

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1148816

תוספת זכויות ויח"ד בגוש 10037 חלקה 355 ז'בוטינסקי 42 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:

19/06/2024

לאשר את התוכנית

04/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/10/2023

להפקיד את התכנית

13/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005262064/310>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית ברחוב ז'בוטינסקי בחדרה. ייעוד הקרקע המאושר הינו מגורים א'. בחלקה קיים בית מגורים פרטי, דו קומתי. תחום התכנית נכלל בתכנית להתחדשות עירונית של עיריית חדרה, ותכנית זו תואמת את רוח התכנית להתחדשות עירונית. בתכנית זו ייעוד הקרקע שונה ממגורים א' למגורים ד'. מוצע מבנה בגובה של סה"כ: 8 קומות. התכנית מקצה עד 20% יח"ד קטנות ומציעה 2 מרתפי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תוספת זכויות ויח"ד בגוש 10037 חלקה 355 ז'בוטינסקי
 42 בחדרה

מספר התכנית 302-1148816

1.2 שטח התכנית

1.274 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	192975
קואורדינאטה Y	704200

1.5.2 תיאור מקום

חזית קדמית של החלקה פונה לרחוב ז'בוטינסקי

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
	42	ז'בוטינסקי	חדרה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק	355	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מחליפה את הוראות תכנית 302-0583542 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>302-0583542</u>
17/10/1985		513	3258	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד/766 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>חד/766</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	סקר עצים	09: 46 01/02/2024	איל שפירא	01/02/2024	27		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	15: 10 11/01/2024	שלומי ממן	11/01/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	11: 25 07/01/2024	אחלאם יעקוב	04/01/2024	1	1: 200	רקע	חניה
לא	נספח מצב מאושר	14: 03 22/01/2023	שלומי ממן	03/11/2022		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			עמרם אברהם וזכריה לוי בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	04-6201604		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		חדרה	(1)	27	04-6325454		office@milik gol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub @gmail.com
	אגרונום	איל שפירא			נופית	(3)		04-9931290		eyal@agrano mist.co.il

(1) כתובת: רחוב רוטשילד.

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

(3) כתובת: ת.ד. 203 נופית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 יח"ד בגוש 10037 חלקה 355, ז'בוטינסקי 42 בחדרה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' למגורים ד'

תוספת יח"ד

תוספת קומות

שינוי קו בניין

תוספת מרתף חניה

הגדלת תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	10
מבנה להריסה	מגורים ד'	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

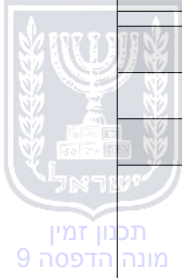
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,274	100
סה"כ	1,274	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,281.53	100
סה"כ	1,281.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מגורים:</p> <p>1. יותר שער כניסה לחניון במרווח צידי עד קו בניין 0 ובעומק של עד 3 מטר. מחסנים:</p> <p>1. תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליחידת דיור. 2. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה. מרתפים:</p> <p>1. יותר מרתף עד גבול מגרש. 2. יותרו מחסנים וחדרי מערכות. יח"ד:</p> <p>1. יותרו דירות גן בקומת הקרקע. 2. לפחות 20% ממניין יח"ד יהיו יח"ד קטנות. 3. יחידת דיור קטנה = עד 80 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממי"ד + עד 10 מ"ר מחסן + מרפסת. חדר יציאה לגג:</p> <p>1. יותר חדר יציאה לגג מכל דירה בקומה 8 בנוסף לחדר יציאה כללי של המבנה. 2. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 50% משטח קומת הגג [עיקרי + שרות]. נסיגות:</p> <p>הקומה המאוכלסת האחרונה תהיה בנסיגה של 3 מטר מחזית קדמית ואחורית.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. יש לאפשר שתילת עצים בוגרים בדופן הצפונית של המגרש, לאורך רחוב ז'בוטינסקי עם הנחיות מיוחדות לתכנון אדניות בעלות גובה אדמה גננית המתאים לעצים בוגרים. 2. תכנון האדניות יהיה מעל קומת תת הקרקע, ויהיה בסירוגין למקומות החניה. 3. מעל הקומה התת קרקעית יש לתכנן אדמה גננית המאפשרת שתילת עצים בוגרים. גובה אדמה גננית לשתילת עץ תהיה לפחות 50 ס"מ.</p>



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 יח"ד (3) 38	תכסית (% מתא שטח) 65	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר) 1274	שימוש מגורים	יעוד מגורים ד'
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות		
(5) 900	4	4	4	4	2	8	(4) 29.65	(3) 38	65	2170	(2) 1622	(1) 4028	1274	מגורים	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:

יותר ניוד שטחי שרות בין הקומות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 106 מ"ר ממוצע ליח"ד.
כולל חדרי יציאה לגג ומועדון דיירים..
- (2) בנוסף יותרו חדרי מערכות במקרה ולא ייבנו במרתף.
- (3) יש להקצות עד 20% דירות קטנות.
- (4) גובה המבנה לא מתייחס למתקנים טכניים/ חדר משאבות וכדומה..
- (5) 25 מ"ר ממוצע ליח"ד.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה 1:1 לדירות רגילות 1:0.5 לדירות קטנות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב</p> <p>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.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים. 4. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש. 5. במידה וקיימים פחות מ 15% שטחים חדירי מים יינתן פתרון ע"י הידרולוג למערך הטיפול במי הנגר העילי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור,</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד [כא"ב] 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 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 חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרב מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ג. 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</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי להיתר יהיה הריסת המבנים/ גדרות המסומנים להריסה.

6.7	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	מבנים/גדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים/גדרות המיועדים להריסה.

7. ביצוע התכנית

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9