

3002/98

מסמך א' - תקנון התכנית

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/במ/942 מגורים ברח' ותר"א וברח' הרברט סמואל

שינוי לתכנית מוטאר מופקדת מס' חד/450, תכנית מאושרת מס' חד/766

לתכנית מופקדת חד/766 ב'

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

והוראות החוק חלות עליה



Handwritten signature.

חתימות

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

הודעה על אישור תכנית מס.ת.א.מ.ת. 942
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 14069
מיום 24.12.92

נשרד הפנים מחוז חיפה

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

אישור תכנית מס. ת.א.מ.ת. 942

הועדה לבניה למגורים (מס. 40)

החליטה כי מס.ת.א.מ.ת. 942 לאשר את התכנית.

מנהל מחוז התכנון

יושב ראש הוועדה

חתימת בעלי הקרקע:

גוש 10432 חלקה 92 בע"מ
בתים משותפים גוש 10037
בחדרה בע"מ
שכון עובדים כ"ט

- לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה.	16.6.91	<u>תאריך:</u>
- לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה - עדכון.	27.6.91	
- להפקדה.	25.11.91	
- למתן תוקף.	8.7.92	

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/במ/942 - איזור מגורים שינוי לתכנית מתאר מופקדת חד/450. 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. תשריט: 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: 48.86 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, רח' תרנ"א בין רח' אחד העם ורח' ביאליק ורח' הרברט סמואל מדר' מז' לבי"ס עירון.
8. נתיבים וחלקות: גוש: 10027
חלקה מחלקה: 43.
גוש: 10032
חלקות: 92 חלק מחלקות: 89, 93, 94.
גוש: 10037
חלקות: 120, 121.
גוש: 10038
חלק מחלקה: 8.
גוש: 10403
חלק מחלקות: 2, 10.
9. היוזם ומגיש התכנית: עיריית חדרה.

10. בעלי הקרקע: חב' שיכון עובדים בע"מ.
בתים משותפים בגוש 10037 בחדרה בע"מ.
גוש 10032 חלקה 92 בע"מ.

11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. מטרת התכנית
- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית למגורים ושטחי ציבור.
 - ב. תכנון מערכת הדרכים בהתאמה לתכנית הכללת לאיזור בין מרכז העיר תשכ' בית-אליעזר.
 - ג. העלאת צפיפות באיזור למגורים ברח' תרנ"א, כפי שנקבע בתכנית חד/766.
 - ד. קביעת איזורי בניה כדלקמן:
 - איזור מגורים מיוחד.
 - איזור מגורים ד'.
 - שטח לבנייני ציבור.
 - שטח ציבורי פתוח.
 - דרכים.
 - שבילים.
 - ה. קביעת מבנים להריסה.

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 לתכנית מאושרת

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלוקה.
- ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מופקדת מס' חד/450, תכנית מאושרת מס' חד/766 ותכנית מופקדת מס' חד/766 ב'.

15. תכליות השימושים

15.1 איזור מגורים

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

15.2 שטח ציבורי פתוח

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

15.3 שטח לבניני ציבור

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

15.4 דרכים וחניונים

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

- ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים וסיגריות בלבד.
- ד. גיטן.
- ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ו. חניה.

15.5 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

16. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ב י א ו ר
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 ורוד	(4) איזור מגורים ד'
צבע חום מותחם חום כהה	(5) שטח לבנייני ציבור
צבע ירוק	(6) שטח ציבורי פתוח ושבילים
פסים ירוקים באלכסון	(7) איזור חקלאי
צבע חום	(8) דרך קיימת או מאושרת
פסים אדומים וירוקים באלכסון	(9) דרך משולבת מתצ
צבע אדום.	(10) דרך 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

ב י א ו ר

סימון בתשריט

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| קו בצבע ירוק | (14) גבול חלקה קיימת |
| ספרה בתחום החלקה | (15) מספר חלקה קיימת |
| קו מקווקוו בירוק | (16) גבול חלקה קיימת לביטול |
| קו רצוף בירוק | (17) גבול מגרש חדש |
| ספרה בתוך אליפסה | (18) מספר מגרש חדש |
| קונטור מנוקד | (19) בנין קיים |
| קונטור מנוקב צבוע צהוב | (20) בנין להריסה |
| צבע צהוב | (21) איזור מגורים ג' |

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערת	קוד בניה במ			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות או גובה מקס'	תכנית קרקע ב- %	שטח מגרש מיני' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	חזית	צד	אחור							
(1) הצפיפות בחלקה 92 יח"ד לדונם נטו (2) הצפיפות במגרש 120/2 יח"ד לדונם נטו (3) הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	5	1 מ' לכל קומה מיני' 5 מ'	8	110	8 ק' + ע"ע ק.ג.	30	2500	40	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
עפ"י תכנית חד/766. מס' יחידות הדיור במגרש 120/1 לא ישתנה ואין להוסיף אחוזי בניה.									ורוד	מגורים ד' (קיים)
הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	5	4	6	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
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת
									פסים אלכסוניים באדום ובירוק	דרך משולבת מוצעת

הערות והנחיות מיוחדות:

- א. קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- ב. במקרה של קומת גג יהיה לפחות 20% משטח הגג בלתי מקורה.

18. תכניות בינוי ופיתוח

- א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלשה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים מתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היעצים, 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 והזראות כתובות (תקנון).
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן לגבי כל קטע בתכנית, תאשר ע"י הועדה המקומית ותהיה תנאי להוצאות היתר בניה.

19. חישוב אחוזי הבניה

- א. כללי - אחוזי הבניה יחשבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. באיזור מגורים מיוחד - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לזכרים להלן: קומת עמודים מפורשת, סטיון, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים

משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות.
 תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית.

20. תשתית עירונית

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

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 ויתשלמו תוך תקופת תקופתו של ההיתר.

20.3 א ח ז ק ה

השצ"פ בתחום המגורים יפותח ע"י היזם ואחזקתו תיעשה ע"י עיריית חדרה.

21. מספר בתים על מגרש

על מגרש באיזור מגורים מיוחד תותר הקמת יותר משני בנייני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ- 10 מ'.
 מ'.

22. רשום ההפקעות השטחים הציבוריים

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

23. הריסת מבנים

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

24. חניה

א. שעורי חנית מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

25. דרכים

25.1 רדיוסים

- 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.

25.2 שלבי ביצוע

לא ניתן יהיה לבטל את הדרך לבית אליעזר לפני סלילת ההמשך של רח' הרברט סמואל ורח' ביאליק.

26. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

27. תחנות טרנספורמציה

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

28. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכללת 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 מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונסיעה 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 בשלביות הבניה.