

מרחב תכנון מקומי חדרההועדה המקומית לתכנון ובניה - חדרה
שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס. חד/מק/1145" בית דניאל "1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכניות מתאר מקומיות חד/1001 ו-חד/מק/1001 ג' - "בית דניאל" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ורציף בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית זו יתלוו הנספחים הבאים:

א. נספח מס. 1, נספח בינוי מחייב.

ב. נספח מס. 2, נספח הסדרי תנועה וחניה מחייב.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חדרה ותקנות התכניות המפורטות בסעיף 2.2 להלן, וכל התיקונים והשינויים שחלו בהן מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות:

מס. תכנית	שם	מס. י.פ. תאריך	תאריך פרסום הפקדה	פרסום למתן תוקף
חד/450	תכנית המתאר של העיר חדרה	2846	2.9.82	
חד/765	מע"ר	3075		12.7.84
חד/947	הוראות בניה למרתפים	4066		17.12.92
חד/1001	שינוי הוראות בניה במרכז חדרה	4356		3.12.95
חד/מק/1001 ג'	שינוי הוראות בניה במרכז חדרה 4531			12.6.97

2.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הני"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

חדרה - בין הרחובות הרברט סמואל, רוטשילד והרב אורנשטיין.

4. גושים וחלקות

גוש חלקה שטח (מ"ר רשום)

10036 131 3,234

5. שטח התכנית

3,234 מ"ר.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמותחם בקו כחול עבה ורציף על-גבי התשריט.

7. מגישי התכנית

מילי חדרה אמינות בע"מ, הגיבורים 66 חדרה, 38380.

טל: 06-6343777 פקס: 06-6326777.

8. בעלי הקרקע

בקר הדסה, הלבדשטיין שרה - ע"י עו"ד דב ברזילי (עפ"י יפוי כח) הרברט סמואל 66, חדרה.

טל: 06-6332868 פקס: 06-6337063.

9. עורך התכנית

י.י. גרנות אדריכלים בע"מ, גולומב 21 חיפה, 33391. טל: 04-8360288, פקס: 04-8361444.

10. מטרות התכנית

10.1 שינוי הוראות בניה

10.1.1 שינוי אחוזי הבניה לקומה בשימוש במסחר ומשרדים, ללא הגדלת סה"כ אחוזי בניה עפ"י סעיף 62 (א) א 5 לחוק התכנון והבניה.

10.1.2 הוספת גגון או סטווין בשטח ציבורי מעל מדרכה. - עפ"י סעיף 62 (א) (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

10.1.3 הגדלת צפיפות דירות מגורים. - עפ"י סעיף 62 (א) (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

10.1.4 שינוי קו בנין לרח' רוטשילד. - עפ"י סעיף 62 (א) (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

10.1.5 הרחבת דרך - רחוב אורנשטיין - עפ"י סעיף 62 (א) (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

10.1.6 שנוי במספר הקומות - עפ"י סעיף 62 (א) (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

11. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה רציף	גבול תכנית
שטח צבוע אפור	מרכז עסקים ראשי (מגורים+מסחר)
שטח מותחם בקו צהוב	מבנה להריסה בשטח ציבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
שטח מטויט אלכסונית ריבועים שחורים	שטח מיועד לחנייה
ספרה שחורה ברבע העליון של עגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים צדדיים של עגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של עגול	רוחב הדרך
קו אדום מרוסק קצר	קו בנין לקומות על קרקעיות (מסחר ומשרדים בלבד)
קו אדום דק, מרוסק בנקודה אחת	קו בנין על קרקעי לבניה קיימת
קו אדום מרוסק, עבה ומנוקד בנקודה אחת	קו בנין לקומות תת-קרקעיות
קו ירוק רציף	גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה עם עיגול מלא	מספר חלקה קיימת
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת לביטול
ספרה ירוקה עם עיגול מרוסק	מספר חלקה לביטול
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
מספר שחור עם עיגול שחור	מספר חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק ומנוקד בנקודתיים	קו חשמל

12. רשימת התכליות

<u>ה א י ז ו ר</u>	<u>ה ת כ ל י ת</u>
מרכז עסקים ראשי מגורים ומסחר	בהתאם לתוכנית חד/1001 על שינוייה.
ד ר כ י ם	בהתאם לתכנית חד/765.

13. הפקעה ורישום

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189 לחוק, ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש עיריית חדרה עפ"י החוק.

14. תכנית בינוי ופיתוח

14.1 עפ"י הוראות תכנית חד/1001 על תיקוניה.

15. הוראות התכנית

15.1 תכנית מירבית של שטח עיקרי בכל אחת מהקומות, קרקע וקומה א' - 50%. לשימוש מסחר ומשרדים בלבד וזאת בתנאי פתרון כל בעיות התנועה והחניה.

מס' מגרש	שטח מגרש עפ"י התשריט במ"ר	תכנית קרקע (שטחים עיקריים)		שטחי משרדים בקומה א' (שטח עיקרי)		סה"כ אחוזי בניה מעל לקרקע		מס' קומות מירבי מעל הקרקע (לא כולל קומה טכנית עליונה)
		מ"ר	%	במ"ר	%	במ"ר	%	
תכנית מאושרת	1000	2,431	1,216	50%	729	30%	4,157	171%
תכנית מוצעת	1000	2,431	1,216	50%	1,216	50%	4,157	171%

15.2 בתכנית זו תותר בניית גגון או סטווין ללא עמודים ברוחב עד 3.0 מ' מעל מדרכות.

15.3 קווי הבנין- לפי הוראות תכנית חד/1001 על שינוייה.

15.3.1 לרחוב רוטשילד, בקומות המסחר והמשרדים בלבד = 0 (אפס)

15.3.2 קו בנין מוצע לבנין קיים כמסומן בתשריט - (בקו אדום מרוסק דק ונקודה) כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה מעל הבניינים הקיימים תהיה על פי קו הבנין של התביע הראשית על תיקונה.

15.4 מספר הקומות

10 קומות מעל מפלס רחוב אורנשטיין.

15.5 מספר דירות המותר

הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 29 ל- 33 יח"ד ובתנאי שגודל דירה ממוצעת לא יפחת מ- 80.0 מ"ר.

16. חנייה - להרחבת כביש ושטחי חניה

16.1 שטח הדרך יורחב כמצוין בתשריט.

16.2 החניה תהיה עפ"י הוראות תכנית 1001 על תיקוניה ובתוספת 7 מקומות חניה מרוכזת אשר יועברו ויימסרו ללא תמורה לעיריית חדרה לשמוש ציבורי.

16.3 תותר חניה תת קרקעית גם מתחת לשטחים ציבוריים כולל כבישים באישור הועדה המקומית.
היתר בניה יותנה בחתימת הסכם עם העיריה באשר לשימוש, בעלות וחזקה בשטח זה.

17. מבנים להריסה בשטחים ציבוריים

כל הבנינים המיועדים להריסה בשטחים הציבוריים עפ"י תכנית זו ייהרסו ע"י היזם באישור עיריית חדרה.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

הבניה תהיה עפ"י תכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
במסגרת הבניה המבנים הקיימים ישופצו לשביעות רצון אדריכל העיר.

19. היטל השבחה

בעלי הקרקע ישלמו היטל השבחה כחוק.

20. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

20.1 לא יינתן 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 החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק

סוג קו החשמל

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

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

20.2 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-5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

20.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

מגיש התכנית:

מילי חדרה אמינות בע"מ, הגיבורים 66 חדרה, 38380.
טל: 06-6343777 פקס: 06-6326777.

בעלי הקרקע:

בקר הדסה, הלברשטיין שרה - ע"י עו"ד דב ברזילי (עפ"י נכ"ח כח)
הרברט סמואל 66, חדרה, טל. 06-6332868 פקס. 06-6337063, עורך-דין
מ.ר. 2568
רח"ח סמואל 66, חדרה
לפי יפוי כח

עורך התוכנית:

י.י. גרנות אדריכלים בע"מ, גולומב 21 חיפה, 30391.
טל: 04-8360288 פקס: 04-8361444.

מודד מוסמך:

מודדי חדרה בע"מ, הגיבורים 53 חדרה,
טל. 06-6325454 פקס. 06-6322072.

יועץ התנועה:

שיפרון ושות' בע"מ, א.ד. ברנשטיין 15, ת"א 63408
טל. 03-5233023 פקס. 06-5222667.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1145/א/ק/13
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4675...
מיום 1/9/98

עיריית חדרה	הודעה על אישור תוכנית מס' 1145/א/ק/13
פורסם	ביום 25.2.98
ורונית	ביום 25.2.98
הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1145/א/ק/13	תאריך: 1/9/98
נרסמה בעיתון	ביום 30/7/98
ובעיתון	ביום 30/7/98
ובעיתון מקומי	ביום 31/7/98

ועדה מקומית
הפקדת תכנית מס' 1145/א/ק/13
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבתה מס' 98001 ביום 5/1/98

ועדה מקומית חדרה
אישור תכנית מס' 1145/א/ק/13
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
רישומה מס' 21/1/99 ביום 21/1/99
מהנדס העיר
יו"ר הועדה

שיפרון ושות' בע"מ מהנדסי תנועה יועצים ומתכננים

רח. א.ד. ברנשטיין 15, תל-אביב טל. 03-5233023

מרחב תכנון מקומי חדרה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חדרה

תכנית חד/1146 המהווה שינוי לתכניות

מתאר מקומיות מס' חד/1001 ו- חד/1001 ג'

פרוייקט "כית דניאל"

נספת תניה ותנועה

נובמבר 1997

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חד/1145
30/7/98 ביום כ"א פורסמה בעיתון
30/7/98 ביום כ"א וביעתון
31/7/98 ביום מס' חד/1145 ובעיתון מקומי

1. סביבת המתחם:

תכנית מס' חד/1146 וחד/1145 מק/1145 החול על שטח חלקה 131 בגוש 10036 הנמצא בתחום הרחובות הרברט סמואל, רוטשילד וגובל ברח' אורנשטיין בחדרה. רחוב רחוב הרברט סמואל 30 מ', רחוב רוטשילד 20 מ' ורחוב אורנשטיין 10 מ'. שטח החלקה 3243 מ"ר ואחרי הפקעה לדרכים שטח החלקה 2431 מ"ר.

2. נתוני רקע:

תכנית חד/1146 וחד/1145 מק/1145 מהווה שינוי לתכניות חד/1001 וחד/1001 ג' בחוק שנוי מאזור מרכז עסקים ראשי, מגורים ומסחר לאזור מרכז עסקים מיוחד, מגורים, מסחר ומשרדים וכולל שירותים נלווים. בשטח החלקה קיים כנין בנק דיסקונט בשטח של כ- 500 מ"ר.

3. זכויות בניה:

לפי תכנית חד/1001 כתוקף זכויות הבניה 171%:

הודעה על הפקדת תכנית מס' חד/1145
46/5 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
5/8/98 ביום ה'א' תשנ"ח

"שלב א'"
 $4150 \text{ מ"ר} = 171\% \times 2431$
 $500 = \text{קיים}$
 יתרת שטח לבניה 3650 מ"ר

בתכנית חד/1146 וחד/1145 מק/1145 מבוקש זכויות לבניה של 350% 28.4.99

דהיינו תוספת של: $350\% - 171\% = 179\%$
 $2431 \times 179\% = 4351 \text{ מ"ר}$
"שלב ב"

סה"כ שטח לבניה

הודעה על אישור תוכנית מס' חד/1145
25.2.99 ביום כ"א פורסמה בעיתון
25.2.99 ביום כ"א וביעתון
19.2.99 ביום מס' חד/1145 ובעיתון מקומי

ועדה מקומית חדרה

5-JUN-98 FRI

8/58

אישור תכנית מס' חד/1145
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס' חד/1145 ביום 25/11/97
 מהנדס העיר חידר בועדה

ועדה מקומית חד/1145
 הפקדת תכנית מס' חד/1145
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' חד/1145 ביום 5/11/98

- 2 -

שיפורן ושות' בע"מ מהנדסי תנועה יועצים ומתכננים

רח. א.ד. ברגשטיין 15, תל-אביב טל. 03-5233023

נספח תנועה

4. חלוקת השימושים

שלב א': לפי 171%

שמוש	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מסחר
מסחר	580	680	2390	3650 מ"ר	מסחר
מסחר	450	3900	4350 מ"ר	8000 מ"ר	מסחר
מסחר	1030	4580	2390		מסחר
מסחר	33 דירות				מסחר
מסחר	33 דירות				מסחר
מסחר	33 דירות				מסחר

5. חשבון דרישות תניה על פי חקן תניה:

שמוש	שטח מ"ר	חקן	דרישות תניה	סה"כ
מסחר	580	1:30	19	
מסחר	680	1:40	17	
מסחר	2390	1:1	33	
מסחר	450	1:30	15	
מסחר	3900	1:40	97	
מסחר				181

- 3 -

שיפורן ושות' בע"מ מהנדסי תנועה יועצים ומתכננים

רח. א.ד. ברגשטיין 15, תל-אביב טל. 03-5233023

6. חשבון תניה לפי תפיסה לשימושי קרקע מעורבים: שלבים א' + ב':

שמוש	תניה נדרשת	לפני תצהירים	אחרי תצהירים	ערב
מסחר	34 = 15 + 19	27 = 80%	34 = 100%	34 = 100%
מסחר	114 = 97 + 17	33 = 100%	91 = 80%	34 = 30%
מסחר	33	174	33 = 100%	33 = 100%
סה"כ	181	158		101

לפי חישוב זה מספר התניות המירבי הנדרש הינו לפני תצהירים, 174 תניות.

נספח תנועה

7. הסדר התניה:

190 מקומות תניה מתוכננים בתכנון תת קרקעי כאשר המפלס התחתון מתוכנן למתקני חניה בפולה.
הגישושה ותמי התניה מתוכננת לתנועה דו סטריה, בניסה ויצאה מרחוב אורנשטיין ושלט ותמרון מסדיר הכוונה התנועה מצומת עם רח' רוטשילד. לצורך כך יש לשנות את קטע רח' אורנשטיין שהופקע מהחלקה מ"שטה תניה צבורית" לשטח להרחבת דרך".

8. נפחי תנועה חזויים:

תחזית נפחי התנועה בגישות לפרוייקט נעשתה בהנחה לפי מחקרים במרכזים מסחריים ועסקיים ראשיים:
אחוז שימוש ברכב פרטי למועסק - 60%
אחוז שימוש ברכב פרטי למבקך - 80%
רמת מלוי רכב למועסק - 1.2
רמת רכב פרטי למבקך - 2.0
אחוז נסיעות בשעת שיא למבקך - 80%
אחוז נסיעות בשעת שיא למועסק - 20%
מספר המועסקים: לכל 25 מ"ר בנוי - מועסק 1
מועסק במסחר "יוצר" - 7.38 נסיעות מבקרים ביום.
מועסק במסחר "יוצר" - 1.31 נסיעות מבקרים ביום.
מועסק כללי "יוצר" - 1.54 נסיעות מועסקים ביום.

9. מספר המועסקים בפרוייקט:
במסחר: 41 = 1030 : 25
במסחרים: 183 = 4580 : 25

סה"כ 224

- 4 -

שיפרון ושות' בע"מ מהנדסי תנועה יועצים ומתכננים

רח. א.ד. ברנשטיין 15, תל-אביב טל. 03-5233023

10. חישוב נפח תנועה לשעת השיא:

$$128 = 1.31 \times 183 \times 80\% \times 20\% + 1.54 \times \frac{224}{2} \times 60\% \times 80\% + 7.38 \times \frac{41}{2} \times 80\% \times 20\%$$

כלי רכש/ש

11. הקיבולת של נתיב גישה לחניון:

בהנחיות לתכנון חניונים של המפקח על התעבורה נקבע:
בהתחשב בעיכובים הנוצרים בשערי הכניסה והיציאה כחניונים
ממרתף חניה הקיבולת של נתיב כ- 500 עד 600 כלי רכב בשעת השיא.

12. כפרוייקט הנדון עומס התנועה רק 128 כלי רכב בשעת השיא, לכן אין כל בעיה כגישות לחניון ולתנועה בכבישים הגובלים.

13. סכום:

מספר מקומות חניה מתוכננים כמרחפי חניה עונים על תקן החניה.
כמות כלי הרכב בכניסה ויציאה מהחניון בשעת השיא ובמשך כל היום לא
גורמת בעיה או הפרעה לקיבולת וניהול התנועה לרחובות הגובלים לפרוייקט.

אינג'ן שיפרון
רח' א.ד. ברנשטיין 15 ת"א 63408
טל. 03-5233023, פקס. 222657

שיפרון ושות' בע"מ

