

ק"א - ירון תיק 3/5

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/1488

שם תוכנית: שימור בית קלז.

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
03.06.2012

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: חדרה  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

נתקבל

אישורים

תיק מס' מתן תוקף \_\_\_\_\_ הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**חדרה**

תכנית ב.ע. מס' חד/1488  
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2009006  
מיום: 12.11.09 החליטה להמליץ על  
הפקדת תוכנית הנקובה לעיל.

מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה  
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1488/37  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6404  
ביום 21.4.12

שרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 1488/37  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.5.12 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
ביום

**דברי הסבר לתוכנית**

במגרש המגורים נשוא התכנית קיים מבנה היסטורי הנקרא "בית קלז" הראוי לשימור ונכלל ברשימת השימור של העיר חדרה. התכנית כוללת את שיחזור מבנה הקיוסק ההסטורי ברח' הרצל. כמו כן כלול בשטח התכנית פיתוח השצ"פ הצמוד לחלקת המגורים ובניית חדר טרנספורמציה בו. התכנית מציעה הוראות לשימור בית קלז ושיחזור הקיוסק ההסטורי תוך גילום הפוטנציאל בקרקע, הגדלת זכויות ותוספת שימוש למשרדים לבית קלז.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שימור בית קלז.
1.1	מספר התוכנית	חד/1488
1.2 שטח התוכנית		4.90 ד'
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	22.05.2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	לפי סעיף בחוק	ל.ר
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
		קואורדינטה X	704,625
		קואורדינטה Y	192,525
1.5.2	תיאור מקום	פינת הרחובות אחד העם והרצל בחדרה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חדרה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	חדרה אחד העם, הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	• מוסדר	• חלק מהגוש	126	164, 140, 127

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03.12.1995	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/1001 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/1001
12.06.1997	4531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/מק/1001 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/מק/1001ג
11.07.1999	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/450/ה ממשיכות לחול.	שינוי	חד/450/ה
18.06.1992	4018	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/450/ב	כפיפות	חד/450/ב
13.08.1992	4034	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/450/ג ממשיכות לחול.	שינוי	חד/450/ג
10.12.1987	3507	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/850	כפיפות	חד/850
02.12.1993	4172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/947 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/947
01.12.1998	4706	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/מק/450/ו	כפיפות	חד/מק/450/ו
12.07.1984	3075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/765 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/765

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ממן אדריכלות ובינוי ערים אדרי שלומי ממן	08.03.2010		21		• מחייב	הוראות התוכנית
		ממן אדריכלות ובינוי ערים אדרי שלומי ממן	08.03.2010	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		ממן אדריכלות ובינוי ערים אדרי שלומי ממן	08.03.2010	1		1:100	• מחייב לגבי קווי הבניין ולגבי השאר מנחה.	נספח בינוי
		ממן אדריכלות ובינוי ערים אדרי שלומי ממן	08.03.2010	1		1:250	• מחייב לגבי כניסות ויציאות למגרש ולגבי מתן חניה תת קרקעית ומסי מקומות החניה התת קרקעיים ומעל הקרקע, לגבי השאר מנחה.	נספח תנועה וחניה
		ממן אדריכלות ובינוי ערים אדרי שלומי ממן	08.03.2010		66		• מנחה	נספח שימור לבית קלו
		תמר טל בלוס, הקורן לפיתוח חדרה	19.12.2011				• מנחה	נספח שיחזור לקיוסק

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	shai_hai@walla.com	04-6230317	050-5488285		רח' השמשון 7 פרדס-חנה	513468413	ש-חי יזמות בע"מ				

**1.8.2 יזם בפועל**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	shai_hai@walla.com	04-6230317	050-5488285		רח' השמשון 7 פרדס-חנה	513468413	ש-חי יזמות בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-5488285		רח' השמשון 7 פרדס-חנה	513468413	ש-חי יזמות בע"מ				בעלים
				רח' השמשון 7 פרדס-חנה	514297589	ש-חי אחזקות בע"מ	029552858	עופר ביטון		בעלים
				רח' השמשון 7 פרדס-חנה			025208984	סמדר ביטון		בעלים
				רח' היילל יפה, חדרה				עריית חדרה		בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Gevim1@gmail.com	04-6277676	050-5445512	04-6277373	ת.ד. 3114 פארק עסקים קיסריה			022242598	ממן אדריכלות ובינוי ערים שלומי ממן	אדריכל	עורך ראשי
Idan_srv@netvision.il			04-6273343	דור 28 פ"ח			009825860	אורי עידן	מודד	מודד *
ran@amymeloni.co.il	04-6322072		04-6325454	רוטשילד 2א, חדרה				מודדי חדרה יגולדשמיט	מודד	מודד *
dfhadera@netvision.il	04-6346574	054-4328238	04-6331094	רח' יבנה 3, חיפה			0280092075	אמי מתוס רן זולברשטיין	מתנדס	יועץ תנועה *
				סמנת יחודית, רחוב ששת הימים 20, חדרה 38361 ת.ד. 3340	580278722	הקרו לפיתוח חדרה ע"י 580248722	56606791	תמר טל בלוס		תיק שחזור הקייסס *

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שימור בית קלז.  
שינוי בקווי בנין לבית קלז.  
הסדרת שימוש כמשרדים ומגורים בבית קלז.  
תוספת יח"ד.  
תוספת קומה לסה"כ 9 קומות ע"ע.  
הקטנת מרחק בין מבנים בחלקה.  
תוספת בשטח עיקרי.  
הוספת תכלית לחדר טרנספורמציה בשצ"פ בתא שטח מס' 2.  
שינוי יעוד בחלק מדרך מאושרת לשצ"פ למטרת קיוסק בתא שטח מס' 3.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שימור בית קלז.  
שינוי בקווי בנין לבית קלז לשימור, קו בנין עוקב מבנה, מ 5 מ' קדמי ל 0 מ' קדמי.  
מ 4 מ' צידי צפוני ל 2 מ' צידי צפוני.  
בלטת מרפסות בית קלז לשימור מגבול מגרש לרח' הרצל עד 1.10 מ' עפ"י מצב קיים.  
הסדרת שימוש כמשרדים ומגורים בבית קלז באזור הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 1.  
תוספת יחידות דיור לסה"כ 39 יחידות.  
תוספת קומה לסה"כ 9 קומות ע"ע.  
הקטנת מרחק בין מבנה חדש למבנה קיים מ 8 מ' ל 5.60 מ' לבנין ול 3.70 מ' לבלטת מרפסת.  
תוספת שטחי בנייה עיקריים ב 437 מטרים נוספים לסה"כ 4500 מ"ר עיקרי.  
תוספת תכלית לחדר טרנספורמציה בשצ"פ באזור הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 2.  
שינוי יעוד בחלק מדרך מאושרת לשצ"פ עפ"י תשריט מוצע לשימוש למטרת קיוסק בתא שטח מס' 3.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.90 ד'
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4500	437+	4063	מ"ר	מגורים ב' (תא שטח 1)
		39	11+	28	יח"ד	
חדר טרנספורמציה		30	30+	0	מ"ר	שצפ (תא שטח 2)
קיוסק היסטורי		9	9+	0	מ"ר	שצ"פ (תא שטח 3)

• הערה :  
כיום מאושרות מכוח היתר 35 יח"ד (מכח תקנת שבס).

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר	1	מגורים ב'
	ל"ר	3, 2	שטח ציבורי פתוח
	ל"ר	4	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	יעוד
41.18%	2.41	49.18%	מע"ר מגורים בלבד
17.50%	0.86	16.53%	שטח ציבורי פתוח
33.31%	1.63	34.29%	דרך מאושרת
100%	4.90	100%	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים במבנה החדש.	
ב.	משרדים ומגורים במבנה בית קלו (איזור הנחיות מיוחדות).	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	מספר יח"ד ושטחן	- לא תותר הקלה במספר הקומות ובמספר יחידות הדיור, ולא תותר בניה למגורים בקומת הקרקע. - כל סטייה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. - שטח עיקרי של דירה לא יפתח מ 92 מ"ר.
ב.	שימור	- שימור בית קלו יעשה עפ"י ההנחיות הקבועות בנספח השימור המצורף לתכנית, ובהתאם לאמור בסעיף 6.3 להלן.
ג.	עיצוב אדריכלי	- מתקנים טכניים יהיו בגובה מינימאלי ולא יותר מ 2.5 מ גובה. - קומות שמינית ותשיעית במגדל המגורים יהיו בנסיגה מהקומות שמתחתן בהתאם לנספח בינוי.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.	
ב.	מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים.	
ג.	מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.	
ד.	מגרשי ספורט, מתקני ספורט.	
ה.	מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.	
ו.	קיוסק עפ"י תכנית מפורטת בתא שטח 3 בלבד.	
ז.	חדר טרנספורמציה באזור הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 2 בלבד.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	קיוסק היסטורי	בשצ"פ בתא שטח מספר 3 יוקם קיוסק לשיחזור בשטחו המקורי שלא יעלה על 9 מ"ר. על פי נספח לשחזור הקיוסק המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	דרך לכלי רכב ומדרכות להולכי רגל, תשתיות, תאורה.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	בליטת מרפסות	בליטת מרפסות בית קלו לשימור מגבול מגרש לרח' הרצל עפ"י מצב קיים ועפ"י תשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים					מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צפיפות לזכום (יח"ד לזכום נטו)	מספר יח"ד מסמר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		עיקרי	מס' שטח צבוע																		
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי																																
מגורים ב	1	2376						7721.85 מ"ר	325%	39	16.41	30%	37.10	9 עי"ע		1	(3/2) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	קומת עמודים מפולטת 452 מ"ר. חדר מונים, משאבות ואשפה 83.50 מ"ר. חדר אשפה קומתי עד 2 מ"ר לקומה – 18 מ"ר. אחסנה 6 מ"ר ליחיד, סה"כ 234 מ"ר. אחסנה משותפת, חדר עגלות, מועדון דיירים עד 70 מ"ר. חדר יציאה לגג עד 6 מ"ר. חדרי מדרגות עד 120 מ"ר לבנין. מבואה בקומות קרקע 97.50 מ"ר. מבואה בקומות 40 מ"ר לקומה, סה"כ 360 מ"ר. ממזיזים 12 מ"ר ליחיד ועפ"י תקנות הני"א, סה"כ 468 מ"ר. בית קלו לשימור. אחסנה למשרדים עד 5% משטח עיקרי, סה"כ 21.85 מ"ר. אחסנה על גג בית קלו לשימור 30.50 מ"ר. חדרי מדרגות ומבואות 20 מ"ר לקומה סה"כ 40 מ"ר.			קומת עמודים מפולטת 452 מ"ר. חדר מונים, משאבות ואשפה 83.50 מ"ר. חדר אשפה קומתי עד 2 מ"ר לקומה – 18 מ"ר. אחסנה 6 מ"ר ליחיד, סה"כ 234 מ"ר. אחסנה משותפת, חדר עגלות, מועדון דיירים עד 70 מ"ר. חדר יציאה לגג עד 6 מ"ר. חדרי מדרגות עד 120 מ"ר לבנין. מבואה בקומות קרקע 97.50 מ"ר. מבואה בקומות 40 מ"ר לקומה, סה"כ 360 מ"ר. ממזיזים 12 מ"ר ליחיד ועפ"י תקנות הני"א, סה"כ 468 מ"ר. בית קלו לשימור. אחסנה למשרדים עד 5% משטח עיקרי, סה"כ 21.85 מ"ר. אחסנה על גג בית קלו לשימור 30.50 מ"ר. חדרי מדרגות ומבואות 20 מ"ר לקומה סה"כ 40 מ"ר.														
שטח צבוע	2	803					30.00	-	-	-	-	-							30.00	(4)																		
מתוח	3	45					9	-	-	-	-	-							9	(5)																		

עמוד 12 מתוך 21

22/05/2012

- (1) השטח העיקרי הכולל של שני המבנים לא יעלה על 4500 מ"ר. מבנה בית קלו לשימור ישמש למגורים ומשרדים בלבד, המבנה הנוסף ישמש למגורים בלבד. השטחים המצויינים למרפסות ישמשו למרפסות מקורות בלבד ולא ניתן יהיה להעבירם לשטח עיקרי למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- (2) קו בנין לבית קלו לשימור יהיה עוקב מבנה קיים, עפ"י המבנה מסומן בתשריט.
- (3) קווי הבניין לבניין המגורים ידורגו בקומות 8 ו 9 כמופיע בנספח הבינוי המצורף לתכנית.
- (4) מיועד לשימוש לחדר טרנספורמציה בלבד ויוקם בתחום המסומן בתשריט בהוראות מיוחדות.
- (5) מיועד לשימוש לקיוסק בלבד.
- (6) המחסנים הדירתיים יהיו בעלי כניסה נפרדת מחדר המדרגות בלבד.
- לא תותר הקלה במספר הקומות ובמספר יחידות הדיור, ולא תותר בניה למגורים בקומת הקרקע. בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 לעיל כל סטייה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 219(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
  - שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 92 מ"ר. בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 לעיל
  - שימור בית קלו יעשה עפ"י ההנחיות הקבועות בנספח השימור המצורף לתכנית, ובהתאם לאמור בסעיף 6.3 להלן.
  - מתקנים טכניים יהיו בגובה מינימאלי ולא יותר מ 2.5 מ גובה. בהתאם לסעיף 4.1.2 לעיל.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא חשמל**

א. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון -160 110 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.2 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 הוראות לשימור ושיחזור**הוראות לשימור בית קלז:

- א. לא יותר להרוס את המבנה המסומן לשימור.  
 ב. יש לשמר את המבנה הקיים ולהסיר מהמבנה תוספות בניה מאוחרות בהתאם למסקנות תיק התעוד הקיים.  
 ג. יש לשמר את מעטפת המבנה הקיים בהתאם לפרטי הבניין המקוריים ובהתאם לתיק התיעוד. פרטי הבניין והחזיתות ישוקמו בהתאם למפרט שימור אשר יוכן על ידי אדריכל שימור.  
 ד. פרטי הנגרות הפירזול בחזיתות המבנה ישוחזרו בהתאם לתיק התעוד.  
 ה. חדר המדרגות ישומר בהתאם להנחיות אדריכל השימור ובאישור וועדת השימור העירונית. כל בקשה לשינוי מבנה בית קלז תובא לדיון ולהמלצה בפני ועדת השימור העירונית לפני הבאתה לדיון הוועדה המקומית.  
 ו. הנחיות השימור המפורטות ישולבו בהיתר הבניה החדש ויאושרו על ידי וועדת השימור של הוועדה המקומית חדרה.  
 ז. תנאי לאישור היתר בניה הוא הכנת תיק תעוד מפורט ע"פ הנחיות משרד הפנים מיום 8/3/2008  
 ח. יש לשלב את המבנה לשימור ואת ההנחיות בהיתר הבניה ולהבדיל בין סימון המבנה הקיים למבנה החדש המוצע.  
 ט. יש לשלב בהיתר הבניה את מיקום השילוט למשרדים לצד דלת הכניסה.

הוראות לבניה מחודשת של הקיוסק:

- א. הקיוסק ישוחזר בהתאם לידע ההסטורי הקיים – ועפ"י תיק התעוד המצ"ב למסמכי התכנית.  
 ב. המבנה ייבנה מבניה קלה אך יציבה ומבודדת בצורת משושה משוכלל. שטח המבנה הינן 9 מ"ר פנים נטו ובגובה 2.8 מטר פנים לפחות.  
 ג. הקיוסק יבוצע מתומרים חדשים אך ישמור על מאפיינים כדוגמת הקיוסק ההסטורי. גג המבנה המשושה יהיה בעל 6 שיפועים עשוי מפת אבץ. קירות החוץ יחופו בלוחות עץ אופקיים. למבנה תהיה דלת כניסה ושלושה פיתחי מכירה שיוגפו ע"י כנפי פח.  
 ד. על גבי הצלע האטומה יוצב שלט מתאים ובו הסיפור ההיסטורי של הקיוסק.  
 ה. בשל תנאי השטח, מסביב למבנה תהיה רחבת דק עץ נגישה.  
 ו. המבנה יחובר לחשמל קבוע וביוב עירוני.  
 ז. המבנה יעמוד בתוק רישוי עסקים ובתנאים המיוחדים (סניטריים) לקיוסקים בהתאם לסעיף 7 של פקודת מלאכות ותעשיות (הסדרתן), 1927.  
 ח. תנאי למתן היתר בניה לקיוסק יהיה תאום מול משרד הבריאות.

ט. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים.

#### 6.4 חניות

- א. כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד, ולא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. סה"כ 59 מקומות חניה.
- ג. המשרדים בבית קלז לשימור יהיו פטורים מחניה.

#### 6.5 פיתוח סביבתי ואכות המבנה

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. משטחי החוף ירוצפו בריצוף אבן משתלבת כולל משטחי החניה. לובי כניסה ראשית למבנה בגובה 4 מ' עם הנמכה לתקרה אקוסטית ותאורה דקורטיבית, גמר חיפוי אבן. לובי קומתי יחופה אבן בשילוב טיח. כל שטחי הפתוח המופיע בתכנית יכיל שילוב צמחיה חדשה וצמחיה בוגרת.
- ד. מאחר וחדר הטרנספורמציה נדרש לקיומם של מבני המגורים, השצ"פ בתחום התכנית יפותח בהתאם לקבוע בנספח הבינוי, וזאת כתנאי לקבלת טופס איכלוס בפרוייקט.

#### 6.6 איכות הסביבה

- א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
  - ב. שפכים וניקוז - שפכים סניטריים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה; עפ"י אישור מחי מים וביוב.
  - ג. פסולת - פסולת ביתית תאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח האתר ותפונה לאתר מאושר. התכנון באישור מחלקת תברואה.
  - ד. ניקוז משמר נגר בהתאמה לתמ"א/4/ב/34 כמפורט להלן:
    1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
    2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

#### 6.7 תכנית גימור ופיתוח - תכנית בינוי

- לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. תוכנית הפיתוח תכלול:
- א. פרוט מלא של חמרי גימור הבנין לרבות גימור הגג, ופרוט הגדרות ההקפיות.
  - ב. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים.
  - ג. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
  - ד. פיתוח מדרכה, שבילי הגישה והחניה.
  - ה. פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה במגרש.



- ו. פתרונות לחניה לרבות קירוי, איורור, תאורה ושילוט החניה.
- ז. פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב, ניקוז, תקשורת הכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- ח. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- ט. גימור הקשור לשלבויות הבניה.
- י. ציפוי הבנין יהיה מחומר קשיח בתאום עם מהנדס העיר.
- יא. השבילים, המיסעה והחניה יהיו מאבן משתלבת. לא יותר שימוש באספלט.
- יב. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.
- יג. מי הגגות של המבנה יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

### 6.8 תשתית עירונית

- א. תשתית עירונית – הגדרה : מכלול עבודות התשתית שהעריה חייבת בביצוע או מוסמכת לבצע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.
- ב. לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
  1. ביוב - חיבור למערכת ביוב פנימית באישור עיריית חדרה ומשרד הבריאות.
  2. ניקוז – הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י אגף ההנדסה בעריית חדרה והמשרד להגנת הסביבה.
  3. מים – אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של חברת "מקורות", באישורה ובתאום עם אגף ההנדסה של עיריית חדרה.

### 6.9 מזגנים

- א. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולות המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר הבניה.
- ג. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים.
- ד. המתקנים יהיו בגובה ובשטח מינימאלי במרכז הגג ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י קירות מסתור או ע"י פיתרון המתאים למבנה הגג.

### 6.10 בניה על גגות

- א. על גג הבנין תותר הקמת מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג אויר ואנטנות לטלוויזיה.
- ב. כל בניה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר בניה.

### 6.11 סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן :
  - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

<p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקה קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה- היתר בניה לאתר גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר ההתייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף 1. יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה, ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.</p>
---

#### 6.12 מערכת גז

<p>אספקת גז מרכזי לבנין והתקנת מיכלי הגז, מונים וצנרת- עפ"י ת"י 158 על חלקיו. צוברי גפ"מ מוטמנים ע"י טכנאי מוסמך של החברה בלבד, במרחקי בטחון ממדרכות בהתאם לתקנות. עובי כיסוי החול שמעל הצובר הינו 60 ס"מ (עפ"י מפרט פיקוד העורף). מרחקי בטיחות לצוברי גפ"מ נקבעו בתקן ישראלי 158 חלק 1 (2000) ובהתאם לנוהל החברה.</p>
--

#### 6.13 הוראות לטיפול בעצים - שימור, העתקה, עקירה

<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
--

#### 6.14 מרחב מוגן/מקלט

<p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א (הגנה אזרחית).</p>
---

#### 6.15 הידרנטים

<p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות</p>
---

ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6.16. חיזוק מבנים לפי תמ"א 38

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

### 6.17. עיצוב ארכיטקטוני

כללי  
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

#### מתקנים טכניים

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

#### חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורמיצים.

#### חזית חמישית

בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירווי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרווי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

#### צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

#### חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

#### דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

### 6.18. תשתיות תקשורת

כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

### 6.19. עתיקות

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות :

א. כל עבודה בתחום שטח התכנית 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 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 ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

## ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

### 7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מאישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.5.12	שי חי זמזום והשקעות בע"מ ח.מ. 513468413		513468413	שי-חי זמזום בע"מ	מגיש התוכנית
24.5.12	שי חי זמזום והשקעות בע"מ ח.מ. 513468413		513468413	שי-חי זמזום בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עריית חדרה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
24.5.12	שי חי זמזום והשקעות בע"מ ח.מ. 513468413		513468413	שי-חי זמזום בע"מ	בעלי עניין בקרקע
24.5.12	/		029552858	ביטון עופר	
24.5.12	רצו		025208984	ביטון סמדר	
				עריית חדרה	
23.5.12	ממ אדריכלות ובינוי ערים מ.ר. 17827	ממ אדריכלות ובינוי ערים מ.ר. 17827	022242598	ממ אדריכלות ובינוי ערים אדר' שלומי ממן	עורך התכנית