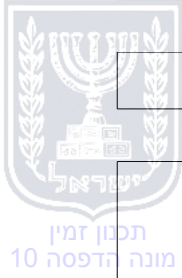


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1031954

שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות בגוש 10032 חלקה 250 בחדרה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/01/2024

לאשר את התוכנית

13/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005190662/310>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית חל בגוש 10032 חלקה 250, חלקה בפינת הרחובות ירושלים ובורוכוב בחדרה. המגרש מהווה מעבר מאזור המוגדר כשולי המע"ר [חלקו הצפוני של רחוב ירושלים] אל אזור צמוד קרקע מצפון.

במגרש הסמוך מדרום קיים מבנה מגורים חדש בן 8 קומות, כמו כן במסגרת מדיניות לרחוב צה"ל גובש בינוי המייצר מבנים שבין 9-15 קומות.

ייעוד הקרקע המאושר הוא 'מגורים ג'.

זכויות הבניה המאושרות ע"פ חד/808 3 קומות על קומת עמודים, סה"כ 70% שטחי בניה, תכסית קרקע של 30%, צפיפות של 6 יח"ד לדונם.

הזכויות שניתן לממש במסגרת תמ"א 38 : 10 יח"ד ו 8.5 קומות [6.5 תמ"א + 38 הקלה]. התכנית הנ"ל מציעה שטח עיקרי של 2,565 מ"ר, 27 יח"ד, קומת מסחר + 8 קומות מגורים.

בקומה 7 תותר בניית דירות דופלקס.

בנוסף, התכנית מגדילה תכסית מ 30% ל 57%.

בכדי לקבל תכנון מיטבי ולאור הגיאומטריה הלא רגולרית של החלקה

התכנית משנה קו בניין קדמי מ 5 מטר ל 4 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות בגוש 10032 חלקה 250
בחדרה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

302-1031954 מספר התכנית

1.001 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	193425
קואורדינאטה Y	705050

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית ממוקם בפינת הרחובות בורוכוב וירושלים בחדרה

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	בורוכוב	2	

שכונה

נווה עובד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	מוסדר	חלק	249-250	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
25/09/2019		15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -302 0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>302-0583542</u>
31/01/1991		1192	3840		החלפה	<u>חד/ 808</u>



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	14: 16 22/08/2023	שלומי ממן	21/08/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 17 22/08/2023	אחלאם יעקוב	21/08/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 08 18/11/2021	שלומי ממן	11/11/2021	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



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			זכריה לוי ובניו חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2			snir474@g mail.com

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
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		Office@milik gol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב		כפר קרע	(1)			052-7724445		ahlam.yakub @gmail.com

(1) כתובת: מיקוד 30075, ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות בניה קומות ויח"ד בגוש 10032 חלקה 250

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה

תוספת קומות

תוספת שימוש מסחר

תוספת יח"ד

הגדלת תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,001	100
סה"כ	1,001	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	80.43	8.03
מגורים ד'	921.15	91.97
סה"כ	1,001.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מסחר, צרכי ציבור, בנייני מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	שימוש השטח לצרכי ציבור יהיה בתיאום עיריית חדרה.
ב	מרתפים
	יותר מרתף בגבול מגרש. ניתן לבנות 2 קומות מרתף.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	שרות					
(8) 486	(7) 4	4	4	2	(6) 9	(5) 29	(4) 27	57	1780	(3) 1130	(2) 2565	(1) 921		מגורים ד'	מגורים ד'	
											100		קומת קרקע	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
											100		קומת קרקע	מסחר	מגורים ד'	

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:

קו בניין למסחר לכיוון רחוב בורוכוב יהיה 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) 95 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- (3) לכל יח"ד יותר: 1. מחסן בשטח של עד 10מ"ר 2. ממ"ד 12 מ"ר.
- (4) לפחות 20% יהיו יח"ד קטנות תותר 1 יח"ד בקומת הקרקע.
- (5) הגובה מתייחס לגובה רצפה אחרונה.
- (6) 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע. תותר בניית דירות דופלקס בקומה 7.
- (7) לרחוב בורוכוב.
- (8) 18 מ"ר ממוצע ליח"ד.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>יש לאפשר תכנון עומק של אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה ביחס 1: 1 2. דירות בשטח הקטן מ 80 מ"ר התקן יהיה 1: 0.5 3. פטור חניה למסחר</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 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. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם בתחומי המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>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 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. ב. איסור בניה בקרבת מתקני 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. 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'</p>	<p>6.5</p>



חשמל	6.5
<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ' 20.00</p> <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: 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 לבצע עבודת 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.</p>	
פסולת בניין	6.6
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>1.3 בדיקה 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.</p> <p>2. חובת גריסה- היתר בניה לאתר גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p>	



6.6 פסולת בניין	
	<p>-מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר ההתייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף 1. יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה, ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.</p>



6.7 שמירה על עצים בוגרים	
	<p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>

6.8 הריסות ופינויים	
	<p>1. מבנים/גדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים/גדרות המיועדים להריסה. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת מבנים/ גדרות המיועדים להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

