

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מפורטת הנקרא: "תכנית מס' חד/1243 - שטח מסחרי בגוש 10026 מצפון לרחוב צה"ל בחדרה"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' חד/1243 - שטח מסחרי בגוש 10026 מצפון לרחוב צה"ל בחדרה" (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט יעודי קרקע, ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח בינוי ונוף, ערוך בקנה מידה 1:500 (תשריט - מנחה, הוראות מילוליות - מחייב).
- ד. נספח דרכים ותנועה, ערוך בקנה מידה 1:500.
- ה. נספח אקוסטי
- ו. נספח ניקוז

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:
חד/33 - שהועדה המחוזית אישרה בישיבתה מיום 4.6.42.
חד/808 - רח' צה"ל והאזור, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מיום 31.1.91.
חד/450 - תכנית מיתאר חדרה, שהועדה המחוזית החליטה לאשרה בישיבתה מיום 1.10.87.
במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מצפון לרח' צה"ל וממזרח לרח' יוסף ויתקין בחדרה.

5. שטח התכנית

ו.ב.ע - מתן תוקף

61.73 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10032	חלקי חלקות:	13, 12
גוש 10026	חלקות:	39, 12
גוש 10027	חלקי חלקות:	16, 13, 19, 24, 26, 28, 40, 50
	חלק מחלקה:	1

הועדה המקומית לתכנון ובינוי

חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד/1243

הועדה המקומית לבינוי ובינוי מס' 2002004

מיום: 6.5.02

החליטה להעליף על

7. בעלי הקרקע

הוד גיל, מדינת ישראל ועיריית חדרה.

8. יוזמי התכנית

הוד גיל
רח' גונן 11, פתח-תקוה
טל: 09-9228180 פקס: 03-9229635

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

הקמה ופיתוח של שטח מסחרי ואתר לבנין ציבורי בחדרה.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א', מדרך ומשטח חקלאי לשטח מסחרי, אתר לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
ב. קביעת מערך דרכים חדשות.
ג. קביעת בינוי מנחה.
ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח כולל תשתיות.

ו.ב.ע - מתן תוקף

12. באור סימני התשריט

- | | | |
|--|---|------------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מקוטע | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע אפור ותחום בקו אפור כהה | - | שטח מסחרי |
| ד. שטח צבוע חום ותחום בקו חום כהה | - | אתר לבנין ציבורי. |
| ה. שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח. |
| ו. שטח צבוע כתום | - | אזור מגורים א' (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע תכלת | - | אזור מגורים ב' (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע סגול ותחום בקו אפור | - | שטח אחסנה ושרותי מסחר (במצב מאושר) |
| ט. שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק | - | שטח חקלאי (במצב מאושר). |
| י. שטח צבוע כחול | - | תעלת ניקוז (במצב מאושר). |
| יא. שטח צבוע חום בהיר | - | דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| יב. שטח צבוע ורוד | - | דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך. |
| יג. שטח צבוע חום ועליו רשת בצבע שחור | - | חניה קיימת (במצב מאושר). |
| יד. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר הדרך. |
| טו. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - | קו בנין קדמי, במטרים. |
| טז. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - | רוחב הדרך, במטרים. |
| יז. קו עם משולשים מעליו ומתחתיו לסרוגין | - | גבול גוש. |
| יח. קו דק בצבע ירוק | - | גבול חלקה רשומה. |
| יט. קו דק מקוטע בצבע ירוק | - | גבול חלקה רשומה לביטול. |
| כ. קו בצבע שחור | - | גבול מגרש מוצע. |
| כא. מספר מוקף בעיגול ירוק | - | מספר חלקה רשומה. |

- כב. מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק - מספר חלקה רשומה לביטול.
 כג. מספר בן ארבע ספרות - מספר מגרש מוצע.
 כד. שטח מטוייט בקווים אדומים מקבילים - דרך לביטול.

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא 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. רשימת התכליות לפי האזורים

- שטח מסחרי - מיועד לשרותי מסחר, חנויות, משרדים, בנק, מרפאות, מועדון, שרותי בידור וכדומה.
 אתר לבנין ציבורי - מיועד למבני ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק וכפי שתקבע הועדה המקומית.
 שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, שבילים להולכי רגל ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
 דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

15. חלוקה

- א. השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
 ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית חלוקה לצרכי רישום, על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו ואישורה ע"י הועדה המקומית.

16. הפקעה ורישום

- א. השטחים הפרטיים המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, אתר לבנין ציבור, ושטח ציבורי פתוח), מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חדרה.
 ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יוחזרו לעיריית חדרה, עפ"י נוהלי מינהל מינהל מקרקעי ישראל.

ו.צ.ע - מתן תוקף

17. תנאי הבניה לפי האזורים

אתר לבנין ציבורי	שטח מסחרי	הוראות בניה	
12.16	31.80	שטח (בדונם)	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	גודל מגרש מינימלי (במטר מרובע)	
10	5	קדמי (דרומי)	קווי בנין (במטרים)
10	5	צדדי (מזרחי)	
10	15	צדדי (מערבי)	
10	10	אחורי (צפוני)	
90	70	שטח בניה (באחוז משטח המגרש)	
כמפורט בסעיף 18 ב'	כמפורט בסעיף 18 א'	מעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות
כמפורט בסעיף 18 ב'	כמפורט בסעיף 18 א'	מתחת לכניסה הקובעת	
50	50	תכסית (באחוז משטח המגרש)	
עד 3 קומות	עד 2 קומות	גובה בנין	

18. שטחי שרותא. שטח מסחרי

- במפלס הכניסה הקובעת ומעליה
- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
 - קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.
 - חדרי מדרגות ומבואות 3% מהשטח העיקרי.
 - 5% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, הסקה וקירור.
 - חדרי אשפה וגז 2% מהשטח העיקרי.
 - מעבר פנימי בהתאם לתקנות חישוב שטחים סעיף 9 (ד) 7
 - מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.
 - מחסנים 20% מהשטח העיקרי.

ו.ב.ע - מתן תוקף

מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- 7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות, למתקני שירות, לחדרי מכונות וחדרים טכניים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- חניה עד ל-100% משטח המגרש.
- 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.
- מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.

ב. אתר לבנין ציבוריבמפלס הכניסה הקובעת ומעליה

- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים ומבואות.
- תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.
- מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.
- קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- חניה עד ל-100% שטח המגרש.
- מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.

19. תשריט בינוי

לפני הוצאת היתר בניה באזור המסחרי ובאתר לבנין ציבורי יוגש לאישור הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות סביבה חדרה, תשריט בינוי. תשריט הבינוי יערך בקנה מידה 1:250 ויכלול בין היתר: תאור העמדת הביניים, גבהים, גישות והסדרי חניה, חומרי בניה, חומרי גמר, מתקני תשתית, גדרות ופיתוח השטח. תכנית הבינוי תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

20. חניה

- א. החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניו, כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. משטחי החניה בשטח המסחרי יגוננו, בהתאם להנחיות סעיף 5 בנספח הבינוי והנוף המצורף לתכנית זו.

21. מניעת נגישות לאזור המגורים

על יוזמי התכנית להקים מחסום פיסי, למניעת מעבר מאזור המסחרי לאזור המגורים שממערב. פירטי המחסום יאושרו ע"י מהנדס העיר.

22. ביצוע דרכי הגישה

דרכי הגישה לתכנית (דרכים מס' 2, 3, 4), סלילתן ופיתוחן יבוצעו על פי כל דין.

ו.ב.ל - מתן היתר

23. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. חומרי גמר - חומרי הגמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים באיכות וברמה גבוהה כדוגמת אבן, אלומיניום, זכוכית וכדומה.
- ב. פתחים - בחזית המערבית של הקומה השניה בשטח המסחרי, יותרו חלונות עליונים בלבד.
- ג. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ד. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- ה. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

24. פיתוח שטחים פתוחים

- א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, לרבות חניה תפעולית, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.
- ב. חצר שרות - חצר השרות של המבנה המסחרי תופנה לכיוון החזית הצפונית של המגרש.

25. תשתיות

הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח תשתיות.

- א. ביוב - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט לקו הביוב המאסף, על פי חוק, כולל חיבורו לפתרון קצה ותחילת ביצוע הקמתו. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה גמר ביצוע קו הביוב המאסף, באישור משרד הבריאות וחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
- ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה.
- ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס העיר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. העתקת תעלת הניקוז לחלקת הדרך שממערב תעשה על פי כל דין ובאישור עיריית חדרה ורשות הניקוז.
- ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם – תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת - מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התיקשורת.
- ו. מקלטים ו/או מרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל ומיקום תחנות טרנספורמציה
1. קווי החשמל יהיו תת-קרקעיים.

11.5.1 - ייתן תוקף

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 על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|---------|
| 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' |

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 - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו |
| מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט |

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:
- | | |
|------------|------------------|
| במתח גבוה | 22 ק"ו - 7.0 מ' |
| במתח עליון | 110 ק"ו - 7.0 מ' |
| במתח עליון | 161 ק"ו - 7.5 מ' |
| במתח על | 400 ק"ו - 9.0 מ' |

5. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. תחנת טרנספורמציה עבור אזור מגורים ב' תמוקם בתחום השטחים המיועדים לבנין ציבורי בתאום עם חברת החשמל ומהנדס הועדה המקומית.

26. תנאים למתן היתר בניה

א. תחבורה

1. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה.
2. לא יאוכלס ולא ינתן טופס 4 (תעודת גמר) אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה, על פי תכנית מאושרת על ידי משרד התחבורה.

ב. מניעת מפגעי רעש

1. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון אקוסטי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה, כולל פתרון להשתקת מערכות טכניות הקשורות בהפעלת המבנה ובכלל זה מדחסים, מערכת הקירור (המאווררים), חדרי מכונות למעליות וכל ציוד מרעיש אחר, אשר במידת הצורך ימוקמו בחלל סגור מוגן מכל עבריו באופן שלא יגרם ממנו רעש (כהגדרתו בתקנות) לסביבה.

ו.ב.ע - מתן תוקף

2. הצגת פתרון אקוסטי כלפי מבנה הציבור תוך הנחה כי המבנה הינו מבנה א' על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 והפתרון עומד בתקנות אלה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
3. הקמת הסוללה לאורך המגרש המסחרי ו-50 מטר לאורך המגרש המיועד למבנה ציבורי.
4. גובה הסוללה המגוננת לא יפחת מ-3 מ'. מפרט ספציפי של הסוללה יאושר ע"י איגוד הערים בשלב היתר הבניה.
5. ביצוע המיגון האקוסטי יהיה טרם הוצאת היתר בניה למבנה המסחרי.

27. שלבי ביצוע

- א. בנית עד 11,294 מ"ר שטחים מסחריים תותר עם החלפת הכיכר הקיימת (צומת דרך מס' 2 המוצעת עם רחוב צה"ל), בצומת מרומזר רחב הכולל שני נתיבי פניה מכיוון מערב לתוך המתחם המסחרי.
- ב. בנית יתרת שטחי הבניה המותרים על פי תכנית זו תותר עם סלילת צומת מרומזר רחב בצומת דרך מס' 2 המוצעת עם רחוב צה"ל, הכולל שני נתיבי פניה מכיוון מערב לתוך המתחם המסחרי. כמו כן יש לבצע כיכר דו נתיבית בצומת דרך מס' 2 ודרך מס' 3 המוצעות.
- ג. צומת מרומזר רחוב מוהליבר-צה"ל יבוצע יחד עם השלמת הקטע שאיננו סלול ברחוב הנחלים, הפיכתו לרחוב חד-סטרי והסדרת צומת רחובות הנחלים-האקליפטוס.

28. עתיקות


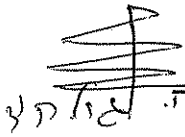
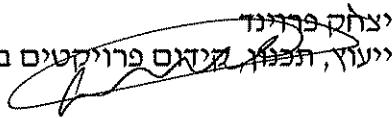
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

29. השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

ו.ב.ע - מתן תוקף

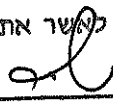
חתימות

- יזומי התכנית - הוד גיל  -
- בעלי הקרקע - הוד גיל, מדינת ישראל ועיריית חדרה.  -
- עורך התכנית - יצחק פריינד
ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ  -

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1243/30

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.3.05 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מסי 1243/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5355
מיום 30.12.04

הודעה על אישור תכנית מס. 1243/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5467
מיום 8.12.05

מספרנו : 45/D/26

תאריך : 30.1.03

עדכון להפקדה : 19.2.04 , 30.3.04 , 19.8.04 , 21.9.04 , 10.10.04 , 17.10.04

עדכון למתן תוקף : 14.8.05