית קרקע - ב- %	שטח מגרש מיני במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
(1) הצפיפות 12 יח"ד לדונם נטו  (2) הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	8	1 מ' לכל קומה מיני 5 מ'	5	120	8 ק' ע"ע + ק.ג.	30	1500	40	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
2 יח"ד למגרש מינימלי.	6	4	5	50	2	35	800	עפ"י התשריט	כתום	מגורים א'
הצפיפות 4 יח"ד לדונם נטו.	6	4	5	60	2	30	500	18	כחול	מגורים ב'
	6	4	5	80	2	40	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור מותחם אפור כהה	מסחרי
הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
עפ"י התכליות המותרות, בהתאם לתכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות או גובה מקס'	תכסיות קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחוז	צד	חזית							
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת
									פסים אלכסוניים באדום ובירוק	דרך משולבת מוצעת

#### הערות הנחיות מיוחדות:

- א. קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- ב. במקרה של קומת גג למגורים יהיה לפחות 20% משטח הגג בלתי מקורה.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש המסחרי יהיה דו"ח אקוסטי שיוכן ע"י היזם עפ"י הנחיות איגוד ערים חדרה ויציג בין היתר אמצעים למניעת מפגעי רעש בלתי סבירים.
- הדו"ח יתעבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

#### 18. מספר בתים על מגרש

על מגרש באיזור מגורים תותר הקמת יותר משני בנייני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ובאיזור מגורים מיוחד לא פחות מ-10 מ', ובכפוף להוראות התכנית.



19. תכנית בינוי ופיתוח

א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים מתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היתעצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית-מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'.  
חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט הרחוב.

הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

ב. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן לגבי מגרשים 662 ו-663 ביחד או בנפרד, תאשר ע"י הועדה המקומית ותהיה תנאי להוצאות היתר בניה.

20. חישוב אחוזי הבניה

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

ב. באיזור מגורים מיוחד

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנוכרים להלן: קומת עמדים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט (או מרחב מוגן) ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן משותף לכלי גינה, מחסן זירתי בשטח 6 מ"ר

לדירה, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות.

תותר הקמת מרתף שלא יחשב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית.

ג. באיזור מגורים ב'

אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט (או מרחב מוגן).

ד. באיזור מסחרי

אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלטים, מעברים לציבור, שירותים ציבוריים, חדרי מכונות, חניה ופריקה, חדרי אשפה.

21. תשתית עירונית

21.1 ה ג ד ר ה

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 זעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויחלמו תוך תקופת תקפו של ההיתר.

22. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

23. חנייה

- א. שעורי חנייה מכתויות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ג. במקרה של חניה משותפת, כמסומן בתשריט תובטח זרך הגישה בהיתר ובתכנית הפיתוח.

24. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- ב. רדיוס בין זרך מקומית דרך מאספת או עורקית (מעל 18 מטר רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.
- \*הערה: הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית תחבורתית כוללת לשכונה.

25. היטל השבחה

התעדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

26. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד - או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה לפי הוראות תכנית זו.

27. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, 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 מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (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 לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלבויות הבניה (טיפול בחזיתות ארעיות עקב בניה בשלבים).

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

## 28. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו זרזים 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, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

### 29. כרכובים וגגנים

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

### 30. 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, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה בחדרה.

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

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

### 31. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקני סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות 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.

קו השמל 32.

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

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>קו השמל במתח נמוך</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	מהתיל הקיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו השמל במתח גבוה</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	מהתיל הקיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו

עמודי השמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יעברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היוזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

חישוב שטחים 33.

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

תחילת ביצוע 34.

תחילת ביצוע התכנית ייחשב ביצוע כל התשתיות והקמת יסודות ל-20% מהבנינים תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

גוש: 10402

## שטחים מיתועים למגורים בתכנית מאושרת

הערוח	%	יעד	שטח מגרש חדש במ"ר	מס' מגרש חדש במ"ר	שטח מגרש רשום במ"ר	מס' חלקה רשומה
						35
1 מגרש 1042x		מגורים ב'	1042	500		מגרשים מס'
1 מגרש 993x		מגורים ב'	993	501	750	1/2
2 מגרשים 750x		מגורים ב'	1500	Σ 503-502	750	1/3
1 מגרש 1382x		מגורים ב'	1382	504	1250	1/4
1 מגרש 993x		מגורים ב'	993	505	1250	1/5
1 מגרש 1000x		מגורים ב'	1000	506	750	1/6
1 מגרש 990x		מגורים ב'	990	507	1000	1/7
1 מגרש 740x		מגורים ב'	740	508	1250	1/8
1 מגרש 1360x		מגורים ב'	1360	509	1000	1/9
חלוקה חדשה בבעלות אחת בלי שינוי השטח הכולל.					1000	1/10
			10000		10000	1/11
		שצ"פ	1310			
		דרכים	3040			
1 מגרש 950x	94.06	מגורים א'	950	28	1010	28
	5.94	דרך	60			