

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0524561

שינוי בהוראות בניה ברח' הרצל בחדרה, גוש 10036 חלקת 260, 262



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חדרה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/10/2018

לאשר את התוכנית

29/11/2018



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברח' הרצל בחדרה גוש 10036 חלקות 260, 262.
התכנית מאחדת חלקות 260 ו-262, משנה שטח עיקרי ושרות, מס' יח"ד, מס' קומות, קווי בניין ותכנית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי בהוראות בניה ברח' הרצל בחדרה, גוש 10036 חלקת 260, 262	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
302-0524561	מספר התכנית		
1.175 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192712
קואורדינאטה Y	704838

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	הרצל	26	
חדרה	הרצל	22	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	260, 262	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
13/08/1992	4385	4034	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/450 ג ממשיכות לחול.	שינוי	חד/450 ג
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/450 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חד/450 ה
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450 ו. הוראות תכנית חד/מק/450 ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/מק/450 ו
03/12/1995	695	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1001 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/1001
12/07/1984	2884	3075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/765 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/765
05/01/2006		5477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450 ח. הוראות תכנית חד/מק/450 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/מק/450 ח

הערה לטבלה:

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09/04/2018	מיכאל שבצ'נקו	21/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	04/04/2018	אבי כהן	17/09/2017	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		25/04/2017	מיכאל דוידוב	25/04/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		13/11/2018	ישראל יעקב	09/04/2018	8		מחייב	טבלאות הקצאה

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	ענבל ילין ברזילי			קיסריה	שוהם	11			inbalbarz1956@gmail.com
	פרטי	זהר ברזילי			קיסריה	שוהם	11			inbalbarz1956@gmail.com
	פרטי			הרשנזון אנקאווה יזמות ובניה בע"מ	חדרה	פלטרין (1)	6	050-7208993		avihirshenzon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2477.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הרשנזון אנקאווה יזמות ובניה בע"מ	חדרה	פלטרין (1)	6	050-7208993		avihirshenzon@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2477.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	kiatsh99@walla.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
	שמאי	ישראל יעקב	862		חדרה	הרברט סמואל	66	04-6222321		
	יועץ תחבורה	אבי כהן		נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד	(1)				nimrod1@ccc.net.il
	אדריכל	מיכאל שבצ'נקו	84153		אור עקיבא	שד המלך דוד		04-6263908		micharch2003@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 1105 שקד, 37862.



מנהל הדפסה 15



מנהל הדפסה 15

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 מאחדת חלקות 260 ו-262, משנה שטח עיקרי ושרות, מס' יח"ד, מס' קומות, קווי בניין ותכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות 260 ו-262 בהסכמת הבעלים.

2. שינוי שטח עיקרי מ-1,950.5 מ"ר = (1,175X166%) עפ"י תכנית מאושרת חד/1001 ל-3,632.10 מ"ר במצב מוצע (שטח עיקרי קיים בהיתר-3215.82 מ"ר - תוספת 416.28 מ"ר ביחס למצב מאושר עפ"י היתר המאושר במסגרת תמ"א 38).

3. שינוי שטח שרות מ-2,604.57 במצב מאושר עפ"י היתר ל-2,708.50 מ"ר במצב מוצע.

4. שינוי במס' יח"ד מ-14 יח"ד במצב מאושר (עפ"י תכנית מאושרת חד/1001-12 יח"ד לדונם-7 יח"ד בחלקה 260 ו-7 יח"ד בחלקה 262), ל-34 יח"ד במצב מוצע. (מס' יח"ד קיים בהיתר - 30 יח"ד - תוספת 4 יח"ד ביחס למצב המאושר עפ"י היתר).

5. שינוי במס' קומות מ-9 קומות ברוטו (עפ"י תכנית מאושרת חד/1001), ל-10 קומות עיליות ברוטו במצב מוצע לכל בניין.

6. שינוי בקו בניין צידי-מזרחי מ-4 מ' במצב מאושר ל-2.6 מ' ו-2.3 מ' עבור מרפסות במצב מוצע.

שינוי בקו בניין צידי-דרומי מ-4 מ' במצב מאושר ל-3 מ' במצב מוצע.

שינוי בקו בניין צידי-מערבי מ-4 מ' במצב מאושר ל-2.70 מ' מצב מוצע.

7. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאושר עפ"י תכנית מאושרת חד/1001 ל-56% (56% תכסית קרקע-קיים בהיתר).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,175	מע"ר מגורים ומסחר
100	1,175	סה"כ

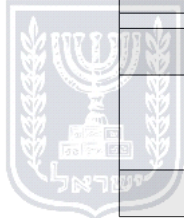
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,181.78	מגורים ומסחר
100	1,181.78	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשי.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	35	28.94	34	56	539.63	6340.6	1175 (1)	1533.5	3632.1	1175	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניה בקומת מרתף 100% משטח המגרש.
- (2) 10 קומות ברוטו.
- (3) קו בניין צידי-מערבי-2.7 מ'.
- קו בניין מזרחי-2.6 מ' ו-2.3 מ' עבור מרפסות.
- קו בניין דרומי-3 מ' ו-2.7 מ', כמסומן בתשריט.
- קו בנין צפוני-0.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה, המאפשרת גישה למגרש נשוא התכנית, כפי שמופיעה בתכנית בנ/765/ט"ו למשבצת בגוש 10036, שהוצגה לוועדה בעת הדיון.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון הנדסי להחדרת מי נגר לתת הקרקע וסילוק עודפים מתחום המגרש.
3. תנאי למתן היתר בניה - אישור תצ"ר על שטח התכנית.

6.2**עיצוב אדריכלי**

העיצוב האדריכלי יהיה לפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.3**חניה**

החניה עבור תוספת יחידות הדיור ביחס להיתר הבניה הקיים תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.4**ניהול מי נגר**

- מגורים
- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ג. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.5**פסולת בניין**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (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 הבניין 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 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 הבניין 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 -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

6.5	פסולת בניין
	<p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.6	תשתיות
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב- א. מתן היתר בנייה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. ב. היתר אכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים- אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>3. אשפה , אצירה, סילוק ומיחזור פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>4. קווי תקשורת וחשמל-מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>5. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p> <p>6. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק קרינה):</p> <p>א. איסור בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני 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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>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 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p>



תשתיות	6.6
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : אם באזור הבנייה 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.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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 לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.	
חיזוק מבנים, תמא / 38	6.8
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	ל"ר