

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0697714

בנין מגורים ברח' קדימה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב קדימה מס' 5 בחלק מחלקה מס' 381 בגוש מס' 10572.  
התכנית מוסיפה יח"ד בתחומה מ- 4 ל- 15, מוסיפה זכויות בניה מכ- 616 מ"ר (60%) לכדי 1,646 מ"ר (160%) עיקרי, מוסיפה קומות מ- 2 קומות ל- 6 קומות, מגדילה תכסית מ- 30% ל- 55% משנה קווי בנין עבור מרפסות וקובעת הוראות בניה.  
התכנית גובלת וסמוכה למתחם להתחדשות עירונית "אלי כהן" בו מוצעים מבני מגורים גבוהים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בנין מגורים ברח' קדימה

מספר התכנית 302-0697714

1.2 שטח התכנית 1.026 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189148
קואורדינאטה Y	704421

**1.5.2 תיאור מקום**

בצידו המערבי של רחוב קדימה בשכונת גבעת אולגה בחדרה.

**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	קדימה	5	

שכונה גבעת אולגה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10572	מוסדר	חלק		381

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
761 / חד	243/8

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
15/09/1985	3358	3248		החלפה	חד/761
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450 ו. הוראות תכנית חד/מק/450 ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/מק/450/ו
30/04/1994	3178	4211		החלפה	חד/במ/938



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 41 13/11/2019	שמואל רוה	13/11/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות ומתוכננות	15: 04 01/11/2018	שמואל רוה	01/11/2018	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא		11: 43 26/09/2019	אחלאם יעקוב	25/09/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		16: 55 11/03/2019	שמואל רוה	01/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר אליאב		מ.נ. אליאב יזמות בע"מ	אבן יהודה	הסחלב	4			meir.eliav@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר אליאב		מ.נ. אליאב יזמות בע"מ	אבן יהודה	הסחלב	4			meir.eliav@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh london.com
אינג'	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסת תנועה ותחבורה	כפר קרע	(1)		077-4661509		ahlam.yakub@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד מחאג'נה	1205		אום אל- פחם	(2)				alizeed66@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 699.

(2) כתובת: ת.ד. 7336.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הוספת יח"ד, הגדלת צפיפות, הגדלת שטחי הבניה ושינוי הוראות בניה בתחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד.
2. הוספת זכויות בניה.
3. הגדלת מספר קומות.
4. הגדלת תכסית.
5. שינוי קווי בנין למרפסות.
6. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	401	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	401

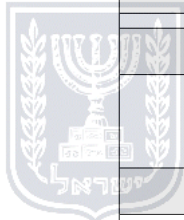
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ב'	1,026	100
סה"כ	1,026	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,026.47	100
סה"כ	1,026.47	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. לא תותרנה דירות גן. 2. 20% ממספר הדירות יהיו דירות בשטח של עד 80 מ"ר (פלדלת). 3. תחוייב נסיגה כלפי מערב החל מקומה ג' (קומה 4 לפי ספירה ברוטו) והקומות מעליה יהיו בשיעור של 85% משטח קומה ב' (קומה 3 לפי ספירה ברוטו)
ב	<b>מקלטים</b> 1. ייבנה ממ"ד לכל יח"ד בנפרד כחלק מהדירה. 2. שטח הממ"ד יימנה במניין שטחי השירות בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות בעת מתן היתר הבניה.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> עיצוב אדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
													שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
96	(2) 5	(3) 6	(2) 4	(2) 4	(1) 6	24	14.62	15	55	248.15	2546	900	1550	1026	401	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לא תינתן הקלה בקוי הבנין למרפסות ובכלל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 + קומת גג.

(2) קו בנין עילי למרפסות 3.5 מ'.

(3) קו בנין עילי למרפסות 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>עבור הדירות הקטנות ייקבע תקן חניה של 1:1, עבור שאר הדירות התקן המקסימלי יהיה 1.5 חניות ליח"ד. החניה תהיה בתחום המגרש. במידת הצורך ייעשה שימוש במכפילי חניה או כל פתרון אחר ובתאום עם הוועדה המקומית.</p>
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>יש לעמוד בהוראות תקן הבניה הירוקה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית שתהיינה מאושרות בעת הוצאת היתר בניה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.          ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.          ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:          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 או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.          1. קו חשמל מתח נמוך: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.          2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.          3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח 20.00 מ' מציר הקו.          4. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.          בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>א. מצב מוצע          מערכת הניקוז המתוכננת להולכת הנגר העילי הינה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הולכת מי השפכים.          בתחומי המתחם תיבנה מערכת של נקזים סגורים, תת קרקעיים, בצנרת ו/או במובלי בטון.          מערכת הניקוז הראשית תעבור לאורך רחובות קיימים ומתוכננים ותכלול אלמנטים של קליטת מים וקולטנים לסוגיהם השונים, בהתאם לתוכניות הכבישים והפיתוח.          ב. בהיתר הבניה יפורטו האמצעים לשימור מי הנגר במגרש.          ג. פיתוח השטח במגרש יבטיח ניקוז נאות של המגרש אל מערכת הניקוז העירונית.          ה. כתנאי להיתר בניה יש להגיש פתרון חלחול או השהייה לפי 15% משטח המגרש במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים</p>

<b>ניקוז</b>	<b>6.4</b>
<p>חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכדו' או שיכללו מתקני החדרה.</p> <p>ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.

