

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0741488

שינוי הוראות בניה במתחם חופים - חלקה 5 בגוש 12794



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/07/2020

להפקיד את התכנית לדוד

06/01/2021

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

תכנית זו משנה את יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ד' בחלקה 5 בגוש 12794 (תא שטח 105).
תכנית זו קובעת סך הכל 5760 מ"ר שטחים עיקרים ו- 48 יח"ד לתא השטח.



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

שינוי הוראות בניה במתחם חופים - חלקה 5 בגוש 12794

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

302-0741488

מספר התכנית

2.100 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189247
קואורדינאטה Y	704301

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בשכונת עין היס מדרום למתחם 1 בגבעת אולגה

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	אדני פז		

שכונה עין היס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12794	מוסדר	חלק	5	

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



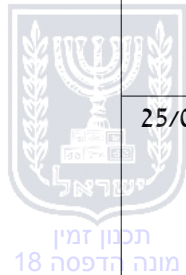
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



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
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	כפיפות	חד/ 2020
05/04/1998	3124	4635	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1061 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 1061



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14:33 03/11/2019	ניר אולמן	01/11/2019			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		14:40 02/12/2020	לאה רובננקו	02/12/2020	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	11:31 07/12/2020	ורד בלוק	01/11/2020	1	1:250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח השתלבות	13:52 24/11/2020	לאה רובננקו	22/11/2020	14		מנחה	פיתוח סביבתי
לא		10:12 02/11/2020	אחלם יעקוב	21/10/2019	1	1:250	מנחה	תנועה
לא		11:23 08/12/2020	ירון לזר	03/12/2020	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

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			משה כהן חברה לבניין והשקעות בע"מ	נתניה	המייסדים	4	09-8613626		moshe@mc- inv.co.il
	פרטי			אל.בי.יבוא ושיווק טקסטיל בע"מ	תל אביב- יפו	אילת	18			albi@bezeq int.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משה כהן חברה לבניין והשקעות בע"מ	נתניה	המייסדים	4	09-8613626		moshe@mc-inv.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים ע"י עו"ד מיופה כח

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה רובננקו	21994		תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		limor@lru.co .il



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
alla@bylazar.co.il		09-8828151		תל חי	נתניה	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	700	ירון לזר	מודד	מודד
ahlam.yakub@gmail.com		052-7724445		(1)	כפר קרע		8551033	אחלם יעקוב	יועץ תחבורה	יועץ תחבורה
nir@urbanics.co.il		03-6102837	1	ז'בוטינסקי	רמת גן	אורבניקס בע"מ		ניר אולמן	יועץ	מתכנן ערים ואזורים
blockvr@bezeqint.net			14	שרת משה	חדרה			ורד בלוק	יועץ	פיתוח

(1) כתובת: ת.ד. 699.



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**

תכנית זו משנה את יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ד' וקובעת את סך כל זכויות הבניה לחלקה 5 (תא שטח 105).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 25 יח"ד ל 23 יח"ד מאושרות כך שיהיו סך הכל 48 יח"ד.

2. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ד'.

3. קביעת סה"כ שטחי בניה.

4. תוספת קומות, כך שיהיו 13 קומות מגורים סה"כ.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	105
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	105
מבנה להריסה	מגורים ד'	105
קו בנין עילי	מגורים ד'	105

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	2,099	100
סה"כ	2,099	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,029.33	96.63
שביל	70.73	3.37
סה"כ	2,100.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית, מחסנים פרטיים, חניות לדיירים ושטחים טכניים. שטחי ציבור עבור שימושי חינוך ותרבות. חזית מסחרית: שטחי מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר סגירת קומת עמודים במלואה למערכות טכניות, מתקני שרות, מבואה, חדרי מדרגות ומחסנים.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה תותר בניה של סך הכל 13 קומות, מעל קומת קרקע, בנוסף לקומת מתקנים טכניים.
ג	גגות תותר בניה של חדרים על הגג בכפוף לתכניות מאושרות.
ד	הנחיות מיוחדות 1. 25% מיח"ד תהיינה קטנות בשטח פלדלת של עד 80 מ"ר. 2. 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי וריצוף למטרות גינון. 3. 130 מ"ר מהשטח המגוון יוקצו עבור מבנה הציבור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. 4. ככל שימומש השימוש המסחרי בתכנית, תשמר בחזית הבנין בסמוך למסחר זיקת הנאה למעבר ציבורי. מיקום זיקת הנאה ורוחבה ייקבע ע"י הוועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי. זיקת המעבר תירשם כנדרש.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, תשתיות תת קרקעיות, גינון, נטיעות ופיתוח נופי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי השביל יפותח באופן איכותי ומזמין. לא יותר בינוי, עילי או תת קרקעי בתחום השביל, למעט מעבר של תשתיות תת קרקעיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות						שרות
720	(5)	5	5	(4) 3	2	(3) 14	(2) 60	(1) 48	12420	3780	2400	5520	2100	105	מגורים ד'		
									160		30	130	2100	105	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור		
									160		40	120	2100	105	מגורים ד' מסחר		

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:

מהשטח המגוון יוקצו 130 מ"ר עבור מבנה הציבור

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת יחידות דיור מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.
- (2) גובה המבנה לא יעלה על 63 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (3) תותר בניה של סך הכל 13 קומות, מעל קומת קרקע, בנוסף לזה יותרו יציאות לגג ע"פ הוראות תכנית חד/450' וקומה טכנית ע"פ דרישות יועצים.
- (4) קו בנין לשביל.
- (5) כמסומן בתשריט - קו בנין ק. קרקע 3 מ', קו בנין עילי 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>תקן החניה למגורים יהיה 1:1. כל החניות יהיו בתחום המגרש. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0. לפחות 60% מהחניות תהיינה בתת הקרקע. שטחי המסחר יהיו פטורים מחניות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המבנה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ולתקנות הרלוונטיות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>כוחה של ועדה המקומית היא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, וע"פ המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</p> <p>תכנון מערכות המיזוג והאוורור ילווה ביעוץ אקוסטי להבטיח של יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>באזורים המיועדים לגינון וטיפול נופי ייקבע עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות מעל המרתף, לטובת נטיעת עצים בוגרים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, עילי או תת קרקעי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>במקרים של קומות תת קרקעיות: יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן חומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. נדרש לעדכן את רשות העתיקות עד 48 שעות לפני תחילת העבודות באתר.</p>	<p>6.6</p>

6.6

עתיקות

2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או יעשה שינוי בשימושים ו/או בהוראות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.



6.7

פסולת בניין

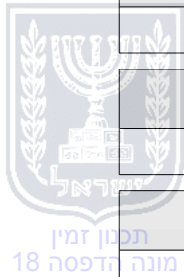
- א. לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005 וכמורט להלן:
 - א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - א.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - א.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ב. חובת גריסה:
 - היתר הבניה למבנה גדול יכול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך משל 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.
 - ג. חציבה ומילוי:
 - ג.1. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - ג.2. בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 - הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שישמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. עבודות שאינן טעונות היתר
 - נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
 - ה. חומרי חפירה ומילוי
 - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.
 - אם עבודות העפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט צפויים להיות בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.



תשתיות	6.8
<p>א. מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. היתר איכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים:</p> <p>אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ד. אשפה-אצירה, סילוק ומיחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. מרחב מוגן/מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p>	

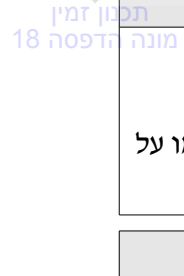


היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.	



הריסות ופינויים	6.10
מבנים המיועדים להריסה יסומנו ויפוננו כנדרש בחוק כתנאי למתן היתר בניה.	

הפקעות ו/או רישום	6.11
בתחום התכנית הוקצו שטחים עבור מבנה ציבור ושטח מסחרי שמיקומם מסומן סכמתית בנספח הבינוי.	
השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.	



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית, בה יקבע מיקומו המדויק של השטח הציבורי.</p> <p>2. סימון ופינוי מבנים המיועדים להריסה כנדרש בחוק.</p> <p>3. תאום סילוק מוסדר של פסולת הבניה.</p>	



ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------