

מסמך א' - תקנון התכנית

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חז/938(במ) בניה ממערב לכביש החוף (מס' 2)

שינוי לתכנית מתאר מופקדת מס' חז/450

אושרה 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 הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

הודעה על אישור תכנית מס. ג. 938 / (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4211
ביום 30.9.94
למס' 3128

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

התכנית טעונה
אישור השר

תאריך	
25.12.90	- לדין בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה.
14.4.91	- לדין בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון מס' 1
24.6.91	- להפקדה.
8.4.92	- לדין בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון מס' 2
16.5.93	- למתן תוקף.
16.12.93	- למתן תוקף - עדכון.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/938(במ)- בניה ממערב לכביש החוף (מס' 2). שינוי לתכנית מתאר מופקדת חד/450. אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות החוק חלות עליה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - תשריט חלוקת מגרשים בסמוך לכביש מס' 100 בקנ"מ 1:1250.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כזה בתשריט.
4. שטח התכנית: כ- 430.2 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כזה בתשריט התכנית הללו.
6. ה מ ק ו ס: חדרה, ממערב לכביש החוף (מס' 2).
7. גושים וחלקות:
גוש: 10008
חלקות: 63-55, 65, 99, 100, 143-137, 227-206, 234, 318-240
חלק מחלקות: 20, 24, 64, 67, 68, 74-72, 95, 96, 145, 152, 228, 235.
גוש: 10570
חלקות: 481, 482.
גוש: 10572
חלקות: 20, 241, 305.
חלקי חלקות: 243, 246, 247.
גוש: 10573
חלק מחלקות: 4, 5, 25.
גוש: 10581
חלקות: 6-8, 10, 16-22.
חלק מחלקות: 9, 11-15.
8. היוזם ומגיש התכנית: עיריית חדרה.

9. בעלי הקרקע: שונים.

10. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

11. מטרות התכנית

- א. ביטול שלבי ביצוע כמופיע בסעיף מגבלות בניה בתקנות תכניות חד/761, חד/762, חד/764.
- ב. שינוי חלוקה במגרשים בכביש מס' 100.
- ג. הקמת מגדל מים ובריכת מים לאספקת מים למערב חדרה.

12. פרשנות

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.

13. יחס לתכניות מאושרות:

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חליתה.
- ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מופקדת מס' חד/450 ותכנית מאושרת חד/905.
- ג. תכנית זו משנה תכניות חד/761, חד/762, חד/764.

14. תכליות

14.1 כללי

כל התכליות שבתחום תכניות חד/761, חד/762, חד/764 המתייחסות לחלקים הנכללים בתכנית זו יישארו ללא שינוי.

14.2 שטח למתקנים הנדסיים

- א. מגדל מים בנפח 750 מ"ק.
מפלס פני מים (גבוה) +60.00.
מפלס פני מים (נמוך) +54.00.
- ב. בריכות מים קרקעיות -
שלב א' - בריכה 2000 מ"ק קוטר 22 מ'.
שלב ב' - תוספת של בריכה כנ"ל.
- ג. מבנה לתחנת שאיבה, שטח בנוי כ- 100 מ' כולל מקום ליחידת דיזל גנרטור.
- ד. חצר לתנועת מכוניות.

15. הוראות בניה

- א. כל הוראות תכנית חד/761, חד/762 וחד/764 ישארו בתוקף למעט סעיף שלבי הביצוע המתייחס לשטחים מן תכניות הנ"ל הנכללים בתכנית זו.

בתכנית חד/761	סעיף מס' 28
בתכנית חד/762	סעיף מס' 28
בתכנית חד/764	סעיף מס' 32

במקום הסעיפים הנ"ל תהיינה ההוראות כדלקמן:

- (1) כל עוד לא יבוצע המעבר הדו-מפלסי, לא תורשה כניסת כלי רכב מן הדרך המהירה לדרך מס' 13.
- (2) לאחר הקמת המעבר הדו-מפלסי יבוטל הצומת המרומזר הקיים היום בדרך מס' 2, בצפון גבעת אולגה.
- (3) עם הקמת המחלף יבוטלו פניות שמאלה בצומת הקיים.
- (4) הוצאת היתרי בניה רק לאחר תחילת ביצוע מחלף גבעת אולגה.
- (5) האכלוס לאחר פתיחת מחלף גבעת אולגה לתנועה.

ב. בקטע שבתחום תכנית חד/762 באיזור מגורים א' יהיה גודל מגרש ל-2 יח"ד 750 מ"ר במקום 800 מ"ר.

ג. בשטח למתקנים הנדסיים - תכנית הבינוי תובא לאישור הועדה המקומית ובהכנתה יושם דגש על טיפול ארכיטקטוני הולם במיקום המיוחד של השטח.

מגבלות איכות הסביבה: בית המשאבות ייבנה בקירות אטומים ולא תהיה ממנו חריגה מן התקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, 1990.

16. תיאור מילולי של המקרא:

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו שחור עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום	(3) איזור מגורים א'
צבע כחול	(4) איזור מגורים ב'
צבע ורוד	(5) איזור מגורים ד'
צבע צהוב מותחם סגול כהה עם פסים אלכסוניים מצולבים בסגול כהה	(6) מתקנים הנדסיים
צבע ירוק מותחם חום כהה עם פסים אלכסוניים בחום כהה	(7) שטח לקרית חינוך וספורט
צבע חום מותחם חום כהה	(8) שטח לבנייני ציבור
פסים אלכסוניים בכתום	(9) איזור לתכנון <u>ג'וינט</u>
צבע ירוק	(10) שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק ופסים אדומים לאורכו	(11) שביל
צבע חום	(12) דרך קיימת או מאושרת
	()
פסים אלכסוניים בירוק וחום	(14) דרך משולבת קיימת או מאושרת

3.1
4.3.94

ב י א ו רסימון בתשריט

מספר דרך	(15)	ספרה ברבע העליון של עיגול
קו בנין	(16)	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך	(17)	ספרה ברבע התחתון של עיגול
גבול חלקה קיימת	(18)	קו בצבע ירוק
מספר חלקה קיימת	(19)	ספרה בתחום החלקה
גבול חלקה קיימת לביטול	(20)	קו מקווקוו בצבע ירוק
גבול מגרש חדש	(21)	קו רצוף
מספר מגרש חדש	(22)	ספרה בתוך אליפסה
בנין קיים	(23)	קונטור מנוקד
בנין להריסה	(24)	קונטור מנוקב צבוע צהוב
תחום מקרקעין צבאי	(25)	פס עבה מקווקוו בצבע ורוד

17. תשתית עירונית17.1 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.

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

18. מספר בתים על מגרש

על מגרש באיזור מגורים לא יותר להקים יותר משני בניי מגורים.
המרווח בין שני הבניינים יהיה לפחות כפליים מהמרווח הצדדי.

19. חניה

א. שעורי חניה מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, על עדכניהן.
ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

20. דרכים

א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך 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.

21. תחנות טרנספורמציה

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

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 הבניינים לרבות גימור הגגות.

- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
 - (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
 - (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים.
 - (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
 - (6) פיתוח מדרכה, הש.צ.פ. והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
 - (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 ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
 - (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
 - (11) גימור הקשור בשלבויות הבניה.
- *הערה:** כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מראזים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

23. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוויר 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 0.5 מ' לא יחושבו באחוזי 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, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה בחדרה.

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

ג. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

26. 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 המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

27. קוי חשמל

לא יתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל 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 חשמל.

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

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

28. תחילת ביצוע

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

29. תחום מקרקעין צבאי

כל בניה בתחום המקרקעין הצבאי כפי שמסומן בתשריט, תהיה ברשות משרד הבטחון.