

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0529446

שינוי הוראות בניה באזור"ת חדרה גוש 10014 מגרש 31/1



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/11/2018

להפקיד את התכנית
 11/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה באזור תעשייה דרומי בחדרה גוש 10014 מגרש 31/1.
התכנית משנה יעוד קרקע ממסחר ואחסנה למסחר ותעסוקה, משנה מס' קומות מ-3 ל-6, שטחי בניה עיקריים מ-120% ל-210%, שטחי שרות ותכסית קרקע וקובעת קו בנין צידי-מערבי אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה באזוה"ת חדרה גוש 10014 מגרש 31/1

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

302-0529446

מספר התכנית

0.928 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192073
קואורדינאטה Y	706182

1.5.2 תיאור מקום

רח' המתכת 18 אזור תעשייה חדרה גוש 10014 מגרש 31/1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	המתכת	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10014	מוסדר	חלק		31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד' / 2020. הוראות תכנית חד' / 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד' / 2020
18/06/1992	3673	4018		החלפה	חד' / 248 ו
05/01/1986	1144	3289		החלפה	חד' / 248 ד
07/01/1990	1388	3732		החלפה	חד' / 248 ה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי תנועה וחניה	09: 47 14/01/2019	מיכאל שבצ'נקו	14/01/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 45 16/01/2019	אחלאם יעקוב	14/01/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 40 14/01/2019	מיכאל דוידוב	14/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			עומר רויט גרופ יזמות ובניה בע"מ	חדרה	משמר הגבול	14			roit80@gmail.com
	פרטי			ליטל הלפ בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	59			
	פרטי			ד.נ.מ פיתוח חברות וניהול נכסים בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	59			
	פרטי			שנר כפיר יזמות בנייה השקעות בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2			snir474@gmail.com
	פרטי	אליהו לוינגר			חדרה	ירושלים	64			roit80@gmail.com
	פרטי			ע.א. ליאם יזמות בנדל"ן בע"מ	חדרה	הערבה	3			roit80@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עומר רויט גרופ יזמות ובניה בע"מ	חדרה	משמר הגבול	14			roit80@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	מודד	גולדשמיט ירחמיאל	661		חדרה	הרברט סמואל	א 27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
	אדריכל	מיכאל שבצ'ינקו	84153		אור עקיבא	שד המלך דוד	561	04-6263908		micharch2003@yahoo.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)				Ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת : כפר קרע מיקוד 30075.

מכון זמין
מונה הדפסה 20מכון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית משנה יעוד קרקע ממסחר ואחסנה למסחר ותעסוקה, משנה מס' קומות, שטחי בניה עיקריים, שטחי שרות ותכסית קרקע וקובעת קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע.
2. שינוי במס' קומות.
3. שינוי בשטח עיקרי.
4. שינוי בשטח שרות.
5. שינוי בתכסית קרקע.
6. קביעת קו בנין צידי-מערבי אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1

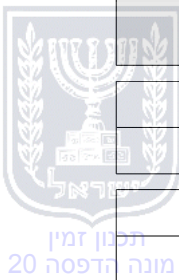
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה ושרותי מסחר	928	100
סה"כ	928	100

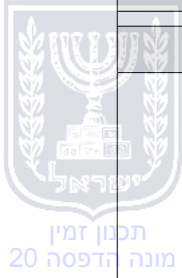
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	930.46	100
סה"כ	930.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. אולמי שמחות. ב. מסעדות. ג. דיסקוטקים. ד. מסחר. ה. משרדים-תעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים ללא אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.
ב	הוראות בינוי לפחות 50% מקומת הקרקע תשמש למסחר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות							
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי						
(5)	0 (4)	4 (3)	1 (2)	30.5 (1)	55	34.67	321.77	49.62	272.15	928	קומת קרקע-קומת המסחר	1	מסחר ותעסוקה
(5)	0 (4)	4 (3)	5 (6)	30.5	55	210.33	1951.89	275.62	1676.65	928	5 קומות תעסוקה מעל קומת המסחר	1	מסחר ותעסוקה
(8)	0 (4)	4 (3)	6 (7)	30.5	55	254.04	2274.04	325.24	1948.8	928	סה"כ למסחר +תעסוקה	1	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד עד 50% משטח המסחר(= שטח קומת הקרקע) לטובת תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה כולל לכל המבנה.
- (2) ק.קרקע-קומת המסחר.
- (3) קו בנין צידי-דרומי.
- (4) קו בנין צידי-מערבי.
- (5) קו בנין קדמי-מזרחי-8 מ' קו בנין קדמי-צפוני-0 מ'.
- (6) 5 קומות תעסוקה מעל ק.קרקע-קומת המסחר.
- (7) 6 קומות ברוטו.
- (8) קו בנין קדמי-מזרחי-8 מ' קו בנין קדמי-צפוני-0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	עיצוב ובינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970.</p>
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף.
6.4	ביוב
	מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית, המחוברת לפתרון קצה, בהתאם לתכנית ביוב באישור משרד הבריאות.
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>2. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</p> <p>3. מילוי הדרישות לעניין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה: תוגש תכנית בינוי לאישור אדריכל העיר</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.</p> <p>6. הבקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות, מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>א. ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. שפכים - כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מהמבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.</p> <p>ג. פסולת מוצקה - כמויות מרביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>ד. פסולת רעילה - איסור או קביעת תנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.</p> <p>ה. חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מרביות, סוגים והרכבים, של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי.</p> <p>ו. רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, בפירוט מקורות הרעש הצפויים, והצגת פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>בתקנות החוק למניעת מפגעים.</p> <p>ז. איכות אוויר - שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור כלשהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים, וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר.</p> <p>7. לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס אישר תוכניות בינוי גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. תכניות הבינוי והפיתוח תכלול:</p> <p>א. פרוט שטחים לשימושים שונים בתחום שטח המפעל, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכת אנרגיה, מים, שפכים ומערך פסולת, מבני שירותים ומנהלת, אחסנה, טעינה ופריקה, גישה חנייה ושטחי גינון.</p> <p>התכנית תיעד לפחות 20% מהשטח המגרש לצרכי גינון.</p> <p>ב. חזות ועיצוב: חזיתות מבנים, חומרי בנייה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי גינון.</p> <p>8. בקשה לשימוש חורג לא תדון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות סביבה.</p> <p>9. אישור תכנית לצרכי רישום.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה ולרישוי עסקים-תיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>	

תשתיות	6.7
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב</p> <p>1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>3. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>5. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית</p>	

בתיאום עם בעל התשתית.

7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

7.1. 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.

7.2. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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 חומרים 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 עבודות 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



6.7	תשתיות
	לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12)69(לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה ורישוי עסקים - תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	ל"ר

