

## מרחב תכנון מקומי חדרה

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – חדרה

“תוכנית מתאר מס’ חד/מק 1244 בית דניאל” בית הורים

שינוי לתוכנית מתאר מס’ חד/1146 - בית דניאל

#### 1. שם וחלות

- 1.1 תוכנית זו תיקרא “תוכנית מתאר מס’ חד/מק/1244 בית דניאל – בית הורים”. שינוי לתוכנית מתאר מס’ חד/1146 - בית דניאל (להלן: תוכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ורציף בתשריט המצורף לתוכנית חד/מק/1244 בית דניאל, בית הורים חדרה, והמסומן בשם הנ”ל (להלן: “התשריט”). התשריט הוא בק.ג.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. לתוכנית זו יתלוו הנספחים הבאים:
- א. נספח מס’ 1, נספח בינוי מנחה בנושאים הבאים: העמדת המבנים, גבהים, גישות והסדרי חניה, חומרי בנייה וגמר, גדרות, שימושים פנימיים לצורכי ציבור בבניין בית ההורים.
- ב. נספח מס’ 2, נספח חנייה מחייב.

#### 2. יחס לתוכניות אחרות

- 2.1 על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית המתאר של העיר חדרה, ותקנות התוכניות המפורטות בסעיף 2.2 להלן, וכל התיקונים והשינויים שחלו בהן מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/1146 בית דניאל, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס’ 5020 ביום 30.9.01.

### 3. המקום

רח' רוטשילד 13-15, בין רחובות הרברט סמואל, רוטשילד והרב אורנשטיין, חדרה.

### 4. גושים וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>שטח (מ"ר רשום)</u>
10036	131	3,234

### 5. שטח התוכנית

3,234 דונם.

### 6. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית הם במתחם בקו כחול עבה ורציף על גבי התשריט.

### 7. יזם התוכנית

מיילי חדרה אמינות בע"מ, הגיבורים 66, חדרה, 38380.  
טל: 04-6343777, פקס: 04-6326777.

### 8. בעלי הקרקע

בקר הדסה, הלברשטיין שרה - ע"י עו"ד דב ברזילי (עפ"י ייפוי-כוח),  
רח' הרברט סמואל 66, חדרה. טל: 04-6332868, פקס: 04-6337063.

### 9. עורך התוכנית

י. וינבך אדריכלים, רח' מנדלי 2, הרצליה-פיתוח.  
טל: 09-9583542, פקס: 09-9507038.

## 10. מטרת התוכנית

- 10.1 קביעת הוראות בנייה ובינוי לבית הורים בהתאם לסעיף 13 להוראות תוכנית חד/1146, ובהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- 10.2 שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתוכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבנייה בתוכנית על-פי סעיף 62 א (א) (6) לחוק.
- 10.3 הגדלת מס' יח"ד לבית הורים בהתאם לסעיף 62 א (א) (8) לחוק.

## 11. ביאור סימוני התשריט

קו כחול עבה רציף	גבול
שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור בהיר וכהה	מרכז עסקים ראשי מיוחד
שטח צבוע אפור	מרכז עסקים ראשי (מגורים + מסחר)
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
ספרה שחורה בריבוע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה בריבועים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום מלא דק	קו בניין לקומות על קרקעות
קו אדום דק מרוסק ומנוקד בנקודה אחת	קו בניין לבניין קיים (בנק)
קו אדום עבה מרוסק ומנוקד בנקודה אחת	קו בניין לקומות תת-קרקעיות
קו ירוק רציף	גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה עם עיגול מלא ירוק	מספר חלקה קיימת
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת לביטול
מספר ירוק בתוך עיגול מרוסק ירוק	מספר חלקה לביטול
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
מספר שחור עם עיגול שחור	מסמך חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק ומנוקד בנקודותיים	קו חשמל

## 12. רשימת התכליות

מע"ר מיוחד – בהתאם לתוכנית חד/1146.

### 13. הוראות בנייה

- 13.1 מספר יחידות בית ההורים לא יעלה על 200 יחידות.
- 13.2 גודל יחידה מזערי (שטח עיקרי) לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 37 מ"ר.
- 13.3 בטבלת פרוט השטחים העיקריים בתוכנית חד/1146 יהיו השטחים והקומות מיוחסים לשימושים מעל מפלס הכניסה הקובעת בלבד.
- 13.4 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כי בית ההורים יירשם כיחידת רישום אחת ולא כיחידות נפרדות.
- 13.5 מבלי לפגוע באמור בנספח הבינוי, יותרו בתוך בית ההורים השימושים המפורטים להלן:
  - א. אולם רב תכליתי לפעילות הדיירים.
  - ב. משרד וחדר אחות, חדר כושר, ספרייה, חדרי כביסה ושימושים נוספים באישור הוועדה המקומית.
- 13.6 חניות המגורים תופרדנה מהחניות לשרות המסחר והמשרדים.
- 13.7 למגורים ולמשרדים תהיינה כניסות נפרדות.
- 13.8 תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

### 14. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

16. טבלת פירוט שטחים עיקריים מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת

סדר"כ אחוזי בנייה מעל לקרקע (שטח עיקרי)	בית הורים (שטח עיקרי)		מגורים (שטח עיקרי)		שטחי משרדים מעל קומה א' (שטח עיקרי)		שטחי משרדים א' (שטח עיקרי)		שטחי מסחר בקומת הקרקע		שטח מגרש עפ"י התשריט	מס' מגרש	תוכנית
	%-ב	מ"ר	%-ב	מ"ר	%-ב	מ"ר	%-ב	מ"ר	%-ב	מ"ר			
350	-	-	235	5,712.85	-	-	50	1,215.50	65	1,580.15	2,431	1,000	מאושרת 1146/ח
101	-	-	-	-	-	-	41.64	1,012.24	60.08	1,460.58	2,431	1,000	שטחים עיקריים בנויים בפועל
-	223.82	+5,441.20	223.82	-5,441.2	4.92	+119.57	13.16	-319.96	4.92	-119.57	2,431	1,000	שטחים להעברה
350	228.63	5,557.9	-	-	24.46	594.52	36.84	895.54	60.08	1,460.58	2,431	1,000	תוכנית מוצעת 1244/מק/ח

הערות:

- (1) מספר יחידות הדיוור ניתן לשונו כפונקציה של אחוזי הבנייה המיועדים לבית הורים כפוף לסעיף 17 בתוכנית חר/1146.
- (2) שטח בנוי עיקרי משרדים בקומה א' 116.70 מ"ר יוסבו לשטח עיקרי בית הורים.

17. טבלת פירוט ניוז שטחי שרות מעל ומתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת

סה"כ אחוזי בניה מעל ומתחת לקרקע (שטחי שרות)	בית הורים (שטחי שרות)		מגורים (שטחי שרות)		שטחי משרדים מעל קומה א' (שטחי שרות)		שטחי משרדים בקומה א' (שטחי שרות)		שטחי מסחר שרות בקומת קרקע		שטח קומות תת-קרקעיות (שטחי שרות)		שטח מגרש עפ"י התשרטוט	מס מגרש	מס
	%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר			
302.79	7360.74		53.07	1290.00	4.98	121.05	18.16	441.40	26.59	646.29	200.00	4862.00	2.431	1.000	הכנית מאושרת 1146/חד
					4.98	121.05	14.97	363.97	19.29	468.95	154.18	3748.02	2.431	1.000	שטחי שרות בניינים בפועל
					3.68	-89.55	2.52	-61.30	1.28	-31.27			2.431	1.000	שטחים להעברה מהשטחים הבנויים
							3.19	-77.43	7.29	-177.34			2.431	1.000	שטחים להעברה מהשטחים המותרים
302.79	7360.74	1745			1.30	31.50	11.70	284.56	18.01	437.68	200.00	4862.00	2.431	1.000	הכנית מוצעת 1244/מק/חד

הערות:

בנוסף לטה"כ השטחים הנ"ל נדרשת תוספת שטחי שירות על פי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה:

- א. 546.24 מ"ר – שטח מרחב מוגן – עפ"י דרישות הג"א.
- ב. 1,832.69 מ"ר – שטח מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט – עפ"י דרישות מכבי אש
- ג. 37.56 מ"ר – שטח גברטור הירום – עפ"י דרישות מכבי אש.

חתימות:

מגיש התוכנית:

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

טל: 04-6343777, פקס: 04-6326777.

חדרה אמינות בע"מ

בעל הקרקע:

בקר הנדסה, הלבדשטיין שדה - ע"י עו"ד דב ברזילי

דב ברזילי, עורך-דין

מ.ב. 2566  
רח' טמזאל 66, חדרה  
לפני יפוי כח

(עפ"י יפוי-כוח), הרברט טמזאל 65, חדרה.

עורך התוכנית:

י. וינברג, אדריכלים,

טל: 09-9583542 פקס: 09-9507038

י. וינברג אדריכלים  
רח' מנזלי 2 הרצליה פתוח  
טל. 09-9507038, 09-9583542

מודד מוסמך:

מודדי חדרה בע"מ, רח' הגיבורים 53, חדרה רח' רוטשטיין

1325454

טל: 04-6325454 פקס: 04-6322072

עיריית חדרה:

תאריך: 22 בנובמבר 2002.

ועדה מקומית... תכני...  
 הפקדת תכנית מס: 1244/אק/135  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס: 2002003  
 ביום: 11.3.02

ועדה מקומית... תכני...  
 הפקדת תכנית מס: 1244/אק/135  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס: 2002003  
 ביום: 13/4/02

זודעה על אישור תוכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 וביעתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1244/אק/135  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום 11.12.02  
 וביעתון \_\_\_\_\_ ביום 11.12.02  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום 11.12.02

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1244/אק/135  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום 5/1/03  
 ביום 7/1/03