

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1030436

שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות בגוש 10054 חלקה 179 בחדרה

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

תחום התכנית נמצא בפינת הרחובות עין גב וגן שמואל בחדרה.
ממערב התכנית גובלת ביער חדרה.

מדרום לתחום התכנית תכנית "מתחם 24 - חדרה" בשטח כולל של כ 800 דונם של עירוב שימושים עם 3,650 יח"ד.

בשל הקרבה לתחנת רכבת מערב חדרה והסמיכות לאזור מתפתח בחדרה תכנית זו מציעה תוספת של 54 יח"ד למצב המאושר שהוא 30 יח"ד, סה"כ 84 יח"ד. ותוספת שב"צ: 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות בגוש 10054 חלקה 179
בחדרה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

302-1030436 מספר התכנית

2.545 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	191225
קואורדינאטה Y	704975

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בפנינת הרחובות עין גב וגן שמואל בחדרה. ממערב התכנית גובלת ביער חדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	עין גב	חדרה

שכונה שכונת בית"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10054	מוסדר	חלק	179	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
26/11/2009		700	6025	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1300 ממשיכות לחול.	שינוי	1300 / חד
25/07/1991		3246	3906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 936 ממשיכות לחול.	שינוי	936 / במ
13/02/1994		3238	4192	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 936 / א ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ במ/ 936 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 40 03/05/2023	שלומי ממן	01/05/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	13: 59 14/06/2023	אחלאם יעקוב	12/06/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	קומפילציה עם מתחם 24	12: 15 24/07/2022	שלומי ממן	24/07/2022	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא		15: 27 23/02/2022	שלומי ממן	23/02/2022	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	אברהם בלומרוזן			ירושלים	סעדיה גאון	10			rivka1941@gmail.com
	פרטי	לאה ענתבי			ירושלים	סעדיה גאון	10			ayoram@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: כפר קרע, מיקוד 30075, ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי ייעוד קרקע מ'מגורים מיוחד' לייעוד של 'מגורים ד'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ'מגורים מיוחד' לייעוד 'מגורים ד'

2. תוספת יח"ד

3. תוספת זכויות בניה

4. הוספת שימושים לשב"צ

5. הגדלת תכסית

6. תוספת קומות

7. הגדרת חדר טרפו במרווח קידמי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

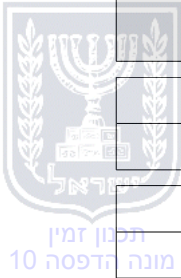
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

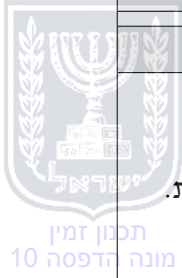
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,545	100
סה"כ	2,545	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,542.23	100
סה"כ	2,542.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים, וכל המערכות הטכניות הנלוות הדרושות. 2. חדרי פעילות לרווחת ולשימוש הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, חדר עסקים וכדומה. 3. בקומת הקרקע יותר שימוש לשטחי ציבור לטובת שימושים כגון: רווחה, קהילה, חינוך, דת. 4. מרתפים. 5. חדר טרפו. 6. ניתן לתכנן ממ"ד או ממ"ק, בהתאם לתקנות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מרחק בין מגדלי המגורים יהיה 9 מטר. 2. יותר חדר טרפו במרווח קדמי/ צידי בין קו בניין לגבול מגרש. 3. השטחים למבני הציבור יתוכננו בתחום קווי הבניין. 4. שטח התכנית יכלול שני מבנים בני 10 קומות למגורים כל אחד, מעל קומה אחת של שטחים למבני ציבור.</p> <p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>מתקנים טכניים ומחסנים יותרו במרתף במקרה ולא יתוכננו על הגג או במיקום אחר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מבנה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					
	4 (1)	4								500		קומת קרקע	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1512 (6)	4 (5)	4 (4)	2	11 (3)	40.1	84	54	4390	3688	8428 (2)	2545	קומות 1-10	מגורים	מגורים ד'	

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

הוראות טבלה 5:

יותר חדר טרפו במרווח בין קו בניין לגבול מגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) .

(2) 97 מ"ר ממוצע ליחיד.

50 מ"ר שטחים משותפים לרווחת הדיירים בכל מבנה בתחום התכנית..

(3) קומת קרקע + 10 קומות מגורים.

(4) למרתף קו בניין יהיה 1 מטר.

(5) למרתף קו בניין יהיה 0.

(6) 18 מ"ר ממוצע ליחיד.



6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

עיצוב אדריכלי יהיה ע"פ הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2**חניה**

מקומות החניה יהיו ע"פ נספח החניה או התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביין השניים.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית.
2. ההקצאות יינתנו בקומת קרקע, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית כתנאי לאכלוס המבנה במסגרת טופס 4 או תעודת גמר.

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מהתיל הקיצוני /

מהכבל / מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3 מטר

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תא"מ) על עמוד - 2 מטר

תייל מבודד (תא"מ) צמוד למבנה 0.3 מטר

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 6 מטר

תיל חשוף או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 3 מטר

כבל אורירי מבודד (כא"מ)

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: - מציר הקו 20 מטר

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35 מטר

ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים 0.5 מטר

ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים 3 מטר



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.4	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מטר</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 5 מטר לשנאי אחד</p> <p>יב. חדרי מיתוג/תט"ז - 3 מטר</p> <p>יג. תחנת השנאה - 3-6 מטר</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. לפחות 350 מ"ר משטח המגרש יהיה שטח מגונן ללא בינוי מתחתיו, לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>2. בנוסף, יוספו בתחום התכנית בורות החדרה או שטחי חלחול נוספים להשלמת 15% משטח הקרקע לחלחול מי נגר.</p> <p>3. התקנת מגוף ואמצעי בקרה/ אפשרות להטיית הזרימה [מתקן "שוחת קיץ"] למקרה של תקלה ודליפת ביוב משטח התכנית אל מערכת הניקוז.</p>
6.6	פיתוח סביבתי
	<p>תכנון גובה אדמה גננית לשתילת עצים בוגרים מעל קומת תת הקרקע.</p>
6.7	תשתיות
	<p>תשתיות:</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>1.2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל</p>

תשתיות	6.7
<p>העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>2. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>3. מתקנים טכניים</p> <p>3.1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>3.2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>4. מיכלי גז ודלק</p> <p>יותר צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>5. דודים</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג</p> <p>6. ביוב:</p> <p>התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>7. מים:</p> <p>7.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>7.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות</p> <p>8. פסולת:</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

