

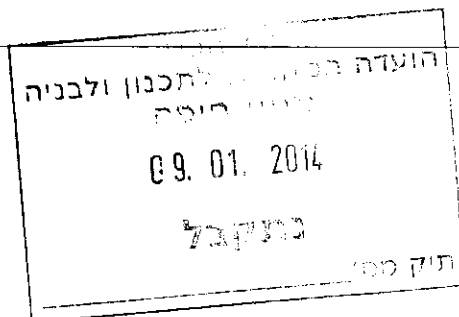
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

302-0126029

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0126029

תוספת קומה ברחוב הלל יפה בחדרה. גוש 10036 חלקה 121



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' הועדה המקומית וחלוטתה לאשר את התכנית בשיבתה מס' 2013008 מיום 10.9.13 מנהל העיר שם ותפקיד החותם	ועדה מקומית חדרה הפקדה תכנית מס' 302-0126029 הועדה המקומית וחלוטתה להפקיד את התכנית בשיבתה מס' 2013004 מיום 29.1.13 יו"ר הועדה שם ותפקיד החותם
הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6724 מיום 31.12.13 שם ותפקיד החותם	הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6604 מיום 29.5.13 שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

המגרש הנדון נמצא ברחוב הלל יפה 22 במרכז חדרה ובו מותר לבנות בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת עמודים בצפיפות דיור של 12 יח"ד לדונם, עם זכויות בנייה של 171% שטח עיקרי. במגרש זה ניתן היתר על פי התכנית המאושרת החלה על המגרש, חד/מק/1001/ג'. התכנית קובעת תוספת קומה מ 8 ק' ע.ע בהתאם לחד/מק/1001/ג', ל 9 ק' ע.ע במצב המוצע, ללא שינוי בשטחי הבנייה ויחידות הדיור המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת קומה ברחוב הלל יפה בחדרה. גוש 10036 חלקה 121

מספר התכנית 302-0126029

1.2 שטח התכנית 2.408 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/10/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מבילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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**

קואורדינטה X 192455

קואורדינטה Y 704742

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת במרכז העיר, ברחוב הלל יפה. החלקה גובלת בשצ"פ בצדה המזרחי, רחוב הלל יפה בצדה המערבי, וחלקות המיועדות למגורים בצדה הצפוני והדרומי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הלל יפה	22	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק		121

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חד/ 1001	שינוי		4356	695	03/12/1995
חד/ 450 / ה	כפיפות		4783	4713	11/07/1999
חד/ 765	כפיפות		3075	2884	12/07/1984
חד/ 765 / א	כפיפות		3336	2678	07/07/1986
חד/ 947	כפיפות		4172	1074	02/12/1993
חד/ מק/ 1001 / ג	שינוי	שינוי רק במספר הקומות בבנין העורפי, כל יתר הוראות התכנית יחולו.	4531		12/06/1997
חד/ מק/ 450 / ו	כפיפות		4706		01/12/1998
חד/ מק/ 450 / ח	כפיפות		5477		05/01/2006

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יובל רגב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יובל רגב			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200		17/12/2012	רגב יובל		14/04/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/03/2013	רגב יובל		10/04/2013		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אלי ימין		טנ-אל ימין השקעות והחזקות בע"מ	חדרה	המגינים	14	04-6211228	04-6211161	office@tan-el.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אלי ימין		טנ-אל ימין השקעות והחזקות בע"מ	חדרה	המגינים	14	04-6211228	04-6211161	office@tan-el.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלי ימין		טנ-אל ימין השקעות והחזקות בע"מ	חדרה	המגינים	14	04-6211228	04-6211161	office@tan-el.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יובל רגב	25419		הרצליה	גלגל הפלדה	16	09-9515022	09-9514597	yregevy@bez eqint.net
מהנדס גאודט ומודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 חלה ברחוב הלל יפה 22 בחדרה. התכנית קובעת תוספת קומה מ-8 ק' ע.ע, בהתאם לחד/1001/ג, ל-9 ק' ע.ע במצב המוצע, בבנין העורפי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת קומה מ-8 קומות על קומת עמודים ל-9 קומות על קומת עמודים, בבנין העורפי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.408					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	29		+29	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,117		+4,117	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מע"ר מגורים ומסחר	2,408	100
סה"כ	2,408	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,434.4	100
סה"כ	2,434.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר. 2. משרדים באגף נפרד. 3. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי. 4. מסעדות ומזנונים. 5. סוכנויות של חברות מסחריות. 6. בנקים ומשרדים. 7. שירותים רפואיים. 8. בית גיל זהב רק באיזור מע"ר מיוחד מגורים ומסחר (בתכנית חד/765/י). 9. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות. 10. מועדונים חברתיים ופרטיים. 11. תחנת דלק מטיפוס א' באיזור מע"ר מיוחד עפ"י ת.מ.א. 18 בחניון מבונה בלבד (בתכנית חד/765/י). הערה: השימושים המופיעים בסעיפים 9, 10 ומסחר סיטונאי לא יותרו במבנים משולבים למסחר ומגורים.
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי								שרות		
מגורים מסחר	1	2408	4117	(1)		(2)	4117 (3)	171	30	25	12 (4)	38 (5)	9 (6)	4	4	6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 5		מגורים ומסחר
	1	

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

מספר הקומות מתייחס לבנין העורפי בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י חד/450/ה'.

(2) עפ"י חד/450/ה'.

(3) לא כולל שטחי שירות עפ"י חד/450/ה'.

(4) לדונם.

(5) לא תותר הקלה בגובה הבניין. כל סטיה מהוראה זו, מהווה סטיה ניכרת מתכנית, ע"פי סעי' 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

(6) 9 קומות ע"ע לבנין העורפי בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת-הקרקע. 2. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	א. 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): ב. עצים לשימור: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. 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 שיידרש. 3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
6.3	פסולת בניין
	1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר

6.3	פסולת בניין
	המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון: 3.2.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. 3.2.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3.2.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, ומילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז.
6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	הועדה 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.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן לבצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אלי ימין		חתימה:
שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:		
	טנ-אל ימין השקעות והחזקות בע"מ 513471425		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אלי ימין		חתימה:
שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:		
	טנ-אל ימין השקעות והחזקות בע"מ 513471425		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אלי ימין	בעלים	חתימה:
שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:		
	טנ-אל ימין השקעות והחזקות בע"מ 513471425		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יובל רגב	עורך ראשי	חתימה:
שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:		
	טנ-אל ימין השקעות והחזקות בע"מ 513471425		