

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה
תכנית ממורטת מס' חד/1035 - שינוי יעוד מחקלאי למגורים
בשכ' ברנדייס

ח ת י מ ו ת




חתימת עורך התכנית: יהושע פיננץ, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
החלטה	
מס' תכנית	1035
מס' תעודת	94007
מס' תעודת	894
חתימת הועדה המקומית על	
	

חתימת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית:

תאריך:	25.10.93	- לדיון בועדה המקומית.
	20.12.93	- לדיון בועדה המחוזית.
	12.1.94	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
	24.5.94	- לדיון בועדה המקומית - עדכון.
	11.8.94	- לדיון בועדה המחוזית.
	27.4.95	- לדיון בולק"ח + הפקדה.
	16.6.96	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד/1035 - שינוי יעוד מחקלאי למגורים בשכ' ברנדייס.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250 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: 34.680 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: חדרה, שכ' ברנדייס בין הרחובות הערובה, האלון והברוש. 3.1
14.7.96
8. גושים וחלקות: גוש: 10041
חלקות: 24, 25.
גוש: 10407
חלקה: 20
חלק מחלקה: 23
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.

11. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים א' (38 יח"ד).

ב. קביעת דרך, דרך משולבת ...

ג. קביעת שב"צ.

ד. קביעת שצ"פ.

3.1
14.7.96

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. תכליות ושימושים

14.1 איזורי מגורים

בניי מגורים.

14.2 אתרים לבנייני ציבור

א. מוסדות חינוך.

ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.

ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

ד. מוסדות בריאות.

ה. מקלטים ומחסים ציבוריים.

14.3 בשטח ציבורי פתוח

א. גנן ונטיעות.

14.4 בדרכים

א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.

ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ד. גינון.

ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

14.5 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים למעט בשצ"פ.

15. 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 תב"ע מאושרת
פסים ירוקים אלכסוניים	(3) אזור חקלאי
צבע כתום	(4) איזור מגורים א'
צבע חום מותחם חום כהה	(5) שטח לבניני ציבור
צבע ירוק	(6) שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק בין 2 פסים אדומים לארכו	(7) שביל
צבע חום	(8) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(9) דרך מוצעת
פסים אלכסוניים באדום וירוק	(10) דרך משולבת מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(11) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(12) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(13) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(14) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(15) מספר חלקה קיימת
קו מקוטע בצבע ירוק	(16) גבול חלקה קיימת לביטול
קו מלא ומספר תחום באליפסה	(17) מגרש מוצע ומספרו

16. יחס לתכניות

תכנית זו באה במקום ותהיה עדיפה על התכניות הבאות או על קטעיהן בתחומי חלותה:

- א. חד/450 אשר הופקדה ביום 2.8.92 והוחלט לאשרה ב-1.10.87.
 ב. חד/811.

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			ס'ח'כ' שטח בניה %	מס' קומות מקס'	תכסית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
2 יח"ד למגרש.	6	4	5	40	2	30	800	18	כתום	מגורים א'
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת
									פסים אלכסונים באדום וירוק	דרך משולבת מוצעת

ה ע ר ו ת

- (1) קו בנין לשצ"פ ולשבילים יהיה קו בנין צדדי.
- (2) מספר הבתים על מגרש:
 על מגרש באיזור מגורים יוקמו לא יותר משני בניני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ- 8 מ'.
- (3) שטחי הבניה בטבלה לעיל הינם שטחים עיקריים מעל למפלס הכניסה הקובעת.

18. חישוב אחוזי הבניה

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

ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות

השטחים המצויינים בסעיף 17 לעיל הנם שטחים עיקריים. בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
50 מ"ר ליח"ד למרחב מוגן, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן ובתנאי שלא ייבנה מעל למפלס הכניסה.	חניה 25 מ"ר ליח' מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מתקני שירות ומערכות טכניות בשיעור 5% מהשטח הבנוי. אחסנה בשיעור 5% מהשטח הבנוי תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	מגורים א'
כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. 20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מחסנים, מדרגות, מעליות.	שטח לבניני ציבור

19. תכנית גימור פיתוח

א. כ ל ל י

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 אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי.
- (7) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- (8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים.
- (9) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (10) גימור הקשור בשלבויות 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 ייראו.

20. תשתית עירונית20.1 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

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.

21. מניעת מטרד

כוחה של הוועדה 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, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

22. חנייה

א. שער חנייה למכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

23. דרכים

א. רדיוסים

רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

ב. דרך משולבת

דרך ציבורית המיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל, מרוצפת למלוא רוחבה ומתחברת למערכת הדרכים הרגילה על גבי אבן שפה מונומכת. הדרך המשולבת תבוצע על פי תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינויהן מעת לעת, ובאישור הוועדה המקומית.

24. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י החוק.

25. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

26. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

27. קווי חשמל

לא יתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך - 2.0 מ'

קו חשמל במתח גבוה - 5.0 מ'

קו חשמל במתח עליון

110-150 ק"ו - 9.5 מ'

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

28. כרכובים וגגונים

במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' לא יחושבו בשטחי הבניה.

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.

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 מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה, חדר מדרגות משותף, יציאות לגג כמפורט בתכנית המתאר מס' חד/450.

ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

31. חישוב שטחים

א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.

ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטיה. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

32. חישוב שטחי מגרשים

הערות	מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש			
					9260	24	10041
2 מגרשים א803	4		1606	24/2-24/1	מגורים א'		
5 מגרשים א800	10		4000	24/7-24/3			
	14	60.5	5606	סה"כ			
			250		שצ"פ		
			1550		שב"צ		
			1854		דרכים		
		34.5	3654	סה"כ			
					11599	20 (חלק)	10407
3 מגרשים א893	6		2679	20/10-20/12	מגורים א'		
	2		892	20/9			
			3388	20/13	חקלאי		
	8	60	6959	סה"כ			
			910		שב"צ		
			560		שצ"פ		
			3170		דרך		
		40	4640	סה"כ			

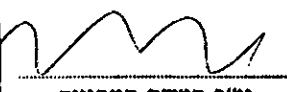
הערות	מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש			
7 מגרשים א870						11599	10407
	2		869	20/1	מגורים א'	20 (חלק)	
	14		6090	20/2-20/8	מגורים א'		
	16	60	6959	סה"כ			
			522	20/14	חקלאי		
			518		שצ"פ		
			3600		דרך		
		40	4640	סה"כ			

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 1035/30

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 13.6.96 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1035/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4386
מיום 28.2.96

הודעה על אישור תכנית מס. 1035/32
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4433
מיום 8.8.96