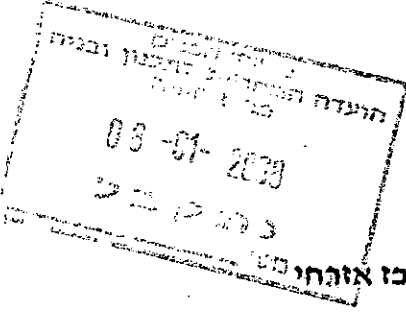


מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

1233/30	הודעה על הפקדת התכנית מס'
5680	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
11.6.07	מיום



תכנית מס' חד/1233 - שינוי יעוד ממגורים וחקלאי למרכז אזרחי מס' מצפון מערב לצומת דרך 4 ורחוב ארבע אגודות שינוי לתכנית מס' חד/מק/1282 תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' - סימן ז' לחוק

חתימות:

חתימת עורך התכנית:

פינצי רזה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רזה עינת פלדי

חתימת מגיש התכנית:

שערך חדרה בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המקומית:

_____	הודעה על אישור תכנית מס'
_____	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
_____	מיום

ו.ב.ע - מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ובינוי

חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד/1233

הועדה המקומית בשינוי מס' 2002006 מיום: 15.7.02

הפקדת התכנית ונקיטת לע"מ

מנהל מוקד המידע
לשכת תכנון ובינוי

תאריך:

- 10.3.02 - לדיון בועדה המקומית.
- 20.3.02 - לדיון בועדה המקומית - עדכון.
- 15.5.02 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2
- 1.9.02 - לדיון בועדה המחוזית.
- 29.10.02 - לדיון בועדה המקומית.
- 20.11.02 - לדיון חוזר בועדה המקומית - עדכון.
- 24.11.02 - לדיון חוזר בועדה המקומית - עדכון מס' 2.
- 9.3.03 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
- 19.8.03 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
- 1.2.04 - לדיון חוזר בועדה המקומית - עדכון מס' 3.
- 2.5.04 - לדיון חוזר בועדה המקומית - עדכון מס' 4.
- 5.9.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3.
- 9.8.05 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4.
- 1.5.06 - להפקדה.
- 3.9.06 - להפקדה - עדכון מס' 1.
- 21.1.07 - להפקדה - עדכון מס' 2.
- 18.11.07 - למתן תוקף.

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

אישור תכנית מס' 1233/30

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.11.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

עמוד 2 מתוך 12 עמודים

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/1233 - שינוי יעוד ממגורים וחקלאי למרכז אזרחי מצפון מערב לצומת דרך מס' 4 ורחוב ארבע אגודות.
שינוי לתכניות חד/מק/1282 תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנון התכנית (12 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250
מסמך ג' - נספח בינוי מחייב לענין קוי הבנין, גבהי הבניינים ומיקום המסחר והמשרדים, בקנה מידה 1:1250.
מסמך ד' - נספח תנועה וחניה מחייב בנושא הכניסות למתחם והתניות על פני הקרקע.
3. **תשריט:** התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. **גבולות התכנית:** גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. **שטח התכנית:** 30.028 דונם.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **המקום:** חדרה, מצפון מערב לצומת כביש חיפה תל-אביב הישן (דרך מס' 4) ורחוב ארבע אגודות.
8. **גושים וחלקות:** גוש: 10054
חלקות: 21, 19
חלק מחלקות: 110, 111, 113
9. **היוזם ומגיש התכנית:** שערי חדרה בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 6, חדרה
טל': 04-6343311 פקס: 04-6341711
10. **בעלי הקרקע:** שונים.

ו.ב.ע - הפקדה

עמוד 3 מתוך 12 עמודים

11. **עורך התכנית:** פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רחוב צבי 12 רמת-גן 52504
טל': 03-7522171 פקס': 03-7517862
12. **מטרות התכנית:** א. שינוי יעוד מאיזור מגורים א' המוכרז כחקלאי, מאיזור חקלאי ומאיזור קרית חינוך וספורט לאיזור מרכז אזרחי, שצ"פ, שפ"פ ודרכים.
- ב. קביעת הוראות בניה ובינוי לתוספת בניה למסחר במפלס +7.0 ולתוספת בנין משרדים.
- ג. הרחבת דרכים קיימות בהתאם לתכנית כוללת לאיזור.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק.
- ה. שינוי קו בנין לדרך מס' 4 מקצה רצועת הדרך כדלקמן:
קו בנין 5 מ' עבור שטח החניה הפתוחה, קו בנין 15 מ' עבור היעוד מרכז אזרחי.
- ו. קביעת הוראות בנושא הריסת חניות.
- ז. קביעת הוראות בנושא סגירת פרגודים.
13. **תכליות ושימושים:**
- 13.1 **שטח למרכז אזרחי**
- א. משרדי ממשלה ורשויות ציבוריות, מוסדות למינהל ציבורי ואזרחי.
- ב. מסחר על כל סוגיו.
- ג. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
- ד. שירותים רפואיים.
- ה. בתי קולנוע, בידור ותרבות מועדונים חברתיים ופרטיים.
- ו. מוסדות לימוד פרטיים.
- ז. אולמות שמחה בשטחי המסחר בלבד באישור הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

עמוד 4 מתוך 12 עמודים

ח. יישמר מרחק בין תחנת התדלוק הממוקמת בגוש 10042 לבין התכליות הרגישות בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי 4 ובהן ייאסר כל בינוי של מוסדות ציבור.

כל סטייה מהתכליות המצויינות בסעיף 15.1 סעיף קטן א(2) בהוראות תמ"א 18 שינוי 4 תהווה סטייה ניכרת.

שימושים אסורים

לא יותרו בשטח זה מגורים ודיור מוגן.

13.2 דרכים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ד. ריהוט רחוב.
- ה. גינון.
- ו. שילוט הסברה והכוונה.

13.3 שטח פרטי פתוח

גינון ונטיעות

לא תתאפשר בשטח הזה חניה ולא תתאפשר גישה דרך שטח זה מדרך השירות העתידית למגרש.

13.4 שטח ציבורי פתוח

גינון ונטיעות.

14. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה בלתי מקוטע	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
צבע כתום עם פסים ירוקים באלכסון	איזור מגורים א' - מוכרז כחקלאי
פסים ירוקים באלכסון	איזור חקלאי
צבע כתום עם פסים אלכסוניים בחום כהה	איזור מרכז אזרחי
צבע אדום	דרך חדשה
צבע חום	דרך קיימת או מאושרת
קוים אלכסוניים בשחור	שטח לאיחוד וחלוקה
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
ספרה ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	קו בניין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק בתחם החלקה	מספר חלקה קיימת
קו מקווקו ירוק	גבול חלקה קיימת לביטול
צבע ירוק מותחם בחום עם אלכסונים בצבע חום	איזור לקרית חינוך וספורט

15. יחס לתכניות מאושרות

- 15.1 תכנית זו משנה בתחומי חלותה את תכנית מס' חד/1 שאושרה למתן תוקף ב- 9.1.40.
- 15.2 הוראות תכנית זו משנה בתחומי חלותה את תכנית מס' חד/19 שאושרה למתן תוקף ב- 1.4.41.
- 15.3 תכנית זו משנה בתחומי חלותה את תכנית מס' חד/מק/1256, שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. 5175 מיום 30.4.05.
- 15.4 תכנית זו משנה בתחומי חלותה את תכנית מס' חד/מק/1282, שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. 5271 מיום 9.2.04.

עמוד 6 מתוך 12 עמודים

- 15.5 תכנית זו משנה בתחומי חלותה את תכנית מופקדת מס' חד/מק/1290.
- 15.6 תכנית זו משנה בתחומי חלותה את הוראות תכנית מס' חד/809 שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. מס' 3585 מיום 12.10.88.
- 15.7 תכנית זו משנה בתחומי חלותה את תכנית חד/450 שדבר הפקדתה פורסם ב-י.פ. 2864 מיום 6.9.82.
- 15.8 תכנית זו משנה בתחומי חלותה את תכנית חד/450 ה' שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. מס' 4783 מיום 11.7.99.
- 15.9 תכנית זו משנה בתחומי חלותה את תכנית חד/947 שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. 4172 מיום 2.12.93.

ו.ב.ע - הפקדה

16. האיזורים והוראות הבניה

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	מספר מגרש	שטח בנייה במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ' עיקרי	% בניה מרבית בקומה לשימוש עיקרי	מספר קומות מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת	גובה מרבי במ' עיקרי	תכנית מרבית ב- %	% בניה				סה"כ שטח בניה לשימוש עיקרי	קווי בניה מינימליים	
									לשימוש עיקרי	שטחי שירות	מתחת פני הקניסה	מעל פני הקניסה		חזית	צד אחר
מרכז אורחי - (12)	כתום עם פסים אלכסוניים בחום כהה	4000	17562	התשריט עפ"י	60	2 למסחר + 6 קומות + קומה טכנית חלקית (9)*	48	65	9040 מ"ר למסחר 6000 מ"ר קומות למשרדים (9) (11)*	7)*	עפ"י חד450/ה' (1) (4)*	עפ"י חד450/ה' (1) (4)*	15040 מ"ר	עפ"י התשריט (5) (6) (8)*	0
דרכים	אזום	עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית													
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם	עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית													

הערות:

- (1) שטחי השירות יהיו עפ"י השימושים בפועל כמפורט בחד450/ה' ועפ"י ובכפוף לסעיף (4) להלן.
- (2) "תכנית" – השטח כול (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע.
- (3) נספח הבנייה יינו מסמך מחייב לנושא קוי הבנין וגובה המבנה.
- (4) תותר חניה מקורה ובלתי מקורה לרכב במבנה, בגגות ובמפלסים עליים במבנה, לרבות כבשים ודרכי גישה גם מעל הכניסה הקובעת.
- (5) קו בנין לדרך מס' 9 יהיה 0.
- (6) קו בנין לחניה יהיה 0 לכל הכוונים.
- (7) קו הבנין המאושר לבניה הקיימת מדרג מס' 4 יותר 45 מ' מגבול רצועת הדרך הקיימת, ו- 50 מ' מציר הדרך העתידית. קו בנין לחניה יהיה 33 מ' מגבול רצועת הדרך הקיימת לחניה הפתוחה.
- (8) תותר הקמת גלריות עפ"י הוראות החוק והתקנות.
- (9) תוספת שטחי הבניה תהיה על גבי קונטור המבנה הקיים ובמבנה המשדרדים הרב-קומתי בלבד. תותר חניה על גג המבנה תוך טיפול בחזית הראשית, בחזית החמישית ובחזית היקפית של המבנה.
- (10) ברצועת הגינון יינטעו דקלים.
- (11) המסחר הנוסף יוקם במפלס +7.00.
- (12) יש לעמוד בהוראת תמ"א 18 לענין מרחקים מתחנת התדלוק.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת
<p>800 מ"ר למערכות טכניות ולמתקני שרות, לחדרי מכונות וחדרים טכניים.</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 מטר.</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 9(ד)7.</p> <p>באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח 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> <p><u>חניה</u></p> <p>כמפורט בסעיף 16 לעיל.</p>

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית הפיתוח בקנ"מ 1:250 לאותו שטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

עמוד 9 מתוך 12 עמודים

התכנית תכלול המרכיבים הבאים :

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אוויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- (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, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (7) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונת מסוגים שונים במקומות פתוחים.

הערה:

- כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכת הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
- (8) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
 - (9) גימור הקשור בשלבויות הבניה.

(10) בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מכלי מים, חדרי מכוונת למעליות, חדרי מכוונת לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.
- ב. הבניה הנ"ל תיחשב כשטח שירות, באם תהיה מקורה.

19. סגירת פרגודים

- א. בשטח המסחרי תותר סגירת פרגודים ברוחב המאפשר מעבר חופשי להולכי רגל.
- ב. הסגירה תתאפשר מחומרים קלים ואחידים שיאושרו ע"י אגף ההנדסה על מנת ליצור חזית אחידה המשתלבת ארכיטקטונית עם הבנין הקיים.
- ג. היתר הבניה יכלול מועדים להקמה ופירוק של הפרגודים.

20. תשתית עירונית

- 20.1 הגדרה**
מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.
- 20.2 מתן התרי בניה**
לא יינתן התר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההתר.
- 20.3 ביצוע התשתיות**
היזם יהיה רשאי לבצע התשתיות בעצמו ועל חשבונו על בסיס אישור ופיקוח של עיריית חדרה המבטיח כי את ביצוען של כל התשתיות הנ"ל בתחום התכנית ובסביבתה על חשבון היזם וסיומן לפני איכלוס הבניינים בתחום התכנית (מתן טופס 4) וכי ניתנו לעירייה ערובות מתאימות להבטחת ביצוע התשתיות כאמור.

21. מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל

- (1) לא ינתן 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 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' |
| ברשת 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' |
- (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' לכבלים 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.

עמוד 11 מתוך 12 עמודים

(3) המרחקים האנכיים המזעריים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

22. תחנות טרנספורמציה

(1) בשטח התכנית תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתוך המבנים. על היזמים להקצות אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה 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 אל תחנת הטרנספורמציה.

(2) על מגיש בקשת הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

23. מיגון אקוסטי

במידה ויידרש יהיה באחריות היזם ועל חשבונו.

24. פינוי חניות

החניה הקיימת על גבי השטח המיועד להרחבת דרך מס' 4 תפונה בהתאם לשלביות שתואם עם מע"צ ובהתאם לכך יפוננו וייהרסו החניות הנ"ל ע"י יזם התכנית ועל חשבונו תוך 60 יום מקבלת דרישה ע"י מע"צ.

ו.ב.ע - הפקדה

25. תנועה וחניה

א. שיעורי חניית מכוניות יהיו על פי תקנות והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983 על עדכוניהם.

עמוד 12 מתוך 12 עמודים

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

26. תנאים להוצאת היתר בניה

- (1) תשתיות כמפורט בסעיף 20.
- (2) תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 18.
- (3) אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- (4) תחנת טרנספורמציה כמפורט בסעיף 22.
- (5) רישום שטחים ציבוריים כמפורט בסעיף 29.

27. הטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

28. חישוב שטחים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.
- ב. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.
- ג. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי רישום, בהתאם לתקנות המודדים (מדידות ומיפוי).

29. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

- א. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק (למעט דרך מס' 4 ששטחה יירשם ע"ש מדינת ישראל).
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום שטח דרך מס' 4 על שם מדינת ישראל ויתר הדרכים על שם הרשות המקומית.

(אסתר- ארטגרף PIN-1233-HD)