

משרד המגורים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
03-7-2003
נ ת ק ב ל
תיק מס

משרד המגורים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
22-12-2003
נ ת ק ב ל
תיק מס

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/1281

העברת זכויות בניה לחלקה 438 בגוש 10036

שינוי לתכנית מס' חד/1001

חתימות:

חתימת עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

חב' נאות חן מרכז חדרה (1997) בע"מ

חתימת בעלי הקרקע

חלקה 301 בגוש 10037

אהרון קול (קולודני)

חלקה 233 גוש 10036

חב' ראשי זהר פיתוח בניה והשקעות בע"מ

רח' הלל יפה 44, חדרה 38100

טל': 04-6248233, פקס: 04-6248322

חלקה 438 בגוש 10036

חב' נאות חן מרכז חדרה (1997) בע"מ

נאות חן מרכז חדרה
(1997) בע"מ

נאות חן מרכז חדרה
(1997) בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

תאריך:

- 7.10.02 - לדיון בוועדה המקומית.
- 16.10.02 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון.
- 3.11.02 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 2.
- 29.1.03 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 3.
- 17.2.03 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 4.
- 13.3.03 - להפקדה
- 23.6.03 - למתן תוקף.

גלעד איזנשטיין
עו"ד ונוטריון מס. 5618
הרב אורנשטיין 5 חדרה
ת.ד. 291 סל. 04-6332151
03 087 087 087
רשימת חתימות
רשימת חתימות

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1281 - העברת זכויות בניה לחלקה 438 בגוש 10036 שינוי לתכנית מס' חד/1001.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.
מסמך ג' - נספח בינוי. המסמך הינו מחייב לנושא העמדת המבנים, כניסות ויציאות, השימושים הציבוריים לכלל הדיירים וחמרי הגמר.
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:** 4.576 דונם.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **ה מ ק ו ם:** חדרה, קטע דרומי - בין הרחובות הסלע הלל יפה וסמילנסקי. קטע צפוני מזרחי - רח' הגבורים מדרום לרח' הנשיא. קטע צפוני מערבי - רח' הלל יפה מדרום לרח' הנשיא.
8. **גושים וחלקות:** גוש : 10037
חלק מחלקה : 301
גוש : 10036
חלקות : 438, 233
9. **בעלי הקרקע:** חלקה 301 בגוש 10037
אהרון קול (קולודני)
חלקה 233 בגוש 10036
חב' ראשי זהר פיתוח בניה והשקעות בע"מ
רח' הלל יפה 44, חדרה 38100
טל': 04-6248238 ; פקס : 04-6248322

חלקה 438 בגוש 10036

חברת נאות חן מרכז חדרה (1997) בע"מ
טל': 04-6342782 ; פקס: 04-6337444

10. היוזם

חבי נאות חן מרכז חדרה (1997) בע"מ
רח' הרברט סמואל 51, חדרה
טל': 04-6342782 ; פקס: 04-6337444

ומגיש התכנית: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. עיתוי ונספח

פרי ושות' אדריכלים בע"מ
יהונתן פרי - בלנש הולנדר
רח' ביאליק 164, רמת-גן 52523
טל': 03-7519777 ; פקס: 03-7519778

הבניין:13. מטרת התכנית:

(1) העברת זכויות בניה בשיעור 1126 מ"ר (בשטחים עיקריים) מחלקה 233 בגוש 10036 ומחלקה 301 בגוש 10037 לחלקה 438 בגוש 10036 מברי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.

(2) הגדלת גובה הבנין ל- 13 קומות עפ"י סעיף 62 א' א (5) לחוק.

14. פרשנות:

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינח מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה ותשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

15. יחס לתכניות מאושרות:

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלונה.
- ב. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/765 שאישורה פורסם בי.פ. מס' 3075 ביום 12.7.84.
- ג. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/1001 שאישורה פורסם בי.פ. מס' 4330 ביום 3.12.95.

16. תכליות ושימושים:

16.1 מרכז אזרחי

- א. כל השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור.
- ב. מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי.
- ג. מגורים, משרדים ומסחר.

16.2 מע"ר מסחר ומגורים

- א. מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר.
- ב. משרדים באגף נפרד.
- ג. חנויות למסחר קמעונאי.
- ד. מסעדות ומזנונים.
- ה. סוכנויות של חברות מסחריות.
- ו. בנקים ומשרדים.
- ז. שירותים רפואיים.

17. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום עם פסים אנכיים בחום כהה	(3) איזור מרכז אזרחי
צבע אפור	(4) איזור מע"ר מגורים ומסחר
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 בתחום החלקה	(9) מספר חלקה קיימת
קו רצוף	(10) גבול מגרש
ספרה בתוך אליפסה	(11) מספר מגרש חדש

17. האיזורים והוראות הבניה:

מצב מוצע		מס' קומות	להעברה במ"ר	מצב קיים עפ"י חד/1001		שטח מגרש במ"ר	גוש חלקה	האיזור
שטח בניה				שטח בניה				
במ"ר	ב- %			במ"ר	ב- %			
5051	182	3 + 13	+1126	3925	141	2784	גוש 10036 ח. 438	מרכז אזרחי (מסחר)
		קומת מרתף						
704	71.3	+ 8	-986	1690	171	988	גוש 10037 ח. 301	מע"ר מסחר ומגורים
		קומת עמודים						
1235	154	+ 8	-140	1375	171	804	גוש 10036 חלקה 233	מע"ר מגורים
		קומת עמודים						
6990			--	6990		סה"כ		

הערות:

- (1) יתר הוראות הבניה עפ"י חד/1001.
- (2) שטחי הבניה המועברים לחלקה 438 כמפורט בטבלה לעיל הינם לטובת מקבץ הדירור.
- (3) שטחי השירות עפ"י חד/450 ה'.

18. חניה

- 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.

19. תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
- ב. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי אישור אדריכל העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. 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.

20. 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) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיוזג אויר בקירות המבנים.

- (3) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (4) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (5) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (6) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, אוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (7) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (8) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (9) גימור הקשור בשלביות 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.

מי הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

21. 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 המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

22. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.
- ב. הבניה הנ"ל תהיה כלולה בשטחי השירות.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

- (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה על פי אישור מחברת החשמל 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 נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

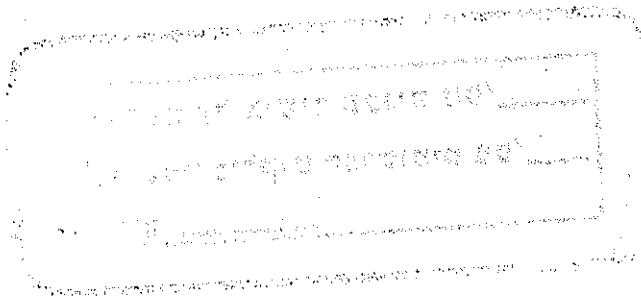
הערה:

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 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 החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

היטל השבחה .24

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.



ועדה מקומית ת"ר
 הפקדת תכנית מס' ת"ר/ת"ר 1281
 חוזה החלוקה והחלטה להקצות את התכנית
 בשיעור מס' 2003002 ביום 19/2/03

הודעה על הפקדת תכנית מס' ת"ר/ת"ר 1281
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5191
 מיום 3.6.03

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ת"ר/ת"ר 1281
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 26/3/03
 וביעותון הברכה ביום 26/3/03
 ובעיתון מקומי תשבת ת"ר ביום 27/3/03

ועדה מקומית ת"ר
 הפקדת תכנית מס' ת"ר/ת"ר 1281
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 2003004 ביום 17/6/03
 י"ד האגדה המחוזית י"ד ועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' ת"ר/ת"ר 1281
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5230
 מיום 8.10.03

הודעה על אישור תוכנית מס' ת"ר/ת"ר 1281
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 10.9.03
 וביעותון הברכה ביום 10.9.03
 ובעיתון מקומי ת"ר/ת"ר ביום 12.9.03