

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 22-11-2000
 ב ת ק ב ל
 תיק מס'

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז חיפה

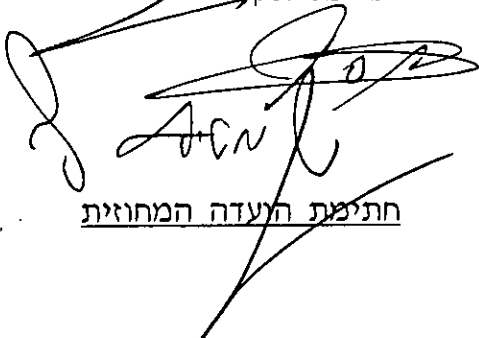
מרחב תכנון מקומי - חדרה

שינוי תכנית מתאר מס' חד/1002 - מגורים ממערב לכפר ברנדייס

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:
 יהושע פינצי, שמואל רוח
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת בעלי הקרקע
 היוזם ומגיש התכנית
 נח מטילסקי




חתימת הועדה המחוזית

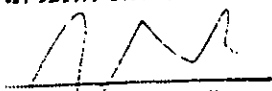
חתימת הועדה המקומית



הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/1002
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1867
 מיום 30.3

חתימת הולקחש"פ

1002
 41
 25.3.98


משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. חד/1002
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.6.98 לאשר את התכנית.

 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך:	
15.6.93	— לדיון בוועדה המקומית.
29.6.93	— לדיון בוועדה המחוזית.
8.3.98	— לדיון בוועדה המחוזית - עדכון.
7.6.98	— לדיון בולקחש"פ.
4.5.99	— להפקדה.
22.9.99	— להפקדה - עדכון.
9.7.00	— למתן תוקף.

הודעה על אישור תכנית מס. חד/1002
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4957
 מיום 8.2.01

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' חד/1002 - מגורים ממערב לכפר ברנדייס.
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים בקנ"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט:
התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 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:
20.281 דונם.
6. חלות התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס:
חדרה, ממערב לכפר ברנדייס.
8. גושים וחלקות:
גוש: 10041
חלקה: 20
9. היוזם ומגיש התכנית:
נח מטילסקי.
רח' נורדאו 45, חדרה.
10. בעלי הקרקע:
נח מטילסקי.
רח' נורדאו 45, חדרה.
11. עורכי התכנית:
י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' צבי 12, רמת-גן, 52504
טל': 03-7522171; פקס: 03-7517862

12. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לשכונת מגורים בת 40 יח"ד.
- ב. קביעת דרכים ודרכים משולבות.
- ג. קביעת איזורי בניה כדלקמן:
- (1) איזור מגורים ב'.
 - (2) שבילים להולכי רגל.
 - (3) שטח לבניני ציבור.
 - (4) איזור למתקנים הנדסיים.

13. יחס לתכניות

- (1) תכנית זו באה במקום תכנית מתאר חד/450 שהופקדה ביום 2.9.82 והוחלט לאשרה ב-1.10.87.
- (2) הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית חד/450ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 עמ' 4713 מיום 11.7.99.

14. 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.

15. תכליות ושימושים**15.1 איזור מגורים**

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

15.2 איזור לבניני ציבור

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

15.3 שבילים להולכי רגל

נטיעות וריצוף.

15.4 בדרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פירסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה.

15.5 מתקנים הנדסיים

תחנות טרנספורמציה.

15.6 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות 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) שטח חקלאי
צבע כחול	(3) איזור מגורים ב'
צבע חום מותחם חום כהה	(4) שטח לבניני ציבור
צבע צהוב עם פסים אלכסוניים מצולבים בסגול	(5) איזור למתקנים הנדסיים
צבע ירוק עם פסים אדומים לאורך	(6) שביל
צבע חום	(7) דרך קיימת
צבע אדום	(8) דרך מוצעת
פסים חומים וירוקים באלכסון	(9) דרך משולבת מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(10) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(11) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(12) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(13) גבול חלקה קיימת
ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק	(14) מספר חלקה קיימת
קו רצוף	(15) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(16) מספר מגרש
קונטור בקו רצוף מנוקד	(17) בנין קיים

17: האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב- % לשימוש עיקרי	מספר קומות מרבי	אחוזי בניה מרביים בקומה לשימוש עיקרי	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
4 יח"ד לדונם	6	4	5	60	2	35	1000	20	כחול	מגורים
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	איזור בניני ציבור
עפ"י התכליות המותרות, בהתאם לתכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית.									ירוק עם פסים אדומים לאורך	שביל להולכי רגל
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת
									פסים אלכסוניים באדום ובירוק	דרך משולבת מוצעת
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית. קוי בנין 0 בכל הכוונים.									פסים אלכסוניים מצולבים בסגול על רקע צהוב	שטח למתקנים הנדסיים

18. שטחי שירות

אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 17 הנם לשמושים עיקריים.

בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים ב'	חניה: 25 מ"ר ליח' יציאה לגג - 15 מ"ר ליח' מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. חדרי מכוונות ומחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
שטח לבניני ציבור	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים, ומבואות. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוי עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.	כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ותנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חניה עד ל-100% משטח המגרש. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוי עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.

19. כרכובים וגגונים

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

20. 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.

21. 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.

ד. יציאות לגג יותרו עפ"י תכנית המתאר מס' חד/450.

22. תשתית עירונית**22.1 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.

22.2 מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר גמר תשתיות תת-קרקעיות ומקומיות של מים, חשמל, ניקוז, ביוב, סלילת מצעים, שכבת אספלט ראשונה ומיקום תהנות הטרכספורמציה.

22.3 תכנית גימור ופיתוח

לא יינתן 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, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.
- (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, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונות 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 וכי"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

23. 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	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 (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

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.

24. 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.

25. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

26. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

27. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

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

28. חישוב שטחים

א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.

ב. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.

ג. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

.28 טבלת שטחי מגרשים

מצב מוצע					מצב קיים			
הערות	מס' יח"ד	%	יעוד	שטח מגרש חדש במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח חלקה קיימת במ"ר	מס' חלקה קיימת	מס' גוש
	4X10=40 ---		מגורים ב' מתקנים הנדסיים	10X1010 41	20/1-20/10 20/11	20281	20	10041
		50		10141	סה"כ			
			שבילים שב"צ דרכים	404 3629 6107	א			
		50		10140	סה"כ			