

תאריך: 13/06/2021
ת. עברי: ג' בתמוז תשפ"א

סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2021004

בתאריך: 20/06/2021 י' בתמוז תשפ"א שעה 17:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| - ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית | מר צביקה גנדלמן |
| - מ"מ ראש העיר | מר ניר בן חיים |
| - סגן ראש העיר | מר רומן גישר |
| - סגן ראש העיר | מר בועז ביטון |
| - חבר הועדה | עו"ד טל אליהו |
| - חבר הועדה | מר משה אלמליח |
| - חבר הועדה | מר גד אריאלי |
| - חבר הועדה | מר שלמה בוזגלו |
| - חבר הועדה | מר שי ברכה |
| - חבר הועדה | מר רונן הילף |
| - חבר הועדה | עו"ד מרים נחשונב |
| - חבר הועדה | מר רון שגן |

נציגים:

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| - נציג שר הפנים | עידן עמית |
| - ראש צוות מרחב חדרה במחוז | הגב' עפרה הראל |
| - נציג שר האוצר - בעל דעה מיעצת | מר דוד בריל |
| - נציגת רשות הכבאות | הגב' אלה ליבשיץ |
| - נציג רשות הכבאות | מר דודו וענונו |
| - נציגת השרה להגנת הסביבה | הגב' ורד דרור |
| - נציגת שר הבריאות | הגב' מיכל דנצינגר |
| - נציגת שר הבינוי והשיכון | הגב' נירית מיכאלי |
| - נציג מינהל מקרקעי ישראל | מר שי רגב |
| - מפקד משטרת חדרה | יגאל בן לולו |
| - נציג שר התחבורה והתשתיות הלאומית | מר הראל דמתי |
| - מתכנן סביבתי איגוד ערים | לירם יונגרמן |

סגל:

- | | |
|--|-------------------------|
| - מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית | אינג' נדב הדר |
| - מנהלת הועדה המקומית | סיגל הרשקוביץ |
| - ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי בניה | אדר' אליסיה רובינשטיין |
| - ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' תכנון עיר | אדר' רונה אורובנו מזרחי |
| - ס. מהנדס העיר ומנהל מח' פיתוח תשתיות | אינג' הילאל פטימה |
| - יועמ"ש הועדה המקומית | עו"ד סיגל אהרון |
| - מנהל מח' השבחה | אסף זיו |

המשך משתתפים לישיבה:

מוזמנים:	הגב' יוכי דהן	- מבקרת העיריה
	מר חיים חומרי	- מזכיר הועדה החקלאית
	איריס ארבל	- החברה להגנת הטבע-מנהלת קהילה והסביבה
	שגיא צוקרמן	- ראש המנהלת להתחדשות עירונית

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021003 מתאריך 25/04/2021.

על סדר היום:

ישיבת הועדה שתוכננה ליום 13/6/21 נדחית בשבוע - סדר היום ללא שינוי.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190326\1 אישור בקשה ת.בנין: 3365	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 7726 חלקה: 98 מגרש: 1_36 תכ': חד/813	נעים יצחק	רחוב כ"ט בנובמבר 33, שכונה: שכי בית אליעזר	5
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200016\1 אישור בקשה ת.בנין: 7130	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 10013 חלקה: 100	אביב חסן אמירה	הגר"א 12	6
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200168\1 דיון בבקשה ת.בנין: 5172	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 10042 חלקה: 14 מגרש: 54 תכ': חד/767	כהן תמר	רחוב הנבל 26, שכונה: שכי פאר	7
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200212\1 אישור בקשה ת.בנין: 2179	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 7731 חלקה: 257 מגרש: 220 תכ': חד/813	בכר שרית	הפלמח 16, שכונה: שכי בית אליעזר	8
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200226\1 אישור בקשה ת.בנין: 5458	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 10009 חלקה: 315 מגרש: 1 תכ': 302-0617555	שלומי אהרון	חטיבת אלכסנדרוני 13	9
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200242\1 דיון בבקשה ת.בנין: 1855	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 7726 חלקה: 10 מגרש: 5086 תכ': חד/813	עדן אבשלום	רחוב העצמאות 43, שכונה: שכי בית אליעזר	10
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200245\1 דיון בבקשה ת.בנין: 3693	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש: 10570 חלקה: 88 מגרש: 2767 תכ': חד/763	לוי אברהם קיימת התנגדות	רחוב המעפילים 12, שכונה: שכי גבעת אולגה	11
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200259\1 אישור בקשה ת.בנין: 3758	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 7727 חלקה: 38	רצקר זוהר	רחוב קבוץ גלויות 53, שכונה: שכי בית אליעזר	12
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200276\1 אישור בקשה ת.בנין: 4362	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 7727 חלקה: 101 מגרש: 1_101 תכ': חד/813	משרקי שלמה	רחוב יציאת אירופה 3, שכונה: שכי בית אליעזר	13
10	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200307\1 דיון בבקשה ת.בנין: 4295	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 7727 חלקה: 84 מגרש: 1_84 תכ': חד/813	כהן יונתן	רחוב יציאת אירופה 24, שכונה: שכי בית אליעזר	14
11	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200323\1 דיון בבקשה ת.בנין: 7064	בית משותף, בנייה חדשה, שינויים ללא תוספת	גוש: 10008 חלקה: 166 מגרש: 166/1 תכ': חד/1240	יוסף עופר	שד בגין מנחם 9, שכונה: שכי גבעת אולגה	15
12	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200336\1 אישור בקשה ת.בנין: 7130	בית פרטי חד משפחתי, הריסה, תוספת למבנה קיים	גוש: 10013 חלקה: 100 מגרש: 100 תכ': חד/במ/900	וואקנין דקל	הגר"א 12	16
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210019\1 אישור בקשה ת.בנין: 2033	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 10013 חלקה: 226 מגרש: 126/1 תכ': חד/במ/900	ביטקובר דין	רחוב המגינים 19	17

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
14	בקשה מקוונת כולל הקלות	2021002811 אישור בקשה ת.בנין : 9043	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 7726 חלקה : 314 מגרש : 125 תכ' : חד/1179	גנץ חן	הבשמים 8	18
15	בקשה מקוונת כולל הקלות	2021008211 אישור בקשה ת.בנין : 8753	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 7726 חלקה : 291 מגרש : 102 תכ' : חד/1179	דקל שניר	רחוב הבשמים 3, שכונה : בית אליעזר	19
16	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-0818468 דיון להפקדה	תכנית לשטחים למבנים למוסדות ציבור - חדרה		ועדה מקומית חדרה	חדרה	20 שעה : 17:45
17	תוכנית בניין עיר הודעה לפי סעיף 78 ו 77	302-0969683 פרסום לפי סעיפים 77-78	הודעה לפי סעיף 77-78 למתחם הפיאצה חדרה	גוש : 10036 מחלקה : 53 עד חלקה : 53	עיריית חדרה	, שכונה : מרכז העיר	22
18	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-0888875 דיון להפקדה	מתחם בזק	גוש : 7730 מחלקה : 199 עד חלקה : 199	כ.ג. קבוצת גינת בע"מ	נחל פולג	24 שעה : 18:30
19	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-0876029 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' הרברט סמואל בחדרה גוש 10036 חלקה 246 בחדרה	גוש : 10036 מחלקה : 246 עד חלקה : 246	צבי גולן	הרברט סמואל 36	27
20	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-0764043 דיון בהתנגדויות	שינוי הוראות בניה ברח' עליית הנוער בחדרה גוש 10013 חלקה 53	גוש : 10013 מחלקה : 53 עד חלקה : 53	ציון שמאייב קיימת התנגדות	עליית הנוער 15, שכונה : נווה חיים	29 שעה : 19:00
21	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-0717934 דיון למתן תוקף	שינוי הוראות בניה ברח' חלמיש בחדרה גוש 7731 חלקה 55	גוש : 7731 מחלקה : 55 עד חלקה : 55	שלומי תורגמן	יגאל 38, שכונה : בית אליעזר	31
22	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-0778803 דיון למתן תוקף	תוספת יח"ד וזכויות בניה ברח' הגר"א בחדרה גוש 10013 חלקות 100, 14	גוש : 10013 מחלקה : 14 עד חלקה : 14	אביב חסן אמירה	הגר"א 12, שכונה : נווה חיים	32
23	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	302-0890368 דיון להפקדה	תכנית להתחדשות עירונית בחדרה רחוב הנשיא-שדרות החרות	גוש : 10036 מחלקה : 223 עד חלקה : 223	אורבן 1 חדרה בע"מ	חדרה	33 שעה : 19:30

סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190326\1	תיק בניין: 3365
סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

תאריך פתיחה: 22/08/2019

בעלי עניין

מבקש

נעים יצחק

נעים שולמית

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל, פל ים 15 ת.ד 548 חיפה, 33095

עורך

דמיאן בילגרוד

כתובת:

רחוב כ"ט בנובמבר 33, שכונה: שכ' בית אליעזר

גוש וחלקה:

גוש: 7726 חלקה: 98 מגרש: 1_36

1947.87 מ"ר

תוכניות:

חד/813

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 1052.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

659.20 מ"ר

1

יח"ד:

תוכן הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי בחזית הצפונית, כולל קליניקה, ממ"ד וכו', שינויים ותוספות בבית דרום מערבי קיים (היחידה המערבית מתוך דו משפחתי קיים)

פרוט הפרסום:

הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר את הבקשה בתנאים

הקלה של 10% בקו בניין צידי מערבי - ההקלה נועדה להסדיר את המצב הקיים בבית הקיים הדרום מערבי, מדובר רק על פינת המבנה ומומלץ לאשר



סעיף 2	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200016\1	תיק בניין: 7130
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

תאריך פתיחה: 14/01/2020

בעלי עניין

מבקש

אביב חסן אמירה

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל, פל ים 15 ת.ד 548 חיפה, 33095

עורך

אליהו גלית

כתובת:

הגר"א 12

גוש וחלקה:

גוש: 10013 חלקה: 100

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

136.79 מ"ר

שטח שירות: 25.22 מ"ר

יח"ד: 1

תוכן הבקשה

הקמת בית חדש בן 2 קומות הכולל ממ"ד, מחסן, פיתוח וגדרות.

פרוט הפרסום:

הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ'.

המלצת מהנדס הועדה

הצוות המקצועי בדק את הבקשה וממליץ לחברי הועדה לאשר את הבקשה והן את ההקלה:

בוצעה הקלה להעמדת מבנה במרחק של 6 מ' במקום 8 מ' - ממליצה לאשר.

במקום עתידות להיבנות מס' יחידות - קיימת תכנית בינוי ראשונית שמתייחסת לנושא העתידי והתנועתי.

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200168\1	תיק בניין: 5172
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

09/07/2020

תאריך פתיחה:

בעלי עניין

מבקש

כהן תמר

כהן אמיר

עורך

גייבלי יואב

כתובת:

רחוב הנבל 26, שכונה: שכ' פאר

גוש וחלקה:

גוש: 10042 חלקה: 14 מגרש: 54

תוכניות:

767/חד

יעוד:

לא מעודכן, אזור מגורים א'

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

תוכן הבקשה

תוספת מגורים מוצעת+חניה+פרגולה. לגליזציה למחסן ופרגולות. הריסות של פרגולות ומחסנים.

פרוט הפרסום:

הקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרחי ואחורי.

הקלה של 3% בתכנית הקרקע המותרת.

הקלה של 30% בקו בנין אחורי ללא פתחים.

ובמסגרת הודעה זו מצהיר, כי אין באפשרותו לאתר את יורשי אמיר אפרת ז"ל ואמיר אריה ז"ל וה"ה חב' קלרין דירות בע"מ אשר היו חלק מבעלי חלקה 445 והמבקש עשה מאמץ סביר להשיגם, מפורסמת בזאת הודעה זו.

המלצת מהנדס הועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

ההקלות שבוצעו אינן תואמות את הבקשה המוצעת

סטיה ניכרת בקו בנין צדדי מערבי - לפי התכנית ולפי תמונות שצורפו נראה כי חלק מהבית נבנה על קו בנין צדדי 0 מערבי.

סטיה ניכרת בקו בנין אחורי - בוצעה הקלה לקיר אחורי אטום ובתכנית ישנם חלונות.

התוספת המוצעת אינה מחוברת באמצעות גישה ישירה לבית.



סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200212\1	תיק בניין: 2179
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

11/08/2020

תאריך פתיחה:**בעלי עניין****מבקש**

בכר לירון

בכר שרית

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל, פל ים 15 ת.ד 548 חיפה, 33095

עורך

פסטמן מושית

כתובת:

הפלמח 16, שכונה: שכ' בית אליעזר

גוש וחלקה:

גוש: 7731 חלקה: 257 מגרש: 220

981.05 מ"ר

תוכניות:

חד/813, 2/30/16, חד/605/א, חד/724

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 502.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

בנייה חדשה **תאור הבקשה:****שטח עיקרי:**

200.60 מ"ר

שטח שירות: 36.02 מ"ר**יח"ד:** 1**תוכן הבקשה**

הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים חדש, יחידה מתוך דו-משפחתי, דו-קומתי כולל: ממ"ד, חניה לא מקורה, מחסן בחצר וגדרות.

פרוט הפרסום:

הקלה בדבר ניווד של 15 מ"ר שטח שירות חנייה מקורה לטובת שטח שירות בקומת הכניסה.

פרוט הפרסום:

פרסום נוסף: הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר את הבקשה בתנאים - התייחסות להקלות -

ניוד שטח שירות מחניה מקורה לטובת שטחי שירות בקומת הכניסה - נועדה לטובת בליטות שנוצרו כתוצאה מכך

שקומה א' בולטת מעבר לקו קומת הקרקע. - מדובר בניוד שטח משטח שירות לשטח שירות אחר שנועדה לשיפור

המראה הארכיטקטוני של המבנה, מומלץ לאשרה.

הקלה בקו בניין צידי מערבי 10% - לצורך הרחבת חלל המטבח - מבוקש מרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ', מומלץ לאשר.

סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200226\1	תיק בניין: 5458
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

תאריך פתיחה: 23/08/2020

בעלי עניין

מבקש

שלומי אהרון

שלומי מיכל

בעל הנכס

שלומי מיכל, חטיבת אלכסנדרוני 13 חדרה

שלומי אהרון, חטיבת אלכסנדרוני 13 חדרה

עורך

דוידוב מיכאל

כתובת:

חטיבת אלכסנדרוני 13

גוש וחלקה:

גוש: 10009 חלקה: 315 מגרש: 1

1020.00 מ"ר

תוכניות:

302-0617555

יעוד:

אזור מגורים א'-מבא"ת

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

306.92 מ"ר

שטח שירות: 48.19 מ"ר

יח"ד: 2

תוכן הבקשה

הקמת בית מגורים דו-קומתי דו-משפחתי כולל ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות לכל יח"ד.

פרוט הפרסום:

הקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרח.

הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר את הבקשה בתנאים

ההקלה של 10% בקווי בנין צידיים מבוטלת.



סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200242\1	תיק בניין: 1855
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

03/09/2020

תאריך פתיחה:**בעלי עניין****מבקש**

עדן אבשלום

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, רח' פל - ים חיפה

עורך

עמרי גביע

כתובת:

רחוב העצמאות 43, שכונה: שכ' בית אליעזר

גוש וחלקה:

גוש: 7726 חלקה: 10 מגרש: 5086

2010.19 מ"ר

תוכניות:

חד/813, חד/605, א, חד/724

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה**יח"ד:**

2

תוכן הבקשה

הקמת בית שני בנחלה - יחידה שלישית בחלקה על הקו המשותף עם השכנים (להקמת דו משפחתי בעתיד).

פרוט הפרסום:

הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ'.

המלצת מהנדס הועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

לא ניתן לאשר כניסה מרחוב לא סלול.

הבקשה מוצעת על 2 גושים וחלקות - דרוש להגיש ולאשר תשריט איחוד.

הבית בחזית לרחוב העצמאות השייך למבקש - לא נמצא לו היתר לכל התוספות המופיעות במפת המדידה.

תכנית קומה א אינה ברורה, כמעט כל הקומה הינה חלל כפול וללא גישה למרפסת מוצעת

מרפסות מקורות לא חושבו בשטחים

חניה מקורה מוצעת לא תואמת את הוראות התב"ע

סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200245\1	תיק בניין: 3693
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

תאריך פתיחה: 06/09/2020

בעלי עניין

מבקש

לוי אברהם

בעל הנכס

פרטי, ביאליק 32 חדרה

עורך

דוידוב מיכאל

כתובת: רחוב המעפילים 12, שכונה: שכ' גבעת אולגה

גוש וחלקה: גוש: 10570 חלקה: 88 מגרש: 2767

721.12 מ"ר

תוכניות: ת/763

יעוד:

אזור מגורים ב'

שטח מגרש: 721.12 מ"ר

שימושים: בית משותף, בית משותף **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

תוכן הבקשה

לגלזציה של בניה קיימת בקומה א', תוספת בניה של ממ"ד כולל המשכו בקומת הקרקע והריסה של קטע גדר לטובת רגלי ממ"ד.

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בנין מערבי ל-0 בהסכמת השכן.

הקלה בבניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות, בצד מערבי.

הקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל.

ובמסגרת הודעה זו מצהיר, כי אין באפשרותו לאתר את יורשי אידו שרה ז"ל ת.ז. 069424380 ויורשי טורגמן מסעוד ז"ל ת.ז. 042141416 מחלקה 88, ויורשי מכלוף דוד ז"ל ת.ז. 073417933 מחלקה 87 ואשר היו אחד מבעלי החלקה הנ"ל והמבקש עשה מאמץ סביר להשיגם, מפורסמת בזאת הודעה זו.

מתנגדים

- אידו סברי

המלצת מהנדס הועדה

הצוות המקצועי בחן את הבקשה ואת ההקלות וממליץ לחברי הועדה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

מדובר על מבנה קיים אשר בחלקו ללא היתר וכעת מבוקש להכשירו - המבנה ממוקם בחריגה מקו בנין צידי עד 2.24 מ'.

בוצעה הקלה לפי תקנות התכנון והבניה - סטייה ניכרת - סעיף 4 (א) 2 הגדלת סטייה מקו בנין - "בניית שני בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבניינים על הגבול המשותף חופפים" - ראשית קיימת התנגדות של אחד מבעלי הקרקע השותפים במגרש. בנוסף - ע"פ שאילתא ממשרד הפנים אחד מבעלי הזכויות במגרש הצמוד נפטר ולא נעשתה פנייה לרשם לענייני ירושה על מנת לאתר ולקבל את הסכמת יורשיו.

שנית - לא קיימת בניה בגבול המשותף במגרש הצמוד ולא ניתן להסתמך על **בנייה עתידית ובטח לא בקומה א' בלבד**, כמו כן הקירות אינם חופפים לכל אורך הגבול המשותף - ולכן לא ניתן לאשר את ההקלה.

בוצעה הקלה של 6% להגדלת אחוזי בנייה - כיון שתבע תיקונים מוסיפה אחוזי בנייה בחד/763 אזור מגורים ב' - הקלה זאת מתייתרת. מלבד זאת, בדיקת השטחים בתכנית מראה כי אין צורך בהקלה זאת.

לעניין ההתנגדות - הצוות ממליץ לחברי הועדה לקבל את ההתנגדות - כיון שחלק מאישור ההקלה הינו הסכמת הבעלים. וכאמור, המתנגד לא מעוניין בחיבור המבנים במגרשים צמודים.

נספחים

1. התנגדות אידו סברי

סיגל הרשקוביץ

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:

<Vered Margalit <vered@maoz-travel.co.il
יום שני 04 ינואר 2021 11:55
סיגל הרשקוביץ
מספר הבקשה 20200245-1

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חדרה

שלום,
מספר הבקשה 20200245-1 מספר תיק בגין 3693
שם המבקש אברהם לוי, רחוב המעפילים 12/3 חדרה
גוש 10570 חלקה 88 מגרש 2767
אני, סברי אידו, ת.ז. 45952934 גר ברחוב המעפילים 12/4 חדרה, מתנגד לתכנית הבנייה לקו 0 מכמה סיבות:
1. בין בניין 12 ל-14 יש מעבר ציבורי שתושבים מבוגרים עוברים בו.
2. במעבר הציבורי עובר קו מים וביוב של תאגיד מי חדרה.
3. אני לא רוצה להיות מחובר לבניין 14 בקיר משותף אשר יגרום נזק רב בבניין משותף ל-8 דיירים במקום 4 דיירים. ערך הבניין ירד.
4. אברהם לוי טוען שהוא לא מוצא את הדיירים הרשומים במכתב שהם היורשים, הם לצערי נפטרו. אבל יש יורשים אחרים שהם הילדים. יש לשאול גם אותם אם הם לא מתנגדים.
5. אני מציע לאברהם לוי ולאגף ההנדסה לבנות מצד צפון, השטח פנוי.

בכבוד רב,
אידו סברי
רחוב המעפילים 12/4 חדרה



סעיף 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200259\1	תיק בניין: 3758
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

17/09/2020

תאריך פתיחה:**בעלי עניין****מבקש**

רצקר מיכל

רצקר זוהר

פוקס גונן

פוקס חנה

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל, חדרה

עורך

דוידוב מיכאל

רחוב קבוץ גלויות 53, שכונה: שכ' בית אליעזר

כתובת:

גוש: 7727 חלקה: 38

גוש וחלקה:

חד/813, חד/2020, חד/450, חד/724

תוכניות:

אזור מגורים א'

יעוד:בניה חדשה **תאור הבקשה:**

בית פרטי דו משפחתי

שימושים:

יח"ד: 2

שטח שירות: 86.27 מ"ר

שטח עיקרי: 302.94 מ"ר

שטח עיקרי:**תוכן הבקשה**

הריסת מחסן קיים בהיתר, בניית 2 בתי מגורים חדשים מעל הקרקע בני 2 קומות הכוללים:

בית 1-יחידה א' כוללת: ממ"ד, מחסן, חניה מקורה, חניה לא מקורה, פרגולות וגדר מוצעת.

בית 2-יחידה ב' כוללת: ממ"ד, חניה מקורה, חניה לא מקורה, פרגולות וגדר מוצעת.

פרוט הפרסום:

הקלה של 10% בתכסית הקרקע המותרת.

הקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל.

הקלה מהוראות סעיף 2(4) לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת) בדבר הקמת יותר משני מבנים על החלקה בהסכמת הבעלים.

הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ'.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר את הבקשה וההקלות מהנימוקים כדקלמן:

הקלה של 10% בתכסית הקרקע המותרת - כתוצאה מאילוצי תכנון, צריכים חדר שינה נוסף - ביקשו הקלה של 10% תכסית

אך בפועל משתמשים בפחות מאחוז אחד.

הקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל - למקסום התכנון - מדובר בתב"ע ישנה וההקלה באחוזי הבניה

;

באיזור זה מקובלת.

הקלה מהוראות סעיף 2(4) לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת) בדבר הקמת יותר משני מבנים על החלקה בהסכמת הבעלים

והקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ' -

2 ההקלות האלה נועדו בכדי לאפשר לבנות את שתי יח"ד כמבנה נפרד ולא להתחבר למבנים הקיימים - ופתרון זה

נכון יותר תכנונית.



סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200276\1	תיק בניין: 4362
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

26/10/2020

תאריך פתיחה:**בעלי עניין****מבקש**

משרקי שלמה

משרקי סיגלית

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל, פל ים 15 ת.ד 548 חיפה, 33095

עורך

זכריה עדי

כתובת:

רחוב יציאת אירופה 3, שכונה: שכ' בית אליעזר

גוש וחלקה:

גוש: 7727 חלקה: 101 מגרש: 1_101

2665.39 מ"ר

תוכניות:

חד/813, חד/2020, חד/450ה, חד/724

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש:

490.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

81.79 מ"ר

שטח שירות:

50.29 מ"ר

תוכן הבקשה

תוספת ושינויים לבית קיים + בריכת שחיה - לגליזציה למחסן קיים. תוספת חדשה בקומה א' + פרגולות, שטח מקורה פתוח בקומת קרקע, גדרות, פיתוח שטח והריסות כמסומן בתשריט.

פרוט הפרסום:

הקלה בדבר ניווד של 4 מ"ר משטח חניה מקורה לטובת הגדלת מחסן. הקלה של 10% בקו בנין צדדי צפוני.

פרוט הפרסום:

פרסום נוסף: הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ'. הקלה בדבר ניווד של 26 מ"ר משטח חניה מקורה לטובת שטח מקורה פתוח בקומת קרקע.

המלצת מהנדס הועדה**הצוות המקצועי בחן את הבקשה וממליץ לחברי הועדה לאשר את הבקשה והן את ההקלות מהנימוקים הבאים:**

לעניין הקלה בדבר ניווד של 4 מ"ר משטח חניה מקורה לטובת הגדלת מחסן - לאחר סיור שהתקיים בשטח והתרשמות הצוות - ניתן לאשר את ניווד השטח לטובת הגדלת המחסן. בנוסף, הריסת גג המחסן והעמדתו ע"פ הגובה המותר תהיה בטרם קבלת היתר.

הקלה של 10% בקו בנין צדדי צפוני - מדובר על חריגה של כ-4 ס"מ רק בפינה אחת של הבית, ההקלה מינורית ביותר ממליצה לאשר.

הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ' - מדובר על מבנה בהיתר אשר נבנה לא בצמוד לגבול המשותף וקומה א' נבנת בהמשך לקומת הקרקע - ממליצה לאשר.

הקלה בדבר ניווד של 26 מ"ר משטח חניה מקורה לטובת שטח מקורה פתוח בקומת קרקע - מוצעת לגליזציה להרחבת קומת קרקע בקרבת השכן על מנת ליצור חיבור בין מבנים ועמידה בהוראות הנחיות מרחביות מוצע שטח מקורה המהווה חיבור בין מבנים - שטח זה נוייד מחנייה מקורה - ממליצה לאשר.



סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200307\1	תיק בניין: 4295
סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

תאריך פתיחה: 24/11/2020

בעלי עניין

מבקש

כהן יונתן

בעל הנכס

כהן יונתן, ביאליק 32 חדרה

עורך

ממן שלומי אדריכלות ובינוי ערים

כתובת: רחוב יציאת אירופה 24, שכונה: שכ' בית אליעזר

גוש וחלקה: גוש: 7727 חלקה: 84 מגרש: 84_1

2338.35 מ"ר

813/ח

תוכניות:

אזור מגורים א'

יעוד:

תאור הבקשה: בנייה חדשה

בית פרטי חד משפחתי

שימושים:

1

יח"ד:

תוכן הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי עם בריכת שחייה, מחסן ופרגולות.

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בנין צדדי מזרחי: 0

ובמסגרת הודעה זו מצהיר, כי אין באפשרותו לאתר את יורשי שעבי שי ז"ל ת.ז. 022920961 אשר היה אחד מבעלי החלקה הנ"ל והמבקש עשה מאמץ סביר להשיגם, מפורסמת בזאת הודעה זו.

המלצת מהנדס הועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

סטיה ניכרת בקו בנין צדדי מזרחי המגיע עד לגבול החלקה - בוצעה הקלה לקו 0 צדדי - אין הקלה כזו ולא ניתן לאשרה. לא נשמר מרחק בין מבנים המותר על פי התבע.

סטיה מהנחיות מרחביות לנושא קיר משותף - חובה חיבור של 50% בקיר המשותף וב 50% הנותרים מרחק של 2.0 מטר מהגבול.

לא ניתן לאשר מדרגות חיצוניות למבנה

חניה מקורה מוצעת אינה תואמת הוראות תכנית 0583542-302

עפ"י המלצת יועץ התנועה של הועדה, לא ניתן לאשר את הבקשה המוצעת עם גישה מרחוב לא סלול.

סעיף 11	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200323\1	תיק בניין: 7064
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

תאריך פתיחה: 09/12/2020

בעלי עניין

מבקש

יוסף עופר

בעל הנכס

יוסף עופר, שד בגין מנחם 9 חדרה

עורך

מיכל לוי

כתובת: שד בגין מנחם 9, שכונה: שכ' גבעת אולגה

גוש וחלקה: גוש: 10008 חלקה: 166 מגרש: 166/1

1031.05 מ"ר

1240/ח

תוכניות:

יעוד:

לא מעודכן

שימושים:

בית משותף

שטח עיקרי:

58.20 מ"ר

שטח מגרש: 1031.05 מ"ר

תאור הבקשה: בנייה חדשה, שינויים ללא תוספת

תוכן הבקשה

תוספת בניה מכח תב"ע 302-0331538 ו-302-0583542 + הגדלת חלון + שינויים פנימיים.

פרוט הפרסום:

הקלה מהוראות תכנית חד/מק/1240א' בגין נסיגה בקו הבניה על הגג במרחק של 1.95 מ' מהקומה שתחתיה במקום 3.0 מ' בחזית אחורית.

הקלה מהוראות תכנית חד/מק/1240א' בגין נסיגה בקו הבניה על הגג במרחק של 0 מ' מהקומה שתחתיה במקום 1.5 מ' בחזית צדדית מערבית.

=====

ובמסגרת זו מצהיר, כי אין באפשרותו לאתר את יורשי פצ'רר קלרה ז"ל ת.ז. 304231392, דרעי דינה ז"ל ת.ז. 51150167, הרוש חיים ז"ל ת.ז. 052638848 וה"ה יאיר עליזה חנה מס' דרכון 470581292, יאיר רונן מס' דרכון 472668232 ואשר היו אחד מבעלי חלקה 166. ה"ה מאיר יובל מס' דרכון of862206, סופר יעקב דרכון ac037759 אשר היו אחד מבעלי חלקה 165. ויורשי אטדגי יהושע ברוך ז"ל ת.ז. 024106163, יורשי פנחס טנצמן ז"ל ת.ז. 054914304 ואשר היו אחד מבעלי חלקה 167. המבקש עשה מאמץ סביר להשיגם, מפורסמת בזאת הודעה זו.

המלצת מהנדס הועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. סטיה מתכנית חד/מק/1240א' "במקרה של יצירת דירות דו קומתיות בקומה 8-9 לא יותרו בנוסף לכך חדרי יציאה לגג" - בהיתר הבניה קיימות כבר שתי יציאות לגג - לא ניתן לשלב דופלקס ויציאות לגג.
2. שינוי בחלון בחזית צפונית - סטיה ארכיטקטונית.
3. ההקלה המבוקשת מהוראות תכנית חד/מק/1240א' בגין נסיגה בבניה על הגג במרחק 1.95 מ"ר במקום 3 מ' בחזית אחורית - מהווה סטיה ארכיטקטונית עפ"י הוראות התב"ע.
4. ההקלה המבוקשת מהוראות תכנית חד/מק/1240א' בגין נסיגה בבניה על הגג במרחק 0 מ"ר במקום 1.5 מ' בחזית צדדית מערבית - מהווה סטיה ארכיטקטונית עפ"י הוראות התב"ע.
5. התוספת המוצעת הינה מחומרים קלים וכוללת גג קל משופע - מהווה סטיה ארכיטקטונית עפ"י הוראות התב"ע.
6. סטיה מגודל יח"ד ממוצע.
7. לא הוצג פתרון חניה כנדרש.

סעיף 12	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200336\1	תיק בניין: 7130
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

תאריך פתיחה: 24/12/2020

בעלי עניין

מבקש

וואקנין דקל

וואקנין בר

בעל הנכס

כדר נחום, דרך הבנים 12 פרדס חנה-כרכור

עורך

אליהו גלית

כתובת:

הגר"א 12

גוש וחלקה:

גוש: 10013 חלקה: 100 מגרש: 100

1438.56 מ"ר

תוכניות:

חד/במ/900

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש:

1438.56 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה:

הריסה, תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

3.03 מ"ר

שטח שירות:

21.99 מ"ר

תוכן הבקשה

תוספת לבית קיים ממ"ד, מחסן, חניה לא מקורה, הריסות, גדרות ופיתוח.

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בנין אחורי לממ"ד, מבוקש 3 מ' במקום 6 מ'.

המלצת מהנדס הועדה

הצוות המקצועי בחן את הבקשה וממליץ לחברי הועדה לאשר את הבקשה ואת ההקלה מהנימוקים הבאים:

הרני מיידעת את חברי הועדה כי לבקשה זאת צורף תצ"א מתאריך 31/8/63 בו קיים המבנה הישן וכן קיימת התאמה למפת מדידה עדכנית וניתן לראות בו כחלף היתר (אושר ע"י מנהלת מח' רישוי ובנייה ב-2019).
בוצעה הקלה להעמדת ממ"ד מעבר לקו בניין- לפי סעיף 4. (א) (ד) - ניתן למקם ממ"ד מעבר לקוי בניין רק במידה ומוצע כתוספת לבניין קיים. כיון שמדובר במגרש לא רגולרי - צורת משולש ישר זווית ובהתחשב כי נבחנו חלופות נוספות מול המתכננת וכן במקביל מתנהלת תבע נקודתית אשר במסגרתה קוי הבניין עתידיים להשתנות- ממליצה לאשר את ההקלה ואת מיקום הממ"ד.



סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210019\1	תיק בניין: 2033
סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

10/02/2021

תאריך פתיחה:**בעלי עניין****מבקש**

ביטקובר עדן

ימין יוסף

ימין לוי אילנה

ביטקובר דין

בעל הנכס

ביטקובר עדן, אחד העם 20 דירה 17 חדרה

ימין לוי אילנה

ביטקובר דין, אחד העם 20 דירה 17 חדרה

ימין יוסף, חוף הכרמל 8/ב חדרה

עורך

לנדא אריה

רחוב המגורים 19**כתובת:**

גוש: 10013 חלקה: 226 מגרש: 126/1

גוש וחלקה:

801.25 מ"ר

חד/במ/900, חד/35, חד/220, חד/815

תוכניות:

אזור מגורים א'

יעוד:**תאור הבקשה:** בנייה חדשה

בית פרטי דו משפחתי

שימושים:

2

יח"ד:**תוכן הבקשה****הקמת בית מגורים חדש דו-משפחתי לרבות פיתוח וחניות.****פרוט הפרסום:**

הקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרחי (3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים)

הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי (3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים)

הקלה של 10% בתכסית הקרקע המותרת.

הקלה בדבר ניווד שטחי שירות- 25 מ"ר מחניה מקורה לשטחים מקורים בקומת הקרקע.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר את הבקשה - לנושא ההקלות המבוקשות:

הקלה בקוי בניין צידיים - נימוק תכנונמגרש צר וארוך

הקלה בתכסית קרקע - בית אחד מתוך הדו משפחתי מבוקש בקומה אחת ולכן נדרשת הקלה בתכסית לניצול

מלוא הזכויות

הקלה בדבר ניווד משטח שירות חניה לטובת שטח שירות מקורה בקומת הקרקע - שיפור תכנון ועיצוב של בליטות.



סעיף 14	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210028\1	תיק בניין: 9043
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

תאריך פתיחה: 01/03/2021

בעלי עניין

מבקש

גנץ חן

גנץ פוני הדס

קנלו עינב

בעל הנכס

גנץ חן, האגמון 11 חדרה

גנץ פוני הדס, האגמון 11 חדרה

קנלו עינב, אוסישקין 35 חדרה

עורך

זכריה עדי

כתובת: הבשמים 8

גוש וחלקה: גוש: 7726 חלקה: 314 מגרש: 125

500.00 מ"ר

תוכניות: חד/1179, חד/450/ב, חד/450/ג, חד/מק/450/ו, חד/מק/450/ח

יעוד: אזור מגורים ב'

שימושים: בית פרטי דו משפחתי **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

יח"ד: 2

תוכן הבקשה

הקמת 2 יחידות דיור דו-קומתיות דו-משפחתיות + מחסנים + ממ"דים + מרפסות לא מקורות בקומה א', שטחים מקורים פתוחים בקומת קרקע + משטחים מרוצפים + גדרות + משטחי חניה.

פרוט הפרסום:

הקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרחי.

הקלה של 10% בקו בניין צדדי מערבי.

הקלה מתוכנית חד/1179 בדבר תכנון גג שטוח אשר אינו משולב עם גג רעפים.

הקלה בדבר ניווד שטח של 7 מ"ר משטח חניות מקורות לטובת שטחים מקורים פתוחים בקומת הקרקע.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר את הבקשה - לגבי הקלות מבוקשת הקלה בשני קוי הבנין הצידיים - רק לעמוד וקורה

הקלה לגג שטוח מחד/1179 רוב השכונה בנויה ללא גג משולב

ניוד שטחי שירות לשטח מקורה - מבקשים לקורות כניסה לבית ומדובר על 7 מטר ל2 יחידות

סעיף 15	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210082\1	תיק בניין: 8753
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021		

04/05/2021

תאריך פתיחה:

בעלי עניין

מבקש

דקל שניר

דיין דוד

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל, פל ים 15 ת.ד 548 חיפה, 33095

עורך

דניאל דביר

כתובת:

רחוב הבשמים 3, שכונה: בית אליעזר

גוש וחלקה:

גוש: 7726 חלקה: 291 מגרש: 102, חלקה: 236 מגרש: 102, חלקה: 291 מגרש: 102

999.98 מ"ר

תוכניות:

ח/1179, ח/947, ח/813, ח/450/ב, ח/450/ג, ח/450/ו, ח/450/מק/ח

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

תוכן הבקשה

בניית גג שטוח במקום רעפים לבית דו-משפחתי (בית בהיתר קיים מס' 20190109).

פרוט הפרסום:

הקלה מתוכנית ח/1179 בדבר תכנון גג שטוח אשר אינו משולב עם גג רעפים.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר את הבקשה - לנושא ההקלות

מבוקשת הקלה מהוראות התבע לנושא גג משולב - מבקשים לשנות את הגג לגג שטוח ללא שילוב.



סעיף 16	תכנית מתאר מקומית: 302-0818468
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021	

שם התכנית: תכנית לשטחים למבנים למוסדות ציבור - חדרה

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 50,591,000.00 מ"ר (50591 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/תח	כפיפות
תח/450ה	שינוי

בעלי ענין

יזם

ועדה מקומית חדרה

בעלים

ועדה מקומית חדרה

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 7

מהות/מטרות

- הכנת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים של העיר. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה.
- עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תח/2020 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.
- מתן אפשרות לניצול אופטימלי של השטחים לצורכי ציבור מבחינת היקף שטחי הבנייה.
- מתן אפשרות לערוב שימושים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- מתן אפשרות לשימוש בשטחי ציבור כשטחים מניבים עירוניים.
- מתן אפשרות לשילוב דיוור בר השגה במגרשים ביעוד שב"צ.

רקע

העיר חדרה בתהליך התפתחות עירונית מואץ. הכולל קידום תכניות בניין עיר רבות, תכניות להתחדשות עירונית משמעותיות במרחב העירוני אשר יביאו לתוספת משמעותית באוכלוסיית העיר. כתוצאה מכך, עלה הצורך בעריכת תכנית כלל עירונית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור אשר תתן מענה מיטבי לצרכים העתידיים ברוח תפישות תכנון מתקדמות הרואות את הפרוטנציאל לעירוב שימושים וכשטחים היכולים להניב לעיר, בנוסף על שירות צרכי העיר. התכנית המוצעת הנה תכנית הכוללת הוראות מפורטות וקובעת זכויות והוראות בניה לכל המגרשים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בכל שטח העיר.

התכנית נערכה בשיתוף מחלקת תכנון עיר ואדריכלות, חנוך והקמת מבני ציבור, נערכו ישיבות תכנון עד לגיבוש התכנית המוצעת.

התכנית כוללת את הנושאים הבאים:

- הגדלת שטחי הבניה לצרכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת, בהיקף של 270% - 400% לשטח עיקרי, בהתאם לגודל המגרש.
- הוספת שימושים לצרכי ציבור במגרשים ביעוד זה בעיר.
- הוספת שימוש מסחרי וקביעת שטחי בניה למסחר בהיקף של עד 20% מסך השטח הכולל המותר במגרש.
- קביעת גובה בנייה מקסימלית, קווי בניין, הוראות בינוי ותכסית.
- קביעת שטחים והוראות בינוי למרתפים.

מצב קיים ביעוד שטח לבניני ציבור (ברוב התכניות המפורטות בעיר):

- שטח עיקרי - 90%.
- שטחי שירות - 20% מהשטח העיקרי (תח/450ה).
- תכסית 30%.
- גובה - 3 קומות.

- **קווי בניין :** 5 מ' קדמי, 4 מ' צידי, 6 מ' אחורי.
חנייה תת קרקעית עד 100% משטח המגרשים.

מצב מוצע :

שטח מגרש עד 1.0 דונם

300% בנייה כוללים (230% עיקרי, 70% שירות)
60% תכסית / 5 קומות
200% תת"ק עבור חנייה ומתקנים טכניים.

שטח מעל 1.0 דונם

400% בנייה כוללים (300% עיקרי, 100% שירות).
60% תכסית / 8 קומות (תוך בדיקה עם שטחים הגובלים).
200% עבור חנייה תת"ק, חדרים טכניים.

קווי בניין מוצעים :

קדמי- אפס. לפחות 30% מאורך החזית יוצמד לקו הבניין (בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י אדר' העיר).
צידי ואחורי- 4 מ' (בגבול עם מגורים/ מסחר). אפס (בגבול עם שצ"פ/ שביל/ שטח ציבורי אחר).

המלצות

התכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור נותנת מענה מיטבי לצרכים המשתנים של הציבור, תפיסות תכנון מתקדמות וגידול אוכלוסייה. התכנית מציעה היקפי בניה משמעותיים ומתן אפשרות לניצול אופטימלי של השטחים החומים בעיר, מבחינת שטחי בניה אלו מאפשרים ניצול מיטבי של הקרקע למוסדות הציבור תוך עירוב שימושים שונים לכל שעות היממה ומתן תשתית קהילתית. לאור זאת, ממליץ הצוות המקצועי בפני חברי הועדה להמליץ על הפקדת התכנית בפני הועדה המחוזית, בתנאים הבאים :

- א. תוסף הוראה המאפשרת דיור בהישג יד להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014 במגרשים ששטחם 1 דונם ומעלה. כמו כן יותר שימוש מסחרי בהתאם לקבוע בתקנות. כמו כן ייקבע בהוראות התכנית כי השימוש יותר בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית ובתנאים הקבועים בתקנות.
- ב. תקבע הוראה המאפשרת קו בנין 0 לחזית הרחוב. במקרה זה בהיקף שלא יפחת מ-60% מאורך החזית. כל זאת בחלק מתכנית בינוי שתוגש טרום היתר בניה. תנתן אפשרות גם לקו בנין לחזית של 0-3 מ'.
- ג. תקבע הוראה שבמגרשים בהם יתקיים שימוש מסחרי, תוצמד דופן החזית המסחרית אל הרחוב בקו 0 בהיקף שלא יפחת מ-60% מהדופן.
- ד. בסעיף השימושים יוסף סעיף הקובע כי יותרו כל השימושים הקבועים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה הכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- ה. קווי בנין למרתפים יעמוד על 0 למעט קו בנין לחזית רחוב בו תשמר 1 מ' לטובת העברת תשתיות עירוניות.
- ו. תתקבל התייחסות מינהל חינוך ורווחה לתכנית.
- ז. תתקבל התייחסות מח' היטל השבחה לתכנית.
- ח. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר ואדריכלות.

נספחים

1. חוות דעת מהנדס pdf.

חדרה**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה**

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) – טרום דיון להפקדה)

מהנדס הוועדה		
שם: נדב הדר	תאריך: 03/06/2021	חתימה:
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 302-0818468	מגיש התכנית: ועדה מקומית חדרה	עורך התכנית: ניבה אבירם
כתובת: ל"ר		
גושים וחלקות: תחום שיפוט חדרה		
עיקרי התכנית ומטרותיה		
<p>1. הכנת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים של העיר. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר חד/2020 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.</p> <p>3. מתן אפשרות לניצול אופטימלי של השטחים לצורכי ציבור מבחינת היקף שטחי הבנייה.</p> <p>4. מתן אפשרות לערוב שימושים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>5. מתן אפשרות לשימוש בשטחי ציבור כשטחים מגיבים עירוניים.</p> <p>6. מתן אפשרות לשילוב דיור בר השגה במגרשים ביעוד שב"צ.</p> <p>1. הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרשים המיועדים לצורכי ציבור בעיר.</p> <p>2. הגדלת שטחי הבניה לצורכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת, במגרשים המיועדים לצורכי ציבור בהיקף של 270%-400% שטחים עיקריים לפי גודל מגרש.</p> <p>3. הוספת שימוש מסחרי ומתן שטחים לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 20% מסך השטח הכולל המותר במגרש כאמור בסעיף 2 לעיל, בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 62א(א)11 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. קביעת גובה בניה מכסימלי, קווי בנין, הוראות בינוי ותכסית.</p> <p>5. קביעת שטחים והוראות בינוי למרתפים.</p>		
רקע ודברי הסבר		
<p>העיר חדרה בתקופת התפתחות מואצת הכוללת קידום תכניות בניין עיר רבות, כולל תכניות להתחדשות עירונית אשר יביאו לתוספת משמעותית באוכלוסיית העיר. כתוצאה מכך, עלה הצורך בעריכת תכנית כלל עירונית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור אשר תיתן מענה מיטבי לצרכים העתידיים ברוח תפישות תכנון מתקדמות הרואות את הפוטנציאל לעירוב שימושים וכשטחים היכולים להגיב לעיר, בנוסף על שירות צרכי העיר.</p> <p>התכנית המוצעת הנה תכנית הכוללת הוראות מפורטות וקובעת זכויות והוראות בניה לכל המגרשים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בכל שטח העיר.</p> <p>התכנית נערכה בשיתוף מחלקת תכנון עיר ואדריכלות, נערכו ישיבות תכנון עד לגיבוש התכנית המוצעת.</p>		

חדרה**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים
		דונם	%	
שטח לבניני ציבור	ל"ר			תחום התכנית כולל את כלל שטח העיר בתכניות מאושרות.

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים
<p>מצב קיים:</p> <p>שטח עיקרי - 90%.</p> <p>שטחי שירות - 20% מהשטח העיקרי (חד/450ה).</p> <p>תכנית 30%.</p> <p>גובה 3- קומות.</p> <p>קווי בניין: 5 מ' קדמי, 4 מ' צידי, 6 מ' אחורי.</p> <p>חנייה תת קרקעית עד 100% משטח המגרשים.</p> <p>מצב מוצע:</p> <p>שטח מגרש עד 1.0 דונם</p> <p>300% בנייה כוללים (230% עיקרי, 70% שירות)</p> <p>60% תכנית / 5 קומות</p> <p>200% תת"ק עבור חנייה ומתקנים טכניים.</p> <p>שטח מעל 1.0 דונם</p> <p>400% בנייה כוללים (300% עיקרי, 100% שירות).</p> <p>60% תכנית / 8 קומות (תוך בדיקה עם שטחים הגובלים).</p> <p>200% עבור חנייה תת"ק, חדרי טכניים.</p> <p>קווי בניין מוצעים:</p> <p>קדמי- אפס. לפחות 30% מאורך החזית יוצמד לקו הבניין (בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י אדר' העיר).</p> <p>צידי ואחורי- 4 מ' (בגבול עם מגורים/ מסחר). אפס (בגבול עם שצ"פ/ שביל/ שטח ציבורי אחר).</p>
התאמת התכנית לתכנית המתאר חד/2020
תכנית המתאר מציעה תוספת זכויות במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של עד 120% משטח המגרש, בגובה 4 קומות.
נושאים מיוחדים (שימור, עתיקות, טבע עירוני, תשתיות ארציות)
ל"ר

חדרה**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות			
תמ"א 35		מרקם עירוני	
תמ"מ 6		תחום פיתוח עירוני	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר		התכנית עוסקת בהעצמת זכויות בניה לצרכי ציבור.
בריאות	ל"ר		
דת	ל"ר		
שטחים פתוחים	ל"ר		
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	התכנית תואמת לחזון העיר בכל הנוגע לתכנון מושכל וניצול יעיל של הקרקע, באמצעות ציפוף הבניה ועירוב שימושים.		
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה שימושים מסחריים במגרשים לצרכי ציבור.		
השפעות חברתיות:	התכנית תאפשר הקצאת קרקע מספקת לצרכי הציבור השונים.		
תשתיות ותחבורה:	ל"ר		
סביבה ונוף:	ל"ר		

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

אחר:	אין.
הערות לגבי עריכת התכנית (הערות טכניות)	
אין	
המלצת הצוות המקצועי	
<p>להמליץ להפקיד בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:</p> <p>א. תוסף הוראה המאפשרת דיור בהישג יד להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014 במגרשים ששטחם 1 דונם ומעלה. כמו כן יותר שימוש מסחרי בהתאם לקבוע בתקנות. כמו כן ייקבע בהוראות התכנית כי השימוש יותר בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית ובתנאים הקבועים בתקנות.</p> <p>ב. תקבע הוראה המאפשרת קו בנין 0 לחזית הרחוב. במקרה זה בהיקף שלא יפחת מ-60% מאורך החזית. כל זאת בחלק מתכנית בינוי שתוגש טרום היתר בניה. תנתן אפשרות גם לקו בנין לחזית של 0-3 מ'.</p> <p>ג. תקבע הוראה שבמגרשים בהם יתקיים שימוש מסחרי, תוצמד דופן החזית המסחרית אל הרחוב בקו 0 בהיקף שלא יפחת מ-60% מהדופן.</p> <p>ד. בסעיף השימושים יוסף סעיף הקובע כי יותרו כל השימושים הקבועים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה הכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>ה. קווי בנין למרתפים יעמוד על 0 למעט קו בנין לחזית רחוב בו תשמר 1 מ' לטובת העברת תשתיות עירוניות.</p> <p>ו. תתקבל התייחסות מינהל חינוך ורווחה לתכנית.</p> <p>ז. תתקבל התייחסות מח' היטל השבחה לתכנית.</p> <p>ז. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר ואדריכלות.</p>	

מדור

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

[illegible]

סעיף 17	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 302-0969683
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך : 20/06/2021	

שם התכנית: הודעה לפי סעיף 77-78 למתחם הפיאצה חדרה

סוג סעיף פרסום לפי סעיפים 77-78

סוג תוכנית הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 42,325.00 מ"ר (42.325 דונם)

בעלי ענין

יזם

עיריית חדרה

כתובות שכונה : מרכז העיר

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 10036 חלקות במלואן : 59, 60, 63, 179, 185, 191, 192, 240, 241, 242, 243, 257, 259, 324, 379, 394, 396, 398, 404, 406, 407, 412, 413, 534, 537, 539
גוש : 10036 חלקי חלקות : 53, 64, 181, 252, 254, 256, 258, 260, 261, 262, 263, 307, 322, 378, 380, 391, 498, 536

גרסת תשריט התכנית: 1

מהות/מטרות

הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית וקביעת תנאים למתן היתרי בניה לפי סעיף 78.

רקע

עיריית חדרה בשיתוף עם הרשות להתחדשות עירונית מקדמת תכנית פינוי בינוי למתחם הפיאצה כאחד המתחמים "מחוללי שינוי" בהתחדשות לב העיר. התכנית הינה תכנית מפורטת שהוכרזה להתחדשות עירונית בסמלול רשויות וקודמה באמצעות הותמ"ל.

התכנית חלה על חלק ממתחם 7 בתכנית המתאר להתחדשות עירונית לב העיר, ומצויה בין ציריה המרכזיים של העיר, בין רחוב הנשיא בצפון, הרבסרט סמואל בדרום, רחוב רוטשילד במזרח ורחוב הרצל במערב.

התכנית קודמה במסלול ותמ"לי והוכרזה כמתחם מועדף לדיור ב18/6/2019. בשל חוסר וודאות בנוגע לחידוש סמכויות הותמל הוחלט להעבירה ולקדמה באמצעות הוועדה המחוזית.

בהתאם לתכנון שגובש, המתחם מיועד לפינוי בינוי לטובת מתחם מעורב שימושים עם בינוי עירוני אינטנסיבי תוך שמירה וניצול מיטבי של המרחב הציבורי הקיים בו.

מאחר והמצב הסטטוטורי המאושר מאפשר הוצאת היתרי בניה בחלקות הכלולות במתחם, דבר אשר עלול לסכל את התכנון העתידי כאמור ישנה חשיבות רבה בפרסום הודעה על הכנת התכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרים בתחומה.

המלצות

המתחם מהווה את ליבת המע"ר של העיר חדרה ונקודת ציון מרכזית בעיר, אשר התחדשות נכונה בו תחולל שינוי משמעותי בחיזוק העירוניות והעצמת מרכז העיר תוך יצירת מרחב יחודי שוקק ורוחש פעילות תוך שילוב שימושים נכון, מרחב ציבורי עשיר המתמזג נכונה עם כלל השימושים המוצעים בו, מגורים מסחר ותעסוקה. המתחם כולל בתוכו ומוקף בפונקציות ציבוריות עירוניות חשובות כדוגמת הספרייה הציבורית, גן הבנים, הפיאצה, השוק העירוני והקניון.

לאור העובדה כי בתחום התכנון קיימות תכניות מפורטות בנות תוקף סבור הצוות המקצועי כי יש להגביל את הוצאת היתרי הבניה בתחומו, על מנת שלא לסכל את הליכי התכנון ואת ביצועה של התכנית.

לפיכך, הוועדה מחליטה לבקש מאת הועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנתה של התכנית לפי סעיף 77 לחוק ומגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78 כלהלן :

א. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכוח תמ"א/38.

ב. לא ינתנו הקלות או שימושים חורגים בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית.

ג. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית להתיר שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנין קיימים לצורך בטיחות, ביטחון או הנגשה ללא תוספת שטחי בניה.

ד. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעודמבנים ומסודות ציבור ושצ"פים ולא על בקשות להיתר שנדונו ואושרו בתנאים ע"י הוועדה המקומית, בהחלטה בהם ניתנה טרם החלטה זו.

תוקף ההודעה : עד שנתיים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית , לפי המוקדם ביניהם.



סעיף 18	תכנית מתאר מקומית: 302-0888875
סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021	

שם התכנית: מתחם בזק

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 1,163.00 מ"ר (1.163 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-0583542	שינוי
ח/926/א/במ	החלפה

בעלי ענין

מודד

ירחמיאל גולדשמיט, שד רוטשילד 15 חדרה, 054-4383820

יזם

כ.ג. קבוצת גינת בע"מ

כתובות

נחל פולג, התאנים 44, שכונה: בית אליעזר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7730	לא	199	199	כן	

גרסת הוראות התכנית: 6 גרסת תשריט התכנית: 3

מהות/מטרות

תכנון מתחם בזק למתחם משולב מגורים ומסחר.

רקע

התכנית חלה בגוש 7730, חלקה 199 פינת הרחובות חניתה, התאנים ונחל פולג בדרום מערב שכונת בית אליעזר. התכנית המוצעת ממוקמת בייעוד קרקע ל"מתקנים הנדסיים" ומצפון למגרש ביעוד קרקע ל"מסחר" המשמש כקניון "גני הדרים". סביבת התכנית מאופיינת בבינוי צמוד קרקע. שטח התכנית: 1.1 דונם.

המגרש נרכש ע"י יזם פרטי ומוצעת בו הריסת מבנה והקמת מבנה בן 10 קומות, 40 יח"ד, משולב מגורים מסחר ותעסוקה כאשר קומות המסד יוצמדו אל המרכז הקיים וכך ימשך רצף הבינוי והמסחר הפונה לרחוב ומעל יבנו תמהיל מגוון של מגורים ממזרח לתכנית, מתוכנן פרויקט התחדשות עירונית "מתחם השקמה והאשל" הכולל פינוי

של 52 יח"ד ותיקנות והקמת מתחם מגורים חדש מעורב שימושים, כ-300 יחידות מגורים בגבהים בין 9-15 קומות, ומסחר פינתי הפונה אל הקניון, מבני"צ ורצועת שצ"פ לינארית בלב המתחם. כל אלה תורמים ליצירת עירוניות לאורך רחוב נחל פולג ובמפגש הרחוב עם רחובות הפרס, וחניתה.

רקע:

ח/926/א/במ אושרה בשנת 1992. התכנית קבעה בחלקה ייעוד מתקן הנדסי, עם שטח בניה של 500 מ"ר בשתי קומות וקווי בניין צדי ואחורי של 4 מ'.

עפ"י תכנית המתאר של חדרה ח/2020, התכנית כלולה בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. המגרש לא היה מיועד למגורים בתכנית מאושרת אך הצפיפות בסביבה הינה בין 4-6 יח"ד לדונם בהגשת תכנית מפורטת.

תמ"מ 6 - התכנית נמצאת בתחום פיתוח עירוני. התמ"מ מנחה כי הפיתוח באזור זה יבוסס על התחדשות עירונית וציפוף, תוך עידוד עירוב שימושים ושימוש בתחבורה ציבורית וכן הגברת השימוש בתת הקרקע.

תמ"א 35/1 - התכנית כלולה במרקם עירוני, צפיפות מינימום בשטח לבינוי חדש-9.

מוצע בתכנית:

א. שינוי יעוד הקרקע - מוצע מבנה מעורב שימושים הכולל קומת קרקע וקומה א' לשימושי מסחר ותעסוקה, ומעליהן 8 קומות מגורים, סה"כ 10 קומות.

- ב. קביעת זכויות הבניה - מסחר : 750 מ"ר, תעסוקה - 750 מ"ר. סה"כ 40 יח"ד בגודל ממוצע של 92.5 מ"ר. צפיפות מתקבלת - 36 יח"ד לדונם.
ג. קביעת הוראות בינוי.

תיאומים והתייחסויות:

- פרוגרמה למסחר- מהסקירה שהוגשה, שכללה בחינה של כלל השטח המוצע למסחר ולתעסוקה יחדיו, ברדיוס של 500 מ', עולה כי מלבד קניון גני הדרים, כל שימושי המסחר האחרים במרחב החיפוש ממוקמים בבתי מגורים ולא בייעודי קרקע למסחר. התכנית הנוכחית מציעה תוספת של 750 מ"ר מסחר ו-750 מ"ר תעסוקה תוך מתן אפשרות לנייד שטחים בין השימושים.
- תשתיות ותנועה:
התקבלה התייחסות ממח' פיתוח תשתיות בכל הנוגע לתנועה וחניה. יש להציג טבלת מאזן חניה, פתרונות לרכב תפעולי, בחינת שיפוע הרמפה ועוד.
תשתיות רטובות - לא הוצג פתרון ביוב, ניקוז והידרולוגיה.

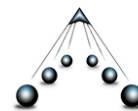
המלצות

- הצוות המקצועי סבור כי התכנית תורמת משמעותית ליצירת עירוניות בקטע זה של שכונת בית אליעזר, מציעה דופן עירונית פעילה לכיוון מפגש הרחובות נחל פולג, חניה והתאנים ועתידה להשתלב נכונה עם התחדשות מתחם השיקמה. מבנה המגורים יכלול דיור מכליל בגדלי דירות מתחם ל-65 מ"ר.
לאור האמור לעיל, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- מסחר ותעסוקה: בשל הסמיכות לקניון הקיים מדרום, ולאור העובדה שהוראות התכנית מלמדות על אפשרות בה יתקבלו 1,500 מ"ר שטחי מסחר, עלתה שאלת נחיצות להיקף כזה של מסחר. כמו כן, ידוע שאין ביקוש לשטחי מסחר בקומה א' ואין הצדקה ליצירת היצע דומה לזה הקיים בקניון ובמיוחד כאשר מדובר במבנה משולב במגורים. לפיכך יש לקבוע סעיפים בהוראות התכנית כדלקמן:
 - שימוש המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד. יותרו גם שימושי תעסוקה בקומת הקרקע.
 - קומה א' תכלול תעסוקה ומשרדים בלבד.
 - תוסף קומה ציבורית, מעל קומת התעסוקה, לשימושים ציבוריים ב"הקצאה ורטיקלית".
 - התוכנית כוללת 40 דירות שמחציתן מיועדות להיות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר ולא כפי שנקבע בהוראות התוכנית כי רק 20% מהדירות יהיו קטנות (8 יח"ד בלבד).
 - טבלה 5 - יש לעדכן ולפרט בטבלה את כל הנדרש. יפורטו שטחים עיקרים ושירות, תושלם עמודת הקומות, עמודת מרפסות ועמודות שטחים תת קרקעיים.
 - יש להתאים קווי בניין בתשריט למפורט בטבלה 5.
 - בינוי-
 - יש להוסיף חתכים הכוללים את הסביבה הקרובה של הפרויקט עם מגרשים גובלים. כמו כן יש לציין גובה קומות בחתך.
 - יש להראות השוואת גבהים בין קומות הקניון הקיים עם 3 קומות המסד - קומת המסחר קומת התעסוקה והקומה הציבורית של המבנה המוצע ובכך ליישר קו אופקי עם מבנה הקניון.
 - החזית מסחרית וה"פינה הפעילה" -
 - תפקידן של קומת המסחר וקומת התעסוקה הינו לתרום לפעילות העירונית בקומת הרחוב באמצעות הרחבה המתקבלת. מתוך ההדמיה המצורפת לא באמת מתקבלת רחבה כזו. יתרה מזאת, קו הבנין שנקבע בתשריט הוא 5 מ' ובבינוי של קומת הקרקע מסומנת נסיגה רק בפינה. לפיכך יש לקבוע כי כל קומות המסד תעמודנה בקו הבנין של הקומה המסחרית בחזית הרחבה. יש לקבוע הוראות לפיתוח חזית המגרש כחזית פעילה, עם פיתוח נופי, ריהוט רחוב. תאסרנה מדרגות/או מפלסיות ביחס למדרכה.
 - גג המסחר והתעסוקה- ישמש את דירי הבנין כחזית חמישית, יש לקבוע הוראות פיתוח.
 - הצגת כניסות נפרדות לשימושים השונים. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ'.
 - יש להגיש נספח השתלבות בכל הנוגע לפיתוח בממשק עם מבנה הקניון הקיים והמרחב הציבורי העוטף.
 - "הפינה הפעילה" - יש להבטיח בחלק זה זכות מעבר לציבור וכן הוראות המפשרות הוצאת כיסאות ושולחנות וכן הוראות המבטיחות זרימה ורצף עם המדרכה על מנת לייצר מרחב ציבורי אחיד ורצוף.
 - יש להטמיע הנחיות כפי שהתקבלו ממח' תשתיות ולקבל את אישור טרום הערכת התכנית למחוז.
 - יש להגיש בדיקה פרוגרמטית לצרכי ציבור שתגדיר את השימושים הנדרשים באזור בשיתוף עם מינהל חינוך ורווחה.
 - אישור תאגיד המים טרום העברת תכנית למחוז.
 - תנאי להגשת בקשה להיתר לכלל שימושי מסחר יהיה התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - ניקוז- התכנית בשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום ולכן שטחי החילחול לא יקטנו מ 15%, יש לקבוע הוראות לניהול מי נגר בתחום התכנית.

14. בתכנית ייקבע כי הוראות הפיתוח והבינוי תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר בניה.
15. תקבע הוראה בהוראות התכנית המחייבת הצמדת מחסן לכל יחידת מגורים.
16. יש להציג פתרון ביוב ואשפה בתכנית.
17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית מחלקת תכנון עיר.
18. היזם יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי.

נספחים

1. רשם החברות.pdf
2. חוות דעת יועצת משפטית.pdf
3. חוות דעת מהנדס הוועדה.pdf



מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 515977213 סטאטוס משפטי: פעילה
שם חברה: כ.ג קבוצת גינת בע"מ
שם חברה באנגלית: K.G GINAT GROUP LTD
סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית
כתובת התאגיד: ראובן 38 זכרון יעקב
עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בכל עיסוק חוקי
לא הוגשו דוחות שנתיים

תאריך רישום: 07/02/2019
אחריות בעלי מניות: מוגבלת

הרכב הון

סוג מניה: רגילות
כמות מניות: 1,000,000
ערך נקוב: 0.01
הון רשום: 10,000
מטבע: שקל חדש
הון מוקצה: 1,000

בעלי מניות

שם: גינת כפיר כלפו
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
כתובת: ראובן 38 זכרון יעקב מיקוד: 3094432
מחזיק ב: 100,000 מניות מסוג רגילות, בנות 0.01 שקל חדש, בהחזקה רגילה
מס' זיהוי: 36921963
תאריך מינוי: 07/02/2019

דירקטורים

שם: גינת כפיר כלפו
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
כתובת: ראובן 38 זכרון יעקב מיקוד: 3094432
מס' זיהוי: 36921963
תאריך מינוי: 07/02/2019

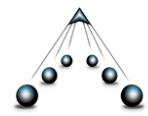
אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית

שיעבודים פעילים

בשיעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשיעבוד.
בשיעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשיעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

מס' שיעבוד: 1
פרטים כלליים לשיעבוד
תאריך רישום: 23/07/2020
דרגת השיעבוד: דרגה ראשונה
מהות השיעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
תאריך יצירה: 21/07/2020

איסור שיעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השיעבוד



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 23/07/2020 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון והמחאה על מסמכים, שטרות וני"ע המופקדים בבנק, בין לגוביינא, משמרת או אחרת, שעבוד צף על מסמכים, שטרות וני"ע, למעט שטרות המופקדים ו/או יופקדו בבנק/ים אחר/ים מעת הפקדתם בלבד, שעבוד על כל הכספים ו/או הזכויות לקבלת כספים ו/או חובות לקוחות המגיעים ו/או יגיעו לחברה מידי פעם בפעם מאת החייבים שלה, אשר מסרו ו/או ימסרו לחברה שיקים ו/או שטרות שהופקדו ו/או יופקדו בבנק, הכל כמפורט באג"ח.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 23/07/2020 מס' בנק/תאגיד: 17-732

שם המלווה/נאמן: בנק מרכנתיל דיסקונט בעמ, בני ברק

אין שינויים בתקנון

אין שינויי סטאטוס

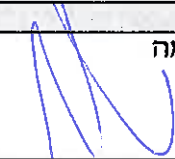
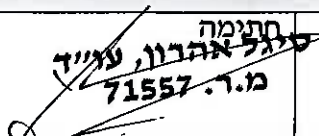
תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 27/04/2021 בשעה 14:31

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין. לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום. הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכונס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשירות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.

חדרה

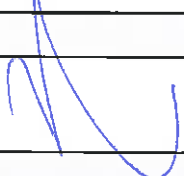
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

זיהוי התכנית (א)			
מספר התכנית 302-0888875	שם התכנית מתחם בזק	מגיש התכנית כ.ג. קבוצת גינת בע"מ	עורך התכנית
זיהוי הרשות והוועדה (ב)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
חדרה	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה (ג)			
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית שינוי יעוד קרקע מ"ממתקן הנדסי" ל-"מגורים מסחר ותעסוקה"</p>			
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
תצהיר וחתימות (ד)			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אינג' נדב הדר	028588101		06/06/2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
סיגל אהרון, עו"ד		 סיגל אהרון, עו"ד מ.ר. 71557	06/06/2021

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרומ דיון להפקדה)

מהנדס הוועדה		
שם: נדב הדר	תאריך: 06/06/2021	חתימה: 
מהנדס העיר חדרה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 302-0888875	מגיש התכנית: כ.ג. קבוצת גינת בע"מ	עורך התכנית: אסנת אולצור
כתובת: נחל פולג		
גושים וחלקות: גוש : 7730 חלקות במלואן : 199		
עיקרי התכנית ומטרותיה		
תכנון מתחם בזק למתחם משולב מגורים ומסחר.		
(א) שינוי יעוד הקרקע.		
(ב) קביעת זכויות בניה.		
(ג) קביעת הוראות בניה.		
רקע ודברי הסבר		
<p>התכנית חלה בגוש 7730, חלקה 199 פינת הרחובות חניתה, התנאים ונחל פולג בדרום מערב שכונת בית אליעזר. התכנית המוצעת ממוקמת בייעוד קרקע ל"מתקנים הנדסיים" ומצפון למגרש בייעוד קרקע ל"מסחר" המשמש כקניון "גני הדלים". סביבת התכנית מאופיינת בבינוי צמוד קרקע. שטח התכנית : 1.1 דונם. המגרש נרכש ע"י יזם פרטי ומוצעת בו הריסת מבנה והקמת מבנה בן 10 קומות, 40 יח"ד, משולב מגורים מסחר ותעסוקה כאשר קומות המסד יוצמדו אל המרכז הקיים וכך ימשך רצף הבינוי והמסחר הפונה לרחוב ומעל יבנו תמהיל מגוון של מגורים. ממזרח לתכנית, מתוכנן פרויקט התחדשות עירונית "מתחם השקמה והאשל" הכולל פינוי של 52 יח"ד ותיקת והקמת מתחם מגורים חדש מעורב שימושים, כ-300 יחידות מגורים בגבהים בין 9-15 קומות, ומסחר פינתי הפונה אל הקניון, מבנ"צ ורצועת שצ"פ לינארית בלב המתחם. כל אלה תורמים ליצירת עירוניות לאורך רחוב נחל פולג ובמפגש הרחוב עם רחובות הפרס, וחניתה.</p>		
<p>רקע: חד/926/א במ אושרה בשנת 1992. התכנית קבעה בחלקה ייעוד מתקן הנדסי, עם שטח בניה של 500 מ"ר בשתי קומות וקווי בניין צדי ואחורי של 4 מ'. עפ"י תכנית המתאר של חדרה חד/2020, התכנית כלולה בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. המגרש לא היה מיועד למגורים בתכנית מאושרת אך הצפיפות בסביבה הינה בין 4-6 יח"ד לדונם בהגשת תכנית מפורטת. תמ"מ 6 - התכנית נמצאת בתחום פיתוח עירוני. התמ"מ מנחה כי הפיתוח באזור זה יבוסס על התחדשות עירונית וציפוף, תוך עידוד עירוב שימושים ושימוש בתחבורה ציבורית וכן הגברת השימוש בתת הקרקע. תמ"א 35/1 - התכנית כלולה במרקם עירוני, צפיפות מינימום בשטח לבינוי חדש-9.</p>		
מוצע בתכנית:		
א. שינוי יעוד הקרקע - מוצע מבנה מעורב שימושים הכולל קומת קרקע וקומה א' לשימושי מסחר ותעסוקה,		

חדרה**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

ומעליהן 8 קומות מגורים, סה"כ 10 קומות.

ב. קביעת זכויות הבניה - מסחר: 750 מ"ר, תעסוקה - 750 מ"ר. סה"כ 40 יח"ד בגודל ממוצע של 92.5 מ"ר. צפיפות מתקבלת - 36 יח"ד לדונם.

ג. קביעת הוראות בינוי.

תיאומים והתייחסויות:

1. פרוגרמה למסחר- מהסקירה שהוגשה, שכללה בחינה של כלל השטח המוצע למסחר ולתעסוקה יחדיו, ברדיוס של 500 מ', עולה כי מלבד קניון גני הדרים, כל שימושי המסחר האחרים במרחב החיפוש ממוקמים בבתי מגורים ולא בייעודי קרקע למסחר. התכנית הנוכחית מציעה תוספת של 750 מ"ר מסחר ו-750 מ"ר תעסוקה תוך מתן אפשרות לנייד שטחים בין השימושים.

2. תשתיות ותנועה:

התקבלה התייחסות ממח' פיתוח תשתיות בכל הנוגע לתנועה וחניה. יש להציג טבלת מאזן חניה, פתרונות לרכב תפעולי, בחינת שיפוע הרמפה ועוד.

תשתיות רטובות - לא הוצג פתרון ביוב, ניקוז והידרולוגיה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים

חדרה

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) – טרום דיון להפקדה)

התאמת התכנית לתכנית המתאר חד/2020			
נושאים מיוחדים (שימור, עתיקות, טבע עירוני, תשתיות ארציות)			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות			
תמ"א 35		התכנית כלולה במרקם עירוני, צפיפות מינימום בשטח לבינוי חדש-9.	
תמ"מ 6		התכנית נמצאת בתחום פיתוח עירוני. התמ"מ מנחה כי הפיתוח באזור זה יבוסס על התחדשות עירונית וציפוף, תוך עידוד עירוב שימושים ושימוש בתחבורה ציבורית וכן הגברת השימוש בתת הקרקע.	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	דרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר			

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

	כלכלת היישוב/ הרשות:
	השפעות חברתיות:
	תשתיות ותחבורה:
	סביבה ונוף:
	אחר:
הערות לגבי עריכת התכנית (הערות טכניות)	
המלצת הצוות המקצועי	
<p>להפקיד/לדחות בתנאים הבאים:</p> <p>הצוות המקצועי סבור כי התכנית תורמת משמעותית ליצירת עירוניות בקטע זה של שכונת בית אליעזר, מציעה דופן עירונית פעילה לכיוון מפגש הרחובות נחל פולג, חניתה והתאנים ועתידה להשתלב נכונה עם התחדשות מתחם השיקמה. מבנה המגורים יכול לדיור מכליל בגדלי דירות מתחם ל-65 מ"ר. לאור האמור לעיל, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מסחר ותעסוקה: בשל הסמיכות לקניון הקיים מדרום, ולאור העובדה שהוראות התכנית מלמדות על אפשרות בה יתקבלו 1,500 מ"ר שטחי מסחר, עלתה שאלת נחיצות להיקף כזה של מסחר. כמו כן, ידוע שאין ביקוש לשטחי מסחר בקומה א' ואין הצדקה ליצירת היצע דומה לזה הקיים בקניון ובמיוחד כאשר מדובר במבנה משולב במגורים. לפיכך יש לקבוע סעיפים בהוראות התכנית כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> שימוש המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד. יותרו גם שימושי תעסוקה בקומת הקרקע. קומה א' תכלול תעסוקה ומשרדים בלבד. תוסף קומה ציבורית, מעל קומת התעסוקה, לשימושים ציבוריים ב"הקצאה ורטיקלית". התוכנית כוללת 40 דירות שמחציתן מיועדות להיות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר ולא כפי שנקבע בהוראות התוכנית כי רק 20% מהדירות יהיו קטנות (8 יח"ד בלבד). 	

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

3. טבלה 5 - יש לעדכן ולפרט בטבלה את כל הנדרש. יפורטו שטחים עיקרים ושירות, תושלם עמודת הקומות, עמודת מרפסות ועמודות שטחים תת קרקעיים.
4. יש להתאים קווי בניין בתשריט למפורט בטבלה 5.
5. בינוי-
 - א. יש להוסיף חתכים הכוללים את הסביבה הקרובה של הפרויקט עם מגרשים גובלים. כמו כן יש לציין גובה קומות בחתך.
 - ב. יש להראות השוואת גבהים בין קומות הקניון הקיים עם 3 קומות המסד - קומת המסחר קומת התעסוקה והקומה הציבורית של המבנה המוצע ובכך ליישר קו אופקי עם מבנה הקניון.
 - ג. החזית מסחרית וה"פינה הפעילה" - תפקידן של קומת המסחר וקומת התעסוקה הינו לתרום לפעילות העירונית בקומת הרחוב באמצעות הרחבה המתקבלת. מתוך ההדמיה המצורפת לא באמת מתקבלת רחבה כזו. יתרה מזאת, קו הבנין שנקבע בתשריט הוא 5 מ' ובבנין של קומת הקרקע מסומנת נסיגה רק בפינה. לפיכך יש לקבוע כי כל קומות המסד תעמודנה בקו הבנין של הקומה המסחרית בחזית הרחבה. יש לקבוע הוראות לפיתוח חזית המגרש כחזית פעילה, עם פיתוח נופי, ריהוט רחוב. תאסרנה מדרגות/או מפלסיות ביחס למדרכה.
 6. גג המסחר והתעסוקה- ישמש את דירי הבנין כחזית חמישית, יש לקבוע הוראות פיתוח. הצגת כניסות נפרדות לשימושים השונים. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ'.
 7. יש להגיש נספח השתלבות בכל הנוגע לפיתוח בממשק עם מבנה הקניון הקיים והמרחב הציבורי העוטף.
 8. "הפינה הפעילה" - יש להבטיח בחלק זה זכות מעבר לציבור וכן הוראות המפשרות הוצאת כיסאות ושולחנות וכן הוראות המבטיחות זרימה ורצף עם המדרכה על מנת לייצר מרחב ציבורי אחיד ורצוף.
 9. יש להטמיע הנחיות כפי שהתקבלו ממח' תשתיות ולקבל את אישורם טרום הערכת התכנית למחוז.
 10. יש להגיש בדיקה פרוגרמתית לצורך איבור שתגדיר את השימושים הנדרשים באזור בשיתוף עם מינהל חינוך ורווחה.
 11. אישור תאגיד המים טרם העברת תכנית למחוז.
 12. תנאי להגשנה בקשה להיתר לכלל שימושי מסחר יהיה התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 13. ניקוז- התכנית בשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום ולכן שטחי החילחול לא יקטנו מ 15% יש לקבוע הוראות לניהול מי נגר בתחום התכנית.
 14. בתכנית ייקבע כי הוראות הפיתוח והבינוי תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר בניה.
 15. תקבע הוראה בהוראות התכנית המחייבת הצמדת מחסן לכל יחידת מגורים.
 16. יש להציג פתרון ביוב ואשפה בתכנית.
 17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית מחלקת תכנון עיר.



סעיף 19	תכנית מתאר מקומית: 302-0876029
סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' הרברט סמואל בחדרה גוש 10036 חלקה 246 בחדרה

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 989.00 מ"ר (0.989 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-0583542	כפיפות
ח/450/ה	שינוי
ח/450/מק/ו	שינוי
ח/450/מק/ח	שינוי
ח/450/מק/ח	שינוי
ח/450/מק/ח	שינוי
ח/450/מק/ח	שינוי
ח/450/מק/ח	שינוי
ח/450/מק/ח	שינוי
ח/450/מק/ח	שינוי

בעלי ענין

מודד

ירחמיאל גולדשמיט, הרברט סמואל 27 חדרה, 04-6270759

יזם

ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה

צבי גולן

שרה פיקרש

כתובות: הרברט סמואל 36

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10036	לא	246	246	246	כן

גרסת הוראות התכנית: 5 **גרסת תשריט התכנית:** 3

מהות/מטרות

שינוי יעוד קרקע וקווי בניין למבנה קיים:

1. שינוי יעוד קרקע של חלק מחלקה 246 מיעוד שביל למגורים ומסחר.

2. שינוי קווי בנין עפ"י תשריט.

רקע

רקע:

התכנית חלה ברחוב הרברט סמואל ובקרבה לרחוב ששת הימים, מרכז העיר. חלקה 246 בגוש 10036. שטח החלקה 0.989 דונם. החלקה בנויה מרצועת שצ"פ בחלקו הדרומי של החלקה הפונה לפרויקט אפרידר ובחלקו הצפוני הייעוד הינו מע"ר מגורים. מגורים ומסחר.

מצב תכנוני קודם:

התכנית הראשית החלה על מרבית שטחה של החלקה היא תב"ע חד/1001 המאושרת מ-1995. תוכנית זו מגדירה את חלקה הצפוני של החלקה ביעוד "מע"ר מגורים" המאפשרת בניה של 171%, ב-8 קומות ע"ע ובצפיפות של 12 יח"ד לדונם. בחלקה הדרומי של החלקה חלה תב"ע חד/765 המאושרת מ-1984 בה עובר שביל ציבורי להולכי רגל שתפקידו הסטטוטורי לחבר הליכתית אל השב"צ בו קיים מתחם גנים הוליסטי.

חד/2020- השטח מוגדר ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת וכן קיים סימון של חזית מסחרית לרח' הנשיא וניתן לצופף מ-12 יח"ד לדונם ל-16 יח"ד לדונם.

תכנית המתאר להתחדשות עירונית של מרכז העיר, "לב העיר", התוכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית. התכנית מהווה מסמך מדיניות עבור הצוות המקצועי בבחינת התכניות המוגשות המרכז העיר. תוכנית זו קובעת בחלקה נשוא התכנית, ייעוד מגורים ומסחר ברחוב ראשי. עפ"י התכנית, ברחובות ראשיים יקומו מבני מגורים בגובה של כ-12 קומות עם חזית מסחרית ובמידה ויאחדו חלקות ניתן יהיה להגיע לצפיפות של כ-50 יח"ד לדונם ו 17-20 קומות. מדרום לתכנית נבנים פרויקטים מתוקף תכניות מאושרות (אפרידר, חד/1212) בייעוד מע"ר מגורים מסחר, שצ"פ ושב"צ, בגובה של כ-20 קומות. ממערב לחלקה בפרויקט אאורה יבנו מגדלים רבי קומות גם כן. בשטח החלקה קיימים 2 מבנים, התכנית מתייחסת למבנה הדרומי הקיים בהיתר משנת 1947. תכנית חד/765 קבעה כי המבנה אשר בנוי בשטח השצ"פ (שביל) יסומן להריסה. בישיבת ועדה מהתאריך 27/05/2018 הועדה המקומית החליטה לאשר השלמה ותיקון הפקעה בהתאם לחד/1212- שצ"פ בין רחוב הלל יפה לרחוב אחד העם. במהלך הדיון עו"ד שרון שרוני הסבירה כי יש הבדל בין ייעוד בתב"ע לבין הפקעה של ממש. בישיבת מועצת עיר מספר 2018024 מתאריך 23/01/2019 הוחלט לבטל הליכי הפקעה בשטח המיועד לשצ"פ (שביל הולכי רגל) מאחר וההפקעה עשויה הייתה לפגוע בבית המגורים הקיים ובין היתר הוסכם כי ישנן דרכי גישה נוספות מצפון וממזרח לשב"צ (מתחם הוליסטי) אליו מוביל שביל הולכי הרגל. התכנית מציעה שינוי ייעוד שביל הולכי הרגל לחלק ממגרש הבניה ושינוי בקווי בניין.

המלצות

מרכז העיר של חדרה בעל מבנה של גריד רחובות מובהק המייצר רחובות עירוניים מרכזיים ורחובות אורכיים משניים היוצרים בלוקים עירוניים. בלב כל בלוק קיים מארג רצוף של שבילים להולכי רגל המובילים אל שטחים לבנייני ציבור ומייצרים הליכתיות מבורכת בין הבלוקים. למארג זה חשיבות רבה במרכזי הערים ההולכים ומצטופפים ועל אחת כמה וכמה כאשר התנועתיות מבוססת על תנועות רכות של אופניים והולכי רגל ומכאן חשיבותם של שבילים אלו. לדעת הצוות המקצועי ולאור האמור יש לשמר את השביל הציבורי המאושר. יודגש, כי מעמדו של המבנה הקיים בשביל הציבורי נותר כפי שהוגדר בתכנית המאושרת חד/765. עם רצון הבעלים לתכנן מחדש את המגרש ולמקסם את הזכויות בו בהתאם למגמות התכנון החדשות כפי שהן באות לידי ביטוי בתכנית "לב העיר" המוזכרת לעיל, יפוגו המבנים הקיימים לרבות המבנה האמור ויוחל בתהליך של התחדשות עירונית, באופן שיתייצר ביטולו של השביל ואף יתרה מכך, תתעצם חשיבותו במרחב המדובר. כפי שצויין לעיל, הליך ההפקעה ממילא נעצר במסגרת החלטת מועצת עיר משנת 2019. לאור כל האמור לעיל ממליץ הצוות המקצועי לוועדה המקומית לדחות את התכנית המוצעת.

נספחים

1. חוות דעת יועצת משפטית pdf.21_6_6
2. חוות דעת מהנדס הוועדה pdf.

חדרה

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית 302-0876029	שם התכנית שינוי חוראות בניה ברח' הרברט סמואל בחדרה גוש 10036 חלקה 246 בחדרה	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה	עורך התכנית מיכאל דוידוב	
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	חדרה	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
מש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית שינוי יעוד קרקע של חלק מחלקה 246 מיעוד שביל למגורים ומסחר				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: <input type="checkbox"/>				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית		
תצהיר וחתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ו				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אינג' נדב הדר	028588101			
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
סיגל אהרון, עו"ד		סיגל אהרון, עו"ד מ.ר. 71557	6/6/2021	

חדרה**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

מהנדס הוועדה		
שם: אינג' נדב הדר	תאריך: 03/06/2021	חתימה:
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 302-0876029	מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה	עורך התכנית: מיכאל דוידוב
כתובת: חרברט סמואל 36		
גושים וחלקות: גוש : 10036 חלקות במלואן : 246		
עיקרי התכנית ומטרותיה		
שינוי יעוד קרקע וקווי בניין למבנה קיים : 1. שינוי יעוד קרקע של חלק מחלקה 246 מיעוד שביל למגורים ומסחר. 2. שינוי קווי בנין עפ"י תשריט.		
רקע ודברי הסבר		
התכנית חלה ברחוב הרברט סמואל ובקרבה לרחוב ששת הימים, מרכז העיר. חלקה 246 בגוש 10036. שטח החלקה 0.989 דונם. החלקה בנויה מרצועת שצ"פ בחלקו הדרומי של החלקה הפונה לפרויקט אפרידר ובחלקו הצפוני הייעוד הינו מע"ר מגורים. מגורים ומסחר.		
מצב תכנוני קודם:		
התכנית הראשית החלה על מרבית שטחה של החלקה היא תב"ע חד/1001 המאושרת מ 1995. תוכנית זו מגדירה את חלקה הצפוני של החלקה ביעוד "מע"ר מגורים" המאפשרת בניה של 171%, ב-8 קומות ע"ע ובצפיפות של 12 יח"ד לדונם.		
בחלקה הדרומי של החלקה חלה תב"ע חד/765 המאושרת מ 1984 בה עובר שביל ציבורי להולכי רגל שתפקידו הסטוטורי לחבר הליכתיות אל השב"צ בו קיים מתחם גנים הוליסטי.		
חד/2020- השטח מוגדר בייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת וכן קיים סימון של חזית מסחרית לרח' הנשיא וניתן לצופף מ- 12 יח"ד לדונם ל- 16 יח"ד לדונם.		

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

תכנית המתאר להתחדשות עירונית של מרכז העיר, "לב העיר", התוכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית. התכנית מהווה מסמך מדיניות עבור הצוות המקצועי בבחינת התכניות המוגשות למרכז העיר. תוכנית זו קובעת בחלקה נשוא התכנית, ייעוד מגורים ומסחר ברחוב ראשי. עפ"י התכנית, ברחובות ראשיים יקומו מבני מגורים בגובה של כ- 12 קומות עם חזית מסחרית ובמידה ויאחדו חלקות ניתן יהיה להגיע לצפיפות של כ- 50 יח"ד לדונם ו 17-20 קומות.

מדרום לתכנית נבנים פרויקטים מתוקף תכניות מאושרות (אפרידר, חד/1212) בייעוד מע"ר מגורים מסחר, שצ"פ ושב"צ, בגובה של כ-20 קומות. ממערב לחלקה בפרויקט אאורה יבנו מגדלים רבי קומות גם כן.

בשטח החלקה קיימים 2 מבנים, התכנית מתייחסת למבנה הדרומי הקיים בהיתר משנת 1947. תכנית חד/765 קבעה כי המבנה אשר בנוי בשטח השצ"פ (שביל) יסומן להריסה.

בישיבת ועדה מהתאריך 27/05/2018 הועדה המקומית החליטה לאשר השלמה ותיקון הפקעה בהתאם
לחד/1212- שצ"פ בין רחוב הלל יפה לרחוב אחד העם. במהלך הדיון עו"ד שרון שרוני הסבירה כי יש הבדל בין
ייעוד בתב"ע לבין הפקעה של ממש.

בשיבת מועצת עיר מספר 2018024 מתאריך 23/01/2019 הוחלט לבטל הליכי הפקעה בשטח המיועד לשצ"פ (שביל הולכי רגל) מאחר וההפקעה עשויה הייתה לפגוע בבית המגורים הקיים ובין היתר הוסכם כי ישנן דרכי גישה נוספות מצפון וממזרח לשב"צ (מתחם הוליסטי) אליו מוביל שביל הולכי הרגל.

התכנית מציעה שינוי ייעוד שביל הולכי הרגל לחלק ממגרש הבניה ושינוי בקווי בניין.

[illegible]

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) – טרום דיון להפקדה)

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
התכנית מציעה שינוי ייעוד שביל הולכי הרגל לחלק ממגרש הבניה ושינוי בקווי בניין.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר חד/2020			
חד/2020- השטח מוגדר בייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת וכן קיים סימון של חזית מסחרית לרח' הנשיא וניתן לצופף מ- 12 יח"ד לדונם ל- 16 יח"ד לדונם.			
נושאים מיוחדים (שימור, עתיקות, טבע עירוני, תשתיות ארציות)			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות			
תמ"א 35		מרקם עירוני	
תמ"מ 6		מרקם לפיתוח עירוני	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר			
כלכלת היישוב/ הרשות:		ל.ר	

חדרה

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) – טרום דיון להפקדה)

השפעות חברתיות:	ל.ר.
תשתיות ותחבורה:	ל.ר.
סביבה ונוף:	ל.ר.
אחר:	ל.ר.
הערות לגבי עריכת התכנית (הערות טכניות)	
המלצת הצוות המקצועי	
<p>להפקיד/לדחות בתנאים הבאים:</p> <p>מרכז העיר של חדרה בעל מבנה של גריד רחובות מובהק המייצר רחובות עירוניים מרכזיים ורחובות אורכיים משניים היוצרים בלוקים עירוניים. בלב כל בלוק קיים מארג רצוף של שבילים להולכי רגל המובילים אל שטחים לבנייני ציבור ומייצרים הליכתיות מבורכת בין הבלוקים. למארג זה חשיבות רבה במרכזי הערים ההולכים ומצטופפים ועל אחת כמה וכמה כאשר התנועתיות מבוססת על תנועות רכות של אופניים והולכי רגל ומכאן חשיבותם של שבילים אלו.</p> <p>לדעת הצוות המקצועי ולאור האמור יש לשמר את השביל הציבורי המאושר. יודגש, כי מעמדו של המבנה הקיים בשביל הציבורי נותר כפי שהוגדר בתכנית המאושרת חד/765. עם רצון הבעלים לתכנן מחדש את המגרש ולמקסם את הזכויות בו בהתאם למגמות התכנון החדשות כפי שהן באות לידי ביטוי בתכנית "לב העיר" המוזכרת לעיל, יפוננו המבנים הקיימים לרבות המבנה האמור ויוחל בתהליך של התחדשות עירונית, באופן שיתייתר ביטולו של השביל ואף יתרה מכך, תתעצם חשיבותו במרחב המדובר.</p>	

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

חדרה



טופס חוות דעת מהנדס הוועדה

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

כפי שצויין לעיל, הליך ההפקעה ממילא נעצר במסגרת החלטת מועצת עיר משנת 2019.

לאור כל האמור לעיל ממליץ הצוות המקצועי לוועדת המשנה לדחות את התכנית המוצעת.



סעיף 20	תכנית מתאר מקומית: 302-0764043
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' עליית הנוער בחדרה גוש 10013 חלקה 53

סוג סעיף: דיון בהתנגדויות

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,443.00 מ"ר (1.443 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
302-0583542	כפיפות
ג/450/חד	החלפה
ה/450/חד	החלפה
900/במ/חד	החלפה
ו/450/מק/חד	החלפה
850/חד	החלפה

בעלי ענין

יזם

ציון שמאיב

עלית הנוער 15, שכונה: נווה חיים

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10013	לא	53	53	53	כן

גרסת הוראות התכנית: 20 גרסת תשריט התכנית: 10

מהות/מטרות

התכנית מוסיפה יחידות דיור, שטחי בניה, משנה קווי בנין, תכנית קרקע ומרחק בין מבנים.

רקע

התכנית חלה ברח' עליית הנוער 15 חדרה גוש 10013 חלקה 53. על החלקה חלה תכנית חד/900 בייעוד מגורים א' המאפשרת 40% שטח עיקרי ויח"ד על כל 400 מ"ר. על המגרש קיימת יח"ד אחת. המגרש מוקף מגרשים גם כן בייעוד מגורים א'. התכנית מוסיפה יחידות דיור, שטחי בניה, משנה קווי בנין, תכנית קרקע ומרחק בין מבנים בהתאם לתכנית המתאר חד/2020 ולהנחיות המרחביות התקפות של העירייה.

מתנגדים

- מר נחמיה להב

המלצות

הצוות המקצועי לאחר שקרא ובחן את כלל הטיעונים שהועלו ע"י המתנגדים סבור שיש לדחות את עיקר הטיעונים למעט הטיעונים הנוגעים לגבהי הפיתוח ולהוראה הקובעת הריסה בחלק הצפון מזרחי של המגרש (יחידת דיור מס' 1 בנספח הבינוי) נשוא התכנית ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לביצוע מספר תיקונים טכניים במסמכיה בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר.

להלן התייחסות הצוות המקצועי לטענות המתנגדים:

1. **תוספת 2 יח"ד** - תוספת יח"ד המבוקשת בתכנית תואמת להנחיות תכנית המתאר חד/2020 בהתאם לסעיף 4.1.2 א "בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 2-3 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח"ד לדונם". צפיפות יח"ד בתכנית הינה 3.46 יח"ד לדונם.

2. **תוספת אחוזי בניה עיקריים** - סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע בתכנית הינו כ-800 מ"ר, וגודל יח"ד ממוצעת הינו 160 מ"ר, גם כן בהתאם להוראות תכנית המתאר חד 2020 "בכל תכנית לתוספת יח"ד גודל יח"ד הממוצעת יהיה כדלהלן : א. בבניה צמודת קרקע 162 מ"ר עיקרי". לשטחים אלו ניתן להוסיף את שטחים עיקריים ושטחי שירות מכוח תכניות תקפות כגון תכנית 302-0583542 "עדכון הוראות בניה במרחב חדרה", וכך ניתן גם ליח"ד קיימות בהתאם לתכניות תקפות.
3. **שינויים קווי הבנין ומרחק בין מבנים** - השינויים המבוקשים בקווי הבנין הינם שינויים שניתן לקבלן בהקלה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ואינם מהווים פגיעה בסביבה. מרחק בין מבנים של 6 מ' הינו בהתאם לחוק ובהתאם להנחיות המרחביות מאושרות של עיריית חדרה ומייצרים בהכרח רווחת מגורים נאותה.
1. **הגדלת אחוזי תכסית מ-30% ל-40%** - הגדלת אחוזי תכסית ל-40% לא מהווה שינוי מהותי למצב הקיים ומאפשר את תוספת יח"ד ותוספת אחוזי הבניה תוך שמירה על בינוי מתאים לסביבה. יודגש שהגדלת תכסית מסוג זה מתקבלת בהליך הקלה ואינה מהווה חריג.
2. **שטח חלחול** - לתכנית אין תכנית בינוי מנחה, שטח החלחול סומן בנספח המנחה. יודגש כי מסמך ההוראות של התכנית הינו מסמך מחייב ובו נקבע אחוז החלחול. בכל מקרה הוראות מחייבות כגון שטח לחלחול מי נגר ייבדקו בשלב ההיתר בהתאם להוראות התכנית כאמור, הכל בכפוף להוראות תמ"א/34 המגדירה בתוכה את היקף החלחול הנדרש.
3. **חניות** - נספח הבינוי עם סימון 10 החניות אושר ע"י מחלקת תשתיות. כמו כן צויין ע"י מחלקת תשתיות כי אישור סופי לתמרון רכבים, מיקום חניה והעמדת מבנים יהיה במסגרת היתר הבניה. פתרון החניה הינו תואם את מדיניות הוועדה המקומית והן את תקנות התקנת מקומות חניה המאושרות.
4. **גובה פיתוח** - נספח הבינוי לתכנית הינו מנחה ולא קובע גבהי פיתוח. יחד עם זאת יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית המבטיחה פתרון ניקוז מתאים אשר לא יפגע ביחידה הקיימת. כמו כן נספח הבינוי אינו צריך להראות חדרי אשפה, פילרים ואלמנטים מסוג זה שמתוכננים בצורה מפורטת בשלב ההיתר. לגבי הקיר המסומן להריסה - במידה והבעלים של יח"ד מס' 1 לא מעוניין להרוס בניה בשטח הקניינו שלו ושאינו חורג לא לשטח ציבור ולא לשטח של הבעלים האחרים בקרקע, ניתן להשאיר בניה זו ולמחוק סימון להריסה מתשריט התכנית.

נספחים

1. התנגדות

054 - נחמיה אהרן
44665040

17.1.2021



לכבוד

הועדה מקומית לתכנון ולבניה

חדרה

הנדון : התנגדות לתכנית מ.ק. 302-0764043 גוש 10013 חלקה 53

אנחנו הח"מ מביעים בזה את התנגדותו הנחרצת לתכנית שהופקדה ולהחלטת הועדה כאמור במכתב מיום 18.3.20.

החלטת הועדה אם תתבצע תהווה פגיעה קשה ביותר בנו, וביתר תושבי שכונת יצחק, ברמת הפרט וברמת הכלל, ותהווה תקדים מסוכן מאוד לבניה עתידית לאחר מכן.

ואלה נימוקי ההתנגדות :

1. אנחנו תושבים בשכונת יצחק בעלי בתים, בחלקם גובלים ובחלקם קרובים מאוד לחלקה הנדונה (חלקה 53 גוש 10013). חלק מאיתנו הינם בנים ממשיכים של הורינו שעלו מתימן ובנו בתיהם בשכונה בתחילת שנות הארבעים של המאה הקודמת.

2. במשך השנים נבנו על החלקות בשכונה בתים על ידי מתיישבים, ע"י בנים ממשיכים ועל ידי מתיישבים חדשים. בכל המקרים נשאר אופייה של השכונה מעין "כפרית" בניה נמוכה, מרווחת, שקטה ואורח חיים מיוחד.

3. גם חד/900 לא פגמה באופי השקט, הכפרי והמרווח של השכונה.

4. התכנית כפי שהוגשה והמתבקש בה, כאמור, פוגעת בנושאות בשכונה ובתושביה הן הקרובים לחלקה והן הרחוקים ממנה ברחובות כגון עליית הנוער, הארי, בר אילן, הגר"א ורחובות הסמוכים.

5. נושאי ההתנגדות

1. התנגדות לקבלת 2 יח"ד נוספות המגדילות את מספר יחידות הדיור מ - 3 יח"ד ל - 5 יח"ד.
2. התנגדות לתוספת 7% בשטח העיקרי
3. התנגדות לשינוי בקווי בניין צדיים מ - 4 מ' במצב מאושר ל - 3.6 מ' במצב מוצע.
4. התנגדות לשינוי בקו בניין אחורי מ - 6 מ' במצב מאושר ל - 4 מ' במצב מוצע.
5. התנגדות לשינוי בתכנית קרקע מ - 30% במצב מאושר ל - 40% במצב מוצע.
6. התנגדות לקביעת מרחק בין מבנים ל - 6 מ' במקום 8 מ'.
7. תוכנית הבינוי כוללת מי נגר בשטח הפחות מ-20% בניגוד לאמור בתקנון התוכנית.

6. נושא החניות

- א. אנחנו טוענים כי לא ניתן לאשר 5 יחידות על החלקה כפי שהתבקש מכיוון שלא ניתן לספק בחלקה מספר חניות הנדרש ע"פ החוק וע"פ המדיניות שנקבעה
- ב. החניה המיוחסת ליחיד 1 הקיימת אינה תקנית וממוקמת בחזית המגרש אנכית לכביש. מידות החניה אינם תקינים והיציאה מהחניה מתבצעת בנסיעה לאחור לתוך מדרכה וכביש שבו נוסעות מכוניות ועוברים בו הולכי רגל.
- מהנדס התנועה של הועדה המקומית דורש כי הכניסה למגרש תתבצע בנסיעה קדימה ולא לאחור וגם היציאה מהמגרש חייבת להתבצע בנסיעה קדימה ולא לאחור לכן חניה זו אינה תקנית. והדרישה היא שהמכונית תכנס למגרש ותסתובב לצורך יציאה לכביש.
- ג. הועדה דורשת 2 חניות על כל יחיד נוספת שמתווספת בתוכנית חדשה
- ד. התקן קובע כי, עבור דירות בשטח של מעל 120 מ"ר קיימת דרישה ל – 2 חניות
- ה. הדירה הקיימת בחזית החלקה והדירות הקיימות בתב"ע מאושרת ושטרס נבנו עומדים על 3 יחיד לכן נדרש עבור הדירה הקיימת ו- 2 הדירות הנוספות שניתן לבנות עפ"י תב"ע מאושרת 6 חניות ($3 \times 2 =$). (הדירות הקיימות כיום עפ"י תב"ע גדולות מ – 120 מ"ר).
- ו. לפי מדיניות הועדה נדרשות 2 חניות לכל דירה נוספת על פי התוכנית המוצעת, לכן, מספר החניות הנדרשות ל – 2 היחידות הנוספות הינם 4 חניות ($2 \times 2 =$)
- סה"כ החניות הנדרשות ל – 5 יחידות הדיור הכלולות בתב"ע המוצעת היום $10 = (4+6)$

לסיכום

מספר החניות הנדרשות בתוכנית המוצעות היום 10 חניות תקניות. בנספח הבינוי שצורף למסמכי התוכנית קיימות 9 חניות וכולן אינם תקניות. נבקש לא לאשר את התוכנית המוצעת בגלל החניות.

7. תוספת שטח עיקרי בתוכנית

תוכנית התיקונים שקבלה תוקף ב – 9/2020 קובעת תוספת שטח עיקרי של 40 מ"ר חדר על הגג לכל דירה, לכן התוכנית המאושרת הכוללת 3 יחידות דיור מקנה תוספת של 120 מ"ר שטח עיקרי.

ולגבי 5 יח"ד המבוקשות בתוכנית המוצעת נוספו בתוכנית התיקונים שקבלה תוקף ב – 9/2020 200 מ"ר שטח עיקרי $(= (5 \times 40))$.

להלן סיכום השטח העיקרי בחלקה ללא סופת שטח עיקרי ע"פ התכנית המוצעת :

573 מ"ר	בתוכנית שבתוקף (מצב מאושר) יש 40% שטח עיקרי $1.433 \times$
200 מ"ר	מספר חדרים על הגג בתוכנית המוצעת 5 חדרים \times 40 מ"ר / לחדר
773 מ"ר	
77 מ"ר	מחסנים $10\% \times 773$ מ"ר =
60 מ"ר	ממדים 12×5 מ"ר =
910 מ"ר	סך הכל שטח
350 מ"ר	מרתף בהיקף קומת הקרקע 70×5 =
175 מ"ר	חניה מקורה לכל דירה 5×35 =

בממוצע שטח 1 דירה ללא מרתף וללא חניה מקורה = $182 \text{ מ"ר} = \frac{910}{5}$

תוספת שטח עיקרי אינה נדרשת כאשר שטח ממוצע ל – 1 דירה הינו 182 מ"ר ולכן מבוקש לא לאשר את תוספת השטח העיקרי המבוקש, שאין בו צורך.
תוספת שטחים עיקריים בתוכנית ניתנים כאשר יש צורך בזכויות של שטח עיקרי לצורך מימוש זכויות הקיימות בתב"ע מאושרת. מהניתוח לעיל עולה כי ללא מרתף וללא חניה מקורה ניתן לבנות שטח לדירה 182 מ"ר, וזאת בהנחה שיאושרו היחידות הנוספות בסך הכל 5 יח"ד.

במידה ולא יאושרו 2 היחידות הנוספות אזי השטח הממוצע ל – 1 דירה כאשר בתוכנית המאושרת קיימות (3 דירות) הינו $303 \text{ מ"ר} = \frac{910}{3}$

8. א. אי מתן תוספת 2 יח"ד ו -7% שטח עיקרי מיתר את הצורך בהקלות המבוקשות כאמור לעיל.

ב. תוכנית בינוי מפורטת חדשה שתדרוש הועדה מיזם התוכנית תראה באופן ברור כי קיים שטח עיקרי עודף שאין צורך בו בהתחשב בתוכנית התיקונים לכן מבוקש לדרוש במסגרת ההתנגדות הגשת תוכנית בינוי מפורטת בצרוף חישובי שטחים ברמה של כל דירה בנפרד ופתרונות חניה תקינים הן במספר החניות והן בגודלן וזאת כדי להתייחס בצורה ברורה לכל הקלה מבוקשת.

9. בנוסף לאמור לעיל נטען כדלקמן:

א. אנו מצטרפים להתנגדות הדייר דוד אלבז מתנגדים שגובה 0.00 של הדירות החדשות יהיה בגובה המדרכה, שמשמעותו לעלות למעלה מ- 1 מטר מגבה רצפת הבית הקיימת בחזית החלקה, ולכן הבית עלול להיות מוצף במים וקבור 1 מטר מתחת ל-0.00.

ב. נספח הבינוי כולל סימון חניה עם סימון והריסה של קירות תומכים. חלק מחלקה זו שייך למתנגד דוד אלבז שהינו בעל הבית בחזית החלקה, קניינית, ולכן יש להתנגד לבקשה זו ולסימון החניה. התוצאה היא שחסר חניה בתכנית.

ג. החוק קובע מרחקים בין בניינים, 8 מטר מרחק לפי החוק, לפי התכנית המרחק הוא 6 מטר מהבית של המתנגד דוד אלבז לדירה מספר 3 הדבר יפגע בפרטיות דוד אלבז וגם של אחרים לכן יש להרחיק הדירות ל- 8 מטר, ולא להקטין את המרחק.

ד. בנספח הבינוי לא סומנו חדרי האשפה ל- 5 דירות, פילרים ל- 5 דירות ולא סומנו מיקום שעוני מים ל- 5 דירות.

סימון של האמור לעיל ימנע כל אפשרות למקם חניה בחזית לדירה מספר 1) וימנע גישה ל- 8 החניות המוצגות בנספח הבינוי.

ה. כמו כן הננו מתנגדים להקטנת קו הבניין מצד מערב מ-6 מטר ל- 4 מטר. הדבר פוגע בנו באופן כללי, כאמור בבקשה זו והן באופן מיוחד בשכנים ממערב לחלקה ובעיקר של הגובל מצד מערב ליאור שער.

ו. כאמור הננו מתנגדים להקלות המבוקשות לתוספת יחידות, ושטחי בניה עיקריים לחניות שהוצעו ולשינוי בתכנית הקרקע, לשינוי בקווי, בנין למרחקים בין המבנים ובכלל באמור בקשה הכל כמפורט בהתנגדות זו.

ז. ניתוח התשריט בתוכנית הבינוי מראה כי לא קיימים 20% למי נגר כפי שנדרש בתקנות התוכנית המוצעת עצמה. לכן יש לתקן את התשריט בתוכנית הבינוי באופן המראה לפחות 20% למי נגר

10. אם תאושר התוכנית, בעיקר לגבי מספר היחידות עלול הדבר להוות תקדים מסוכן לכל האזור באופן שכל בעל חלקה יוכל לקבל תנאים דומים לתכנית המבוקשת ובכך להגדיל בצורה מוגזמת מאוד את מספר יחידות הדיור הכללי, באופן שישנה את פניה ואופייה של השכונה לרעה יפגע באיכות החיים יכביד על החניות ודרכי גישה, הצפיפות תהיה בלתי נספלת והפגיעה בנו תלך ותתעצם עם השנים.

11. לסיכום אנחנו מתנגדים לתכנית ומבקשים לקבל את התנגדותנו, וברור כי אם תאושר ניאלץ לתבוע את עיריית חדרה על ירידת ערך בתינו אנחנו ויתר תושבי השכונה.

12. הננו מצרפים בזה תצהירים לאימות.

13. הננו מבקשים להזמין אותנו או את נציגינו לדין בהתנגדות.

בכבוד רב,

שם	כתובת	חתימה
אמיר בנאי	ח' בנאי 5 חדרה	בנאי
אמיר בנאי	"	
אמיר בנאי	ח' בנאי 5 חדרה	
אמיר בנאי	ח' בנאי 4 חדרה	
דניאל בנאי	בנאי 3 חדרה	
אלכס בנאי	ח' בנאי 5 חדרה	
בן נמר	בנאי 6 חדרה	
אהב נמר	ח' בנאי 13 חדרה	
קיסם יוסף	ח' בנאי 12 חדרה	
שרה אביגד	ח' בנאי 16 חדרה - א.א.ל	
שרה שרון	ח' בנאי 18 חדרה	
שרה צאנז	ח' בנאי 7 חדרה	
שרה אילן	בן אילן 22 חדרה	

תצהיר

אנו החתומים מטה :

בניהו אחרק ת.ז. 053257929 - ברכה אחרק ת.ז. 054541644 - רחמים אחרק ת.ז. 09526658
שמסון אחרק ת.ז. 057160269 - דוד דהרי ת.ז. 0520930812 - תמר כהן ת.ז. 09526567
יוסף קוספל ת.ז. 032104911 - אביהו שער 0513011737 - שלום שער ת.ז. 09939588
עמיאל שער ת.ז. 50757483

לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא נעשה כן, מצהירים כזה בכתב כדלקמן :

שמנו וכתובותינו הם כנ"ל

אנחנו המתנגדים בהתנגדות המוגשת לוועדה לתכנון ולבניה חדרה בקשר לבניה בחלקה 53 גוש 10013. אנחנו בעלי דירות, סמוך וקרוב מאוד לחלקה 53 בגוש 10013, שלגבי בניה בה הגשנו הסתייגויות והתנגדות כאמור בכתב ההתנגדות שאנו חתומים עליו.

הננו מצהירים כי העובדות המופיעות בהתנגדות והנוגעות לנו הן בפרט והן בכלל הינן אמת ונכון. הננו חוזרים על כל האמור בהתנגדות.

אנחנו מצהירים כי אלה שמותינו אלה חתימתנו ותוכן תצהירנו זה אמת.

חתימת המצהירים :

בניהו אחרק ת.ז. 053257929

ברכה אחרק ת.ז. 054541644

רחמים אחרק ת.ז. 09526658

שמסון אחרק ת.ז. 057160269

דוד דהרי ת.ז. 0520930812

תמר כהן ת.ז. 09526567

יוסף קוספל ת.ז. 032104911

אביהו שער 0513011737

שלום שער ת.ז. 09939588

עמיאל שער ת.ז. 50757483

הנני מאשר בזה, כי ביום 18.1.2021 הופיעו בפני עורך הדין נחמיה להב במשרדי ברחוב עליית הנוער 13 חדרה בניהו אחרק, ברכה אחרק, רחמים אחרק, שמסון אחרק, דוד דהרי, תמר כהן, יוסף קוספל, אביהו שער, שלום שער, עמיאל שער שזוהו עצמם על ידי תעודות זהות והמוכרים לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, אשרו את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמו על נחמיה להב עו"ד

עליית הנוער 13 חדרה
מ.ר. 6292

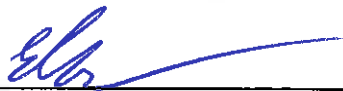
עורך דין

חותמה

תצהיר

אני החתום דוד אלבז ת.ז. 313643843 מרחוב עליית הנוער 15 חדרה לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר כזה בכתב כדלקמן :

1. אני אחד המתנגדים בהתנגדות שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בקשר לבניה בחלקה 53 גוש 10013.
2. לפני כשנתיים רכשתי את הבית הבנוי על החלקה בחזית החלקה ברחוב עליית הנוער, וצמודים לו 286 מ"ר.
3. אני חוזר על האמור בהתנגדות ומצהיר כי העובדות הנוגעות לי באופן פרטי ולכל השכנים בכלל הן אמת.
4. בנוסף הנני טוען כדלקמן :
 - הבית שקניתי הוא נמוך כ- 1 מטר מתחת לגובה 0.000
 - אם גובה 0 בדירות החדשות יהיו בגובה המדרכה דירתי תהיה בעומק של 1 מטר ותוצף במים.
 - בנספח הבינוי כולל סימון חניה עם סימון להריסה של קירות תומכים, חלק מהחלקה בה מצויה החניה שייך לי קניינית ולכן אני מתנגד לבקשה ולסימון החניה.
 - אני מתנגד להקטנת המרחק בין ביתי לדירות האחרות מ- 8 ל- 6 מטר הדבר יפגע באיכות החיים שלי ושל משפחתי, בפרטיות שלנו ויוריד מערך הבית שלנו.
 - לא סומן בנספח הבינוי חדרי אשפה פילרים ומיקום שעוני מים ל- 5 הדירות סימון של האמור לעיל ימנע האפשרות למקם חניה בחזית (דירה מספר 1) וימנע הגישה ל- 8 החניות המוצעות בנספח הבינוי
5. לאור האמור בהתנגדות ובתצהירי זה אני מתנגד נמרצות להחלטת הוועדה ואבקש לקבל ההתנגדות.


חתימה

הנני מאשר בזה כי ביום 18/4/21 הופיע בפני עורך דין מר. דוד אלבז שזהה עצמו על ידי

תעודת זהות מספר 313643843 המוכר לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן את נכונות ההצרה הנ"ל וחתם עליה.

נחמיה להב עו"ד
עליית הנוער 13 חדרה
מ.ר. 6292


עורך דין

חותמה

תצהיר

אני החתום ליאור שער ת.ז. 024091233 מרחוב בר אילן 22 שכונת יצחק חדרה לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר כזה בכתב כדלקמן :

1. שמי וכתובתי כנ"ל
2. אני מתגורר שנים רבות בבית הבנוי על חלקה הגובלת ממערב בחלקה 53 גוש 10013.
3. אני אחד מהיורשים של הורי חיים ושולמית שער ז"ל שהם בעלי זכות החכירה הרשומים.
3. אני חתום על ההתנגדות שהוגשה לוועדה המקומית בקשר לחלקה 53 גוש 10013 .
4. אני מסכים לכל הטענות שבהתנגדות ובנוסף גם מתנגד נמרצות לבניה במרחק של למטה מ – 6 מטר מגבול החלקה שבה מצוי ביתי.
5. אישור בניה במרחק של 4 מטר כאמור בתכנית שהוגשה מהווה פגיעה בפרטיות, באיכות חיי וחיי משפחתי ותוריד מערך דירתי.
6. אני מאשר את כל העובדות בהתנגדות הקשורות לכלל התושבים ומבקש לקבלה.
7. אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי ותכון תצהירי אמת.

חתימה

הנני מאשר בזה כי ביום 18/1/21 הופיע בפני עורך דין חסיה אלג במשרדי ברחוב 13 מר ליאור שער שזחה עצמו על ידי

תעודת זהות מספר 024091233 המוכר לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן את נכונות ההצרה הנ"ל וחתם עליה.

עורך דין

נחמיה להב עו"ד
עליית הנוער 13 חדרה
מ.ר. 6292

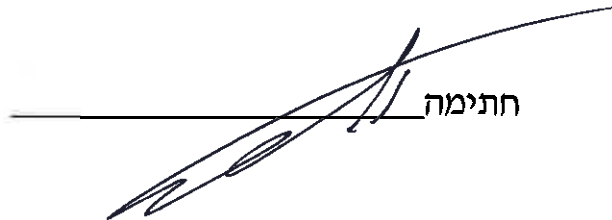
חותמה

תצהיר

אני החתום מטה נחמיה להב ת.ז. 09526641 לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר כזה בכתב כדלקמן:

1. אני ואשתי הננו בעלי זכות חכירה על חלקה 55 גוש 10013.
2. החלקה הנ"ל גובלת לכל ארכה כ- 50 מטר בחלקה 53 גוש 10013
3. הנני מצהיר כי על העובדות המתוארות בהתנגדות שהוגשה לוועדה והנוגעות לי אישית וכתושב שכונת יצחק הינן אמת.
4. אני חוזר על כל האמור בהתנגדות ומבקש לקבלה.
5. אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי ותכן תצהירי אמת.

חתימה



הנני מאשר בזה כי ביום 18/1/24 הופיע בפני עורך דין ר.צ. 783 במשרד מ.ר. 59075 מר נחמיה להב שזהה עצמו על ידי

תעודת זהות מספר 09526641 המוכר לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן את נכונות ההצרה הנ"ל וחתם עליה.

ת.נ.מ.ת.
טל צבר, עו"ד
מ.ר. 59075

מ.ר. 59075
18/1/24



סעיף 21	תכנית מתאר מקומית: 302-0717934
סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' חלמיש בחדרה גוש 7731 חלקה 55

סוג סעיף: דיון למתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,732.00 מ"ר (1.732 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450/ג	כפיפות
חד/450/ה	כפיפות
חד/מק/450/ו	כפיפות
חד/2020	כפיפות
חד/850	כפיפות
302-0583542	כפיפות
חד/במ/937	החלפה

בעלי ענין

מודד

בדיר מועמד , כפר קאסם, 050-4605002

יזם

שלומי תורגמן

כתובות

יגאל 38 , שכונה : בית אליעזר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7731		לא	55	55	כן

גרסת הוראות התכנית: 8 **גרסת תשריט התכנית:** 4

מהות/מטרות

התכנית משנה מס' יח"ד, אחוזי בניה, תכנית קרקע, מרחק בין מבנים ומס' מבנים על החלקה. השינויים בהוראות הבניה הינם עבור תא שטח 1 ותא שטח 2.

המלצות

התכנית הופקדה כחוק ולא הוגשו התנגדויות לתכנית. התקבל אישור לסעיף 109 לחוק לכך שהתכנית אינה טעונה אישור השר, לכן הצוות המקצועי ממליץ בפני הוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית בתנאים הבאים : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הצוות המקצועי.

סעיף 22	תכנית מתאר מקומית: 302-0778803
סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021	

שם התכנית: תוספת יח"ד וזכויות בניה ברח' הגר"א בחדרה גוש 10013 חלקות 100, 14

סוג סעיף: דיון למתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,399.00 מ"ר (1.399 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450/ג	כפיפות
חד/450/ה	כפיפות
חד/מק/450/ו	כפיפות
חד/2020	כפיפות
חד/850	כפיפות
302-0583542	כפיפות
חד/במ/900	החלפה

בעלי ענין

מודד

עמאד אבו חבלה, זמר זמר, 050-5315929

יזם

דקל וואקנין

אביב חסן אמירה

תמיר טפירו

בר וואקנין

אלינור טפירו

תמיר טפירו חומרי בניין בע"מ

כתובות

הגר"א 12, שכונה: נווה חיים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10013		לא	14	14	לא
10013		לא	100	100	כן

גרסת הוראות התכנית: 14 **גרסת תשריט התכנית:** 10

מהות/מטרות

התכנית מסדירה מבנה קיים לפני שנת 1965, משנה מס' יח"ד, שטחי בניה, קווי בנין ותכנית קרקע.

המלצות

התכנית הופקדה כחוק ולא הוגשו התנגדויות לתכנית. התקבל אישור לפי סעיף 109 לחוק לכך שהתכנית אינה טעונה אישור השר ולכן הצוות המקצועי ממליץ בפני הוועדה המקומית על מתן תוקף לתכנית בתנאי הבא:

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הצוות המקצועי.



סעיף 23	תכנית מפורטת: 302-0890368
סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 תאריך: 20/06/2021	

שם התכנית: תכנית להתחדשות עירונית בחדרה רחוב הנשיא-שדרות החרות

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 14,140.00 מ"ר (14.14 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תמא/23	כפיפות
תתל/43	כפיפות
חד/765/א	שינוי
חד/מק/1001/ג	שינוי
חד/765	שינוי
חד/1001	שינוי
חד/2020	שינוי

בעלי ענין

מודד

ירחמיאל גולדשמידט, הלל יפה 25 חדרה

יזם

אורבן 1 חדרה בע"מ

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 10036 חלקות במלואן : 224, 225, 226, 227

גוש : 10036 חלקי חלקות : 223

גוש : 10049 חלקי חלקות : 272, 273, 378

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 6

מהות/מטרות

התחדשות עירונית לשיפור איכות המגורים של תושבי המתחם תוך מתן אפשרות לתוספת אוכלוסיה חדשה, מסחר מוטה רחוב משרדים ומוסדות ציבור.

רקע

רקע:

התכנית הנה תכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר, ברח' הנשיא פינת ששת הימים ובמגרש פנוי בשדרות החירות (פרדס טיכו), סמוך לכביש מס' 4. המגרש בשד' החירות מהווה קרקע משלימה המאפשרת בינוי בגבהים מתאימים במגרש ברח' הנשיא.

התכנית מציעה התחדשות עירונית בפינת הנשיא- ששת הימים ועירוב שימושים במיקום מרכזי בעיר, במקום בו קיימים מבנים אשר נבנו בשנות ה-50, בצפיפות נמוכה יחסית ובמצב פיזי ירוד. במקום קיימות 40 יח"ד ושטחי מסחר. התכנית המוצעת כוללת, במתחם הנשיא, מבנה מסחר, משרדים, מגורים ומבני ציבור- סה"כ 24 קומות. יח"ד- 198 יח"ד בצפיפות של 55.5 יח"ד לדונם. בנוסף, מוצע ניווד של 198 יח"ד למתחם פרדס טיכו. שטחי הבניה (עיקרי)- 22,780 מ"ר למגורים, 4,200 תעסוקה, 300 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

המכפיל המתקבל ללא ניווד יחידות הדיור הנו 4.95. המכפיל המתקבל כולל יחידות הדיור לניוד- 8.4 במתחם שד' החירות מוצע מבנה למסחר, תעסוקה מגורים ושטחי ציבור- סה"כ 29 קומות. 248 יח"ד בצפיפות של 23.7 יח"ד לדונם.

שטח דירה עיקרי במתחם הנשיא עומד על 115 מ"ר. שטח דירה עיקרי במתחם פרדס טיכו עומד על 114 מ"ר.

תקן החניה המוצע בתכנית עומד על 1:1 חניות למגורים.

לתכנית הוגש דו"ח מיקרואקלים והצללה. ליפ הדו"ח נמצאו 5 בנינים שעומדים בתקן בהתייחס לנושא ההצללה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. פינוי והריסת 5 בניינים קיימים הכוללים 40 יח"ד.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור.
3. במתחם הנשיא- הקמת בניין הכולל מסחר בקומת הקרקע, 2 קומות מעורבות של משרדים ומבני ציבור ו 21 קומות מגורים.
- 24 קומות ברוטו, 198 יח"ד, 4200 מ"ר שטח עיקרי למסחר ומשרדים.
4. במתחם פרדס טיכו- הקמת בניין הכולל מסחר בקומת הקרקע, 5 קומות לתעסוקה, שטחי ציבור ו 28 קומות מגורים. 29 קומות ברוטו, 248 יח"ד, 11800 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים (במצב מאושר נתן להקים במגרש 50 יח"ד).
6. הסדרת מעבר להולכי רגל המהווה השלמה לשלד הירוק הפנימי של מבני המע"ר באמצעות קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב 6 מ'.
7. סימון זיקת הנאה להולכי רגל בחזית המסחר ברוחב 3 מ' במתחם הנשיא.
8. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

תכניות החלות בתחום התכנית :

מתחם הנשיא- ששת הימים

חד/מק/1524- אושרה בשנת 1997- התכנית קבעה מע"ר מגורים ומסחר. שטחי בניה עיקריים עד 171%, צפיפות של 12 יח"ד לדונם, עד 8 קומות על עמודים.

חד/מק/2020, תכנית מתאר לעיר חדרה- אושרה בשנת 2014- התכנית קבעה יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. מותרת הגדלת צפיפות עד ל- 16 יח"ד לדונם.

תכנית מס' 0493205-302- התחדשות עירונית הנשיא- ששת הימים- אושרה בשנת 2018. התכנית חלה מעברו המערבי של מתחם הנשיא בתכנית שבנדון. התכנית הנה תכנית להתחדשות עירונית אשר קבעה הוראות בניה להקמת מבנה הכולל 5 קומות מסחר ומשרדים ומעל קומות מגורים. סה"כ מבנה בן 21 קומות ברוטו.

נערכו ישיבות תיאום עם לשכת התכנון חיפה, התומכת עקרונית בהגדלת הצפיפות על ציר תחבורה ציבורית, ונקבעו דרישות לקידום התכנית. בין היתר, נדרשה בדיקת קיבולת הצמתים בסביבת התכנית. על פי הבדיקה נמצא שכיום מתפקדים הצמתים ברמת שירות טובה- טובה מאוד.

לתכנית הוגשה בדיקת כדאיות כלכלית המתייחסת לשלושה תרחישים : תשלום היטל השבחה מלא, תשלום היטל השבחה חלקי ופטור מהיטל השבחה. נתקבלה התייחסות שמאית לשכת התכנון המחוזית, כלהלן :
במקרה של תשלום היטל השבחה בשיעור 50%, שיעור הרווח מהעלויות עומד על 13.7%. במקרה של תשלום היטל השבחה בשיעור של 25% שיעור הרווח מעלויות עומד על 16%.

מתחם שד' החירות (פרדס טיכו)

חד/מק/1524- אושרה בשנת 2014- התכנית ניידה שטחי בניה מהמגרש נשוא התכנית למגרש הגובל ממזרח. השימושים המותרים : מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. זכויות הבניה במגרש : בניה בגובה של 10 קומות, צפיפות של 12 יח"ד לדונם, 4327 מ"ר שטח בניה עיקרי.

- תכנית מס' 072670-302 פרדס טיכו- אושרה בשנת 2021. התכנית חלה בחלק הצפוני של המתחם. התכנית קבעה שכונת מגורים בת 683 יח"ד בבנייה רוויה בבניינים בגובה מירבי של 12 קומות. בפניה הדרום מערבית של השכונה מתוכננים מבנים למסחר ומשרדים בגובה 6 קומות ובהיקף של 6,645 מ"ר שטח עיקרי.

- חד/מק/2020, תכנית מתאר לעיר חדרה- אושרה בשנת 2014- התכנית קבעה יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. מותרת הגדלת צפיפות עד ל- 16 יח"ד לדונם.

- תת"ל 43- דרך מס' 4 בקטע מחלף הדרים- מחלף נחל חדרה- אושרה בשנת 2017. חלקו המערבי של המגרש כלול בתכנית, ומסומנת בו הרחבת כביש מס' 4.

- תמ"מ 6- תחום פיתוח עירוני.

- תמ"א 35/1- מרקם עירוני.

המלצות

התכנית הנדונה מהווה נדבך נוסף בהתחדשות עירונית של מרכז העיר כפרוייקט אשר יתרום משמעותית להחייאתו. הצוות המקצועי סבור שיש לעודד הגברת צפיפות דיור וצפיפות משתמשים בצירי תחבורה ציבורית כדוגמת רחוב הנשיא. כחלק מעירוניות מוגברת ואינטנסיבית.

הכללת השטח הפנוי בצומת שד' החירות עם כביש 4 מייצרת הזדמנות טובה להיתכנות פינוי בינוי ברקמה הוותיקה ומביאה לתכנון בנפחים סבירים התואמים את התכנון המתגבש למרכז העיר כפי שבא לידי ביטוי בתכנית להתחדשות עירונית "לב העיר".

לאור האמור ממליץ הצוות המקצועי לוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

א. בינוי - מתחם הנשיא - ששת הימים

- א. יש לצמצם את נפחיות המבנים מאחר והמופע המתקבל הינו מאסיבי מידי. את זאת ניתן להשיג באמצעות צמצום שטחים עיקריים של הדירות ואת שטחי המרפסות. גודל ממוצע של דירה הינו גדול מידי למרכז העיר ובנוסף לדירות בגדלים כאלה אין הצדקה לשטחי מרפסות בגודל ממוצע של 20 מ"ר.
- א. יובטח הן בנספח הבינוי והן בהוראות התכנית מעבר פנוי של 6 מ' מרחוב הנשיא אל פנים המבן כחלק ממערך השבילים המאושר בחד/765. הנחיות פיתוח ועיצוב של המעבר יהיו חלק מתכנית הבינוי העיצוב שתוגש טרם הוצאת היתרי בניה.
- א. יש לקבוע הנחיות מפורטות למעבר הציבורי המתקבל בחזיתות המגרש תוך יצירת מעבר רציף ואורגני במפלס אחיד המשתלב עם המדרכה הציבורית לטובת מעבר הליכתי מזמין ונוח.
- א. קווי בנין למרתפים בשני המתחמים יהיו 0 למעט קו בנין לחזית הנשיא ושד' החירות שיעמוד על 1 מ' לטובת העברת תשתיות.
- א. יש לסמן בחתכים את המרחקים בין המבנים, קווי בנין של קומות המסד ושל קומות המגורים לרבות מרפסות. וכן גובה מינימלי של קומת הקרקע המסחרית שלא יפחת מ-6 מ'.
- א. בתכנית קומת קרקע תסומן רמפת הירידה למרתף. יש להבהיר למה מיועד השטח המסומן באפור בחלק המזרחי של עורף המבנים. יש לקבוע הסתרה חזותית של רמפת הירידה לחניה ולא להותירה חשופה באופן ש"יפצע" את חזית הרחוב.
- א. עיצוב ארכיטקטוני של המבנים יהיה בתיאום עם אדרי' העיר כחלק מתכנית בינוי ועיצוב שתוגש הוצאת היתרי בניה. יש להתאים את העיצוב והחומרים לאזור מרכז עירוני בשונה מהמקובל בשכונות מגורים שאינן במע"ר.

מתחם טיכו שד' החירות

א. בינוי :

- א. יש לבחון את מיקום החניות התפעוליות ואזור האשפה הטמונה והפנייתן לחזית המערבית אל כביש מס' 4.
- א. יש להבהיר את הסתירה בין מסמכי התכנית בכל הנוגע לחזית הפונה לכביש 4 - סימון בסגול אל מול שטח פתוח.
- א. יש להבהיר מה מוצע בחזית הלווי כניסה למגורים במבנה המערבי.
- א. גובה קומת המסחר וקווי הבנין למרתפים יהיו כפי שמופיע בסעיפים למעלה במתחם הנשיא-ששת הימים.
- א. תכנית הבינוי והעיצוב שתוגש טרם הוצאת היתר בניה תתן התייחסות ספציפית לרחבה והמעבר המתקבלים בין שטחי המסחר. בהתאם לזאת יש לקבוע זיקת הנאה למעבר לציבור שתורם בלשכת רישום מקרקעין.

ב. הקצאת שטחי ציבור :

- א. הפרוגרמה שהוגשה, התמורות הציבוריות והיקפן תבחנה עי מח' תכנון עיר לאישור אדירכלית העיר.
- א. במתחם הנשיא יש להקצות שטח בנוי לגני ילדים בתוספת חצר צמודה. ניתן לבחון אפשרות למקם את הגנים בקומה א' מעל קומת המסחר בנסיגה ליצירת החצר ומעליה קומת תעסוקה נוספת בקו בנין 0 ותייצר קירוי מעל החצר.

ג. במתחם פרדס טיכו תקבע הוראה הקובעת שלביות לעניין הקמת מבנה המשרדים ביחס לבנייני המגורים בתיאום עם הצוות המקצועי.

ד. תנועה וחניה :

- א. יש לוודא כי בחינת קיבולת הצמתים בסביבת התכנית נערכה על בסיס מצב תכנוני עדכני.
- א. תקן חניה- ייבחן בתיאום עם מח' תשתיות בעיריית חדרה.
- א. נספח התנועה והחניה יועבר להתייחסות מח' תשתיות בעירייה.
- א. יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי.
- א. תיקנים טכניים בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר ואדריכלות.

נספחים

1. חוות דעת.pdf
2. סמכות.pdf
3. רשם התאגידים_ (002).pdf
4. רעמים עז.pdf

**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה
לתכנית התחדשות עירונית**

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) – טרום דיון להפקדה)

מהנדס הוועדה		
שם: נדב הדר	תאריך: 06/06/2021	חתימה:
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 302-0890368	מגיש התכנית: אורבן 1 חדרה בע"מ	עורך התכנית: ליאור אחירון
כתובת: הנשיא- ששת הימים, שד' החירות- כביש מס' 4.		
גושים וחלקות:		
גוש : 10036 חלקות במלואן : 224, 225, 226, 227		
גוש : 10036 חלקי חלקות : 223		
גוש : 10049 חלקי חלקות : 272, 273, 378		
עיקרי התכנית ומטרותיה		
<p>התחדשות עירונית לשיפור איכות המגורים של תושבי המתחם תוך מתן אפשרות לתוספת אוכלוסיה חדשה, מסחר מוטה רחוב משרדים ומוסדות ציבור.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פרויקט התחדשות עירונית "פינוי בינוי" 2. פינוי והריסת 5 בניינים קיימים סה"כ 40 יח"ד קיימות. 3. קביעת שימושים וזכויות בנייה למגורים, מסחר, משרדים ומבנה ציבור. 4. במתחם "הנשיא" הקמת מסחר במפלס הקרקע, 2 קומות מעורבות של משרדים ומבנה ציבור ו-21 קומות מגורים. סה"כ 24 קומות המכילות 198 יח"ד, 4200 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים. 5. במתחם "פרדס טיכו" הקמת מסחר במפלס הקרקע ו-1, מבנה תעסוקה בן 5 קומות, שטחי ציבור ו-28 קומות מגורים. סה"כ 29 קומות המכילות 248 יח"ד, 11800 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים. 6. הסדרת מעבר להולכי רגל שמהווה השלמה לשלד הירוק הפנימי של מבני מע"ר חדרה במתחם "הנשיא"- עי זיקת הנאה ברוחב 6 מטר. 7. סימון זיקת הנאה להולכי רגל על חזית מסחר ברוחב 3 מטר במתחם "הנשיא". 8. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. 		
רקע ודברי הסבר		
<p>רקע:</p> <p>התכנית הנה תכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר, ברח' הנשיא פינת ששת הימים ובמגרש פנוי בשדרות החירות (פרדס טיכו), סמוך לכביש מס' 4. המגרש בשד' החירות מהווה קרקע משלימה המאפשרת בינוי בגבהים מתאימים במגרש ברח' הנשיא.</p> <p>התכנית מציעה התחדשות עירונית בפינת הנשיא- ששת הימים ועירוב שימושים במיקום מרכזי בעיר, במקום בו קיימים מבנים אשר נבנו בשנות ה-50, בצפיפות נמוכה יחסית ובמצב פיזי ירוד. במקום קיימות 40 יח"ד ושטחי</p>		

חדרה
**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה
לתכנית התחדשות עירונית**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

מסחר. התכנית המוצעת כוללת, במתחם הנשיא, מבנה מסחר, משרדים, מגורים ומבני ציבור- סה"כ 24 קומות. במתחם שד' החירות מוצע מבנה למסחר, תעסוקה מגורים ושטחי ציבור- סה"כ 29 קומות. המכפיל המתקבל ללא ניוד יחידות הדיור הנו 4.95. המכפיל המתקבל כולל יחידות הדיור לניוד- 8.4.

שטח דירה עיקרי במתחם הנשיא עומד על 115 מ"ר. שטח דירה עיקרי במתחם פרדס טיכו עומד על 114 מ"ר.

תקן החניה המוצע בתכנית עומד על 1:1 חניות למגורים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד			שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
	יח"ד קיימות	יח"ד מוצעות	יחס המרה	דונם	%		
מגורים ומסחר	40	198	4.95	3568		38620	- מתתחם הנשיא
מגורים ומסחר		248					- מתחם לתוספת זכויות

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים

1. פינוי והריסת 5 בניינים קיימים הכוללים 40 יח"ד.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור.
3. במתחם הנשיא- הקמת בניין הכולל מסחר בקומת הקרקע, 2 קומות מעורבות של משרדים ומבני ציבור ו 21 קומות מגורים. 24 קומות ברוטו, 198 יח"ד, 4200 מ"ר שטח עיקרי למסחר ומשרדים.
4. במתחם פרדס טיכו- הקמת בניין הכולל מסחר בקומת הקרקע, 5 קומות לתעסוקה, שטחי ציבור ו 28 קומות מגורים. 29 קומות ברוטו, 248 יח"ד, 11800 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים.

התאמת התכנית לתכנית המתאר חד/2020 / תכניות מיתאר להתחדשות עירונית

**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה
לתכנית התחדשות עירונית**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

<p>התכנית מציע ציפוף ותוספת זכויות ביחס לתכנית המתאר לעיר.</p>
<p>היבטים תכנוניים</p>
<p>תיאור המתחם ביחס לסביבה - גובה, צפיפות/צפיפות נתפסת, תכנית, מסת בניה מדובר בבנייה רוויה וצפופה בהתאם לחזון לניצול יעל של הקרקע באמצעות ציפוף מרכז העיר. התכנית כוללת בניינים בגובה 24 קומות ו- 29 קומות.</p>
<p>תחום ההשפעה של הפרויקט - שינוי האזור/נראות ממרחק רב התכנית משפיעה על הכניסה לעיר מכיוון כביש מס' 4 וכן על פינת הרח' הנשיא- ששת הימים, יוצרת מעין תמונת מראה לבינוי המוצע בדופן המערבית של רחוב הנשיא.</p>
<p>התייחסות והשפעת קומת הקרקע על המרחב העירוני - חתך וחזית הרחוב, שימושים מוצעים לכיוון הרחוב מוצע מסחר בקומת הרחוב, מעבר להולכי רגל בתחום המגרש המשתלב עם המדרכה.</p>
<p>גיוון בסוגי מבנים/ יחידות דיור והתאמה לסוגי אוכלוסייה שונים נדרש פירוט לגבי תמהיל גודל דירות.</p>
<p>אם הוצגו חלופות תכנון, מדוע נבחרה חלופה זו? חלופה זו מאפשרת מגרש השלמה המביא לבינוי מתאים יותר ברח' הנשיא.</p>
<p>היבטים תשתיתיים ותחבורתיים</p>
<p>השפעה על התחבורה באזור - עומסי תנועה / שידרוגים/ פתרונות תחבורתיים נוספים על הקיים הוגשה לתכנית בחינת צמתים באזור.</p>
<p>פתרונות חנייה - עילי/תת"ק, תקן חנייה מוצע, מיקום החנייה בשטח</p>

**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה
לתכנית התחדשות עירונית**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

הוצגו פתרונות תת קרקעיים בעיקר.
השפעה על תשתיות עירוניות ואזוריות – מט"ש, תאגיד המים, ניקוז יש לקבל התייחסות.
היבטים סביבתיים
הצללה/זכויות שמש של מבנים קיימים או מתוכננים יש לבחון את הדו"ח הסביבתי.
משטר רוחות בתוך ומסביב למתחם יש לבחון את הדו"ח הסביבתי.
פגיעה בנגר עילי כתוצאה מבנייה בתת-הקרקע / פתרונות ניקוז יוטמעו הנחיות תמ"א 34 ב'
היבטים חברתיים
האם תיווצר השפעה שלילית על האוכלוסייה הקיימת (עזיבה, עלויות תחזוקה וכד') כתוצאה מהתכנון? התכנית משפרת מצב קיים באמצעות התחדשות עירונית.
האם עלול להיווצר ניכור בין הפרויקט המוצע לבין הסביבה הקיימת, או בין המרוויחים מהתכנית לנפגעים ממנה?
היבטים כלכליים
התייחסות לעלויות תחזוקה (טווח קצר/ארוך), התייחסות לחברות ניהול התכנית תורמת לכלכלת העיר בשטחי מסחר ותעסוקה.
נטל כלכלי על הרשות – שירותים עירוניים, טיפול בתשתיות, תוספת שטחים ציבוריים, תפעול שוטף כדוגמת פינוי אשפה - כתוצאה מהתכנית הנושא בבחינה מול מחלקת השבחה ותשתיות.

חדרה
**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה
לתכנית התחדשות עירונית**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

השפעה על ערכי הקרקע של האזור הסובב סביר כי לתכנית תהיה השפעה חיובית על ערכי הקרקע בסביבה.			
חשיפה לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 בגין התכנית			
מסקנות דו"ח כלכלי של הפרויקט לתכנית הוגשה בדיקת כדאיות כלכלית המתייחסת לשלושה תרחישים: תשלום היטל השבחה מלא, תשלום היטל השבחה חלקי ופטור מהיטל השבחה. נתקבלה התייחסות שמאית לשכת התכנון המחוזית, כלחלן: במקרה של תשלום היטל השבחה בשיעור 50%, שיעור הרווח מהעלויות עומד על 13.7%. במקרה של תשלום היטל השבחה בשיעור של 25% שיעור הרווח מעלויות עומד על 16%.			
תרומת הפרויקט לשכונה/לעיר התכנית הנדונה מהווה נדבך נוסף בהתחדשות עירונית של מרכז העיר כפרויקט אשר יתרום משמעותית להחייאתו. הצוות המקצועי סבור שיש לעודד הגברת צפיפות דיור וצפיפות משתמשים בצירי תחבורה ציבורית כדוגמת רחוב הנשיא כחלק מעירוניות מוגברת ואינטנסיבית. הכללת השטח הפנוי בצומת שד' החירות עם כביש 4 מייצרת הזדמנות טובה להיתכנות פינוי בינוי ברקמה הוותיקה ומביאה לתכנון בנפחים סבירים התואמים את התכנון המתגבש למרכז העיר כפי שבא לידי ביטוי בתכנית להתחדשות עירונית "לב העיר".			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			ראה הערה מסה
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
האם נדרשת תוספת שטחי ציבור? מהם הפתרונות המוצעים בתחום הפרויקט ומחוצה לו? נדרשת תוספת שטחי ציבור בתכנית. נקבע בתנאים להמלצה להפקדה כי הנושא יבחן בתיאום הצוות המקצועי בעירייה.			

חדרה
**טופס חוות דעת מהנדס הוועדה
לתכנית התחדשות עירונית**

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

נושאים מיוחדים (שימור, עתיקות, טבע עירוני, תשתיות ארציות)
ל"ר
הערות לגבי עריכת התכנית (הערות טכניות)
יש לפרט בנספח הבינוי קווי בניין, מרחק בין מבנים, חתכים וכו'
המלצת הצוות המקצועי
<p>להמליץ להפקיד בתנאים הבאים:</p> <p>א. בינוי - מתחם הנשיא - ששת הימים</p> <p>א.1 יש לצמצם את נפחיות המבנים מאחר והמופע המתקבל הינו מאסיבי מידי. את זאת ניתן להשיג באמצעות צמצום שטחים עיקריים של הדירות ואת שטחי המרפסות. גודל ממוצע של דירה הינו גדול מידי למרכז העיר ובנוסף לדירות בגדלים כאלה אין הצדקה לשטחי מרפסות בגודל ממוצע של 20 מ"ר.</p> <p>א.2 יובטח הן בנספח הבינוי והן בהוראות התכנית מעבר פנוי של 6 מ' מרחוב הנשיא אל פנים המבן כחלק ממערך השבילים המאושר בחד/765. הנחיות פיתוח ועיצוב של המעבר יהוו חלק מתכנית הבינוי העיצוב שתוגש טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>א.3 יש לקבוע הנחיות מפורטות למעבר הציבורי המתקבל בחזיתות המגרש תוך יצירת מעבר רציף ואורגני במפלס אחיד המשתלב עם המדרכה הציבורית לטובת מעבר הליכתי מזמין ונוח.</p> <p>א.3 קווי בנין למרתפים בשני המתחמים יהיו 0 למעט קו בנין לחזית הנשיא ושד' החירות שיעמוד על 1 מ' לטובת העברת תשתיות.</p> <p>א.4 יש לסמן בחתכים את המרחקים בין המבנים, קווי בנין של קומות המסד ושל קומות המגורים לרבות מרפסות. וכן גובה מינימלי של קומת הקרקע המסחרית שלא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>א.5 בתכנית קומת קרקע תסומן רמפת הירידה למרתף. יש להבהיר למה מיועד השטח המסומן באפור בחלק המזרחי של עורף המבנים. יש לקבוע הסתרה חזותית של רמפת הירידה לתניה ולא להותירה חשופה באופן ש"יפצע" את חזית הרחוב.</p> <p>א.6 עיצוב ארכיטקטוני של המבנים יהיה בתיאום עם אדרי' העיר כחלק מתכנית בינוי ועיצוב שתוגש הוצאת היתרי בניה. יש להתאים את העיצוב והחומרים לאזור מרכז עירוני בשונה מהמקובל בשכונות מגורים שאינן במע"ר.</p> <p style="text-align: right;">מתחם טיכו שד' החירות</p> <p>א. בינוי:</p> <p>א.1 יש לבחון את מיקום החניות התפעוליות ואזור האשפה הטמונה והפנייתן לחזית המערבית אל כביש מס' 4.</p> <p>א.2 יש להבהיר את הסתירה בין מסמכי התכנית בכל הנוגע לחזית הפונה לכביש 4 - סימון בסגול אל מול שטח פתוח.</p> <p>א.3 יש להבהיר מה מוצע בחזית הלובי כניסה למגורים במבנה המערבי.</p> <p>א.4 גובה קומת המסחר וקווי הבנין למרתפים יהיו כפי שמופיע בסעיפים למעלה במתחם הנשיא-ששת הימים.</p> <p>א.5 תכנית הבינוי והעיצוב שתוגש טרם הוצאת היתר בניה תתן התייחסות ספציפית לרחבה והמעבר</p>

חדרה

טופס חוות דעת מהנדס הוועדה לתכנית התחדשות עירונית

(לפי סעיף 61 א (ג)(4) – טרום דיון להפקדה)

המתקבלים בין שטחי המסחר. בהתאם לזאת יש לקבוע זיקת הנאה למעבר לציבור שתרשם בלשכת רישום מקרקעין.

ב. הקצאת שטחי ציבור :

1. הפרוגרמה שהוגשה, התמורות הציבוריות והיקפן תבחנה עי מח' תכנון עיר לאישור אדירכלית העיר.
2. במתחם הנשיא יש להקצות שטח בנוי לגני ילדים בתוספת חצר צמודה. ניתן לבחון אפשרות למקם את הגנים בקומה א' מעל קומת המסחר בנסיגה ליצירת החצר ומעליה קומת תעסוקה נוספת בקו בנין 0 ותייצר קירוי מעל החצר.

ג. במתחם פרדס טיכו תקבע הוראה הקובעת שלביות לעניין הקמת מבנה המשרדים ביחס לבנייני המגורים בתיאום עם הצוות המקצועי.

ד. תנועה וחניה :

ד.1 יש לוודא כי בחינת קיבולת הצמתים בסביבת התכנית נערכה על בסיס מצב תכנוני עדכני.
ד.2 תקן חניה- ייבחן בתיאום עם מח' תשתיות בעיריית חדרה.
ד.3 נספח התנועה והחניה יועבר להתייחסות מח' תשתיות בעירייה.

ה. יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשפיפו.
ו. תיקנים טכניים בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר ואדריכלות.

חדרה

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

[illegible]



מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

תאריך רישום: 08/04/2018

מספר חברה: 515825115 סטאטוס משפטי: פעילה

שם חברה: אורבן 1 חדרה בע"מ

אחריות בעלי מניות: מוגבלת

סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית

כתובת התאגיד: רמב"ם 1 חדרה מיקוד: 3836301

עיקרי מטרת התאגיד: לעסוק בכל עיסוק חוקי

נרשם בתאריך: 19/09/2019

דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2019

הרכב הון

מטבע: שקל חדש

ערך נקוב: 1

סוג מניה: רגילות

הון מוקצה: 1,000

הון רשום: 10,000

כמות מניות: 10,000

בעלי מניות

1. שם: צמרת גני חדרה 1989 בע"מ מס' זיהוי: 511425183

תאריך מינוי: 06/05/2018 סוג זיהוי: חברה

כתובת: הנשיא ויצמן 1 חדרה מיקוד: 3842213

מחזיק ב: 334 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

2. שם: אוריאל - חן השקעות בע"מ מס' זיהוי: 512458738

תאריך מינוי: 08/04/2018 סוג זיהוי: חברה

כתובת: הנשיא ויצמן 2 חדרה מיקוד: 3842214

מחזיק ב: 333 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

3. שם: רעמים אזז בע"מ מס' זיהוי: 514675594

תאריך מינוי: 31/12/2019 סוג זיהוי: חברה

כתובת: 5 חגלה מיקוד: 3888000

מחזיק ב: 333 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

מס' זיהוי: 24821829

תאריך מינוי: 08/04/2018

שם: לוי שמואל

סוג זיהוי: אזרחי ישראלי

כתובת: הנשיא ויצמן 21 חדרה מיקוד: 3842339

בעלי תפקידים בחברה

סוג זיהוי: אזרחי ישראלי

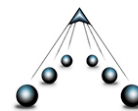
תאריך מינוי: 08/04/2018

מס' זיהוי: 24821829

שם: לוי שמואל

סוג תפקיד: מנכ"ל

כתובת: רמב"ם 1 חדרה מיקוד: 3836301



מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 514675594 **סטטוס משפטי:** פעילה **תאריך רישום:** 03/10/2011

שם חברה: רעמים אוז בע"מ

סוג חברה: ישראלית **סיווג חברה:** חברה פרטית **אחריות בעלי מניות:** מוגבלת

כתובת התאגיד: 5 חגלה **מיקוד:** 3888000

עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בכל עיסוק חוקי

דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2020 **נרשם בתאריך:** 20/07/2020

הרכב הון

סוג מניה: רגילות **ערך נקוב:** 1 **מטבע:** שקל חדש

כמות מניות: 50,000 **הון רשום:** 50,000 **הון מוקצה:** 100

בעלי מניות

שם: אוז ליאור **מס' זיהוי:** 25206582

סוג זיהוי: אזרח ישראלי **תאריך מינוי:** 03/10/2011

כתובת: 5 חגלה **מיקוד:** 3888000

מחזיק ב: 100 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

שם: אוז ליאור **מס' זיהוי:** 25206582

סוג זיהוי: אזרח ישראלי **תאריך מינוי:** 03/10/2011

כתובת: 5 חגלה **מיקוד:** 3888000

בעלי תפקידים בחברה

שם: אוז ליאור **מס' זיהוי:** 25206582 **סוג זיהוי:** אזרח ישראלי

סוג תפקיד: מנכ"ל

כתובת: חגלה 0 חגלה **מיקוד:** 3888000

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית

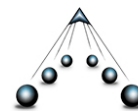
שיעבודים פעילים

בשיעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשיעבוד.
בשיעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשיעבוד מציגת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

תאריך יצירה: 16/07/2012

תאריך רישום: 23/07/2012

מס' שיעבוד: 1



פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 23/07/2012 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 23/07/2012 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: שעבוד ומשכון בדרגה ראשונה על קרקע וכל הבנוי ושיבנה גוש: 10036 חלקה 225 שטח מ"ר 800,00 כתובת: הנשיא ויצמן 16 ישוב: חדרה. לרבות זכויות הנובעות על פי ההסכם מיום 14.6.12 בין החברה לבין ויצמן עמירם הכל כמפורט באג"ח ובמסמכים הנלווים
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 23/07/2012 מס' בנק/תאגיד: 520007030
שם המלווה/נאמן: בנק דיסקונט לישראל בעמ

מס' שעבוד: 2

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 11/11/2012 מהות השעבוד: משכנתא
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 11/11/2012 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין הידועים כגוש 10036 חלקה 225 ישוב חדרה הכל כמפורט במסמכי המשכנתא וכל הזכויות הנובעות מביטוח הנכס המשועבד הכל כמפורט בתנאי שטר המשכנתא ובמסמכים הנלווים
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 11/11/2012 מס' בנק/תאגיד: 520007030
שם המלווה/נאמן: בנק דיסקונט לישראל בעמ

מס' שעבוד: 3

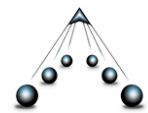
פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 13/10/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 13/10/2016 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי י.א. טאוורס-החזקות ויזמות בע"מ על פי או בקשר עם הסכם שכירות למשרדים בפינת הרחובות ששת הימים והרברט סמואל בחדרה ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד



מלווה/נאמן

תאריך רישום: 13/10/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 4

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 13/10/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 13/10/2016 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי אלעד וגיא סחר עולמי בע"מ על פי או בקשר עם הסכם שכירות למשרדים בפינת הרחובות ששת הימים והרברט סמואל בחדרה ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות. תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 13/10/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 5

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 13/10/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 13/10/2016 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי אבו פול סמר על פי או בקשר עם הסכם שכירות למשרדים בפינת הרחובות ששת הימים והרברט סמואל בחדרה ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות. משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי טרביה קרים על פי או בקשר עם הסכם שכירות למשרדים בפינת הרחובות ששת הימים והרברט סמואל בחדרה ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות. תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

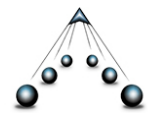
מלווה/נאמן

תאריך רישום: 13/10/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

תאריך יצירה: 21/09/2016

תאריך רישום: 13/10/2016

מס' שעבוד: 6



פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 13/10/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 13/10/2016 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי בן תורה משה על פי או בקשר עם הסכם שכירות למשרדים בפינת הרחובות ששת הימים והרברט סמואל בחדרה ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 13/10/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 7

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 07/11/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 07/11/2016 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי אפרידר א.ל.י יזמות בע"מ על פי או בקשר עם הסכם שכירות לחנות בחדרה בפינת הרחובות ששת הימים והרברט סמואל ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להסטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

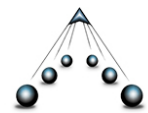
תאריך רישום: 07/11/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 8

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 12/12/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 12/12/2016 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות לפי הסכם מיום 16.4.15 לגבי הנכס הידוע כחנות בקומת קרקע הפונה לכיוון דרום/מזרח/מערב בבניין המשרדים הבנוי ו/או שיבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 231 ו-232 בגוש 10036 המצויים ברחוב ששת הימים 10 ו-12 בחדרה וכן שטחי משרדים בקומה 4 ושטחי משרדים בקומה 7 של הבניין והחלק היחסי ברכוז המשותף ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר לנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד כולל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה וזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי וכל זכויות הממשכנים לקבלת פטור הנחה הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עיסקה בו ולקויזוז הפסדים מכל סוג שהוא.

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 12/12/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

אין שינויים בתקנון

אין שינויי סטאטוס

תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 09/06/2021 בשעה 09:46

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין.

לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכונס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשירות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.