

טופס מידע תכנוני לפי סעיף 119א', חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

ט' בניסן תשע"ה
29/3/2015
מידע תכנוני / 3781

לכבוד
הנהלת בתי המשפט

א.ג.נ.,

הנדון גוש : 10036, חלקה 439, מגרש 2002

הריני להשיב כי על המגרש שבנדון חלה תכנית בנין עיר מאושרת חד/ 1212 – "התחדשות עירונית מתחם העיריה", אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5634 מיום 22/3/07.
עפ"י תכנית זו יעוד המגרש הינו "מע"ר מסחרי- ציבורי".
בנוסף מגרש 2002 הינו חלק ממבנן מספר 12.
להלן זכויות הבניה המותרות באזור זה :

האיזור	מספר מבנן	שטח המגרש	מס' קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת ושטח הבניה במ"ר	תכנית מירבית
מע"ר ציבורי מסחרי	12	3149 *	8	4 ק' 8,916 מ"ר	60%

קווי בניין			שטח בניה מירבי בכל הקומות			
אחורי	צד	קדמי	שטחי שירות ב-% מהשטח העיקרי		שימוש עיקרי במ"ר	
			מתחת הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
0	0	5	10%	25%	-	8000 לבימ"ש 4,000 למשרדים 12,000 סה"כ

*שטח מדוד גרפית

הוראות

- חזית בית המשפט תיקבע כלפי השטח הציבורי הפתוח.
- גובה סופי לבנין- 50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- כל עוד מבנה בית המשפט הקיים משמש את בית המשפט, יותרו החניות העיליות הקיימות בתחום השצ"פ. מרגע שבית המשפט יועבר למבנה חדש, לא תותר חניה בשטח השצ"פ. סטייה



מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

תכליות ושימושים

- מסחר ומשרדים
- לא יותר דיור מוגן.
- בסעיף זה "דיור מוגן" לרבות מעון לחוסים, הוסטל, דיור ציבורי, מיקבץ דיור שהגדרתו בתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- במגרש 2002 ימוקם בית המשפט.

1. הגדרות:

- 1.1. מבן- מספר מגרשים מתוחמים מסביב בדרכים, שטח ציבורי פתוח או שטח לצרכי ציבור, ואשר מהווים גוש פיתוח רצוף.
- 1.2. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני- תכנית שתוגש לכל מבן ובהתאמה למבננים הגובלים ותכלול את הפרטים המפורטים בסעיף 13(2) בתכנית חד/1212.
- 1.3. הוצאות עריכת תכנית- ראה סעיף 13(3) בתכנית חד/1212.
- 1.4. תכסית- השטח הכולל (עיקרי + שרות) של קומת הקרקע.
- 1.5. קומה טכנית- מכלי מים, מכוונות מיזוג אויר, מפוחים, חדרי מכוונות למעליות שהינם על הגג ובין שהינם בקומת ביניים.

2. שלבי תכנון ונוהל הוצאת היתר בניה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכניות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבן שלם עפ"י ההנחיות שפורטו בסעיף 13(2) בתכנית חד/1212 ובהתאם לנספח הבינוי המחייב (מסמך מס' 4), ועקרונות התכנון מחייבים. למען הסר ספק, סטייה מהוראות תכנית זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 10(2) ו-19(2) בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

3. הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני:

3.1. העמדת מבנים

העמדת המבנים בקומת הקרקע, קוי הבנין, מרווחים בין בניינים וגובה סופי, כמופיע בתכנית הבינוי, יהיו מחייבים כהוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית, כאמור בסעי' 2 (19) בתקנות (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

3.2. עיצוב החזיתות וגגות:

החזיתות יהיו בציפויים עמידים תוך הדגשה על אבן, ציפוי מתכת וזכוכית. לא יותרו פסיפס, קרמיקה או טייח אלא בקטעים קטנים ומוגדרים ובגומחות, הכל כפוף לאישור מהנדס העיר. בנייני המגורים וקומת הקרקע של בנייני המסחר והמשרדים יצופו באבן. בבניינים המסחריים תותר בקומת הקרקע שילוב חומרים אחרים בשיעור של עד 20%. עיצוב גגות יהיה חלק מעיצוב החזיתות. גגות בתי משרדים יקושטו ויוארו. מתקני מיזוג אויר, אנטנות, מתקני חימום, מכלי מים ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה. לא יותרו צינורות גלויים ומתקנים גלויים מכל סוג שהוא. הסתרת המתקנים על הגג תהיה מכל הצדדים כולל צידם העליון. לא יותר שילוט פרסומת.



השילוט על הבניינים יהיה באותיות בודדות ולא יבלוט מעל הקו העליון של המבנה. השילוט יופיע בהיתר הבניה.

3.3. מספר מבנים ובניה בשלבים :

למבנה שייבנה בשלבים או למבנים בקירות משותפים תוגש בקשה להיתר לשלב הראשון שתיערך ע"י אדריכל אחד, חזית שלמה לרחוב הכוללת את יתרת הבניה במגרש או במגרשים הצמודים לו בקירות משותפים. כל שלב יראה כבנין שלם ולא כשלב זמני. החזית שאושרה בשלב א' מחייבת.

3.4. חניה :

3.4.1. 20% מהשטחים הציבוריים הפתוחים בחלקה 439 יהיו פנויים מבניו תת קרקעי.

3.4.2. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

3.5. מרתפים :

במקרה של חניה יותר קו בנין 0.

3.6. מספר מבנים ובניה בשלבים :

למבנה שייבנה בשלבים או למבנים בקירות משותפים תוגש בקשה להיתר לשלב הראשון שתיערך ע"י אדריכל אחד, חזית שלמה לרחוב הכוללת את יתרת הבניה במגרש או במגרשים הצמודים לו בקירות משותפים. כל שלב יראה כבנין שלם ולא כשלב זמני. החזית שאושרה בשלב א' מחייבת.

3.7. גגות :

שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים יוכלו לשמש כמרפסות, ירוצפו, יכוסו חצץ או יגוננו.

3.8. שימושים אסורים :

לא יותרו בתחום התכנית דיוור מוגן ואולמי שמחות.

3.9. שיפוץ מבנים קיימים :

במקרים חריגים ועפ"י שיקול דעת הועדה המקומית יותר שיפוץ מבנים קיימים להמשך השימוש בהם לתקופה מוגבלת מראש ובלבד שהמהנה שלגביו מבוקש השיפוץ אינו ממוקם בתחום שטח ציבורי המסומן בתכנית.

4. הוראות פיתוח נוף מחייבות :

4.1. הנחיות לתכנון הפיתוח במגרשים :

- 4.1.1. הגובה המצוין בנספח הנופי מחייב עד לשינוי בשיעור 40 ס"מ. שינוי גדול יותר מ-40 ס"מ יותר באישור מהנדס העיר. הגובה המרבי הוא +1.20 מ' מגובה הכביש הנמדד במרכז המגרש.
- 4.1.2. ריהוט גן לסוגיו יהיה עשוי מארד החומרים הבאים : עץ רב שכבתי, קונסטרוקציה מברזל יציקה, בטון לבן מסותת או אבן.
- 4.1.3. סוג פנסי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העיריה בתכנית לפיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.
- 4.1.4. הגינון יבוצע בהתאם לתכנון אדריכלי וגנני שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 4.1.5. גבולות המגרש יגודרו בקירות בעובי 30 ס"מ, מצופים אבן עם קופינג תואם החזית הפונה לשטח הציבורי. בחזית הפנימית ניתן לצפות באבן תואמת או טיח אקרילי. בחזית המגרש יבוצע קיר בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומרבי של 80 ס"מ. לא יורשו חורי ניקוז בקיר. פתרון הניקוז יהיה באישור מהנדס העיר.
- 4.1.6. ריצוף קומת העמודים, חצרות, מדרגות ושביל כניסה יהיה במרצפות אבן, יציקות גרנוליט, כורכרית או בומנייט.
- 4.1.7. רחבות כיבוי אש יבוצעו באבנים משתלבות או דשא.
- 4.1.8. פילרים ציבוריים ישולבו בתוך קירות המגרשים.



4.1.9. צוברי גז ימוקמו אך ורק בתחום המגרש.

5. תנאים למתן הקלות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מתן הקלות, כמשמען בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, בהתקיים התנאים למתן הקלה:
- 5.1. אין בהקלה בכדי להשפיע או לחרוג מהתפיסה התכנונית שבבסיס תכנית זו ואו מהוראותיה הארכיטקטוניות.
 - 5.2. הועדה תדון בהקלה רק לאחר שתוצג לה תכנית עיצוב ארכיטקטונית חדשה של תחום המבן ואשר תכלול את ההקלה המבוקשת ובמקרה ומדובר בהקלה שעשויה להוות תקדים, תכנית כאמור הכוללת את מתן ההקלה בכל תחום המבן.
 - 5.3. הועדה תשקול ותגיע למסקנה כי אין באישור הקלה ובאישור הקלות דומות נוספות בכדי לפגוע פגיעה כל שהי בבעלי הזכויות השונים במקרקעין בהם מבוקשת ההקלה ובמקרקעין הסמוכים.

6. תנאים למתן היתר ולאכלוס:

ראה סעיף 20 לתכנית חד/1212.

7. חניה:

- נספח התנועה והחניה מחייב ביחס לכניסות למבנים ולתקן החניה.
- החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י מס' מקומות החניה בהתאם לתקן המחייב המופיע בנספח התנועה (מסמך 3 בתכנית).
- יותר להתקין מקומות חניה במספר העולה על הנדרש עפ"י התקן. פרט לכך יחולו על התכנית ההוראות הבאות:
- 7.1. החניה תהיה בתחום כל מגרש ומגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכנית לבינוי ופיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
 - 7.2. החניה תהיה תת קרקעית.
 - 7.3. חניה תת קרקעית תותר בקומת המרתף עם קווי בנין 0 לכל הכיוונים.
 - 7.4. בחניות תת קרקעיות תירשם זיקת הנאה וזכות מעבר להולכי רגל, למערכות תשתיות עירוניות. זיקה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
 - 7.5. החניות יהיו ממוספרות בריצוף או בשילוט.
 - 7.6. בחניות תת קרקעיות יותקנו מערכות אוורור מאולץ בשיעור של 6 החלפות לשעה.
 - 7.7. החניות התת קרקעיות יהיו בגימור נאה, רצפה חלקה, קירות בגימור טיח או צבע או בטון גלוי חלק, תקרות צבועות, תאורה מתאימה, שילוט ומספור.
 - 7.8. יותר חיבור מרתפי החניה מתחת לדרכים ותותר חניה תת קרקעית בתחום הדרכים וכן בתחום השצ"פ.
 - 7.9. כל עוד מבנה בית המשפט הקיים משמש את בית המשפט, יותרו החניות העיליות הקיימות בתחום השצ"פ. מרגע שבית המשפט יועבר למחנה חדש, לא תותר חניה בשטח השצ"פ. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

8. תשתיות עירוניות:

- 8.1. רשתות חשמל ותקשורת:
- רשתות חשמל ותקשורת (שאינן בגדר תשתיות עירוניות) בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות.
- 8.2. אספקת מים:

עפ"י המופיע בנספח התשתיות (מסמך מס' 6). תנאי לאכלוס יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית והפעלת מרכז המים באישור משרד הבריאות.

8.3. ניקוז:

8.3.1. עפ"י המופיע בנספח התשתיות (נספח 6 בתכנית).

8.3.2. בתכנון כביש הגישה לחניון התת קרקעי חובה להקפיד על מערך גבהים שימנע ממי נגר, הזורמים כנגר עילי ברחוב או בדרך ציבורית, לגלוש אל החניון התת קרקעי להציפו. מערכת הניקוז בחניונים מקרה של הפעלת ספרינקלרים או דליפה מצנרת מים, יחוברו, באמצעות מערכת שאיבה, אל מערכת הניקוז העירונית הסמוכה.

8.4. ביוב:

ראה סעיף 22.5 לתכנית חד/1212.

8.5. מערכות תשתית עירונית:

8.5.1. תותר העברת מערכות תשתיות עירוניות בתחום מגרשי בניה, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

8.5.2. מערכות התשתיות יבוצעו עפ"י הנחיית מהנדס העיר.

8.6. תחילת מימוש התכנית:

בשלב הכנת תכנית לביצוע תפעל הועדה המקומית להכנת תכנית לתשתיות לרבות תשתיות על כך שניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים עפ"י תכנית התשתיות. כתנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות בתחום הקו הכחול ותשתית העל הנדרשת מביצוע התכנית בהתאם להנחיות.

9. הוראות בנושא איכות סביבה:

ראה סעיף 23 לתכנית חד/1212.

10. תחנות טרנספורמציה:

ראה סעיף 24 לתכנית חד/1212

11. חשמל:

ראה סעיף 25 לתכנית חד/1212.

12. רישום שטחים ציבוריים:

12.1. בכפוף לסעיף 29 (2) כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית חדרה ללא תמורה עפ"י החוק.

12.2. לגבי מגרש 2002 יפעלו במידת הצורך על פי סעיפים 195 או 196 לחוק התכנון והבניה.

12.3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית חדרה כפי שנקבע בתכנית זו, שהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ועפ"י החוק.

12.4. כל הבעלים של השטחים שאינם מיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יכינו על חשבונם והוצאותיהם, מיד לאחר אישורה של תכנית זו ובתוך המועדים הקבועים בחוק, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תכנית לצרכי רישום לגבי כלל התכנית (תצ"ר) ויגישו אותה ליו"ר הועדה המקומית. לא הכינו כל הבעלים תצ"ר כאמור, יוכן התצ"ר ע"י הועדה המקומית ו/או מי מטעמה והוצאות הכנת התצ"ר, יתווספו להוצאות עריכת התכנית, יוטלו על הבעלים ויחולו עליהן הוראות סעיף 33 לתכנית חד/1212.

13. חישוב שטחים:

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת.

14. היטל השבחה:
על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.

15. החזר הוצאות עריכת התכנית וביצועה:
ראה סעיף 33 לתכנית חד/1212.

בנוסף בתאריך 11/5/2014 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ 6798 תכנית המתאר חד/2020. האזור בו מצויה החלקה שבנדון הוגדר "עירוני מעורב", ונכלל במתחם מס' 1. בענין זה ראה הוראות סעיף 4.6 וסעיף 6.18.1 להוראות התכנית. ניתן לעיין במסמכי תוכנית המתאר באתר האינטרנט של עיריית חדרה.

בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה לבין הוראות התכנית- יגברו הוראות התכנית.

אין במידע זה מתן אישור או היתר כלשהו.

לצורך קבלת מידע מרחבי אנה פנה לאתר עיריית חדרה/ אגף הנדסה / מידע כללי לתושב (או תכניות מתאר)

בכבוד רב,
אדרי' ליטל שלף דורי
אדריכלית העיר חדרה