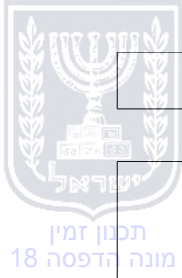


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0627661

תוספת שטח והגדלת מספר יחידות הדיור ברח' הדודאים חדרה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/01/2019

להפקיד את התכנית

18/07/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין השחף בפרויקט חופים חדרה מ-93 יח"ד ל-109 יח"ד סה"כ תוספת של 16 יח"ד. תוספת 4 קומות מגורים מ-25 קומות מעל קומת עמודים+ קומת גג ל-29 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג, תוספת שטח בניה, הסדרת הפיתוח במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 תוספת שטח והגדלת מספר יחידות הדיור ברח' הדודאים חדרה

מספר התכנית 302-0627661

1.2 שטח התכנית 3.735 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189415
קואורדינאטה Y	704127

1.5.2 תיאור מקום

חדרה שכונת עין הים מדרום לגבעת אולגה ומערבית לכביש 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הדודאים	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12795	מוסדר	חלק		28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/09/2017	9275	7583	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0415356. הוראות תכנית 302-0415356 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0415356
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ה. הוראות תכנית חד/ 450 /ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ה
01/05/2013	4499	6585	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/ מק/ 1061 /יב.	החלפה	חד/ מק/ 1061 /יב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי גרינטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי גרינטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מיקרו אקלים	06: 36 08/04/2019	יפעת סולמוביץ דדון	07/04/2019	10		מנחה	דו"ח סביבה
לא		17: 18 15/05/2019	אבישי גרינטל	15/05/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 42 07/04/2019	סילבן שטרית	07/04/2019	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		12: 41 21/03/2019	אחלאם עסלי יעקוב	21/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 45 15/05/2019	אבישי גרינטל	15/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אילן אלקובי			תל אביב- יפו	הירקון	82			
	פרטי	יוסף אלקובי			עמינדב	(1)		054-5666820		
	פרטי	לואיס גולד			ירושלים	מצפה	11	06-7381301		
	פרטי	ליהי האמר			חדרה	הפיקוס	9	050-5290021		
	פרטי	רונית מגן			גבעת זאב	בארות	29	052-3959943		
	פרטי	תמר ויולט כהן			חיפה	אגוז (2)	2	054-3069008		
	פרטי	דנה קליינמן			הוד השרון	הרצל	51	054-2499979		
	פרטי	גיל שטאוי			בני ברק	מינץ	20	054-8425024		
	פרטי	שילי שטאוי			חדרה	תרנ"א	9			
עורך דין	פרטי	רואי שטאוי			חדרה	תרנ"א (3)	1	052-6883233		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 208 ד.נ.מטה יהודה.

(2) כתובת: 2/3.

(3) כתובת: דירה 9.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן אלקובי			תל אביב- יפו	הירקון	82			
פרטי	יוסף אלקובי			עמינדב	(1)		054-5666820		
פרטי	לואיס גולד			ירושלים	מצפה	11	06-7381301		
פרטי	ליהי האמר			חדרה	הפיקוס	9	050-5290021		
פרטי	רונית מגן			גבעת זאב	בארות	29	052-3959943		

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תמר ויולט כהן			חיפה	אגוז (2)	2	054-3069008		
פרטי	רואי עו"ד שטאוי			חדרה	תרנ"א (3)	1	052-6883233		
פרטי	דנה קליינמן			הוד השרון	הרצל	51	054-2499979		
פרטי	שילי שטאוי			חדרה	תרנ"א	9			
פרטי	גיל שטאוי			בני ברק	מינץ	20	054-8425024		

(1) כתובת: 208 ד.נ מטה יהודה.

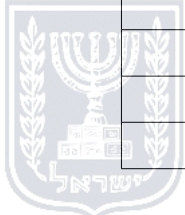
(2) כתובת: 2/3.

(3) כתובת: דירה 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אילן אלקובי			תל אביב-יפו	הירקון	82	054-5666770		
חוכר		יוסף אלקובי			עמינדב (1)			054-5666820		
חוכר		לואיס גולד			ירושלים	מצפה	11	06-7381301		
חוכר		ליהי האמר			חדרה	הפיקוס	9	050-5290021		
חוכר		רונית מגן			מבשרת ציון	ענבר	49	052-3959943		
חוכר		תמר ויולט כהן			חיפה	אגוז (2)	2	054-3069008		
חוכר		דנה קליינמן			הוד השרון	הרצל	51	054-2499979		
חוכר		שיר רוזנברג			חדרה	ערוגות הבושם	14	050-3636999		
חוכר		גיל שטאוי			בני ברק	מינץ	20	054-8425024		
חוכר		שילי שטאוי			חדרה	תרנ"א (3)	9	054-8434184		
חוכר		רואי שטאוי			חדרה	תרנ"א (4)	9	052-6883233		
חוכר				ו.ח גבעות חן בע"מ	חדרה	אלעזר דוד (5)	27	074-7557556	074-7557666	sec-1@bezeqint.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה



(1) כתובת: 208 ד.נ מטה יהודה.

(2) כתובת: 2/3.

(3) כתובת: קומת קרקע.

(4) כתובת: קומה א'.

(5) כתובת: אחר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג (1)	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	Office@milikgol.co.il
M.A ניהול וכלכלת משאבי טבע וסביבה	יועץ סביבתי	יפעת סולמוביץ דדון			פרדס חנה- כרכור	השיר	12	04-0000000		sela.yifat@outlook.com
אינג	יועץ תחבורה	אחלאם עסלי יעקוב	8551033	ADAM הנסת תנועה ותחבורה	כפר קרע	(2)		02-0000000		ahlam.yakub@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	סילבן שטרית		אס.די.אס- עיצוב פיתוח ונוף בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6486535	03-6486535	sds@sylvanof.co.il

(1) כתובת: www.grintal.com

(2) כתובת: ת.ד 699 מיקוד 30075.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת השטח למגורים. תוספת יחידות דיור .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 16 יח"ד.

תוספת שטח בניה עיקרי למגורים .

תוספת 4 קומות מ-25 קומות על קומת עמודים + קומת גג ל-29 קומות על קומת עמודים + קומת גג .

התאמת הפיתוח במגרש בהתאם לנספח הפיתוח.

הסדרת תוספת חניות במגרש בהתאם לנספח התנועה.

קביעת הוראות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	102	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	102

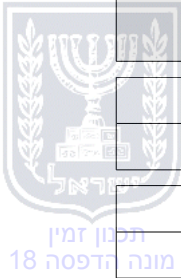
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,735.32	100
סה"כ	3,735.32	100

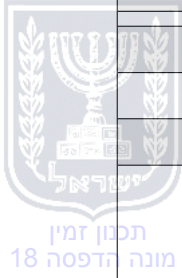
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,735.32	100
סה"כ	3,735.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות העיצוב והפיתוח יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית חדרה.
ב	בינוי ו/או פיתוח גובה : מספר קומות מרבי יהיה 31 קומות הכוללים קומת עמודים + 29 קומות מגורים + קומת מתקנים טכניים בגג , מעל קומת מרתף.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5	1	31 (4)	110	29	109 (3)	25 (2)	3735		5500	13092.5 (1)	3735	102	מגורים ג'	מגורים ג'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1430 (5)	102	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח של עד 1308 עבור מרפסות מקורות (גזוטרסה), תוספת שטח זו תותר עבור גזוטרות בלבד, לא תותר העברת שטח גזוטרות לשטח עיקרי של הדירות..
- (2) תכסית המרתף 100% מתא שטח.
- (3) מתוכן 6 יח"ד בנות 3 חדרים ובשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר ליחידה..
- (4) כולל קומת מתקנים טכניים על הגג וקומת עמודים..
- (5) עבור מרפסות מקורות (גזוטרסה) בלבד, לא תותר העברת שטח גזוטרות לשטח עיקרי של הדירות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה . בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות- L864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) . בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע לגוף טרום חה"א 03-6067970/1 . יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>2. גובה המבנים המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 .</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לפקס 03-6065954 או למייל air21@idf.gov.il , יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866</p>

6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן , מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן , לבין החלק הבולט הקרוב ביותר לבניין , פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך.</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח מבודד.</p> <p>קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו :</p> <p>6.50 מ' 5.00 מ' בשטח בנוי</p> <p>8.50 מ' בשטח פתוח.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>13.00 מ' 9.50 מ' בשטח בנוי</p> <p>20.00 מ' בשטח פתוח.</p> <p>קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו :</p> <p>35.00 מ'</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה , עליון ועל , בשטח פתוח , על אף האמור לעיל , במקרה של הקמת בנין , במרחק הקטן מ 50 מ' מציר קו חשמל קיים , או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בקרבת קווי חשמל כאמור , יש לפנות לחברת החשמל , לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>

<p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>בתא שטח 102 הנגר העילי ינוקז ויוחדר לאדמה באמצעות מערכת בורות חלחול כמסומן בנספח הבינוי.</p>	
<p>6.4 דו"ח סביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום פתרון ההגנה מפני רוח בנקודות בדיקה 6 שבנספח המיקרו אקלימי - לרבות פרטי תכנון , סוג החומרים וכדומה - מול אדריכל העיר . הפתרון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.</p>	
<p>6.5 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. מקומות החניה עבור יח"ד שהתווספו בתכנית זו תהינה בהתאם לתקן החניה התקף עם אישור התכנית. ג. החניה תהיה כולה במפלס הכניסה הקובעת ו/או מתחתיה .</p>	
<p>6.6 היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>מידע</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18