

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
 תכנית ב.ע. מס' חד/1232
 מס' 17001004
 מיום: 8.11.07
 החליטה להמליץ על הפסקת ת.נ.ת הנגיבה לעל
 יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

משרד המים
 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 19-10-2010
תקבל
 תיק מס'

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מפורטת הנקרא:
 "תכנית מס' חד/1232 - אזור מגורים ומסחר בגוש 10571 בחדרה"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' חד/1232 - אזור מגורים ומסחר בגוש 10571 בחדרה" (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול צהוב בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
 התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט ייעודי קרקע, ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ב. הוראות התכנית, כתובות על 15 דפים ("תקנון").
- ג. תשריט בינוי מנחה, ערוך בקנה מידה 1:1000.
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה (למעט תכנון הכניסות והיציאות למתחם שהוא מחייב), ערוך בקנה מידה 1:1000.
- ה. נספח מים, ביוב וניקוז.
- ו. חוות דעת סביבתית ודו"ח אקוסטי (לרעש רכבות בבתי מגורים).
- ז. לוחות הקצאה ואיוון.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' חד/1 - תכנית מתאר חדרה (1941), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 1130 מיום 11.9.1941.
- ב. ✓ תכנית מס' חד/450 - תכנית מתאר חדרה, שהועדה המחוזית החליטה לאשרה בישיבתה מיום 1.10.87.
- ג. ✓ תכנית מס' חד/450 ה' - שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל העיר, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מיום 11.7.99.
- ד. ✓ תכנית מס' חד/מק/450 ו' - קביעת הוראות בניה בדבר בינוי, עיצוב וקווי בנין באזורי מגורים בשטח העיר, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מיום 11.12.98.
- ה. ✓ תכנית מס' חד/1276 - מעבר מעל למסילת הרכבת בחדרה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 5643 מיום 22.3.07.

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

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא משני צידי רח' אהרונוסון ממערב למסילת הברזל בחדרה.

5. שטח התכנית
- 104.86 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
6. חקרמקע הכלולה בתכנית
- | | |
|-----------|---|
| גוש 10009 | חלק מחלקה : 456 |
| גוש 10016 | חלקי חלקות : 21, 22, 301, 303, 365, 366, 368, 369 |
| גוש 10049 | חלקות : 281, 282 |
| גוש 10571 | חלקות : 5-8, 13, 14, 83, 86, 87, 90, 92 |
| | חלקי חלקות : 31, 50, 52, 53, 81 |
7. בעלי הקרקע
- פרטיים ומדינת ישראל
8. יוזמי התכנית
- הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
רח' הלל יפה 25 חדרה
טל : 04-6303720 פקס : 04-6303726
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 שטח מסחרי של 11,500 מ"ר ומתחם מגורים של 66 יח"ד בשטח שבין מסילת הרכבת ורח' גרינבאום בחדרה.
11. עיקרי התכנית
- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' ומאזור ללא תכנון לאזור מגורים ב' וב'1, לשטח מסחרי, לאתר לבנין ציבורי, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
 - איחוד השטח וחלוקתו מחדש, ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 - קביעת מערך דרכים חדשות.
 - קביעת בינוי מנחה.
 - קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח, כולל תשתיות.
 - קביעת הנחיות לחלוקת השטח למגרשים.
12. באור סימני התשריט
- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מקוטע | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. קו שחור מקוטע | - גבול שטח לאיחוד וחלוקה מחדש. |
| ד. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א' (במצב מאושר). |
| ה. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב'. |
| ו. שטח צבוע תכלת ותחום בקו כחול | - אזור מגורים ב' 1. |

-	שטח צבוע צהוב	ז.
-	שטח צבוע ורוד כהה	ח.
-	שטח צבוע כתום ותחום בקו כתום כהה	ט.
-	שטח צבוע אפור ותחום בקו אפור	י.
-	שטח צבוע ירוק	יא.
-	שטח צבוע ירוק ותחום בקו ירוק כהה	יב.
-	שטח צבוע חום ותחום בקו חום כהה	יג.
-	שטח מטוייט פסים אלכסוניים בצבע אפור וורוד	יד.
-	לסירוגין ומותחם בקו חום	
-	שטח צבוע ירוק ועליו קווים בצבע ירוק כהה	טו.
-	שטח צבוע כתום ותחום בקו חום	טז.
-	שטח צבוע צהוב ועליו רשת בצבע סגול	יז.
-	שטח צבוע חום בהיר	יח.
-	שטח צבוע ורוד	יט.
-	שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבעי ירוק וחום	כ.
-	לסירוגין	
-	שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ורוד וירוק	כא.
-	לסירוגין	
-	שטח ועליו משבצות בצבע שחור דק	כב.
-	שטח מטוייט בקווים אדומים אלכסוניים	כג.
-	שטח תחום בקו שחור עבה	כד.
-	שטח מטוייט בפסים אפורים אלכסוניים	כה.
-	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	כו.
-	מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	כז.
-	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	כח.
-	קו עם משולשים מעליו ומתחתיו לסירוגין	כט.
-	קו דק בצבע ירוק	ל.
-	קו דק מקוטע בצבע ירוק	לא.
-	קו בצבע שחור	לב.
-	מספר מוקף בעיגול ירוק	לג.
-	מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק	לד.
-	מספר בן 3 ספרות	לה.
-	קו אדום דק מרוסק	לו.
-	קו אדום עבה מרוסק	לז.
-	קו אדום דק ושתי נקודות	לח.
-	קווים שחורים מקבילים	לט.
-	שטח מוקף בקו צהוב מקווקו	מ.

13. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן 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 הבניין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. רשימת התכליות לפי האזורים

-	א. אזור מגורים ב'	מיועד למבני מגורים צמודי קרקע ובצפיפות של 4 יח"ד לדונם.
-	ב. אזור מגורים ב' 1	מיועד למבני מגורים בצפיפות של 5 יח"ד לדונם.

- ג. שטח מסחרי - מיועד לשירותי מסחר, חנויות, משרדים, בנק, מרפאות וכדומה. תותר גם תחנת טרנספורמציה.
- ד. אתר לבנין ציבורי - מיועד למבני ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק וכפי שתקבע הועדה המקומית.
- ה. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון ולפיתוח נופי, לשבילים להולכי רגל, למגננה אקוסטית ולמערכות תשתיות ות-קרקעיות.
- ו. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ז. שטח למתקנים הנדסיים - מיועד לתחנת טרנספורמציה.

איחוד חלוקה ורישום

15

- א. השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. השטחים הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש (על פי התשריט), יאוחדו ויחולקו מחדש בחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.
- ג. לאחר אישור התכנית תותר חלוקה שונה, או חלוקת משנה בתחום המגרשים הסחירים בלבד, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית. כמו כן יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה. שינוי בגבולות המגרשים, כאמור לעיל, יותר בתנאי שהיקף וצורת השטחים הציבוריים הסמוכים לשטח הסחיר לא ישתנו. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה.
- ד. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה, בהתאם לחוק, כתנאי להוצאת היתר בנייה.
- ה. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, אתר לבנין ציבור, ושטח ציבורי פתוח), יירשמו על שם עיריית חדרה.
- ו. בשטח המסומן בתשריט כזכות מעבר למגרשים גובלים תירשם במשרד ספרי האחוזה, בעת רישום תשריט חלוקה, זיקת הנאה לטובת המגרשים הגובלים שהמעבר אמור לשמש אותם. באם החלוקה למגרשים תשונה (בהתאם לסעיף 15 ג' שלעיל), ניתן להתאים את מיקום המעבר לחלוקה החדשה, או לבטלו, ובתנאי שתובטח גישה לכל המגרשים מדרך ציבורית.

אתר לבנין ציבורי	שטח מסחרי	מגורים ב' 1	מגורים ב'	הוראות בניה
1.57	24.4	11.86	2.85	שטח (בדונם) (1)
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	600 (3)	400, 490 (2)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
5	5	כמסומן	כמסומן	קדמי (5)
5	5	בתשריט (6)	בתשריט (6)	צדדי/אחורי
77	62 (9)		77	למסילת רכבת (8)
65%	11,500 (10)	81%	65%	שימוש עיקרי
כמפורט בסעיף 17 ד'	כמפורט בסעיף 17 ג'	45 מ"ר כמפורט בסעיף 17 ב'	40 ליח"ד, כמפורט בסעיף 17 א'	שטחי שרות
40%	50%	40 (11)	40% (11)	תכסית (%)
עד 2 קומות	עד 2 קומות	עד 3 קומות	עד 2 קומות	גובה בנין
-	-	5	4	מס' יח"ד לדונם
-	-	56	10	סה"כ יח"ד

- (1) השטחים המפורטים בטבלה נערכו במדידה גרפית ולכן עשויים לחול בהם שינויים קלים בעת הכנת תשריט לצרכי רישום.
- (2) שטח מגרש לא יקטן מ-400 מ"ר ליחידות דיור אחת ומ-490 מ"ר לשתי יחידות דיור.
- (3) שטח מגרש לא יקטן מ-600 מ"ר ל-3 יח"ד.
- (4) קו הבניין המצוין מתייחס למבנה. תותר חנייה בתחום מרווחים קדמיים וצידיים.
- (5) קו בניין קדמי מדרכים הגובלות בשצ"פ כולל את רוחב רצועת השצ"פ שלאורך דרכים אלו.
- (6) במגרש פינתי (מגרש הגובל בשני כבישים) אחד המרווחים הקדמיים יכול להיות 3 מ', בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- (7) במגרשים הגובלים בשצ"פ שלאורך מסילת הרכבת, קו הבניין יהיה 5 מ' מגבול השצ"פ.
- (8) מדוד מציר שטח המוכרז למסילת רכבת ע"י רכבת ישראל ועד גבול יעוד הקרקע.
- (9) 62 מ' לחצר משק וחניות, 74 מ' למבנה למסחר.
- (10) 9,000 מ"ר למסחר ו-2,500 מ"ר למשרדים.
- (11) חניה לא תיכלל בתכסית.

א. אזור מגורים ב'במפלס הכניסה הקובעת לבנין

- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- חניה מקורה בשטח של 17 מ"ר.
- מחסן בשטח של 6 מ"ר.
- שונות.

מתחת למפלס הכניסה לבנין

- 50 מ"ר ליחידת דיור לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה.

ב. אזור מגורים ב' 1במפלס הכניסה הקובעת לבנין

- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- חניה מקורה בשטח של 17 מ"ר.
- מחסן בשטח של 6 מ"ר.
- שונות.
- 6 מ"ר לחדר מדרגות המשמש שתי יחיד או יותר.

ג. שטח מסתריבמפלס 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 מכוונות, 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.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- 7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות, למתקני שירות, לחדרי מכוונות 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.

ד. אתר לבנין ציבוריבמפלס הכניסה הקובעת ומעליה

- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, 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.

נספח בינוי

.18

נספח בינוי המצורף לתכנית הוא מנחה, למעט העקרונות המפורטים בהמשך סעיף זה. לפני הוצאת היתר בניה, באזור המסחרי ובאזור מגורים ב' וב'1, תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי.

תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול בין היתר: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, גישות והסדרי חניה, חומרי בניה, חומרי גמר, מתקני תשתית, גדרות ופיתוח השטח.

תכנית הבינוי והיתר הבנייה יוכנו על פי עקרונות לבנייה ירוקה, וילוו במסמך המפרט את האמצעים ליישום עקרונות אלה, בהתבסס על התקן שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי.

עקרונות בינוי למתחם המסחרי:

- א. הכניסה למתחם המסחרי תהיה מרחוב אהרונסון בלבד, כפי שמוצג בנספח הבינוי ובנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- ב. הפניית הבניין תהיה לכיוון צפון ומערב.
- ג. לא תהיה כניסה לבנין בחזית המזרחית, הפונה למגורים.
- ד. לא יופנו לחזית המזרחית כל מתקנים היוצרים רעש, ריח או כל מטרד אחר.
- ה. הבניין יהיה חד או דו קומתי ובגובה שלא יעלה על 12 מ'.
- ו. גג המבנה יעוצב תוך התחשבות בנצפותו מכיוון הגשר, מעל מסילת הרכבת, ותובטח חזיתו הנאה.
- ז. חומרי הבניין והגמר יהיו עמידים ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ח. שלטי פרסומת ימוקמו על פי תכנית עיצוב, כפי שיאושר בוועדה המקומית.
- ט. החניות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים (בערוגות עמוקות, כל 4 חניות לכל היותר) ותהיינה מרוצפות כחלק אינטגרלי של הפיתוח. ריצוף החניות לא יהיה אטום ויאפשר חדירת מי גשם וניקוז לקרקע.
- י. מיקום הסוללה האקוסטית המסומנת בנספח הבינוי הינו מחייב.

19. תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יוצא היתר בניה ו/או פיתוח בשטח התכנית טרם ניתן אישור הועדה המקומית ועיריית חדרה להבטחת ביצוע התשתיות העירוניות בתחום התכנית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, כמפורט בסעיף 18 שלעיל.
- תכנית הבינוי לאזור מגורים ולמבנה הציבורי תלווה בנספח אקוסטי שיבחן את מפלסי רעש הרכבות וכן את מפלסי הרעש מרחי גרינבאום ויצג פתרונות העומדים בקריטריונים לרעש כמפורט בסעיף 26 הי שלהלן.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע מגננה אקוסטית לשטחי המגורים ולמבנה הציבורי, למעט גמר פיתוח וגינון המגננה שהשלמתם יהווה תנאי לאכלוס המבנים, כמפורט בסעיף 26 שלהלן. המגננה תוקם לאורך מסילת הברזל (כמסומן בנספח הבינוי), על ידי היזם ועל חשבונו, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- ד. תנאי להוצאת היתר למבני מגורים וציבור הגובלים ברחי גרינבאום הוא הצגת פתרונות דירתיים לרעש מדרכים כפי שיקבע בנספח האקוסטי.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה למרכז המסחרי הוא אישור איגוד ערים חדרה אשר יתייחס, בין היתר, למיקום המערכות הטכניות ומיזוג האוויר.
- ו. התנאים להיתר למרכז המסחרי יכללו גם הוראות לפיתוח רצועות השצי"פ המקיפות את המרכז המסחרי (כמפורט בסעיף 22 תת סעיפים א, ב, ד, ה).
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח תשתיות כולל מילוי כל התנאים המפורטים בסעיף תשתיות (25) שבתקנון זה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום אישור בניה בקרבת קווי חשמל יהיה העתקת קווי חשמל מתח גבוה הנמצאים לאורך המגרשים באזור מגורים ב' ע"י היזם ועל חשבונו, בהתאם להנחיות חברת החשמל.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תשריט לצרכי רישום ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
- י. תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בעקרונות לבנייה ירוקה, בהתבסס על התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבנייה.

20. תנועה וחניה

- א. התכנית כלולה בנתוני פרוגרמה של בדיקת השפעה תחבורתית (בה"ת), שהוכנה ע"י אינג' אריה הוכברג מחברת מהנדסים, לתכניות חד/1300 וחד/1276 ונבדקה ע"י משרד התחבורה.
- ב. נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו הוא מנחה למעט תכנון כניסות ויציאות למתחם שהוא מחייב.
- ג. לא תתאפשר גישה ישירה למגרשים מרחוב גרינבאום.
- ד. גישה למגרש המסחרי תהיה רק מהמשך רחוב אהרונסון - דרך מס' 1, כמוצג בנספח התנועה.
- ה. החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכונים, כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה. הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

1. מבנה לחניה באזור מגורים :

1. יותר מבנה עזר לחניה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים, בשטח מירבי של 17 מ"ר ליח"ד, בתנאי שגובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.
2. תותר הקמת מבנה חניה בקווי בנין 0 לכל הכיוונים ובתנאי שתהיה התאמה לבנין קיים או מתוכנן מצידו השני של הגבול ובכל מקרה לא יותר קיר עם פתחים לצד הגבול ויובטח כי ניקוז חגג יחיה בתחום המגרש.
3. לא תותר הקמת מחסנים או כל מבנה שירות אחר שלא בצמוד למבנה המגורים.

21. דרכים ושלבי ביצוע

קטע רח' אהרונסון הקיים יבוטל, רק לאחר שדרך מס' 34, הגובלת בתכנית מדרום, תבוצע בשלמותה ותחובר לרח' שמעוני, לרח' גרינבאום ולרח' אהרונסון.
עם ניתוק רח' אהרונסון מרח' דוד שמעוני, ייסלל צומת מרומזר על רח' אהרונסון בצומת עם רח' גרינבאום, על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
לא יוצא היתר בניה למבנים בתכנית טרם ביצוע המעבר הדו מפלסי וביצוע דרך מס' 29 והפסקת השימוש בקטע רח' אהרונסון שבתחום התכנית.

22. שטח ציבורי פתוח

- א. השטח הציבורי הפתוח לאורך רחוב בגין, המסומן כ"רצועה לטיפול נופי", יפותח ויגונן בהתאם להוראות הנספח הנופי שבתכנית חד/1276.
- ב. בשטח הציבורי הפתוח שלאורך רחוב גרינבאום, תינטע צמחיה ועצים להסתרת החניות של המרכז המסחרי. פיתוח השטח ישתלב בפיתוח ובגינות השטח לטיפול נופי שלאורך רח' בגין.
- ג. השטח הציבורי הפתוח שבין מסילת הרכבת לאזור המגורים והאב"ץ, יפותח בתאום לפיתוח של המגננה האקוסטית (כנדרש בסעיף 19 שלעיל).
- ד. השטח הציבורי הפתוח שבין המגורים למרכז המסחרי, יגונן ויינטע ליצירת הפרדה ויזואלית.
- ה. השטח הציבורי הפתוח שבין המרכז המסחרי ומסילת הרכבת יפותח בתיאום עם פיתוח הסוללה לשיקום נופי והשצי"פ שלאורך רח' בגין ויכלול נטיעות ושביל להולכי רגל, אשר המשכו מתחת לגשר לכיוון דרום.

23. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

- א. חומרי גמר - בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניהם. חומרי הגמר יהיו חומרים קשיחים באיכות וברמה גבוהה לפי הפירוט הבא:
מבני מגורים - חומרי הגמר יהיו מאבן ו/או טיח.
מבני ציבור ומסחר - אבן, אלומיניום, זכוכית, טיח וכד'.
- ב. דודי שמש - בגג שטוח יוסתרו בקיר מסתור בנוי משלושה צדדים עם דוד נמוך או בשכיבה בלבד.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע חגג והדוודים יוסתרו בחלל חגג.
- ג. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים מיוזג אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

- ד. מתלי כביסה - מתקן דירתי לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ה. מיכלי גז ודלק - יותרו לצרכי שימוש ביתי בלבד, להסקה מרכזית ולבישול. המיכלים יסומנו בבקשה להיתר, ויוצבו בהתאם להיתר ובכפוף לתנאים הבאים:
- מיכלים חיצוניים יוצבו על גבי משטח אטום, שימנע חלחול נוזלים אל הקרקע.
 - המיכלים ישולבו בעיצוב הבניין ואו הגינה, ויוסתרו באופן שלא יראה מדרך ציבורית.
 - הטמנת המיכלים תחייב שימוש באמצעי אטום למניעת זיהום קרקע ומים. ההטמנה תתואם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

24. פיתוח שטחים פתוחים

- א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.
- ב. גדרות - על גבול מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה גדר מחופה בטיח ואו אבן מקומית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. הפילרים של חבי החשמל, בזק וגומחות למוני מים, לא יופנו לכיוון הרחוב ושולבו באופן אינטגרלי בתכנון הגדר על פי פרט מחייב.
- ג. מתקן אשפה - מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

25. תשתיות

הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח תשתיות.

א. ביוב

1. אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
2. בתכנון מערכת הביוב של מבני מסחר, יינתנו פתרונות לטיפול בשפכים שמקורם בעסקי מזון בעלי פעילות של בישול, טיגון וצלייה.
3. תנאים להיתר בנייה עבור מבנים באגן ביב C - מבנים הממוקמים מזרחה לרחוב אהרונוסון:
 - א. ביב קיים קוטר 250 מ"מ ברחוב גרינבאום יוחלף לקוטר 315 מ"מ לכל אורך הכביש עד רחוב בלינסון.
 - ב. ביבים חדשים יהיו בקוטר 200 מ"מ ויתחברו לביב מוצע בקוטר 315 מ"מ.
4. תנאים להיתר בנייה עבור מבנים באגן ביוב D - מבנים הממוקמים מערבה לרחוב אהרונוסון:
 - א. ביטול תחנת שאיבה קיימת (מספר D10PS בתכנית אב לביוב חדרה).
 - ב. הקמת תחנת שאיבה חדשה מספר D10ps-1 (תבנה שטח מתחם חד/1300).
 - ג. השלמת קו סניקה בקוטר 355 מ"מ ע"י הנחת צנרת בקוטר 355 מ"מ מתחנת שאיבה חדשה עד לקו סניקה קיים בקוטר 355 מ"מ הנמצא בשטח מתחם חד/1276 והנחת צנרת בקוטר 355 מ"מ מקו סניקה קיים הנמצא ליד קאנטרי קלאב עד לביב קיים בקוטר 600 מ"מ ברח' פרנק.
 - ד. השלמת ביב כניסה לתחנה החדשה בקוטר 355 מ"מ ע"י הנחת צנרת בקוטר 355 מ"מ בגבולות ביצוע פרויקט חד/1276 - שד' בגין, הממשיכה עד לתחנת השאיבה החדשה כמופיע בתוכנית.
 - ה. הנחת ביב בקוטר 600 מ"מ מרח' פרנק לאורך מסילת הברזל כולל חציית פסי רכבת עד לביב קיים בקוטר 600 מ"מ הנמצא בכביש מס' 4 (חיפה - תל-אביב) כמופיע בתכנית.

ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מרכז המים החדש "מרכז חדרה".

ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר, כמפורט להלן ובנספחי הניקוז לתכנית, תהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס העיר חדרה ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

הנחיות לפיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:
 • לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 • ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 • מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 • מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 • התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקוביים וחדירים.

ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת - מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.

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 ובקרבת קווי חשמל ומיקום תחנות טרנספורמציה

1. קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

2. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן העתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין

התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3. תחנות טרנספורמציה

- א. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.
- ב. תחנות טרנספורמציה יוקמו בשטחים למתקנים הנדסיים ו/או בשטח מבנה מסחרי. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים הציבוריים הפתוחים, במבנה ציבורי או במגורים.
- ג. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך בתחום השטח המסחרי, בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
- ד. חדרי הטרנספורמציה יצופו באבן עד קו החלון העליון.

26. הנחיות למניעת מטרדים

א. פסולת

- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכון בריאותי. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך הטיפול האזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. כן יותקנו אמצעים טכנולוגיים להפחתת נפחים והפרדה במקור באזור המסחרי.
- ב. איכות אוויר
- לא יגרמו מטרדי ריח וזיהום אוויר מהפעילויות השונות והמתקנים השונים בשטחים המסחריים.
 - עסקים המאופיינים בפעילויות של טיגון, בישול, צלייה ואפיה יחויבו בהצגת פתרונות למניעת זיהום אוויר ליחידה המקומית לאיכות הסביבה או לרשות המוסמכת לטיפול בנושאי איכה"ס לצורך קבלת אישור והוצאת היתר בניה.
 - להיתר הבניה תוגש תכנית למיזוג אוויר ואוורור למבנה המתוכנן. התכנית תלווה בחוות דעת של יועץ מוסמך מטעם היזם אשר תיתן פתרונות למטרדי רעש וזיהום אוויר שעלולים להיווצר ממערכות אלו. התכנית וחוות הדעת יקבלו את אישור הגוף האחראי על איכה"ס.

ג. מניעת מטרדים בשלב הבניה

- מניעת מפגעי אבק - לשלב היתר הבניה תוצע תכנית למניעת מפגעי אבק ובכלל זה הרטבת דרכים וקירוי פעילויות יוצרות אבק.
- פינוי שפכי עפר ופסולת חומרי בנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס באחריות יזמי התכנית והקבלנים הבונים. לחילופין, ניתן יהיה לפנות כמויות קטנות של פסולת חומרים מעבודות בניין נקודתיות אל מגרשי פסולת גושית אשר בתחום השיפוט העירוני באישור הרשות האחראית.
- פעולות קבלנים במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה. למעט שימוש בדרכי גישה קיימות.

ד. ערכי טבע

- טרם מימוש הבניה בשטחי התכנית יועתקו גיאופיזיים ועצים נבחרים באזורים שצוינו בתרשים מס' 9 בחו"ד הסביבתית לאזורי שטחים ציבוריים פתוחים מתאימים. ההעתקה תתבצע ע"י איש מקצוע מתאים.

ה. רעש ורעידות

1. כתנאי לקבלת היתר בנייה, יגיש יזם התכנית נספח אקוסטי, שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוכר, לתכנית. הנספח האקוסטי ייקרא: "נספח אקוסטי מפורט לתכנית חד/1232" (להלן: "הנספח האקוסטי").
2. הנספח האקוסטי יכלול חישובים מפורטים של מפלסי רעש הרכבות בהתאם לנתוני התנועה המעורכנים ביותר לעת עריכתו, פרוט מפלסי רעש העבודות בעת הקמת התכנית, מפלסי רעש צפויים מהמערכות המכניות המתוכננות בפרויקט וכן חישוב מפורט של מפלסי הרעש מהחניונים בחלק המסחרי והשפעתם על מבני המגורים.
3. בנספח יפורטו מפלסי הרעש ללא ועם המיגון האקוסטי המתוכנן במסגרת התבי"ע.
4. **מגננה אקוסטית לרעש רכבות** - התכנון מפורט של המגננה האקוסטית יתואם עם רכבת ישראל על מנת להבטיח פתחי מילוט.
5. ביצוע הסוללה האקוסטית להפחתת רעש הרכבת (למעט עבודות פיתוח וגיטון) והשלמת המיגון הנדרש על פי תכנית חד/1276 - הפרדה מפלסית, הם תנאי להוצאת היתר בניה למבנה מגורים ו/או למבנה ציבור. השלמת כל עבודות הפיתוח והגיטון של המגננה הם תנאי לאכלוס המבנים בפרויקט (טופס 4).
6. במידה וימצאו חריגות במפלסי רעש הרכבות ממפלס קריטריון של $Leq(Day)=65$ dB(A) או $Leq(Night)=55$ dB(A) יציע עורך חוות הדעת אמצעים נוספים להפחתת הרעש להשגת קריטריון התכנון.
7. הנספח האקוסטי יתייחס גם למפלסי הרעש הצפויים בבתיים הגובלים ברחוב גרינבאום. היתר הבניה למגורים ומבנה הציבור הגובלים ברחוב, יציגו, בהתאם לצורך, פתרונות דירתיים העומדים בקריטריונים לרעש מדרכים. תנאי לאכלוס מבנים אלה יהיה ביצוע המיגון האקוסטי.
8. מפלסי הרעש מהמערכות המכניות ומהחניון במרכז המסחרי יהיו נמוכים מהמפלסים הקבועים בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990.
9. הנספח האקוסטי יועבר לאישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה - חדרה.
10. מאפייני הרעש של כלי העבודה, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התש"ל"ט - 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.

11. הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשלי"ט 1979, באזורי המגורים, תיעשה, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.

12. לא תותקנה מערכות כריזה בשטחים הפתוחים מחוץ למרכז המסחרי.

27. חובת מחזור פסולת בנין

א. היתר למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ב. מוסד התכנון או רשות הרישוי רשאים לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה, ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.

28. הוראות לטיפול בפסולת יבשה בהיתר לפי חוק התכנון והבניה ובחומרי מילוי וחפירה

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת, מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין, בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה, בכמות שהוערכה (פחות או יותר), לאתר המוסדר, על שם ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה

כאמור בסעיף 27. א.

ג. חפירה ומילוי

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה, שיוכן על ידי הרשות המקומית, ויהיה תנאי להיתר בניה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי החפירה מתחום התכנית), והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנוכחית - סביבתית - תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים, והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף א' שלעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ, שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

29. מבנה להריסה

המבנה הקיים בחלקות 281, 282 מיועד להריסה. ביצוע ההריסה, כולל פינוי ההריסות, בכפוף להוראות סעיף 26 ו-28 לעיל יהווה תנאי לאכלוס המבנה הראשון בשטח התכנית.

30. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

חתימות

הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

יוזמי התכנית

יצחק פרוינד
ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. 1232/37 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.7.09 לאשר את התכנית. מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>

<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס. 1232/37 מרסמה בילקוט המרסומים מס. 5902 מיום 9.1.09</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס. מרסמה בילקוט המרסומים מס. מיום</p>
--

מספרנו: 33/ד/111

תאריך: 11.9.03, 2.11.03, 18.11.03, 15.2.05, 9.1.06, 15.10.06, 29.7.07, 7.10.07, 26.11.07, 10.12.07, 7.12.09, 8.10.08, 24.9.08, 3.8.08, 13.1.08, 25.12.07

תאריך להפקדה: 1.12.08

עדכון למתן תוקף: 06.05.10, 17.08.10