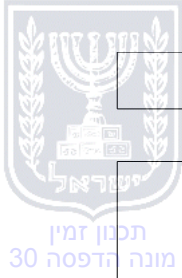


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0697227

תוספת זכויות בגוש 10403 חלקה 104, בחדרה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/05/2023

לאשר את התוכנית

20/05/2024

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

תחום התכנית בפינת הרחובות ציפורי והירדן בשכונת הפארק בחדרה. בחלקו הצפוני של תחום התכנית יש בניין מגורים בן 9 קומות על עמודים. בחלקו הדרומי, תכנית זו מבקשת להקים בניין מסחר ומגורים בן סה"כ 10 קומות. לצורך כך, מבצעת התכנית שינוי ביעוד הקרקע ממגורים ג' ליעוד מעורב למגורים ולמסחר, תוך שמירת האופי לשכונה ולצרכיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בגוש 10403 חלקה 104, בחדרה

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0697227

1.2 שטח התכנית 2.914 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	193723
קואורדינאטה Y	703994

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות ציפורי והירדן.

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			

שכונה הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10403	מוסדר	חלק	104	

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 30



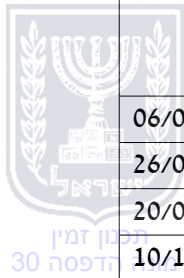
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2012		5662	6456		החלפה	חד/ 1200 / ב
26/09/2011		6776	6298		החלפה	חד/ 1461 / א
20/01/1972		891	1797		החלפה	חד/ 534
10/12/1987		447	3407		החלפה	חד/ 850
01/12/1998			4706		החלפה	חד/ מק/ 450 / ו
09/11/2004		389	5342		החלפה	חד/ 1200
18/08/2008		4401	5840		החלפה	חד/ 1200 / א
30/10/1986		85	3394		החלפה	חד/ 802
11/05/2014		5358	6798		כפיפות	חד/ 2020
25/09/2019		15065	8452	תכנית זו כפופה בנושאים הבאים : מחסנים באזור מגורים בבניה רוויה, שטחים עיקריים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה, וחדרי יציאה לגג [סעיף יג, למעט סעיף קטן 2 ו 7]	כפיפות	302-0583542



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	11: 38 25/07/2023	שלומי ממן	24/07/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מחייב לעניין כניסת רכבים	11: 35 07/09/2023	אחלאם יעקוב	23/07/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא		09: 52 16/12/2018	שלומי ממן	04/11/2018	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	(1)		עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	חדרה		41	04-6323282	04-6214664	liron@amramltd.co.il
	פרטי			ש.ה. גאיה נדל"ן בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	59			gayanadlan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרברט סמואל 41, דירה 10 חדרה.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב		אדם הנדסה	כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com
	מודד		661	מודדי חדרה	חדרה	(2)	25	04-6325454		Office@milikgol.co.il

(1) כתובת: כפר קרע, מיקוד 30075, ת.ד. 699.

(2) כתובת: הלל יפה 25 חדרה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

בנייה של מבנה מסחרי ומגורים בגוש 10403, חלקה 104, תוך שינוי ייעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ג' לייעוד מגורים ד' וחזית מסחרית
2. תוספת זכויות בניה
3. תוספת 26 יח"ד
4. תוספת קומות
5. הגדלת תכסית
6. תוספת קומת מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
חזית מסחרית	שביל	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,914	100
סה"כ	2,914	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,713.57	93.12
שביל	200.44	6.88
סה"כ	2,914.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר קמעונאי, מסעדות, גלריות, מוסדות פיננסיים, דואר, מרתפים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 50 מ"ר שטחים עיקריים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע, לפי תב"ע תיקונים. מחסנים: תחול חובת שיוך מחסן לכל יח"ד בתחום הבניין. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה. חדרי יציאה לגג לכול יח"ד בקומה עליונה.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי
	<ol style="list-style-type: none"> מרחק בין מבנים יהיה 8 מטר. בתא שטח 2: תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע. שימוש מסחר: הקומה המסחרית תהיה נגישה ופתוחה אל המרחב הציבורי כולל אפשרות של כניסה ויציאה וחיבור בין הרחוב לשצ"פ הסמוך. הוראות בינוי למסחר: <ol style="list-style-type: none"> החזיתות הפתוחות של המסחר תופנינה אך ורק לכיוון הרחוב גודל יחידה מסחרית לא יעלה על 100 מ"ר תקבע זכות מעבר לציבור בחזית המגרש בהתאם לנספח הבינוי.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, נטיעות, ריצוף, מעבר תשתיות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות
א	חלוקה ו/ או רישום
	באזור גבול מתחם תלת מימדי יהיה חניון תת קרקעי, ויתאפשר רישום עתידי של חניות פרטיות מתחת לשטחים הציבוריים, בכפוף לתקנות התקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
312	5	(1)			1	10	39	26		2284		780	2860	1410	1	מגורים	ד' מגורים	
(6) 468	(5)	3	(4) 4	4	2	(3) 10	39	(2) 26		2600		1250	2860	1304	2	מגורים	ד' מגורים	
	(5)	3	(7) 4	4	1	1						70	350		2	מסחר	ד' מגורים	
780					2	10	39	52	45	4884		2100	6070		סך הכל	מגורים ומסחר	ד' מגורים	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- גובה הבניה המפורט בטבלה כולל מתקנים טכניים על גג המבנה.
- תא שטח מספר 1 ללא שינוי מתכנית מאושרת חד/1200ב.
- בתא שטח מספר 1 קיים מבנה שנבנה ע"פ היתר מספר : 20170214 הכולל 34 יח"ד [תוספת של 8 יח"ד ל 26 המאושרות ע"פ חד/1200] שטחי הבניה העיקריים הוגדלו מ 2,860 מ"ר ל 3,260 מ"ר.
- בנוסף יותרו ע"פ תביע תיקונים [302-0583542] מחסנים עד 10 מ"ר ליח"ד, 50 מ"ר שטח עיקרי לרווחת הדיירים, חדרי יציאה לגג עד 40 מ"ר עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין 4 לתא שטח 2.
- קו בניין 3 למגרש 100..
- (2) 20% יח"ד קטנות.
- (3) קומת מסחר + 9 קומות מגורים.
- (4) קו בניין 0 לשביל.
- (5) 5 או 0 לפי חד/1200ב.
- (6) שטח המרפסות ליח"ד כ- 18 מ"ר.
- (7) קו בניין לשביל יהיה 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) " 1512/0 חדרה, בית קברות" י"פ : 1925עמ" 1827מיום : 10/06/1973הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה,) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>1. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. עבור מסחר : ניתן פטור מקביעת מקומות חניה למסחר בתחום המגרש, חניה לפריקה וטעינה תהיה ברחוב, ככול הניתן בחזית אל מול המסחר, ולא בתחום המגרשים.</p>	
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר או תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצורכי רישום) על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי לרישום החניות שמתחת לשטחים הציבוריים יהיה רישום של הבית המשותף, עם תשריט חלוקה תלת ממדית בו כלולים שטחי החניון שמתחת לשטחים לצורכי ציבור.</p> <p>לכל המאוחר בתום ביצוע הבנייה לפי התכנית, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת ממדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע.</p> <p>השטחים הציבוריים בחלקות התלת ממדיות שיווצרו, יופקעו ע"י עיריית חדרה בהתאם לתמ"ר ולאחר אישורה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>סעיף חשמל : כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



חשמל	6.4
<p>ייתן 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>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :- 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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 ייתן 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>	

ניהול מי נגר	6.5
התכנון יאפשר השהייה והחדרה של מי נגר	

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>1. עריכת תצ"ר ואישורה.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה למבנה החדש, תכלול פתרון תנועתי להפרדה בין הולכי רגל לתנועה מוטורית, בהתייחס למבנה הקיים.</p> <p>3. הבקשה להיתר תעבור להתייחסות איגוד ערים, במידת הצורך ובהתאם להנחיות מבא"ת לתכנון חושב רישוי.</p> <p>4. תתקבל חוות דעת איגוד ערים חדרה כתנאי להגשת בקשה להיתר למסחר.</p>	

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

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

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

ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30