

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 10-1-2002
 כ ת ק ב ל
 תיק מס'

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חדרה

מסמך א':
 שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:
 "תכנית מיתאר מקומית מס' חד/1191 - מסחר ומגורים ברחוב אחד העם מזרחית למגדל המים בחדרה
 בגוש 10037"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חד/1191 - מסחר ומגורים ברחוב אחד העם מזרחית למגדל המים בחדרה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

א' - תקנון הכולל 10 עמודים.

ב' - תשריט ערוך בקנה מידה 1:500.

ג' - נספח תנועה ובינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:250

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

א. תכנית מס' חד/891 - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 3945 מיום 2.11.91

ב. תכנית מס' חד/934 - בריכה ומגדל מים למרכז חדרה שדבר אשור פורסם ב.פ. 4108 מיום 13.5.93

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

ג. התכנית תואמת את הוראות תכנית חד/450 ה' בנוגע לשטחי שירות.

4. המקום

שטח התכנית נמצא ברחוב אחד העם בין הרחובות תרנ"א והגיבורים בחדרה.

5. שטח התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1191/30

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5020

מיום 30.9.01

כ - 3.87 דונם

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10037 חלקות: 435, 434, 432, 281

חלקי חלקות: 436, 98

תכנית ב.ע. מס' חד/1191

הועדה המקומית בישיבתה מס' 20002

מיום: 15/3/00 החליטה להמליץ על

התכנית לעיל.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הודעה על אישור תכנית מס' 1191/30

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5057

מיום 17.2.02

7. בעלי הקרקע

פרטיים ועיריית חדרה.

8. יוזמי התכנית

משה קורן, מ.מ. בוני מרכז, הרצל 21, חדרה 38204
טל: 04-6338970 פקס: 04-6224658

זייד בורקין, עינבר השקעות, פז צומת חדרה, ת.ד. 6503, חדרה 38000
טל: 04-6332741 פקס: 04-6345510

חב' אופ-אור עבודות בניה בע"מ, חנקין 24, חדרה.
פקס: 04-6227770

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל. 04-8514999 פקס. 04-8514455

10. מטרת התכנית

להקים בנין מגורים עם קומה מסחרית במפלס הקרקע, על פי המותר באזור מע"ר במרכז חדרה.

11. עיקרי התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים די' למע"ר - מגורים ומסחר.

ב. איחוד וחלוקת השטח בהסכמת הבעלים.

ג. הרחבת דרך מאושרת.

ד. ביטול שביל ציבורי והקצאת שטח ציבורי פתוח במקומו.

ה. מתן הוראות לבניה ופיתוח המגרש.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|--|---------------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע אפור | - מע"ר - מגורים ומסחר. |
| ד. שטח צבוע כתום עם פסים אפורים במאונך | - מע"ר - מגורים בלבד
(במצב המאושר) |
| ה. שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה | - אזור מגורים מיוחד (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים ג' (במצב המאושר). |
| ז. שטח צבוע ורוד | - אזור מגורים די' (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה | - אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר). |
| ט. שטח צבוע אפור תחום בסגול | - שטח למאגר מים ומתקנים הנדסיים. |
| י. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| יא. שטח ירוק תחום בקווים אדומים | - שביל הולכי רגל (במצב מאושר) |
| יב. שטח צבוע חום בהיר ועליו רשת | - חניה (במצב מאושר). |
| יג. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת ו/או קיימת. |

יד.	שטח צבוע חום וירוק לסרוגין	-	דרך משולבת מאושרת.
טו.	שטח צבוע וורוד	-	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.
טז.	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	-	מספר דרך.
יז.	מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	-	קו בנין קדמי, במטרים.
יח.	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	-	רוחב דרך, במטרים.
יט.	קו שחור ועליו משולשים	-	גבול גוש.
כ.	קו ירוק דק	-	גבול חלקה רשומה.
כא.	קו ירוק מרוסק	-	גבול חלקה רשומה לביטול.
כב.	מספר מוקף בעיגול ירוק	-	מספר חלקה רשומה.
כג.	מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק	-	מספר חלקה רשומה לביטול.
כד.	קו שחור	-	גבול מגרש מוצע.
כה.	מספר בן 4 ספרות מוקף באליפסה	-	מספר מגרש מוצע.
כו.	קו צהוב מרוסק	-	מבנה להריסה.
כז.	קו אדום מרוסק	-	קו בנין.

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

14. תכליות לפי אזורים

א.	מע"ר - מגורים ומסחר	-	מיועד לשמושים המוגדרים בתכנית חד/1001 ג' וביניהם: מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר. משרדים באגף נפרד. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.
ב.	דרך	-	שטח למעבר כלי רכב, כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
ג.	שטח ציבורי פתוח	-	ישמש לגינון ולהעברת תשתיות תת קרקעיות.

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח) מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולרישום ע"ש עיריית חדרה.

16. איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינן זהות עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו – יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המסומנים בתשריט מצב מוצע.
- ב. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה – אישור תכנית לאיחוד וחלוקה. הוצאות הרישום יהיו על חשבון יזם התכנית או מבקש ההיתר.

17. אופן חשוב אחוזי בניה ותכסית

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.
תכסית המבנה תחושב על פי היטל קונטור הבנין (לשמוש עיקרי ולשטחי שירות) על הקרקע.

18. טבלת ריכוז זכויות והגבלות בניה

מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות	תכסית	שטח בניה מירבי		קווי בנין	שטח מגרש בדונם	יעוד השטח	
			שטחי שירות					שמוש עיקרי
			מתחת למפלס הכניסה	מעל הכניסה לבנין				
32	עד 8 קומות** ועד 3 קומות שירות	50%	בהתאם לתכנית חד/450 ה' (ראה פירוט בסעיף 19 להלן)	בהתאם לתכנית חד/450 ה' (ראה פירוט בסעיף 19 להלן)	30% לקומה ולא יותר מ-171% בכל הקומות יחד	2.48	מע"ר – מגורים ומסחר *	

* מסחר, בשטח מירבי של 50% משטח המגרש, יותר בקומת הקרקע בלבד, למעט שטחי שירות שנתן למקמם בקומות מרתף ו/או בקומת שירות מעל קומת הכניסה.

** 6 קומות למגורים (או 7 באם תבנה דירת קוטג'י) מעל קומת קרקע למסחר. כמו כן יותרו עד 3 קומות לשטחי שירות מהן לפחות אחת מתחת לפני הקרקע.

א. שטחי שירות למגורים

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת
<p>חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב(5) בחד/947, (באם לא תמוקם על גג הקומה המסחרית).</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 מגורים.</p> <p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p>	<p>עד 2 קומות למחסנים, מבואה ו/או חניה.</p> <p>קומת מגורים טיפוסית - 40 מ"ר לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p><u>מבואה (כולל חדר מדרגות) -</u> 2.5 מ"ר ליח"ד.</p> <p>הערה: לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים.</p> <p>יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.</p> <p>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.</p> <p><u>מערכות טכניות</u></p> <p>20 מ"ר</p> <p><u>ח. אשפה וגז:</u></p> <p>מעל 25 יח"ד - 25 מ"ר. בבנין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.</p>

ב. שטחי שירות למסחר

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת
<p>7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות ולמתקני שרות, לחדרי מכונות וחדרים טכניים בתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חניה עד ל-200% משטח המגרש.</p> <p>סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית, לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות, בתנאי שיש קשר ישיר בינם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.</p> <p>מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.</p> <p>חדרי מדרגות ומבואות - 3% מהשטח העיקרי.</p> <p>5% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, הסקה וקירור.</p> <p>חדרי אשפה וגז - 2% מהשטח העיקרי.</p> <p>מעבר פנימי (פסג') - בהתאם לקבוע בתקנות חישוב שטחים בסעיף 7(ד)9</p> <p>שטחי אחסנה למסחר - ראה פירוט מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% השטח בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור וכן בתנאי של כניסה נפרדת מהחלל הציבורי.</p> <p>מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.</p> <p>מחסנים לשטחי מסחר - 20% מהשטח העיקרי של היחידה.</p>

20. תשריט בניו

תשריט הבנוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הבנוי יקבע בבקשה להיתר בניה שתתיחס לכל שטח המגרש ותאושר ע"י הועדה המקומית. תשריט הבנוי יציג את מקום ונפח המבנים, שימוש מפורט בכל מבנה, מערכות מפורטות של דרך הגישה והחניה על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

21. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, מערכות תשתית למים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, גז, טלפון, טלוויזיה וכו', שבילים, ריצוף וגינון. תכנית הפיתוח תכלול גם הוראות לפיתוח ולגינון גג המבואה המסחרית. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

22. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- א. חומרי גמר
1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
 2. חזיתות הבנינים יהיו מצופים בשיש או אבן.
- ב. גגות
1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
 2. התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ג. מבואה
- גובה קומת מבואה לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.
- ד. 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.
- ה. 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.
- ו. דודי שמש
1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
 2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- ז. מיכלי גז ודלק
- מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
23. פיתוח שטחים פתוחים
- א. חצרות
- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, הסדרי כניסה ויציאה, גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אשפה וגינן.
- ב. גדרות
- על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובה בנית גדר בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- ג. מיתקן אשפה
- מיתקן לאצירת אשפה יהיה מוסתר כפי שיקבע בתכנית הפיתוח.
24. חניה
- החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניהם מעת לעת.
- על פי המלצת משרד התחבורה יש להציב מראה פנורמית ביציאה מחניה תת קרקעית, כתנאי לאיכלוס הבנין.

25. הנחיות מיוחדות לבנין משולב למגורים ומסחר

- א. השטח המסחרי ימוקם בקומת קרקע.
- ב. הכניסה למסחר ו/או משרדים תופרד מהכניסה למגורים.
- ג. מקומות החניה והמתקנים לסילוק אשפה יהיו נפרדים לעסקים ולמגורים.
- ד. הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

26. תשתיות

- א. ביוב
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה יהווה תנאי להוצאת התרי בניה.
- ב. מים
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח והחדרת מי נגר לקרקע, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת
מערכת קוי הטלפון ותיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מקלטים
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. חשמל
 1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בבניה קשה, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.
 2. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 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 לאורך 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.

3. 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.
4. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ח. ביצוע התשתיות

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

27. הריסה

כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט יחרסו לאחר פינוי כל הדיירים כחוק, כתנאי להוצאת היתר בניה. פינוי ההריסות יעשה לאתר מוסדר כחוק, באישור מהנדס העיר.

28. עתיקות

הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור רשות העתיקות.

29. היטל השבחה


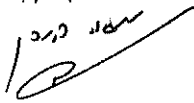
היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות

משה קורן, חיים בורקין, חבי אופ-אור עבודות בניה בע"מ.

יוזמת התכנית:

~~אופ-אור עבודות
בניה בע"מ~~

פרטיים ועיריית חדרה.

בעלי הקרקע:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית:



מספרנו : (33/D/89)

תאריך : 5.1.00

תאריך עידכון : 22.7.01 , 9.5.01 , 25.2.01 , 17.9.00 , 23.5.00

תאריך להפקדה : 31.7.01

תאריך למתן תוקף : 28.11.01