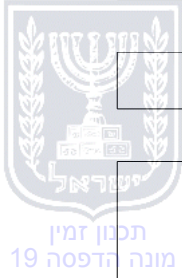


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1086610

שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות ברוטשילד פינת העלייה השנייה 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:

25/09/2024

לאשר את התוכנית

21/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005223508/310>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית המוצעת נמצא בפינת הרחובות רוטשילד והעלייה השנייה, בגוש 10035 חלקות 137,138. המתחם צמוד דופן מדרום לתכנית להתחדשות עירונית לב העיר. בחלקה הצפונית [137] אושרה תכנית 302-0702316, המגדירה מחדש את ייעוד הקרקע, זכויות הבניה ומאפשרת שימוש למסחר שב"צ בקרקע, ומבנה מגורים בן 7 קומות מעל. איחוד החלקות מאפשר:

1. הגדלת שטחי מסחר, ויצירת חזית מסחרית רציפה לרחוב רוטשילד.
2. שיפור משמעותי של יעילות מרתף החניה [רמפה אחת]
3. יצירת רצף הליכתי ברחוב רוטשילד שאינו מופרע ע"י תנועה רכבים.

התכנית המוצעת מממשת את התפיסה העקרונית לתוספת זכויות בניה במע"ר ע"פ תכנית האב להתחדשות עירונית.

נפחי הבניה המוצעים בתכנית כוללים בניין נמוך בן 8 קומות בפינת הרחובות רוטשילד העלייה השנייה, התכנית מציעה 44 יח"ד, כ 500 מ"ר למסחר, כ-440 מ"ר לשב"צ וכ 4365 מ"ר למגורים.



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

שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות ברוטשילד פינת העלייה השנייה בחדרה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-1086610

1.2 שטח התכנית 2.010 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 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	192875
קואורדינאטה Y	705175

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בפינת הרחובות שדרות רוטשילד ורחוב העלייה השנייה בחדרה, מספרי בתים 20 ו 31 ברוטשילד

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	שד רוטשילד	18	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10035	מוסדר	חלק	137-138	

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>2020 / חד</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
<u>חד / 450 / ה</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 450 / ה ממשיכות לחול.	4783	4713		11/07/1999
<u>302-0583542</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
<u>302-0702316</u>	החלפה		9266	1814		02/12/2020
<u>חד / 765</u>	החלפה		3075	2884		12/07/1984



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הקצאה בהסכמת בעלים	13: 11 07/09/2022	נחמה בוגין	01/08/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים	15: 43 10/05/2022	אייל שפירא	01/03/2022	30		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	15: 00 30/10/2024	שלומי ממן	27/10/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 56 30/10/2024	אחלאם יעקוב	30/10/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		14: 26 22/05/2022	שלומי ממן	10/05/2022	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אמיר כץ (1)	40573		כפר סבא		20	09-7667533	09-7667544	amir@katz-attia-law.co.il
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עופר קאופמן	12490		תל אביב-יפו	אלון יגאל	55	03-6963884	03-6329000	ofer@kaufman-law.co.il
	פרטי	איתן בנדרלי			חדרה	אוסישקין	42	054-4505082		ilanraif1@gmail.com
	פרטי	חן בנדרלי (2)			צורן קדימה	שקנאי צורן	12			bhdr51@gmail.com
	פרטי	שירי בנדרלי			פרדס חנה-כרכור	החיי"ל	7			ilanraif1@gmail.com
	פרטי	רחלי רייף			חדרה	אוסישקין	42			ilanraif1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית הפעמון כפר סבא.

(2) כתובת: ת.ד. 7897.

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
שמאי מקרקעין	יועץ	נחמה בוגין	231	נחמה בוגין בע"מ שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484	03-6442485	appraisers@gmail.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(1)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונים	אייל שפירא			נופית	(2)		054-5245566		office@agronomist.co.il

(1) כתובת: מיקוד 30075, ת.ד. 699.

(2) כתובת: ת.ד. 203.



משרד תכנון ופיקוח
ישראל



משרד תכנון ופיקוח
ישראל

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

הגדלת זכויות הבניה עפ"י תכנית חד/2020 על המגרש לרבות שינויי יעוד קרקע, הוספת יחידות דיור והגדלת מספר הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ומסחר.
- הוספת שטחי מסחר.
- הוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- הוספת יח"ד.
- הוספת קומות מגורים.
- הוספת מרתפי חניה.
- שינוי תכסית.



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

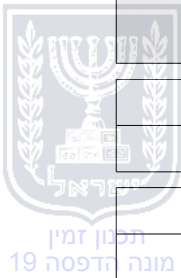
יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,005	50
מגורים ומסחר	1,005	50
סה"כ	2,010	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,008.85	100
סה"כ	2,008.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. בנינים ומוסדות ציבור: חינוך לגיל הרך, מרפאה, מועדון נוער.</p> <p>3. מועדון דיירים</p> <p>4. דרכים, שטחי חניה חניונים מקורים.</p> <p>5. מרתפים.</p> <p>6. מסחר</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>הבטחת איכות מגורים באזור בעל שימושי קרקע מעורבים:</p> <p>הפעילות במסגרת השימוש למסחר תהיה פעילות שאינה יוצרת מטרדים למתגוררים במקום, בכפוף לתקנים ולמגבלות הקיימות בדין.</p> <p>הוראה זו מתייחסת בין היתר: רעש, ריח, זיהום אור, עשן, הצטברות פסולת מושכת מזיקים, קרינה חשמלית ממערכות טכניות, מיקום ועיצוב שלטי חוצות, חסימת או הפרעה לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. ניתן לבנות מבנה 1 עם 2 כניסות נפרדות.</p> <p>2. יותרו דירות דופלקס.</p> <p>3. כניסה לחניון תת קרקעי תהיה מרחוב העלייה השנייה.</p> <p>4. תינתן גמישות בתכנון ממ"ד או ממ"ק.</p> <p>5. תינתן גמישות של עד 1 מטר בגובה המבנה, לצורך התאמה מתקנים טכניים על הגג בתכנון המפורט.</p> <p>6. תהיה הפרדה מלאה בין הכניסות והמבואות למסחר ושב"צ/ למגורים.</p> <p>7. החניה התפעולית תהיה מחוץ לתחומי המגרש לאורך מפרצי החנייה הציבוריים.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר בניה.
ד	מסחר
	<p>1. קומת המסחר תהיה בקומת הקרקע.</p> <p>2. יותר גגון הצללה לאורך החזית המסחרית מעל המדרכה הציבורית. רוחב הגגון יהיה 2 מ' מקו הבניין.</p> <p>3. קו בניין למסחר ותעסוקה יהיה 2 מ'</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח 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)	שימוש	יעוד			
	קדמי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות	שרות	גודל מגרש מוחלט
										(2)	(1) 440	2010	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר			
(8) 820	(7) 5	4	4	2	(6) 8	(5) 33	44	65	2950	(4) 1750	(3) 4365	2010	מגורים	מגורים ומסחר			
										(10) 120	(9) 500	2010	מסחר	מגורים ומסחר			

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 בנין למרפסות 3 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הציבורי יהיה עבור שטחי ציבור למבני חינוך ורווחה, בתיאום מול עיריית חדרה. ככל שיתוכננו מעונות/גני ילדים יש להקצות חצרות למעונות/גני ילדים בהתאם להוראות משרד החינוך.
- (2) שטח לשטחי שרות נכלל בשטח עיקרי.
- (3) 1. כ-97 מ"ר ממוצע ליחיד
- (4) 2. כ-80 מ"ר יוקצו למועדון דיירים.
- (4) 1. יותר ממ"ד או ממ"ק ע"פ התקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- (2) מחסנים עד 10 מ"ר ליחיד.
- (5) תותר גמישות של עד 1 מטר בגובה המבנה לצורך התאמת מתקנים טכניים על הגג.
- (6) קומת קרקע - מסחר ושב"צ
קומה 1-7 מגורים
בנוסף יותר חדר יציאה לגג.
- (7) בקומת קרקע קו בנין למסחר יהיה 2 מ'.
- (8) 18 מ"ר ממוצע ליחיד.

(9) שטח כל חנות לא יעלה על 200 מ"ר.

(10) שטח לממ"ק יוקצה ע"פ הנחיות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. מקומות החניה למגורים : תקן 1:1. מקומות החניה לשאר השימושים יהיו ע"פ נספח החניה או ע"פ התקן התקף, הנמוך מבין השניים.

6.2**איכות הסביבה**

- א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים כגון רעש, ריחות מפגעים חזותיים. נושא זה יתואם מול איגוד ערים חדרה.
- ב. שפכים וניקוז : שפכים סניטריים יפוננו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה, עפ"י אישור מח' מים וביוב.
- ג. פסולת : פתרונות פינוי האשפה יהיו נפרדות למבנה המגורים ולשימושים האחרים והפתרונות יהיו בהתאם לדרישות ולאישור מחלקת התברואה בעריית חדרה.
- ד. מיקום המזגנים בבניין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכך אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולות המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ה. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר הבניה.
- ו. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים, בהתאם להנחיות מרחביות.
- ז. תהיה הפרדה מלאה בין אמצעי התברואה למסחר ולמגורים לרבות פסולת.

6.3**ניהול מי נגר**

מתוך שטח המגרש הכולל, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחי חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4**ביוב**

מערכת הביוב תבוצע בהתאם לרשום בהנחיות משרד הבריאות בדבר הכנת תכנית להנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתייה

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

שטחי ציבור יירשמו ע"ש עיריית חדרה.

6.6**הריסות ופינויים**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

ל"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



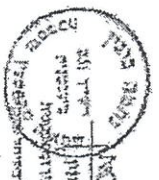
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

טבלת הקצאת בתים במגורים

לפי תכנית מס' 302-1086610

מס' חלקה		שטח חלקה (מ"ר)		שטח בנייה (מ"ר)		מס' חלקה		שטח חלקה (מ"ר)		שטח בנייה (מ"ר)	
1	1003	1003	1003	138	1003	1	1003	1003	1003	138	1003
2	2005	2005	2005	138	2005	2	2005	2005	2005	138	2005

ג'רה קרצ'ור
אלז אפר קרצ'ור
ב' יאנה קרצ'ור
עומר קראפמן, עורר-114
 רשיון מס' 12490
 נמאל אלן 155, בית אשדוד 2080 ת"מ
 טל: 03-6961875 נקסד: 03-6963834



תאריך: 01/09/2022
 מס' תיק: 231
 מס' תוכנית: 302-1086610



Scanned with CamScanner