

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0731307

שינוי הוראות בניה ברח' הנשיא בחדרה גוש 10035 חלקה 9

חיפה

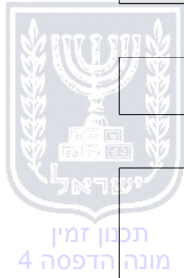
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברח' הנשיא בחדרה גוש 10009 חלקה 9.
התכנית מחליפה שטחים בין השצ"פ הקיים בחזית החלקה, למגורים ומסחר שבמערב ובצפון החלקה, לשם יצירת חזית מסחרית רצופה ברחוב, וכן התכנית משנה הוראות בניה עפ"י הפירוט להלן:

1. איחוד וחלוקה ע"י החלפת שטחים בין שצ"פ בחזית החלקה, למגורים ומסחר שבמערב וצפון החלקה.
 2. שינוי שטחי בניה עיקריים למגורים:
- שינוי שטחי בניה עיקריים למגורים מ-1,571.79 מ"ר (171%) במצב מאושר, ל-5,600 מ"ר (431.10%) במצב מוצע.
- (הסבר לשטח בניה עיקרי למגורים+מסחר במצב המאושר עפ"י תכנית חד/1001 : 171% מתוך 1,299 מ"ר שטח החלקה = 2221.29 מ"ר סה"כ למגורים+מסחר.
- שטח עיקרי למסחר הינו 50%=649.5 מ"ר, שטח עיקרי למגורים 1,571.79 מ"ר)
3. שטחי שרות למגורים מעל לקרקע: 2,580 מ"ר.
 - שטחי שרות למסחר מתחת לקרקע: 200 מ"ר.
 4. מרתף החניות 300% משטח כולל של כל החלקה (כולל השצ"פ) סה"כ 4,725 מ"ר-משותף למסחר ומגורים.
 5. שינוי במספר קומות מ-8 ק'+ק.עמודים ל-17 קומות (קומת מסחר+קומת מחסנים+15 קומת מגורים).
 6. שינוי במס' יח"ד מ-15 יח"ד (12 יח"ד לדונם) במצב מאושר ל-60 יח"ד (46 יח"ד לדונם) במצב מוצע.
 7. שינוי בקווי בניין:
 - ק.ב.קדמי למרפסת גג בקומה 1- אפס מ' למגורים.
 - ק.ב. צידי-מזרחי מ-4 מ' במצב מאושר ל-2.7 מ' במצב מוצע.
 - ק.ב. צידי-מערבי מ-4 מ' במצב מאושר ל-0 מ' במצב מוצע.
 - ק.ב. אחורי-צפוני מ-6 מ' במצב מאושר ל-0 מ' במצב מוצע.
 8. שינוי בתכנית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-70% במצב מוצע.
 9. שינוי בשטח מרפסת מקורה מ-12 מ"ר ליח"ד, ל-24 מ"ר ליח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' הנשיא בחדרה גוש 10035 חלקה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

9

302-0731307

מספר התכנית

1.584 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 192394

קואורדינאטה Y 705249

1.5.2 תיאור מקום

רח' הנשיא בחדרה גוש 10035 חלקה 9

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	הנשיא ויצמן	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10035	מוסדר	חלק	9	
10036	מוסדר	חלק		1

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

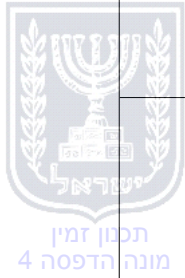
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תאריך
חד/ 2020	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	0		
חד/ 450 /ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450 /ה ממשיכות לחול.	0		
חד/ מק/ 1001 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1001 /ג ממשיכות לחול.	0		
חד/ 1001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1001 ממשיכות לחול.	0		
חד/ 765	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 765 ממשיכות לחול.	0		
חד/ מק/ 450 /ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח תחולנה על תכנית זו.	0		



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				מיכאל דוידוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל דוידוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	14/03/2019	מיכאל דוידוב	11: 43 17/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/03/2019	מיכאל דוידוב	08: 30 18/03/2019		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			כרמית מחסני הלבשה בע"מ	תל אביב- יפו	אילת	46	052-5382555		

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כרמית מחסני הלבשה בע"מ	תל אביב- יפו	אילת	46	052-5382555		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				כרמית מחסני הלבשה בע"מ	תל אביב- יפו	אילת	46	052-5382555		

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גורדון סיני	408		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

התכנית חלה ברח' הנשיא בחדרה גוש 10009 חלקה 9.

התכנית מחליפה שטחים בין השצ"פ הקיים בחזית החלקה, למגורים ומסחר שבמערב ובצפון החלקה, לשם יצירת חזית מסחרית רצופה ברחוב, משנה שטחי בניה, גודל קומות מרתף חניה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין, תכסית קרקע ושטח מרפסת מקורה ליח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה.
2. שינוי שטחי בניה עיקריים למגורים
3. קביעת שטחי שרות.
4. שטח קומות מרתף החניות.
5. שינוי במספר קומות .
6. שינוי במס' יח"ד.
7. שינוי בקווי בניין.
8. שינוי בתכסית קרקע.
9. שינוי בשטח מרפסת מקורה.



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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	3
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9.18	0.58
מע"ר מגורים ומסחר	1,299	82
שצ"פ	276	17.42
סה"כ	1,584.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9.18	0.58
מגורים ומסחר	1,299.05	82.30
שטח ציבורי פתוח	270.29	17.12
סה"כ	1,578.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים באגף נפרד.</p> <p>ג. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.</p> <p>ד. מסעדות ומזנונים.</p> <p>ה. סוכנויות של חברות מסחריות.</p> <p>ו. בנקים ומשרדים.</p> <p>ז. שירותים רפואיים.</p> <p>ח. בית גיל הזהב</p>
4.3.2	הוראות

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות					גודל מגרש כללי
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
0	0 (4)	0 (3)	3 (1)			(2)	300	4725	4725 (1)			1575		1	חניון	מגורים ומסחר
0	0 (4)	2.7 (3)	3 (1)	1	59		65.39	849.5 (6)	(5)	200	649.5	1299		1	מסחר	מגורים ומסחר
(10)	0 (4)	2.7 (3)	3 (1)	16 (9)	59	46.18	60	964.97	12535	4725 (1)	2210	5600	1299	1	מגורים	מגורים ומסחר
(14)	0 (4)	2.7 (3)	3 (1)	17	59	46.18	60	1030.37	13384.5	4725 (1)	2410	6249.5 (13)	1299	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

מ"ר (מ"ר) מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
	0		1	חניון	מגורים ומסחר
	0 (8)		1	מסחר	מגורים ומסחר
1000 (12)	(11)		1	מגורים	מגורים ומסחר
1000 (12)	(11)	מגורים+מסחר סה"כ	1	מגורים ומסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף משותף למסחר ומגורים.

(2) 100%.

(3) ק.ב. צידי-מזרחי.

(4) ק.ב. צידי-מערבי.

(5) 4,725 מ"ר מרתף חניה משותף למסחר ומגורים.

(6) סה"כ שטחי בניה למסחר ללא מרתף.

(7) למגורים+מסחר.

(8)

(9) קומת מחסנים+15 קומת מגורים.

(10) ק.ב. אחורי 0.00-5.22 מ', עפ"י תשריט.

(11) ק.ב. קדמי : למסחר 0 מ',

למרפסת גג בקומה 1 למגורים 0 מ',

למגורים ק.ב. קדמי עילי 5 מ'

(12) 24 מ"ר מרפסת מקורה ליח"ד.

(13) מגורים ומסחר.

(14) ק.ב. אחורי 0 מ'-5.22 מ' עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	בהתאם להנחיות מרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף.
6.3	ניהול מי נגר
	שטחים חדירי מים לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
6.5	תשתיות
	כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 1. ביוב 1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. 2. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 3. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 4. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 5. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/

6.5

תשתיות

או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

7.1. 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.

7.2. 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'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד

6.6

הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות עריכת התכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8

הריסות ופינויים

הריסת מבנים

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

