

**התכנית אינה טעונה
אישור השר**

302-421/37

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/במ/988
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4208
מיום 4.4.94

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכניות מס. חד/במ/988
הועדה לבניה למגורים (מס. 50)
החליטה ביום 3.4.93 להפקיד את התכנית.
נוש' הליכי תכנון
לבנויה

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, חדרה
הועדה לבניה למגורים

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:

"תכנית מס' חד/במ/988 - פרדס טיכו"

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה),
התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חד/במ/988 - פרדס טיכו"
(להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה
בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית
זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
תכנית מס' חד/450 - תכנית מתאר חדרה, שהודעה בדבר הפקדתה
פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2846
מיום 2.9.82 והחלטה בדבר אישורה התקבלה
בישיבת הועדה המחוזית מ-1.10.87.
תכנית מס' חד/699 - תכנית שינוי לתכנית חד/33, שהודעה בדבר
אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2673
מ-20.11.80.
תכנית מס' חד/807 - שכון רמב"ם והאזור, שהודעה בדבר אישורה
פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3870 מיום
25.4.91

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו - יקבע
האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא צפונית לשכונת רמב"ם, בין הרחובות
חובבי-ציון, הנשיא ויצמן ודרומית למסילת-הברזל.

4. שטח התכנית

כ-66.9 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. חד/במ/988
הועדה לבניה למגורים (מס. 81)
החליטה ביום 23.4.95 לאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס. חד/במ/988
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4371
מיום 16.1.96

5. הקרקע הכלולה בתכנית

	גוש 10049 - חלקה:	308
	חלקי חלקות:	17, 25, 269
	גוש 10035 - חלקי חלקות:	257, 301, 389, 391, 425, 431, 491
	גוש 10036 - חלק מחלקה:	1

6. בעלי הקרקע

חברת אוצר גני חדרה בע"מ.

7. יוזמי ומגישי התכנית

חברת אוצר גני חדרה בע"מ.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

הקמה ופיתוח שכונת מגורים של כ-220 יחידות דיור הכוללת שטחי ציבור.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד ותכנון מחדש של שטח המסווג כ"אזור חקלאי" בתכנית המתאר ומוכרז כ"קרקע חקלאית".
- ב. יעוד שטחים לבניה (מבני מגורים, מבני ציבור) ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. חלוקת השטח למגרשי בניה.
- ד. קביעת דרכים חדשות, ביטול ושינוי דרכים מאושרות.
- ה. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

11. באור סימני התשריט

- | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| - | גבול תכנית זו. | א. קו כחול עבה |
| - | גבול תכנית מאושרת (במצב המאושר). | ב. קו כחול מקוטע |
| - | אזור מגורים ב'. | ג. שטח צבוע תכלת |
| - | אזור מגורים ד'. | ד. שטח צבוע ורוד |
| - | שטח רכבת. | ה. שטח צבוע אפור מותחם חום כהה |
| - | אזור מע"ר. | ו. שטח צבוע אפור עם פסים אפורים |
| - | אתר לבניני ציבור. | ז. שטח צבוע חום מותחם חום כהה |
| - | שטח ציבורי פתוח. | ח. שטח צבוע ירוק |
| - | שטח חקלאי (במצב המאושר). | ט. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים |
| - | מרכז אזרחי (במצב מאושר). | י. שטח צבוע כתום עם פסים חומים |
| - | דרך מאושרת או חלקת ודרך רשומה. | יא. שטח צבוע חום בהיר |

- יב. שטח צבוע אדום - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.
- יג. שטח צבוע חום בהיר מטוייט בירוק - שביל להולכי-רגל קיים.
- יד. שטח צבוע חום בהיר עם קוים מצטלבים - חניה ציבורית (במצב המאושר).
- טו. שטח מטוייט באדום - דרך לביטול.
- טז. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך - מספר דרך.
- יז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך - קו בנין קדמי, במטרים.
- יח. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך - רוחב דרך, במטרים.
- יט. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע - מספר חלקה רשומה לביטול.
- כ. קו ירוק דק - גבול חלקה רשומה.
- כא. קו ירוק דק מקוטע - גבול חלקה רשומה מוצע לביטול.
- כב. מספר מוקף בעיגול ירוק - מספר חלקה רשומה.
- כג. קו שחור דק - גבול חלקה מוצעת.
- כד. מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט - מספר חלקה מוצעת.
- כה. קו אדום דק מקוטע - קו בנין.
- כו. שטח מנוקד מותחם בקו בצבע התשריט - מבנה קיים.
- כז. שטח מותחם בקו צהוב - מבנה להריסה.

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. תכליות לפי אזורים

- א. אזור מגורים ב' - מיועד למבני מגורים בצפיפות של עד 4 יחידות דיור לדונם ובגובה מירבי של שתי קומות.
- ב. אזור מגורים ד' - מיועד למבני מגורים הכוללים סה"כ 148 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 12.4 יחידות דיור לדונם ובגובה מירבי 8 קומות על קומת עמודים.
- ג. אזור מע"ר - כפוף להוראות תכנית חד/450 וחד/765.
- ד. אתר לבניני ציבור - מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.
- ה. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק ומערכות תשתית תת-קרקעיות.

- ו. זרז - שטח למעבר כלי-רכב, כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ז. שביל - שטח מיועד למעבר הולכי-רגל בו יותרו גינון ומתקני תשתית תת-קרקעיים.
- ח. שטח רכבת - שטח למסילת ברזל רב מסילתית עפ"י ת.מ.א 23.

14. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור (זרכים, שבילים, שטחים ציבורים פתוחים ואתרים לבניני ציבור), מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ולרישום ע"ש הרשות המקומית.
- ב. הפקעה ורישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יבוצעו תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

15. איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי מגורים בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ג. שטחי חלקה 269 בגוש 10049, המסומנים כדרך לביטול והמיועדים לבניה, יצורפו אל השטחים הגובלים בהם המצויים מחוץ לגבולות תכנית זו.
- ד. יותר איחוד מגרשים המוצעים בתכנית זו בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה ע"פ תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה.
- ה. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

16. תנאי בניה לפי אזורים

א. אזור מגורים ב' -

- 1. מספר יחידות דיור - עד 4 יחידות לדונם.
- 2. גובה הבנין - עד 2 קומות. גובה קומה לא יעלה על 3 מ'. גובה הבנין ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד החלק הגבוה ביותר של הבנין ולא יעלה על 9 מ'.

תותר בניית קומת מרתף ובתנאי שהגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מפני הרצפה לתקרה, וגובה התקרה לא יעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית.

3. שטח מגרש - לא יקסן מ- 500 מ"ר.
4. אורך חזית מגרש - לא יפחת מ- 18 מ'.
5. שטח בניה לשימוש עיקרי - 50% משטח המגרש בשתי קומות (25% לקומה).
- אם יבנו דירות קוטג' אזי שיעור הבניה המותר למטרות עיקריות יהיה 60% בשתי קומות (30% לקומה).
- תותר עלית גג בגודל של 15 מ"ר וזאת בנוסף על השטחים הרשומים לעיל.
6. שטחי שירות - מתחת למפלס הכניסה
50 מ"ר ליח"ד. במקרה שיבנה מרתף לא ינתנו שטחי שרות נוספים למחסן ולמתקנים טכניים במפלס מעל הקרקע.
מעל הכניסה הקובעת לבנין
חניה מקורה - 25 מ"ר ליח"ד.
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
מחסן וחדר למתקנים טכניים - 10% מהשטח למטרות עיקריות.
חדר מדרגות - 20 מ"ר עבור חדר מדרגות משותף.
7. מרווחי בניה - א. כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
ב. לא פחות מ- 4 מ' מגבול צדדי ו- 3 מ' מגבול עם שביל.
ג. לא פחות מ- 5 מ' מגבול אחורי.
8. מבנה עזר - יותר מבנה עזר לחניה (בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים) בשטח מירבי של 25 מ"ר, בתנאי שגובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.
9. תכסית מירבית - 25% משטח המגרש.
30% משטח המגרש באם יבנו דירות קוטג'.

ב. אזור מגורים ד' -

1. מספר יחידות דיור - סה"כ 148 יחידות דיור לכל אזור מגורים ד'.
 2. גובה בנין - עד 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (כמוגדר בתכנית חד/450) ויציאה לגג.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' וגובה קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותר גג משופע.
 3. שטח מגרש - לא יקטן מ- 1000 מ"ר.
 4. אורך חזית מגרש - לא יקטן מ- 20 מ'.
 5. שטח בניה לשימוש עיקרי - סה"כ 146% משטח המגרשים שבאזור מגורים ד' בתוספת 15 מ"ר ליה"ד עבור יציאה לגג.
 6. מרווחי בניה - א. לא פחות מ-5 מ' מגבול קידמי וצידי למעט 4 מ' משביל או משטח ציבורי פתוח.
ב. לא פחות מ-8 מ' מגבול מגרש אחורי.
ג. לא פחות מ-8 מ' בין בניני מגורים במגרש.
 7. מספר מבנים על מגרש - עד 2 בנינים במגרש.
 8. תכסית מירבית - 30%.
 9. שטחי שירות - מתחת למפלס הכניסה
בקומת מרתף - ניתן לבנות שרותים כלליים עד 50% משטח קומה סיפוסית ומחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר לדירה, באם שטחים אלה לא יבנו בקומת הכניסה לבנין.
חניה תת קרקעית - עד 100% משטח המגרש.
- מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין
בקומת כניסה - קומת עמודים מפולשת עד גבולות קווי המתווה של הקומה שמעליה שלפחות - 50% ממנה פתוחה.
50% משטח קומת העמודים יכול לשמש עבור: לובי, מחסנים פרטיים ושירותי בית משותפים.
- בכל קומה - חדר מדרגות משותף בשטח של 20 מ"ר לקומה ומרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

בקומת ווגג - שטחים למערכות טכניות עד 20% משטח הקומה שמתחתיה.

מחסן פורטי בשטח של 6 מ"ר לדירה. המחסן יכול להיות ממוקם מעל או מתחת לזמפלט הכניסה. מקלט ו/או מרחב מוגן בגודל שידרש עפ"י ווראות הג"א.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח המגרש ע"י הועדה המקומית.
תכנית הבינוי תערך בקנה מדה 1:1250 ותכלול תאור העמדת בנינים, גבהים, גישות לבנינים, הסדרי כניסה ויציאה לרכב, חניות, שטחי גינון, מתקני תשתית גדרות וחומרים.

10. תכנית בינוי

ג. אתר לבניני ציבור -

עד 3 קומות באישור הועדה המקומית.

לא יקטן מ- 500 מ"ר.

לא יקטן מ- 18 מ'.

90% משטח המגרש למטרות עיקריות. שטחי שירות בשיעור של 20% משטח הבניין למטרות עיקריות.

א. כמטומן בתשריט ולא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
ב. לא פחות מ- 10 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך או שטח ציבורי פתוח.
במרווח הנ"ל תהיה חובה לסעת עצים ושיחים.

מתן וזיתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח האתר, ע"י הועדה המקומית.
תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:1250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, שמושים מוצעים, גבהים, גישווי לבנינים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מיתקני תשתית, גדרות וחומרים.

1. גובה בנין

2. שטח מגרש

3. אורך חזית מגרש

4. שטח הבניה

5. מרווחי בניה

6. תכנית בינוי

17. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. חומרי גמר -

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
2. חזיתות הבנינים יהיו מחומרים עמידים.
3. חזיתות מבני מגורים יהיו בגוון הטבעי של חומר הגמר או לבן. יותר שמוש בגווני אחרים רק במקרה של תכנון ובניה מאורגנים במשותף של מתחם שיוגדר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
4. בחזיתות מבני ציבור יותר שמוש בגווני שונים.

ב. גגות -

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
2. התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
3. לא תותר תוספת בניה לגובה הבנין מעבר לאמור בסעיף תנאי בניה לגבי כל אזור מלבד מבנה יציאה לגג בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית חד/450.

ג. צנרת -

1. התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום-תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. מזגנים -

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, בקומת הקרקע או על המרפסת או בבליטות בנויות שיכללו בבקשה להיתר בניה ובלבד שיובטח שהמעבה לא יהווה מטרד אקוסטי.

ה. דודי שמש -

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. מיכלי גז ודלק -

1. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

18. פיתוח שטחים פתוחים

א. חצרות

1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, הסדרי כניסה ויציאה, גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אשפה וגינון.

ב. גדרות

1. על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים: 0.60 מ', 1.10 מ', 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בהתאם להנחיות הועדה המקומית, ותוך התייחסות להגבלת גישה מדרך מס' 3 כאמור בסעיף ה' להלן.

ג. מיתקן אשפה

1. מיתקן לאצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ד. שטחים ציבוריים פתוחים

פיתוח השטח הציבורי הפתוח, יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ה. דרכים

1. ביצוע הדרכים והשבילים יעשה בהתאם לתכנון מפורט של כל דרך במסגרתו תבדק אפשרות לשילוב עצים קיימים בשולי הדרכים המוצעות.
2. לא תותר גישה ברכב מדרך מס' 3 אל האתר הגובל בה.

19. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניהם מעת לעת.

20. תשתיות

א. ביוב -

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והוועדה המחוזית כחוק, וכן הסדרת מערכת סילוק השפכים בחדרה, יהווה תנאי להוצאת התרי בניה.

ב. מים -

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז -

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים -

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. טלפון -

מערכת קווי הטלפון בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. מקלטים -

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. חשמל

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתר למבני ציבור ובשטח ציבורי פתוח, בהתאם לתכנית פיתוח לכלל האתר שתאושר ע"י הוועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.

2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.5 מ' מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ- 2 מ' מציר כבל מתח עד 33 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכלל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

3. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קיים

מתח הקו

2.0 מ'	מתח נמוך
5.0 מ'	מתח גבוה עד 33 ק"ו
8.0-9.0 מ'	מתח עליון 110-150 ק"ו

ח. ביצוע התשתיות

ביצוע התשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלפון וכד' יהיה בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

21. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. שלבי ביצוע

א. יוזמי התכנית או בעלי הקרקע יחלו בביצוע התכנית תוך שלש וחצי שנים מיום אישורה.
ביצוע התכנית לענין סעיף זה יחשב ביצוע התשתיות (פריצת הדרכים, הנחת קוי מים, ביוב, טלפון וכד') ויציקת יסודות של בנינים הכוללים לפחות 20% מכלל יחידות הדיור המתוכננות להבנות על פי תכנית זו.

ב. המבנים המסומנים בתשריט ומיועדים להריסה ע"פ תכנית זו יהרסו לפני התחלת הבניה במגרש בו הם נמצאים או לפני סלילת הדרך.

ג. דו"ח אקוסטי ובו הנחיות לגבי אמצעי מיגון להקטנת רעש ממסילת הרכבת יוכן עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ביצוע ההנחיות יהיה תנאי להוצאת התרי בניה.

23. חתימות

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע -

אוצר גני חדרה בע"מ

חברת אוצר גני חדרה בע"מ.

עורך התכנית -

יצחק פרוינד
ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

יצחק פרוינד,
ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

מספרנו : 256 (D/E/ש256)

תאריך : 3.2.1993

תאריך עיזכון להפקדה : 8.2.1994

תאריך למתן תוקף : 5.10.1995