

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0357665

הנשיא 72 חדרה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חדרה
 הפקודת תכנית מס' 302-0357665
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' 2016003 ביום 21.2.16
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס'
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7763
 מיום 16.4.18

הודעה על הפקדת תכנית מס'
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7605
 מיום 24.10.17

ועדה מקומית חדרה
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס' 2018001 ביום 14.1.18
 משרד העיר יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים מבנה מגורים אחורי קיים בהיתר בן 16 יח"ד ב 8 קומות ע"ע וכן מבנה קדמי בקו בנין "0" לרחוב הרברט סמואל בו קיים היתר למבנה מסחרי בן 3 קומות וקומה רביעית נמוכה למערכות. התכנית באה על מנת להסדיר שינויים במבנה הקדמי המסחרי והתאמתו למסחר רק בקומת הקרקע ולמשרדים בשתי הקומות שמעל (במקום קומות מסחר), וכן שינוי קומת המערכות לקומת משרדים נוספת. שני המבנים בחלקה יישארו בקונטור הקיים ואין בניה נוספת מעבר לקיים בשטח.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הנשיא 72 חדרה

מספר התכנית 302-0357665

1.2 שטח התכנית

1.268 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

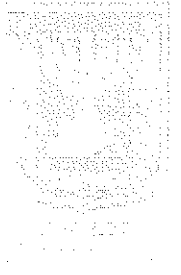
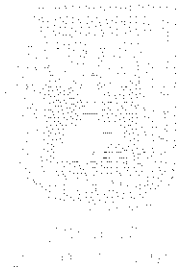
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16

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

193150 קואורדינאטה X

704925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הנשיא 72 חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק		24

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
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	6798	5358	11/05/2014
חד/ מק/ 1001/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1001/ ג ממשיכות לחול.	4531		12/06/1997
765 / חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 765 ממשיכות לחול.	3075	2884	12/07/1984



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גב		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גב		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/09/2017 ✓	דנה גב	12/07/2017	1	1:250	מנחה	בינוי ✓
לא	הנספח מחייב לכמות החניות שבו ובשאר הוא מנחה.	04/03/2018	טארק עמרי	04/01/2016	1	1:250	מחייב חלקית	חניה
לא		10/07/2017	דנה גב	01/10/2015		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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
office@kor-en-group.co.il	04-6224658	04-6338970	21	04-6338970	21	הרצל	חדרה	קורן מ.ש. בניין והשקעות בע"מ			פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
office@koren-group.co.il	04-6224658	04-6338970	21	הרצל	חדרה	קורן מ.ש. בניין והשקעות בע"מ			פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
hadarlaw3@gmail.com	04-6346431	04-6322020	67	הרבט סמואל	חדרה			ישראל הדר	ענייד	אחר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מיופה כח: ענייד ישראל הדר.

בעלים:

בורץ גז ת.ז. 017688797

בורץ איבון רחל ת.ז. 01768880

בורץ מוריס דרכון NY02959731

בורץ בריאן דוד ת.ז. 017357633

בורץ רפאל לאונרד ת.ז. 017728775

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
gevim1@gmail.com		072-3387007	42	המושב	פרדס חנה-כרכור		9502291	דנה גב	עורך ראשי	אדריכל
foaz15@hotmail.com	04-6351219	04-6351219		(1)	כפר קרע		389	יונס עאלהלה	מודד	מודד מוסמך
tarek.yteng@gmail.com	077-4703465	04-8244132		(2)	נצרת	י.ט הנדסה	3651059	טארק עמרי	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: ת.ד. 55 כפר ערה.

(2) כתובת: צרת ת.ד. 8810.

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.

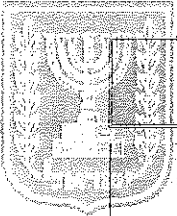
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שטח עיקרי לתכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 253.60 מ"ר עפ"י סעיף 62(א)(16), ל 2168.28 מ"ר המותר, לסה"כ 2421.88 מ"ר עיקרי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

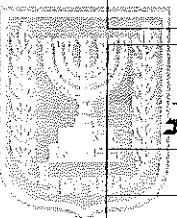
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מע"ר מגורים ומסחר	1,281.78	100
סה"כ	1,281.78	100

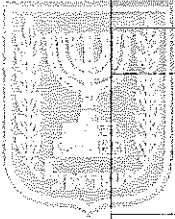
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,281.78	100
סה"כ	1,281.78	100

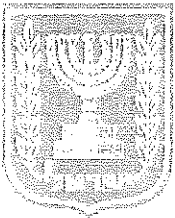


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים עפ"י תכניות בתוקף. שימושים בעלי חתימה אקוסטית גבוהה, כגון אולמות אירועים, מועדונים וכד' יהיו בכפוף לאישור ותו"ד איגוד ערים השרון-כרמל ואישור מהנדס העיר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י תכניות בתוקף מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו. קו בנין תכלת - למסחר. קו בנין אדום - למגורים.



תכנית ת"מ
מזה מספר 10



תכנית ת"מ
מזה מספר 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מספר קומות		מספר יחיד	תכנית (מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לבניסה	מעל הבניסה			סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה	מקבוצת הקובעות			
(5) 5	(4) 4	(3) 3		2	(1) 8	15	30	(2) 4957.88	(1) 1	(1) 2421.88	1268	1	מגורים (מסחר)
											גודל מגרש כללי		

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:

חריגה מקו הבניין למסחר לפי היתר תהווה סטייה ניכרת. קו בנין תכלת - למסחר. קו בנין אדום - למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכניות מאושרות.
- (2) בתוספת שטחי ערות עפ"י תכניות מאושרות.
- (3) 0 למסחר ומשרדים.
- (4) 29 לכיוון מגרש 29
- (5) 0 למסחר ומשרדים.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם לנספח החניה המצורף לתכנית.

6.2 חיזוק מבנים, 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.

6.3 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

