

3-4405

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
13-4-2003  
ג ת פ ב ל  
ח"פ ס"פ

מסמך א' - תקנות התכנית

הועדה לבניה למגורים ותעשייה - מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מפורטת מס' חד/912ג' - שינוי יעוד משב"צ למגורים  
מתקן הנדסי ושצ"פ בשכ' ניסן

שינוי לתכנית מס' חד/במ/912

ח ת י מ ו ת

חתימת עורכי התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת בעלי הקרקע

עיריית חדרה

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

זיוה הברשטיין

הודעה על אישור תכנית מס. 912/31  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5192  
מיום 8.6.03

הודעה על הפקדת תכנית מס. 912/31  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5120  
מיום 15.10.02

חתימת הועדה המחוזית

המקומית לתכנון

**חדרה**

תכנית ב.ע. חס' חד/ 912

הועדה המקומית בישיבתה מס' 20008  
מיום 21.9.00 החליטה להסיר  
התענית והחובה לעיל.

חתימת הועדה המחוזית  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 912/31  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25.12.02 לאשר את התכנית.  
כ"ח הועדה המחוזית

<u>תאריך:</u>	
לדיון בועדה המקומית.	10.6.00
לדיון חוזר בועדה המקומית.	4.9.00
לדיון בועדה המחוזית.	24.10.00
להפקדה.	27.1.02
למתן תוקף.	8.1.03

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד/912 ג' שינוי יעוד משב"צ למגורים מתקן הנדסי ושצ"פ בשכ' ניסן.  
שינוי לתכנית מס' חד/במ/912.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית (12 עמודים).  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מחווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 7.875 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, שכ' ניסן בין הרחובות יצחק רבין, פיינברג, וחנה סנש.
8. גושים וחלקות: גוש: 10402  
חלק מחלקה: 140.

9. בעלי הקרקע עיריית חדרה

10. היוזם

ומגיש התכנית:

זיוה הלברשטיין  
רח' הבנקים 10 חיפה  
טל': 04-8512437, 04-8521791  
פקס': 04-8517741.

11. עורכי התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי  
רח' צבי 12 רמת-גן 52504.  
טל': 03-7522171, פקס': 03-7517862.

12. מטרת התכנית

שינוי יעוד משב"צ למגורים ב' (29 יח"ד), שצ"פ ומתקן הנדסי.

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 לתכניות מאושרות

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותרה.
- ב. תכנית זו משנה בתחומי חלותרה תכנית מס' חד/במ/912 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4085 מיום 15.2.93.
- ג. תכנית זו משנה בתחומי חלותרה תכנית חד/450ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 עמ' 4713 מיום 11.7.99.

15. תכליות ושימושים15.1 איזור מגורים

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

15.2 שטח למתקן הנדסי

תחנת טרנספורמציה.

15.3 שטח ציבורי פתוח

- א. ריצוף, נטיעות, ריהוט רחוב.  
 ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.

16. תיאור מילולי של המקראב י א ו רסימון בתשריט

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| קו כחול עבה בלתי מקוטע                   | (1) גבול התכנית         |
| צבע כתום מותחם כתום כהה                  | (2) איזור מגורים מיוחד  |
| צבע כתום                                 | (3) איזור מגורים א'     |
| צבע כחול                                 | (4) איזור מגורים ב'     |
| צבע חום מותחם חום כהה                    | (5) שטח לבנייני ציבור   |
| צבע ירוק                                 | (6) שטח ציבורי פתוח     |
| צבע אפור מותחם אפור כהה                  | (7) איזור מסחרי         |
| פסים מצולבים אלכסוניים בסגול על רקע צהוב | (8) שטח למתקן הנדסי     |
| צבע חום                                  | (9) דרך קיימת או מאושרת |
| פסים אלכסוניים בחום וירוק                | (10) דרך משולבת קיימת   |

ספרה ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך	(11)
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	קו בנין	(12)
ספרה ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך	(13)
קו בצבע ירוק	גבול חלקה קיימת	(14)
ספרה בתחום החלקה	מספר חלקה קיימת	(15)
קו רצוף בשחור	גבול מגרש חדש	(16)
ספרה בתוך אליפסה בשחור	מספר מגרש חדש	(17)

## 17. האיזורים והוראות הבניה:

17.1 בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין מינימליים			סה"כ שטח בניה ב-% לשטחים עיקריים	תכנית מרבית ב-% (כולל שטחי שירות)	מספר קומות מרבי	אחוזי בניה מרביים בקומה לשטחים עיקריים	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית								
הצפיפות 4 יח"ד לדונם נטו. מס' יח"ד כמפורט בסעיף 31 להלן	6	4	5	60	40	2	30	500	20	כחול	מגורים ב'
	עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח
	מבנה בן קומה אחת בקוי 0 לתחנת טרנספורמציה.									פסים אלכסונים מוצלבים בסגול על רקע צהוב	שטח למתקן הנדסי

- הערה:**
- (1) קו בנין לשבילים, לשצ"פ וכלפי המתקן ההנדסי יהיה 4 מ'.
  - (2) אחוזי הבנייה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
  - (3) יותר להקים מס' בתים על מגרש אחד בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 8 מ'.
  - (4) "תכנית" - השטח הכולל (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע.
  - (5) כרכובים וגגונים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.75 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה (עפ"י תד/912).

## 17.2 שטחי שירות

אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 17.1 לעיל הנם לשימושים עיקריים. בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת
50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.	חניה מקורה אחת ליח"ד בשטח 15 מ"ר. יציאה לגג - 15 מ"ר ליח"ד. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.

## תשתית עירונית

## 18.1 הגדרה

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.

## 18.2 רשתות חשמל ותקשורת

רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.

## תנאים למתן היתר בניה

19.1 במגרשים 2004 ו- 2008 יהיה תנאי להיתר בניה מתן הנחיות אקוסטיות ע"י יועץ אקוסטי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

19.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בניוי לכל המתחם ואישורה ע"י הוועדה המקומית.

19.3 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 ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

רישום והפקעות השטחים הציבוריים

- 20.1 השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.
- 20.2 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית חלוקה לצרכי רישום ורישומה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

ח נ י ה

- 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.



דרכים

- 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.

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

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, אינורור, 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 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.

## 25. 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, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

## 26. 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.

## 27. 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 תיחשב כשטחי שירות.

ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

## 28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- (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 גבוה עם תילים חשופים                  | 2.0 מ'  |
| ברשת מתח גבוה עם תילים מבודדים וכבלים אויריים  | 1.5 מ'  |
| ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו                        | 5.0 מ'  |
| ברשת מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
| ברשת 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.

## 29. שטח עתיקות מוכרז

גוש 10402 הינו "שטח עתיקות מוכרז" עפ"י חוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- (1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- (2) רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.
- (3) במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח הנלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- (4) אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין

פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד.

### 30. 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.

31. טבלת שטחי מגרשים באיזור מגורים.

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד
2001	750	2
2002	1000	4
2003	1000	4
2004	1000	4
2005	750	3
2006	1000	4
2007	1000	4
2008	1000	4
סה"כ	7500	29

32. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.