

3-4364

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
25-3-2002  
נתקבל  
תיק מס'

מסמך א' - תקנון התכנית  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/781 ח' - מגרש מגורים מיוחד ברח' ביאליק  
שינוי לתכנית חד/781 ולתכנית מתאר מופקדת מס' חד/450

חתימות

חתימת עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת הבעלים היזם ומגיש התכנית:  
בת-שבע גולדווסר 29/11/99

חתימת הועדה המחוזית:

הודעה על הפקדת התכנית מס. חד/781/2  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036  
מיום 28.11.01

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד/781 ח'  
הועדה המקומית בשיבתה מס' 99005  
מיום: 29/11/99  
החליטה להמליץ על לעיל

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. חד/781/2  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.1.02 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

לדיון בועדה המחוזית	4.5.98
לדיון בועדה המקומית	3.8.00
לדיון בועדה המחוזית - עדכון	1.11.00
לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2	6.12.00
לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3	20.12.00
לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4	15.5.01
להפקדה	19.7.01
להפקדה - עדכון	8.8.01
למתן תוקף	31.1.02

הודעה על אישור תכנית מס. חד/781 ח'  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036/281  
מיום 8/1/02

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/781 ח' - מגרש מגורים מיוחד ברח' ביאליק.
2. מסמכי התכנית: שינוי לתכנית מס' חד/781 ולתכנית מתאר מופקדת חד/450.  
מסמך א' - תקנון התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:250.  
מסמך ג' - תכנית בינוי וחניה בקנ"מ 1:200.
3. ת ש ר י ט: 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: 1.528 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: חדרה, רח' ביאליק 37.
8. גושים וחלקות: גוש: 10036  
חלקות: 287, 289  
חלק מחלקה: 143
9. בעלי הקרקע היוזם ומגיש התכנית: בת-שבע גולדווסר; רח' ביאליק 37 חדרה  
טל': 06-6333064, פקס: 06-6225759.

10. מחבר התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים.  
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי  
 רח' צבי 12 רמת-גן 52504  
 טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862.

11. מטרת התכנית

א. העלאת הצפיפות, אחוזי הבניה וגובה הבנין במגרש.

ב. שינוי מאיזור מגורים ג' לאיזור מגורים ד' מיוחד.

12. 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.

13. יחס לתכניות מאושרות:

א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלונה.

ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מופקדת מס' חד/450, שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. מס' 2846 מיום 6.9.82.

ג. תכנית זו משנה בתחומי חלונה את תכנית חד/781, שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3449 מיום 11.5.87.

ד. תכנית זו משנה תכנית מס' חד/450 ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 מיום 11.7.99.

## 14. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע צהוב	(2) איזור מגורים ג'
צבע ורוד מותחם כתום כהה.	(3) איזור מגורים ד' מיוחד
צבע כתום מותחם כתום כהה.	(4) איזור מגורים מיוחד
צבע חום	(5) דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(6) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(7) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(8) רוחב הדרך
ספרה בירוק בתוך עיגול ירוק בתחום החלקה	(9) מספר חלקה קיימת
קו ירוק רצוף	(10) גבול חלקה קיימת
קו ירוק מקווקו	(11) גבול חלקה קיימת לביטול
קונטור מנוקד	(12) בנין קיים
קונטור מנוקד בצבע צהוב	(13) בנין להריסה

## 15. האיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ אחוזי בניה לשטח עיקרי	מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	תכנית מרבית ב- %	אחוזי בניה מרביים בקומה לשטח עיקרי	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית *								
15 יה"ד	8	5.50	8	120	6 + ק. גג ע"ע פלקית + ח. מכונות על הגג	36	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ורוד מותחם כתום כהה	מגורים ד' מיוחד

\* תותר בליטה של 1 מ' בהתאם לנספח הבינוי.

הערות:נספח בינוי (מסמך ג'):

- (1) הנספח הינו מחייב למעט תכנית הקומות שהינה מנחה בלבד.
- (2) לא יותרו דירות בקומת קרקע.
- (3) לא יותרו מחסנים בקומות למעט בקומת הקרקע או בקומת מרתף.
- (4) חמרי הציפוי החיצוניים - אבן נסורה.
- (5) ריצוף החניה באבן משתלבת או אבן "יפו" (לא אספלט).
- (6) גובה הקומה המפולשת - 4 מ'.
- (7) בקומות 1, 2, 3 - 3 דירות בקומה. בקומות 4, 5 - 3 דירות דופלקס. בקומה 6 (מדורגת) - 2 דירות גג. בקומה 7 (מדורגת) - 1 דירת גג. סה"כ 15 דירות.
- (8) גדלי דירות ותמהיל דירות
  - א. שטח עיקרי ממוצע לדירת יהיה 100 מ"ר.
  - ב. שטח עיקרי מינימלי לדירה לא יקטן מ- 80 מ"ר.
  - ג. אחוז מספר הדירות ששטחן קטן מ- 90 מ"ר לא יגדל מ- 30%.

(9)\* 20% משטח המגרש יוותר פנוי מבינוי לצורך גינון.  
הגינן בחזית המבנה יתבצע בהתאם לתכנית הבינוי.

(10)\* גובה המבנה (מעקה הגג של חדר מכונות) יהיה 27.90 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(11)\* קולטי השמש יוצבו על מפלס גג קומה 7.

\* סעיפים 9+11 מהוים הוראה ארכיטקטונית.

## 16. שטחי שירות

- (1) השטחים המופיעים בסעיף 15 לעיל הינם שטחים עיקריים וניתן להוסיף עליהם שטחי שירות בהתאם לטבלה להלן.
- (2) שטחי השירות יחושבו באחוזים מהשטח העיקרי או במ"ר באם צוין במפורש.
- (3) מס' הקומות המותר מעל למפלס הכניסה הקובעת כמופיע בתקנון בסעיף 15 לעיל הנו בנוסף לקומות המותרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בסעיף זה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
<p>חניה עד לשטח 100% של המגרש.</p> <p>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת קרקע.</p>	<p>קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.</p> <p>בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות של הרכוש המשותף בלבד.</p> <p>בקומת מגורים 40 מ"ר לחדר מדרגות ומבואות ומערכות בכל קומה מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p><u>מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות ומעליות):</u></p> <p>45 מ"ר.</p> <p>הערה: לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים.</p> <p>יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליה תותר מהדירה בלבד - מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל ובתנאי שימוקם בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p><u>מערכות טכניות:</u></p> <p>20 מ"ר.</p> <p>ח. אשפה וגז ומחסן משותף:</p> <p>20 מ"ר.</p>	<p>מגורים ד' מיוחד</p>

17. חנייה

- א. שעורי חניית מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתכנית הבינוי.

18. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

19. תכנית גימור ופיתוח

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 מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת השמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכוניות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) 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. הריסת מבנים קיימים**

ההריסה והפינוי של המבנים הקיימים במגרש יהיו תנאי למתן היתר בניה ויבוצעו ע"י וע"ח מבקש ההיתר או היוזם. פינוי ההריסות יהיה לאתר מוסדר כחוק ובאישור מהנדס העיר.

**21. מניעת מטרד**

כוחה של הועדה המקומית יהא 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, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

**22. 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.

**23. 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.

**24. 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
5.0 מ'	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	ברשת מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	ברשת מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

### 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 להפור 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 הנהיות עם חברת החשמל.

## 25. תחנת טרנספורמציה

א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה) וימוקמו בתוך קוי הבנין.

ב. תחנות טרנספורמציה יוקמו בכל מקום בתיאום עם חברת 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.

ג. 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.

## 26. חישוב שטחים

א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.

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

## 27. הפקעת שטחים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק.

## 28. עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.

ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.