

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 מס' 956
 הועדה לבניה למגורים (מס' 69)
 החליטה ביום 3.9.96 להפקי את התכנית
 י"ר הועדה לבניה
 לחנוני

מסמך א' - תקנות התכנית

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/במ/956 - מגורים מצפון למרכז הקליטה

ומועדון הספורט בשכ' בית אליעזר

הודעה על הפקדת תכנית מס' 956
 מיום 26.2.95

שינוי לתכנית מתאר מופקדת מס' חד/450
 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה, (הוראת שעה) התש"ן 1990

והוראות החוק חלות עליה

התכנית טעונה
 אישור השר

חתימות

חתימת עורך התכנית: יהושע פינצ'י, שמואל רוח

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה למגורים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס' 956
 הועדה לבניה למגורים (מס' 87)
 החליטה ביום 10.6.96 לאשר את התכנית
 י"ר הועדה לבניה
 לחנוני

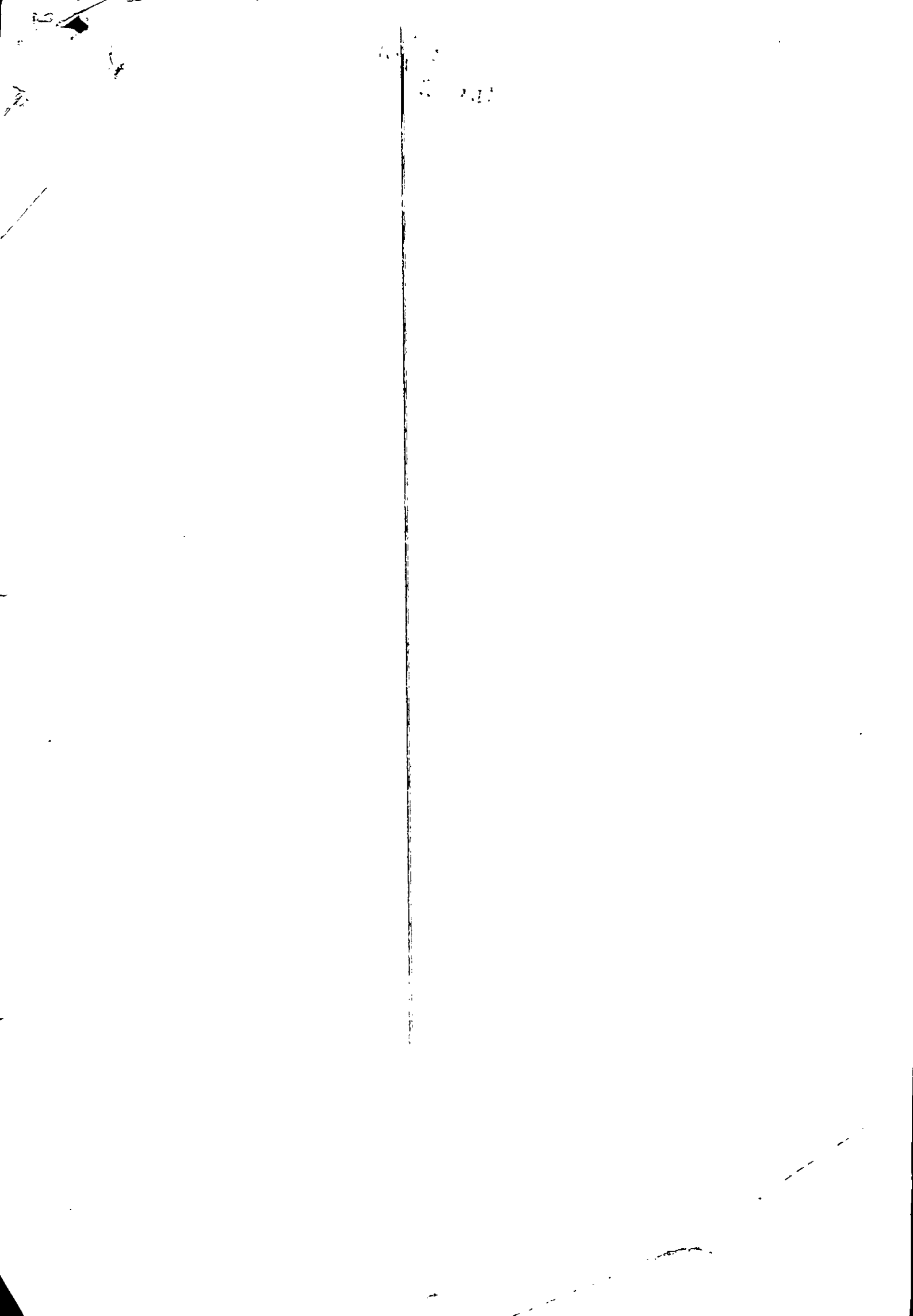
חתימת בעלי הקרקע, היוזם ומגיש התכנית:

הנרי ורוזה מוסקוביץ באמצעות אשר גוטמן

הודעה על אישור תכנית מס' 956
 מיום 14.12.95

תאריך:

- לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה	8.4.92
- לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון.	3.11.92
- לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון מס' 2	18.8.94
- להפקדת.	22.1.95
- למתן תוקף.	20.6.95



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/במ/956 - מגורים מצפון למרכז הקליטה ומועדון הספורט בשכ' בית אליעזר.
שינוי לתכנית מתאר מופקדת חד/450.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית (16 דפים).
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: 186.670 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: חדרה, מצפון למרכז הקליטה ומועדון הספורט בשכ' בית אליעזר.
8. גושים וחלקות: גוש: 10031
חלקה: 7 (חלק).
9. היזום ומגיש התכנית: הנרי ורוזה מוסקוביץ באמצעות אשר גוטמן, ת.ז. 4247763 מלון קרלטון, רח' אליעזר פרי 10 תל-אביב, טלפון: 03-5201818, פקס: 03-5271043.
10. בעלי הקרקע: הנרי ורוזה מוסקוביץ.

11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
 רח' צבי 12 רמת-גן 52504.
 טלפון: 03-7522171, פקס: 03-7517862.

12. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית למגורים (344 יח"ד) מסחר ושטחי ציבור.
- ב. תכנון מערכת הדרכים בהתאמה לתכנית הכוללת לאיזור, קביעת דרכים, ודרכים משולבות.
- ג. קביעת איזורי בניה כדלקמן:
- איזור מגורים ב'.
 - איזור מסחרי.
 - שטח לבניני ציבור.
 - שטח ציבורי פתוח.
 - שבילים.
- ד. קביעת מבנה להריסה. - -
- ה. קביעת בנן לשימור.
- ו. קביעת הוראות בדבר מעבר קוי חשמל.

13. 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.

14. יחס לתכניות מאושרות:

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותה.
- ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מס' חד/450.

15. תכליות ושימושים15.1 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, מועדונים 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 (בי"ס במגרש ב').
- ב. כל 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 ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כחול	(3) איזור מגורים ב'
צבע אפור מותחם אפור כהה	(4) איזור מסחרי
צבע חום מותחם חום כהה	(5) שטח לבנייני ציבור
צבע ירוק	(6) שטח ציבורי פתוח
פסים סגולים באלכסון על רקע ירוק	(7) שטח למעבר לקוי חשמל
פסים ירוקים באלכסון	(8) איזור חקלאי
צבע חום	(9) דרך קיימת או מאושרת
פסים אדומים וירוקים באלכסון	(10) דרך משולבת מוצעת
צבע אדום	(11) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(12) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(13) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(14) רוחב הדרך

סימון בתשריטב י א ר

קו בצבע ירוק	גבול חלקה קיימת	(15)
ספרה בתחום החלקה	מספר חלקה קיימת	(16)
קו רצוף	גבול מגרש חדש	(17)
ספרה בתוך אליפסה	מספר מגרש חדש	(18)
קונטור מנוקד	בנין קיים	(19)
קונטור מנוקד בצבע צהוב	בנין להריסה	(20)
פסים ירוקים מצולבים באלכסון על רקע הבנין	בנין לשימור	(21)

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 גובה מקס'	אחוזי בניה מירביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
הצפיפות 4 יח"ד לדונם נטו.	6	4	5	60	2	30	500	18	כחול	מגורים ב'
הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	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
1. הבנין ישוחרר וישוקם בהתאם לידע ההיסטורי הקיים על המקום. 2. ניתן לשלב הבנין במבנים שיוקמו על המגרש.									פסים ירוקים מצולבים באלכסון על רקע הבנין	בנין לשימור
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת
									פסים אלכסוניים באדום ובירוק	דרך משולבת מוצעת

הערות: קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.

18. תכניות בינוי ופיתוח

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 היועצים, 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).

19. חישוב אחוזי הבניה

- א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. אחוזי הבניה המופיעים בסעיף 17 לעיל הינם לשימושים עיקריים. בנוסף לכך, יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת		יעוד
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	
מדרגות - 20 מ"ר ליח"ד	—	מרחב דיור מוגן עפ"י דרישות הג"א	60%	מגורים ב'
כל המותר מעל פני הקרקע ובתנאי שייבנה במרתף במקום מעל פני הקרקע.		מבנה עזר לחניה בשטח 25 מ"ר ליח"ד חדר מדרגות-20 מ"ר מחסן- 6 מ"ר ליח"ד חדרי שירות (אשפה, גז, מכונות) - 10 מ"ר ליח"ד.		
חניה עד למלוא שטח המגרש (ל-100%)	—	מחסנים, ארכיבים - 10%	90%	שטח לבניני ציבור
מדרגות - 50 מ"ר		חדרי שירות טכניים (הסקה, גז, אשפה)- 5%		
מחסנים, ארכיבים - 15% (כולל השטחים שמעל פני הקרקע)		מקלטים - עפ"י הוראות הג"א		
חדרי שירות טכניים - 5%				

מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת		יעוד
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	
<p>20% מהשטח הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חניה עד ל-100% שטח המגרש ובאם נדרש עד ל-200% במקרה של חניון כפול.</p> <p>בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום למכירה.</p>		<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.</p> <p>20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מבואה ומילוט.</p> <p>20% נוספים מהשטח העיקרי, במקרה של מעבר (פסג') פנימי</p> <p>50% מהשטח העיקרי לאחסנה.</p> <p>באיזור משרדים יותר מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.</p>	80%	מסחרי

20. תשתית עירונית ושלבי פיתוח**20.1 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.

20.2 מתן היתרי בניה

היתרי הבניה ינתנו רק לאחר השלמת כל התשתיות בתחום התוכנית.

20.3 רשת חשמל ותקשורת שכונתית

כל הרשת תהיה תת-קרקעית.

20.4 ביוב

(1) היתרי בניה ינתנו עם סיום עבודות העפר במכון.

(2) אכלוס המבנים יתבצע עם גמר העבודה (בהקמת מכון הטיהור) והפעלת מערכת הביוב.

20.5 שלבי פיתוח

בשלב א' ייבנה ביה"ס ואיזורי המגורים הקרובים לו ובשלב ב' איזורי המגורים הרחוקים יותר.

20.6 מימון התשתיות

מימון התשתיות יהיה ע"ח היזם.

21. מספר בתים על מגרש

על מגרש באיזור מגורים תותר הקמת יותר משני בניני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי.

22. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

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

23. חניה

א. שעורי חנית 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. לא תותר כניסת כלי רכב למגרשי בניה מדרך מס' 12 ומדרך מס' 34.

24. 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.

*הערת: הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית תחבורתית כוללת לשכונה.

25. היטל השבחה

הועדה 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 הבנינים 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, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, אוורור, 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 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 יראו.

28. 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, 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. 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.

30. 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.

31. הריסת מבנים

המבנה המסומן להריסה ייהרס ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתרי הבניה.

32. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

(4) סלילת דרך מס' 3 בתחום המעבר לקוי החשמל תיעשה בתיאום עם חברת החשמל.

33. חישוב שטחים

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

34. תחילת ביצוע

תחילת ביצוע התכנית ייחשב ביצוע כל התשתיות והקמת יסודות ל-30% מהבנינים תוך שלוש וחצי מיום אישור התכנית.

35. טבלת שטחי מגרשים

מצב מוצע						מצב קיים		
הערות	מס' יח"ד	%	יעוד	שטח מגרש חדש במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח חלקה רשומה במ"ר	מס' חלקה רשומה	מס' גוש
86 מגרשים אס1000	344	50	מגורים ב' מסחרי	86000	486-401	186670	7 (חלק)	10031
				7335	500			
				93335	סה"כ			
				30500				
			שב"צ	18700				
			שד"פ	44135				
		50		93335				
			דרך					