

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, חדרה
הועדה לבניה למגורים

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:

"תכנית מס' חד(במ)/970 - שכונת מגורים בגוש 10403 מערבית
לבית-אליעזר, בחדרה".

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)/970 - שכונת מגורים בגוש
10403 מערבית לבית-אליעזר בחדרה (להלן "תכנית זו") והיא תחול על
השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית
זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר של חדרה חד/450 שהודעה
בדבר הפקדתה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2846 מ-2.9.82 והחלטה
בדבר אישורה התקבלה בישיבת הועדה המחוזית מיום 1.10.87.
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' חד/1 - תכנית מיתאר חדרה,
שדבר אישורה פורסם בעיתון רשמי מס' 1130 מ-11.9.41.

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

ג. תכנית זו תואמת לתכנית מס' חד(במ)/926א' - הרחבת בית אליעזר
בחדרה, שהועדה לבניה למגורים מחוז חיפה החליטה לאשרה בישיבתה
מיום 25.12.90.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מערבית לשכונת בית-אליעזר, צפונית
ודרומית לדרך הגישה לבית-אליעזר בחדרה.

4. שטח התכנית

70.3 דונם בקרוב (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים
בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10403 - חלקות: 2, 5-9.
חלקי חלקות: 3, 4, 10, 12-15.

גוש 7731 - חלקי חלקות: 5, 6, 9, 10.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990
אישור תכנית מס' 970/מא/92
הועדה לבניה למגורים ומס'
החליטה ביום 8.9.92 לאשר את התכנית
ישראל טינגל תוכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 970/מא/92
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4066
מיום 14.12.92

6. בעל הקרקע

אבשלום רוטמן ואחרים.

7. יוזם התכנית

אבשלום רוטמן.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

הקמה ופיתוח שכונת מגורים, בת 437 יחידות דיור, הכוללת שטחי ציבור עבור השכונה והאזורים הסמוכים לה וכן מרכז מסחרי.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד ותכנון מחדש של שטח המסווג כ"אזור חקלאי" בתכנית המתאר ומוכרז כ"קרקע חקלאית".
- ב. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- ג. יעוד שטחים לבניה (מבני מגורים, מבני צבור, מבני מסחר) ושטחים צבוריים פתוחים.
- ד. קביעת דרכים חדשות בהתאמה למערכת הקיימת והמתוכננת.
- ה. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

11. באור סימני התשריט

- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול תכנית זו. |
| ב. קו כחול עבה מקוטע | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע ורוד | - | אזור מגורים ד'. |
| ד. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה | - | שטח למסחר. |
| ה. שטח צבוע חום מותחם חום כהה | - | אתר לבניני ציבור. |
| ו. שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח. |
| ח. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים | - | אזור חקלאי (במצב המאושר). |
| ט. שטח צבוע חום בהיר | - | דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה. |
| י. שטח צבוע אדום | - | דרך מוצעת. |
| יא. שטח מטויט אדום וירוק | - | דרך משולבת. |
| יב. שטח מטויט באדום | - | דרך לביטול. |
| יג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר דרך. |
| יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - | קו בנין קדמי, במטרים. |
| טו. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - | רוחב דרך, במטרים. |
| טז. קו ירוק דק | - | גבול חלקה רשומה. |
| יז. קו ירוק דק מקוטע | - | גבול חלקה רשומה מוצע לביטול. |
| יח. מספר מוקף בעיגול ירוק | - | מספר חלקה רשומה. |
| יט. קו שחור דק | - | גבול חלקה מוצע. |
| כ. מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט | - | מספר חלקה מוצעת. |
| כא. קו אדום דק מקוטע עם נקודות | - | קו חשמל קיים. |

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 ד' - מיועד למבני מגורים בצפיפות של עד 12 יחידות דיור לדונם ובגובה מירבי של 9 קומות על קומת עמודים.
- ב. שטח למסחר - מיועד למבני מסחר, משרדים בגובה מירבי של 3 קומות, ותחנת תידלוק בהתאם לת.מ.א. 18.
- ג. אתר לבניני צבור - מיועד למבנים לצרכי צבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.
- ד. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, מקלטים תת-קרקעיים, מערכות תשתית תת-קרקעית ותחנות טרנספורמציה.
- ה. דרך - שטח למעבר כלי-רכב, כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שטחים ציבוריים 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. תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. 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. 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.

ד. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

16. תנאי בניה לפי אזורים

א. אזור מגורים ד'

1. מספר יחידות דיור - עד 12 יחידות דיור לדונם.
2. גובה בנין - עד 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (כמוגדר בתכנית חד/450). גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' וגובה קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותר גג משופע והקומה התשיעית תהיה דירת גג.
3. שטח מגרש - לא יקטן מ- 1000 מ"ר.
4. אורך חזית מגרש קדמית - לא יקטן מ- 20 מ'.
5. שטח הבניה - עד 120% משטח המגרש, בכל הקומות יחד ולא יותר מ- 30% בקומה.
6. מרווחי בניה - (א) לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב, מגבול צדדי ומגבול שטח ציבורי פתוח.
(ב) לא פחות מ- 5 מ' מגבול אחורי.
(ג) לא פחות מ- 8 מ' בין בנייני מגורים במגרש.
7. תכנית בינוי - במגרש מוצע מס' 1020 יוצאו היתרים רק לאחר שתאושר תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, מספר יח"ד, גישות לבניינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.

ג. שטח למסחר

1. גובה הבנין - עד 3 קומות.
2. שטח מגרש - לא יקטן מ- 1000 מ"ר.

3. אורך חזית מגרש קדמית - לא יקטן מ- 20 מ'.
4. שטח הבניה - עד 120% משטח המגרש, בכל הקומות יחד ולא יותר מ- 40% בקומה.
5. מרווחי בניה - (א) לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
(ב) לא פחות מ- 4 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך.
(ג) תותר בנית סטווין במרווח הקדמי באישור הועדה המקומית.
6. תכנית בינוי - מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח האתר, ע"י הועדה המקומית.
תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי פריקה וטעינה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.

ד. אתר לבניני ציבור

1. גובה בנין - עד 3 קומות.
2. שטח מגרש - לא יקטן מ- 500 מ"ר.
3. אורך חזית מגרש קדמית - לא יקטן מ- 18 מ'.
4. שטח הבניה - עד 90% משטח המגרש, בכל הקומות יחד ולא יותר מ- 30% בקומה.
5. מרווחי בניה - א. לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
ב. לא פחות מ- 6 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך.
6. תכנית בינוי - מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח האתר, ע"י הועדה המקומית.
תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, שמושים מוצעים, גבהים, גישות לבנינים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.

17. צורת חישוב אחוזי הבניה

א. באזורי מגורים:

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטווין, מקומות חניה לדיירי הבית, מרתף שאיננו בולט יותר מ- 80 ס"מ מפני הקרקע

הסופית, מחסן דירתי (לכל אחת מהדירות בבנין) בקומת העמודים ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר, מקלט ושרותי בית כללים משותפים לכל הדירות, כגון: חדר הסקה, חדר למתקן קרור, חדר כביסה, מחסן כלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה לאוורור השרותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' ומרפסות בלתי מקורות.

ב. בשטח למסחר ובאזור לבנייני ציבור:

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטווין ומרתף. הקמת מרתף תותר בתנאי שלא יחרוג למרווחים ויקבעו בו השמושים המותרים ע"פ תכנית חד/450 בהתאם לאזור.

18. עיצוב ארכיטקטוני של בניינים

א. חומרי גמר

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
2. חזיתות בנייני המגורים יהיו מחומרים עמידים. הגוון העיקרי של החזיתות יהיה הגוון הטבעי של החומר או לבן. יותר שמוש בגוונים ובחומרים אחרים רק במקרה של תכנון ובניה מאורגנים במשותף של מתחם שיוגדר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
3. בחזיתות מבני ציבור ומסחר יותר שמוש בחומרים וגוונים שונים.

ב. גגות

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
2. 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

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס 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 ובלבד שיובטח שלא יהווה מסרד 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

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מזרן צבורית.

ז. שלטי פרסומת
יותר רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה.

19. פיתוח שטחים פתוחים וגישות למגרשים

א. חצרות
הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. גדרות
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 מהנדס הועדה המקומית.

ג. מתקן אשפה
מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ד. שטחים ציבוריים
1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל אתר שתוגש ע"י הרשות המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית.
בתכנית הגינון יבדקו אפשרויות לשילוב עצים קיימים בפיתוח השטח.
2. ביצוע הפיתוח של השטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים לבנייני ציבור) יהיה בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ה. דרכים
1. ביצוע הדרכים יעשה בהתאם לתכנון מפורט של כל דרך במסגרתו תבדק אפשרות לשילוב עצים קיימים בשולי הדרכים.
2. לא יוצא היתר לסלילת דרך מס' 2 לפני שינקטו אמצעים, לשביעות רצון חברת החשמל, להגנה על בסיס עמודי החשמל שנמצאים בצידי הדרך ובאי המפריד בין המסלולים.

20. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

21. תשתיות

א. ביוב
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר 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 הועדה 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. תיקשורת
מערכת קוי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מקלטים
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל
- 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.
- | | | |
|---|------|-----|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 | מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 | מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 | מ'. |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 | מ'. |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות עד 500 מטר) | 21.0 | מ'. |
- הערה:
במידה ובאיזור הבנייה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מיזע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 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.
 - הגנה על עמוד מתח עליון (מס' 5660) לאחר מימוש רוחב כביש מס' 1, תעשה בתאום עם חברת החשמל ועל חשבון יוזמי התכנית.
 - המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתייל התחתון של קו החשמל הינו:
במתח גבוה 22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון 110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון 161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על 400 ק"ו - 9.0 מ'

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

23. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990, יחשב סיום ביצוע השלבים שלהלן, ע"י בעלי הקרקע, תוך שנתיים מיום אישור התכנית:

- א. ביצוע כל התשתיות (דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותיקשורת).
- ב. הקמת 20% מיסודות מבני המגורים.

24. חתימות

בעל הקרקע - אבשלום רוטמן.

א. רוטמן

יוזם התכנית - אבשלום רוטמן.

א. רוטמן

עורך התכנית - יצחק פרוינד, ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

יצחק פרוינד

ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

יצחק פרוינד

מספרנו: 348

תאריך: 20.2.1992

עידכון הפקדה: 2.4.1992

עידכון מתן תוקף: 23.9.1992