

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0531848

מגורים וקומת מסחר ותעסוקה ברחוב ז'בוטינסקי, חדרה

חיפה

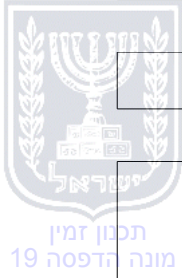
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/07/2019

לאשר את התוכנית
03/11/2019

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 בגוש 10036 חלקה 476, ברחוב ז'בוטינסקי מס' 11, פינת הרצל במרכז העיר חדרה. החלקה ממוקמת במרכז העיר בסמיכות לאזורי מגורים בבניה רוויה, ברחוב רחב בעל תשתיות מתאימות לפיתוח עירוני.

בתכנית מוצע שילוב קומת קרקע מסחרית שתהווה עוגן לשדרה המתחדשת ברח' הרצל, ועליה 7 קומות למגורים, בסה"כ 21 יח"ד ב-8 קומות ברוטו. השינוי המוצע בהוראות הבניה כולל הגדלת שטחי הבניה המותרים מ-398 מ"ר עיקרי לכ-2,298 מ"ר, תוספת קומות מ-2 ל-8 קומות, ותוספת יח"ד מ-2 ל 21 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים וקומת מסחר ותעסוקה ברחוב ז'בוטינסקי, חדרה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

302-0531848

מספר התכנית

0.983 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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	192550
קואורדינאטה Y	704420

1.5.2 תיאור מקום

רח' ז'בוטינסקי 11 (ז'בוטינסקי פינת הרצל), חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	ז'בוטינסקי	חדרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	476	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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.	כפיפות	חד/2020
17/07/1980	2102	2645		החלפה	חד/715
02/12/1993	1074	4172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/947 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/947
11/05/1987	1599	3449		החלפה	חד/781



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	23: 11 15/07/2017	יניב טלמון	12/06/2017	1	1: 250	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי- עדכון 31-12-2018	17: 28 31/12/2018	יניב טלמון	31/12/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה לתב"ע- עדכון 11-11-2018	10: 45 11/11/2018	אריה פלנר	11/11/2018		1: 250	מנחה	תנועה

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	גד בן ארצי			כפר ויתקין	הדוגית	4			
	פרטי	יואב בן ארצי			תל אביב- יפו	מניה וישראל	3			ybartzi@gmail.com
	פרטי	ענת בן ארצי			בנימינה- גבעת עדה	השסק גבעת עדה	2			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גד בן ארצי			כפר ויתקין	הדוגית	4			yanivtalmon@gmail.com
פרטי	יואב בן ארצי			תל אביב- יפו	מניה וישראל	3			ybartzi@gmail.com
פרטי	ענת בן ארצי			בנימינה- גבעת עדה	השסק גבעת עדה	2			yanivtalmon@gmail.com
פרטי			אהוד רוטמן השקעות ובניה בע"מ	חדרה	(1)	45			shay@ehud-rootman.co.il

(1) כתובת: ת.ד 178.

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
אדריכל	עורך ראשי	יניב טלמון	11695635		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800	פלנר אריה - הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר נטר	(1)				fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: כפר נטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים, תעסוקה ומסחר. תוספת זכויות בניה לטובת מבנה הכולל 21 יח"ד ב 8 קומות ברוטו ומסחר בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע.
2. תוספת יח"ד.
3. תוספת שטחי בניה.
4. תוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

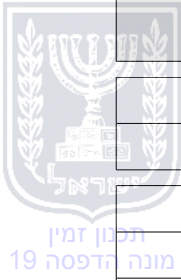
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

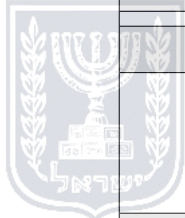
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	983	100
סה"כ	983	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	976.04	100
סה"כ	976.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר ג. משרדים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. לא תותר סגירתן של מרפסות. ב. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
ב	איכות הסביבה לא יותרו בחלקה שימושים תעשייתיים- החלקה בתחום אזור מגן ג' של קידוח שטרם נפסל רשמית ע"י רשות המים.
ג	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה הבטחת איכות מגורים באזור בעל שימושי קרקע מעורבים- הפעילות במסגרת השימושים למסחר ומשרדים תהיה פעילות שאינה יוצרת מטרדי ריח, עשן, ורעש למתגוררים במקום, בכפוף לתקנים ולמגבלות הקיימות בדין.
ד	תנועה פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר יתאפשרו רק בחזית כלפי רחוב ז'בוטינסקי או בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	
	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי					
	עיקרי	שרות														עיקרי
983	64	0	40	0 (2)	32	2	1 (3)	4	4	4	5	5	מסחר ותעסוקה	100	983	מגורים מסחר ותעסוקה
983	532	0	40	21	32	2	8 (5)	4	4	4	5 (6)	308	מגורים	100	983	מגורים 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:

לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יתאפשר ניווד שטחים בין שימושי מסחר ותעסוקה ושימושי מגורים..
- (2) לא יותרו יח"ד בקומת הקרקע.
- (3) קומה : קומת כניסה.
- (4) שטחי השירות למגורים מתחת לכניסה הקובעת כוללים את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לשימוש מסחר ותעסוקה..
- (5) מסי' הקומות לא יעלה על 8 קומות מעל כניסה קובעת + גרעין מדרגות יציאה אל גג מערכות..
- (6) תותר בליטה מעבר לקו בנין קדמי לרח' הרצל עבור מרפסות, בהתאם למצויין בתשריט ובנספח הבינוי.



6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. עיצוב ובינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. בגבול הצפוני של המגרש תמוקם גדר מגוננת, אשר תפריד בין הפעילות המוצעת בתכנית לבין המגורים הסמוכים.</p> <p>3. לא יותרו מיקום מחסנים ומבני שרות בחלק הצפוני של המגרש כלפי מבני המגורים השכנים מצפון, בתחום שבין קו הבניין הצפוני לגבול הצפוני של המגרש.</p>
6.2	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.</p> <p>ב. תישמר רציפות המדרכה להולכי הרגל. לא תתאפשר גישה לרכב מכיוון רח' הרצל. למגרש תהיה דרך גישה אחת בלבד לכלי רכב מכיוון רח' ז'בוטינסקי.</p> <p>ג. מקומות החניה לשימוש מגורים יופרדו ממקומות החניה לשימוש שטחי המסחר והמשרדים.</p> <p>ד. פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר יתאפשרו רק בחזית כלפי רח' ז'בוטינסקי או בתת הקרקע.</p>
6.3	בניה ירוקה
	הבנין יבנה ע"פ תקן בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 או כל תקן רשמי אחר.
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. דרכים וחניות / מגרשי חניה- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. במידה והמרתף יבנה בהיקף המגרש כולו, יסופקו פתרונות הנדסיים לקליטת מי הנגר לפי תמ"א 4/ב/34, זאת כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>3. הבקשה להיתר תתואם לדרישות תמ"א 4/ב/34 לעניין שימור וניצול מיטביים של מי נגר עילי בתחום התכנית.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה-</p> <p>א. תכנון רחבת כיבוי אש בהתאם להנחיות שרותי כיבוי והצלה.</p>



6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- ב. קביעת הסדרי תנועה שיאפשרו לדיירי המבנים הגובלים גישה לחניה במהלך עבודות הבניה, שמירה על בטיחות הולכי הרגל והמשך פעילות חיים תקינה בסביבת הפרויקט.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור איגוד ערים.

6.7

תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

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.
2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
3. קוי הביוב יהיו מחומרים עמידים המונעים זיהום בתת הקרקע ולפי הנחיות משרד הבריאות.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התיקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

- ו. 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.
- במידת הצורך ותנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

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

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרים שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.7

תשתיות

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.

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 אוירי 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 עבודת 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 לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8

הריסות ופינויים

א. פסולת הבניה מהמבנים המסומנים בתשריט להריסה תפונה ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
ב. פינוי פסולת הבניין יבוצע לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

צפי למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה כדין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19