



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה

מסמך א':

"תכנית מס' חד/1180 - מע"ר מגורים בגוש 10034 בין הרחובות ירושלים ותרני"א"
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית

שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חד/1180 - מע"ר מגורים בגוש 10034, בין הרחובות ירושלים ותרני"א", (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית

מסמך א' - תקנון הכולל 7 עמודים.

מסמך ב' - תשריט בקני"מ 1:250.

מסמך ג' - נספח בינוי מנחה.

מסמך ד' - טבלאות איזון והקצאה לחלקות 139 - 136.

יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית-הבאות החלות בתחומה:

1. תכנית מס' חד/765 - מע"ר (מ-18), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 3075 מיום 12.7.84.

2. תכנית מס' חד/1001 - שינוי הוראות בניה במרכז חדרה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4356 מיום 3.12.95.

3. תכנית חד/450 ה' - שינוי הוראות בניה באיזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר, בהתאם לשימושים, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4783 מיום 11.7.99.

ב. תכנית זו תואמת את הוראות תכנית חד/מק/1001 ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4531 מיום 12.6.97.

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

המקום

שטח התכנית משתרע בין הרחובות תרני"א וירושלים בחדרה, מצפון לרחוב הנשיא ויצמן.

שטח התכנית

שטח התכנית כ - 5.73 דונם.

הקרקע הכלולה בתכנית

6.

גוש 10034 חלקות: 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140

חלק מחלקה: 133

גוש 10032 חלק מחלקה: 10

בעלי הקרקע

7.

פרטיים

יוזמות התכנית

8.

ד"ר אראלה אדלר

רח' תרני"א-60 חדרה-38381

טל: 06-6325179, פקס: 06-6325179

עורך התכנית

9.

יצחק פרוינד - יעוץ תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

רח' יפו 145 א', חיפה 35251, טל: 04-8514999, פקס: 04-8514455

מטרת התכנית

10.

שינוי יעוד ממגורים ג' ומע"ר - מגורים בלבד, ליעוד מע"ר - מגורים בלבד.

עיקרי התכנית

11.

א. שינוי יעוד ממגורים ג' ומע"ר - מגורים בלבד, ליעוד מע"ר - מגורים בלבד.

ב. מתן הוראות לבניה ופיתוח המגרש.

ג. מתן הוראות לחניה ודרכי גישה.

ד. איחוד חלקה מס' 138 עם חלקה מס' 139 וכן איחוד חלקה מס' 136 עם חלקה מס' 137 שלא

בהסכמת בעלים.

באור סימני התשריט

12.

א. קו כחול עבה

ב. קו כחול מרוסק

ג. שטח צבוע כתום ומטויט באפור

ד. שטח צבוע אפור ומותחם בקו אפור כהה

(במצב המאושר)

ה. שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה

ו. שטח צבוע צהוב

ז. שטח צבוע ירוק

ח. שטח צבוע חום בהיר

ט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך

י. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך

יא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך

יב. קו שחור ועליו משולשים

יג. קו ירוק דק

יד. קו ירוק מרוסק

טו. מספר מוקף בעיגול ירוק

גבול התכנית

גבול תכנית אחרת

מע"ר - מגורים בלבד

מע"ר - מגורים ומסחר

(במצב המאושר)

אזור מגורים מיוחד (במצב המאושר)

אזור מגורים ג' (במצב המאושר)

שטח ציבורי פתוח (במצב המאושר)

דרך מאושרת ו/או קיימת

מספר דרך

קו בנין קדמי, במטרים

רוחב דרך, במטרים

גבול גוש

גבול חלקה רשומה

גבול חלקה רשומה לביטול

מספר חלקה רשומה

טז.	מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק	- מספר חלקה רשומה לביטול.
יז.	קו שחור דק	- גבול מגרש.
יח.	מספר מוקף באליפסה בצבע שחור	- מספר מגרש.
יט.	קו מקווקו	- בניה בקיר משותף.
כ.	שטח תחום בקו צהוב	- מבנה להריסה.

13. 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 ברשימות התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. תכליות לפי אזורים

א. מע"ר - מגורים בלבד
מגורים. בקומת מרתף יותר חדר ספורט
לדיוורי הבית בלבד.

ב. דרך
שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר
בפרק 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (להרחבת דרך) יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חדרה.

16. איחוד וחלוקה

א. לפני קבלת היתרי בניה, בהתאם להוראות תכנית זו, על בעלי החלקות 136 ו-137 ובעלי החלקות 138 ו-139, להגיש תשריט לאיחוד חלקותיהם בהתאמה (מגרשים חדשים 1001 ו-1002), או לאיחוד כל 4 החלקות הנ"ל.

ב. אישור התרי בניה, בהתאם להוראות תכנית זו, מותנה באישור תשריט חלוקה כחוק.

ג. בהוצאות הרישום ישאו בעלי הקרקע או מגישי הבקשה להיתר.

17. אופן חשוב אחוזי בניה ותכסית

א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.

ב. תכסית המבנה תחושב עפ"י היטל קונטור הבנין (כולל שטחי השירות) על הקרקע.

18 טבלת ריכוז זכויות והגבלות בניה

מספר יחידות דיור	מספר קומות מקסימלי	שטח מירבי לקומה	שטח בניה מירבי		שמוש עיקרי	קווי בנין	שטח מגרש מינימלי	יעד השטח
			שטחי שירות					
			מתחת למפלס הכניסה	מעל הכניסה לבנין				
עד 12 יח"ד לדונם	8 קומות ע"ע**	עד 30%	בהתאם לתכנית חד/מק/1001 ג	בהתאם לתכנית חד/מק/1001 ג	עד 171% משטח המגרש בכל הקומות יחד	5 מ' מקו הרחוב	750 מ"ר	מע"ר מגורים* בלבד
עד 9 יח"ד למגרש מינימלי			(ראה פירוט בסעיף 19 להלן)	(ראה פירוט בסעיף 19 להלן)		4 מ' מגבול צדדי		
						8 מ' מהרוחב בין בנינים		
תכסית - עד 30% משטח המגרש								

* שמושי ספורט יותרו בקומות מרתף בלבד ויכללו בחשבון שטחי הבניה לשמוש עיקרי.
 ** גובה קומת עמודים או מבואה לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.

19 שטחי שירות

אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 18 הנם לשמושים עיקריים.
 בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת
חניה עד ל-100% שטח המגרש.	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.
מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	קומת העמודים יכלה לשמש לחניות.
מחסן כללי, ח. עגלות חדרי מכוניות - כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.	עד 50% משטח קומת העמודים למבואה, לחדר מדרגות, ח. עגלות, מכלי גז, אשפה, מחסן כללי בשטח 30 מ"ר, ומחסנים פרטיים כמפורט להלן.
	בקומת מגורים - 40 מ"ר למבואה ולחדר מדרגות. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
	מחסן פרטי עם כניסה נפרדת בשטח 6 מ"ר לדירה.
	חדרי מכוניות - 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים

20. תכנית בינוי

- א. הבינוי המוצע לבנייני מגורים בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.
- ב. היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי לכל שטח המגרש.
- ג. תכנית הבינוי תערך בק.מ. 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, מעברים להולכי רגל, חומרי בניה וחומרי גמר.

21. עיצוב ארכיטקטוני של בניינים

- א. חומרי גמר
1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
 2. חזיתות הבניינים יהיו מצופים שיש או אבן.
- ב. גגות
1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
 2. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ג. צנרת
- התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י 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 או בבליטות בנויות שיכללו בבקשה להיתר בניה ובלבד שיובטח שהמעבה לא יהווה מטרד 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 מדרך ציבורית.

22. מבנים להריסה

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת כל המבנים שבתחום דרך בחזית המגרש של מבקש ההיתר המסומנים בתשריט להריסה ופנויים על ידי המבקש ועל חשבונן.

23. פיתוח שטחים פתוחים בתחום המגרשים

לא ינתן טופס 4 לפני ביצוע כל המפורט בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר.

- א. חצרות
- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי חניה, הסדרי כניסה ויציאה, גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אשפה וגינון.
- ב. גדרות
- על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובה בניית גדר בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

מיתקן אשפה

מיתקן לאצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

24. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניהם מעת לעת.

25. תשתיות

ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק, וכן הסדרת מערכת סילוק השפכים בחדרה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

תיקשורת

מערכת קוי הטלפון ותיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

תחנות טרנספורמציה

1. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

2. תחנות טרנספורמציה יוקמו כחלק מהמבנה הראשי במגרש או בתחום המרווחים בתיאום עם חב' החשמל ובאישור מהנדס העיר. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה.

3. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

חשמל

1. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

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) 25.0 מ'

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

הערה:

במידה ובאיזור הבניה 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ביצוע התשתיות

ט. ביצוע התשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלפון וכד' יהיה בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

היטל השבחה

26

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות

יוזמת התכנית:

ד"ר אראלה אדלר

1180/37

בעלי הקרקע:

פרטים ועיריית חדרה

עורך התכנית:

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

חדרה

תכנית ב.ע. מס' 1180/37

20003

הועדה המקומית בישיבתה מס'

מזום: 15/3/02 החליטה להמליץ על

הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

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

אישור תכנית מס' 1180/37

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.3.02 לאשר את התכנית

יורד הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1180/37

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5003

מיום 17.7.01

הודעה על אישור תכנית מס' 1180/37

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5097

מיום 24.7.02

מספר: 11/7/23 (33/D/5A)

תאריך: 29.9.99, 21.5.00, 1.7.00

תאריך להפקדה: 28.01.01

תאריך למתן תוקף: 28.4.02