

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0353433

שינוי הוראות בניה בגוש 10037 חלקה 84 , ברח' הרברט סמואל, חדרה

חיפה

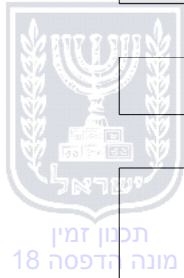
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במקום ניתן היתר מכוח תמ"א 38. שטחי הבנייה המותרים לפי תכנית זו מהווים תוספת למצב המאושר בתכנית המפורטת החלה במקום בלבד. שטחים אלו אינם מהווים תוספת לשטחי הבנייה שניתנו בהיתר מכוח תמ"א 38.

במסגרת התמ"א ההיתר ניתן לבנין מגורים בן 36 יח"ד, ב 9 קומות (2 דירות גן, 8 קומות טיפוסיות וקומת פנטהאוס) ותוספת של 1602.88 מ"ר למאושר בתב"ע. מיקומו של המבנה על החלקה לא משתנה. בחלקה קיים שצ"פ קידמי לרחוב הרברט סמואל, אשר גורם למצב בו לא נשמר רצף המסחר בחזית לכיוון הרחוב, ועל כן מוצע בתכנית זו להעתיקו לצידה האחורי של החלקה, בסמוך לשצ"פ נוסף שקיים בעורף החלקה. שטח השצ"פ נשמר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10037 חלקה 84 , ברח' הרברט סמואל, חדרה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

302-0353433

מספר התכנית

1.811 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	193000
קואורדינאטה Y	704600

1.5.2 תיאור מקום

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	הרברט סמואל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק	84	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



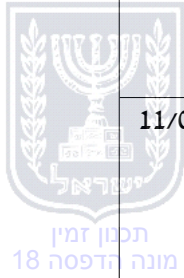
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 2020
12/06/1997		4531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חד/ מק/ 1001 ג ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 1001 ג
03/12/1995	695	4356	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתוכנית חד/ 1001 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1001
14/07/1996	4106	4427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1038 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1038
12/07/1984	2884	3075	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חד/ 765 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 765

הערה לטבלה:

תכנית בנ/ 765 (1) - התכנית משנה את הוראות תכנית בנ/ 765(1)



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				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/06/2017	דנה גב	15/04/2016		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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			אילן עמרם יזמות והשקעות בע"מ	חדרה	שאר ישוב	21	04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אילן עמרם יזמות והשקעות בע"מ	חדרה	שאר ישוב	21	04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אילן עמרם יזמות והשקעות בע"מ	חדרה	שאר ישוב	21	04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 18



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291	גבים אדריכלים	פרדס חנה- כרכור	(1)	42	050-7666207		gevim1@ gmail.com
	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6273343	

(1) כתובת : המושב 42 פרדס חנה כרכור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

1. החלפת שטחים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. קביעת הנחיות והוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
3. תוספת שטח בניה לפי סעיף 62א(א)(16).
4. שינוי בקו בנין אחורי לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים לשינוי מיקום השצ"פ מבלי לשנות את שיטחו.
2. קביעת הוראות לבינוי-
 - א. ביטול חובת דירוג הבניין מקומה חמישית, דהיינו תותר בניית הבניין ללא דירוג בכל קומות המגורים.
 - ב. בבניין מעורב למסחר ומגורים אין חובת קומת עמודים בין מסחר למגורים.
 3. תוספת 306 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ 2922.30 מ"ר במצב המוצע.
 4. שינוי בקו בניין אחורי לכיוון שצ"פ מ 6 מ' במצב מאושר ל 3 מ' במצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מע"ר מגורים ומסחר	1,530.64	84.50
שטח ציבורי פתוח	280.76	15.50

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,811.4	סה"כ

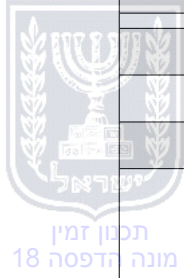


מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
84.50	1,530.64	מגורים ומסחר
15.50	280.76	שטח ציבורי פתוח
100	1,811.4	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינון, נטיעות ומשחקי גן.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות תכנית מאושרת בהם חד/1038
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מגורים בתנאי שבניין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר. ב. משרדים באגף נפרד. ג. חנויות למסחר סיטונאי וקמעוני. ד. מסעדות ומזנונים. ה. סוכנויות של חברות מסחריות. ו. בנקים ומשרדים. ז. שירותים רפואיים. ח. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות. ט. מועדונים חברתיים ופרטיים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בשל טופוגרפיה יחודית של החלקה, המפלס הקובע למסחר שונה מהמפלס הקובע למגורים, ואלו לא יחשבו כתוספת קומות לעניין זה. 2. ביטול חובת דירוג הבניין מקומה חמישית, דהיינו תותר בניית הבניין ללא דירוג בכל קומות המגורים. 3. גובה קומת עמודים כגובה הלובי ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. 4. בבניין מעורב למסחר ומגורים אין חובת קומת עמודים בין מסחר למגורים. 5. בבניין מעורב למסחר ומגורים תהיה כניסה נפרדת למגורים. 6. הגשת תכנית לאולם שמחה לא תורשה לפני קבלת דו"ח סביבתי (בעיקר בנושא אקוסטיקה). 7. אחוזי בניה בקומת קרקע למסחר עד 50% בתנאי של פתרון בעיות תנועה וחניה. 8. חלה חובה להפרדת פתרונות חניה ואשפה בין מגורים לעסקים. 9. בקשות לבניה הכוללות שימוש מסחר ותרבות המעורבים במגורים יועברו לקבלת חו"ד אגוד



מגורים ומסחר	4.2
ערים לאכות הסביבה. יתר ההוראות בהתאם לתכניות מאושרות בהס' חד/1038	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							
								קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
0 (5)	3	4	4	2	8 (4)	12	18	50	(3)	(2)	(1) 2922.3	1530	1	מגורים ומסחר

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:

תותרנה יציאות לגג עפ"י הוראות תכנית חד/450ה'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במקום ניתן היתר מכוח תמ"א 38. שטחי הבנייה המותרים לפי תכנית זו מהווים תוספת למצב המאושר בתכנית המפורטת החלה במקום בלבד. שטחים אלו אינם מהווים תוספת לשטחי הבנייה שניתנו בהיתר מכוח תמ"א 38..
- (2) עפ"י תכנית מאושרת.
- (3) עפ"י תכנית מאושרת.
- (4) 8 ע"ע.
- (5) 0 למסחר 5 למגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסאים. 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים טכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחיפ שבין קווי בניין לגבול מגרש או על עמודי חשמל, או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו מתח חשמל נמוך - תיל חשוף : 3 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) : 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 אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ'. ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ'. ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3.0 מ'. ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת חשמל. י. ארון רשת : 1 מ'. יא. שנאי על עמוד : 3 מ'. <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את</p>

6.2	חשמל
<p>קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	



6.3	איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
<p>בהתאם לסעיף 62א(א) 1 שינוי בגבולות ומיקום יעודי הקרקע מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד.</p> <p>לא יינתן היתר בניה ע"י הוועדה המקומית אלא לאחר שאושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום לכל מתחם האיחוד וחלוקה.</p>	



6.4	ניהול מי נגר
<p>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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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 בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. מי הנגר העילי יכוונו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18