

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0886275

תוספת זכויות - רח' הבנים - חדרה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/04/2024

לאשר את התוכנית

15/09/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005085290/310>

דברי הסבר לתכנית

שני מגרשים צמודים , בגוש 10036, נמצאים מזרחה מכביש 4. התכנית המוצעת באה לשפר תכנון קיים ע"י הריסת שני בתים ישנים ובניית בניין אחד. תוספת זכויות, קומות, יח"ד ואיחוד חלקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת זכויות - רח' הבנים - חדרה

מספר התכנית 302-0886275

1.2 שטח התכנית 1.002 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

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 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

192723

קואורדינאטה Y

704889

פינת הבנים ושניאורסון

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הבנים	5	
חדרה	הבנים	3	

שכונה

מע"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק		252, 254

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>1001 / חד</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד / 1001 על תיקוניה.	4356	695		03/12/1995
<u>765 / חד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 765 ממשיכות לחול.	3075	2884		12/07/1984



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גבי טטרו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גבי טטרו		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	06/11/2022	גבי טטרו	14: 09 06/11/2022	טבלת הקצאה	כן
בינוי	רקע	1: 200		28/07/2020	גבי טטרו	22: 56 03/07/2024	נספח בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		06/11/2022	הל- אור יצחק	17: 55 06/11/2022	סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 200		28/07/2020	יעקוב אחלאם	10: 56 04/12/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/07/2020	גבי טטרו	22: 56 03/07/2024	תשריט מצב מאושר	לא

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	שמעון בר		הבנים 5 חדרה בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-5559595		guy@topcapital.co.il
	פרטי	שגב ברטהולד		הבנים 5 חדרה בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-5559595		guy@topcapital.co.il
	פרטי	אורי פנחסוב		הבנים 5 חדרה בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-5559595		guy@topcapital.co.il
	פרטי	גיא רוזן		הבנים 5 חדרה בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-5559595		guy@topcapital.co.il
	פרטי	אהובה שיוביץ			חדרה	הבנים	4	03-5559595		guy@topcapital.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא רוזן		הבנים 5 חדרה בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-5559595		guy@topcapital.co.il

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	גבי טטרו		טטרו שחר אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022		Gadi@gabite tro.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	יעקוב אחלאם		אינג' אחלאם יעקוב מהנדסת תנועה ותחבורה	כפר קרע	(1)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il
אגרונום	אגרונום	הל- אור יצחק			רחובות	השומרים (2)	10	050-5150160		helor@netvision.co.il

(1) כתובת : כפר קרע מיקוד 30075.

(2) כתובת : אוסישקין.



מנהל התכנון
מונה הדפסה 21



מנהל התכנון
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

איחוד וחלוקה, תוספת זכויות, שטח, יח"ד וקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2. תוספת שטח למגורים.

3. הגדלת מספר יח"ד.

4. תוספת קומות.

5. קביעת הוראות בינוי

6. שינוי קווי ביניים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	1	בלוק ביטול
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים ד'	1	מבנה להריסה
מגורים ד'	1	קו בנין עילי
מגורים ד'	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,002	100
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,006.21	100
סה"כ	1,006.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. כללי: א. חדר האשפה ימוקם בקומת הכניסה וקונטנר מבנה המגורים, תכנון חדר אשפה, יעשה בתיאום עם אגף איכות הסביבה ו/או שפ"ע. ב. חדר שנאים (טרפו) ימוקם בקומת המרתף בלבד. ג. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלה במתקנים על הגג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחורי מסתור. ד. גג הבניין, יהיה כחלק אינטגרלי מהמבנה, מתקנים ומערכות טכניות על הגג, ישולבו בעיצוב הגג, באישור מחלקת תכנון ועיצוב העיר. ה. גינון: שטח הגינון בכל הפרויקט לא יפחת מ-10% פנוי מבינוי, שבילים, חניות ומיסעות. שטח גינון מעל חניון תת-קרקעי: באיזור הגינון תידרש הנמכת חניון ב-1 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים, למעט במקומות שבהם יינטעו עצים יונמד המרתף ב-1.5 מ' רוחב ועומק ליצירת בית גידול. במרווחי המגרש יינטעו עצים בוגרים ככל הניתן לשימור והעתקה במקום לעקירה. 2. מגורים: א. בקומת הכניסה יותרו השימושים הבאים: דירות גן, לובי, מחסנים פרטיים ו/או משותפים, שרותי פנאי (חדר כושר ו/או מועדון דיירים) לרווחת הדיירים, חדר אופניים, חדר עגלות, חדר אשפה. ב. שטח הלובי בקומת הכניסה ראשית (תחתונה) לא יפחת מ-50 מ"ר.
ב	מרתפים במרתף יותרו השימושים הבאים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין): חניות, מערכות טכניות ומתקני שירות, הכוללים שנאים (טרנספורמציה), חדרי משאבות וגנרטורים, מחסנים פרטיים ו/או משותפים, שרותי פנאי (חדר כושר ו/או מועדון דיירים) לשימוש כל הדיירים.
ג	גגות 1. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים. כל המתקנים טכניים יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג. 2. מרפסת גג לא יבלטו ממתאר הקומה שמתחתן - מעקה הגג יהיה המשכי לקירות החיצוניים של המבנה. גובה מעקות בין מרפסות גג צמודות לא יעלה על 180 סמ'. גובה מעקה גג שטוח אשר אין אליו גישה מחדר המדרגות לא יפחת מ-30 סמ' לשם הבטחה ביצוע איכותי של איטום. 3. גמר גגות ומרפסות גג לפי הנחיות מרחביות.
ד	פיתוח ונוף

מגורים ד'	4.1
1.שטח גינון לא יפחת מ-10% פנוי מבינוי, שבילים, חניות, מיסעות. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-1.00 מ'	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	36	25 (2)	70	5304.6	2000		1000	(1) 2304.6	1002	1	מגורים ד'
(8)	(7)	5 (6)	4 (5)	2 (4)	10 (3)											



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגרסים ד'	מגרסים	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגרסים ד'	מגרסים		1	450



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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:

א. קו בניין 3 מ' למרפסות לרחוב הבנים (חזית קדמית)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 50 מ"ר עבור שטח משותף לדיירי המבנה כגון מועדון דיירים וכדומה.
- (2) 20% מסך הדירות יהיו קטנות שגודלן עד 80 מ"ר.
- (3) קומת כניסה , 9 קומות מגורים וקומה טכנית.
- (4) עד 2 מפלסי חניה.
- (5) צפוני לחלקה 377.
- (6) מערבי לחלקות 253, 255.
- (7) ל"ר.
- (8) 1. לרח' הבונים 5 מ'2. לרח' שניאורסון 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****פסולת בניין**

1. פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון התשנ"ט 1988.
2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.
4. תנאי מתן היתר לאכלוס, הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.

6.2**חומרי חפירה ומילוי**

- א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.
- ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגיבה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי בהיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים לתכנית מס' 302-0886275

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני מקרקעין			
יעוד	חלקים	בעלים	שטח	מס' תא שטח	יעוד	החלקים בבעלות	מס' זיהוי	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
מגורים ודרך	100%	הבנים 5 חדרה בע"מ	1257	1	מגורים ודרך	100%	007489016 027194935 017031196 051800431 039855721	עדנה יורמן (*) רוזן גיא שגב ברטהולד בר שמעון פנחסוב אורי	597	252	10036
	11.11% 88.89%	אהובה שיינבוץ הבנים 5 חדרה בע"מ			מגורים ודרך	100%	52373743	אהובה שיינבוץ	660	254	

*עדנה יורמן מכרה את המגרש ל:

רוזן גיא

שגב ברטהולד

בר שמעון

פנחסוב אורי

(הם הבעלים של חברה "הבנים 5 חדרה בע"מ")

אהובה שיינבוץ

ספרון שחור
מזוידנים בע"מ
ח.פ. 515593283

חברת מס' 5 חדרה בע"מ
ח.פ. 515624013

