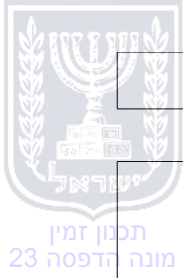


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1214162

שינוי הוראות בניה בגוש 10009 חלקה 430 וגוש 10571 חלקה 145



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חדרה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005303598/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברח' מבצע עובדה, שכי ויצמן בחדרה, גוש 10009 חלקה 430 וגוש 10571 חלקה 145. התכנית מאחדת חלקות, משנה שטחי בניה, מסי יח"ד, קווי בניין, תכסית קרקע ומסי קומות.

1. התכנית מאחדת חלקות.

2. שינוי בשטחי בניה עיקריים מ-1,120 מ"ר במצב מאושר (160 מ"ר ליח"ד) ל-4,160 מ"ר במצב מוצע. (בנוסף 875 מ"ר מרפסות מקורות)

3. שינוי במסי יח"ד מ-7 יח"ד במצב מאושר ל-35 יח"ד במצב מוצע.

4. שינוי בקווי בניין צידי-מזרחי וצידי-צפוני מ-4 מ' במצב מאושר ל-3.6 מ' במצב מוצע. קווי בנין למרפסות 3 מ' לפי תשריט.

5. שינוי בתכסית קרקע מ-30% ל-55%.

6. שינוי במסי קומות מ-2 קומות ל-9 קומות. (+ עליה לגג).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10009 חלקה 430 וגוש 10571

שם התכנית

שם התכנית

1.1

חלקה 145

ומספר התכנית

302-1214162

מספר התכנית

2.074 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	190701
קואורדינאטה Y	705454

1.5.2 תיאור מקום

רח' מבצע עובדה 2 גוש 10009 חלקה 430
 וורח' שועלי שמשון 2 גוש 10571 חלקה 145
 שכ' ויצמן 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	מבצע עובדה	2	
חדרה	שועלי שמשון	2	

שכונה ויצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10009	מוסדר	חלק		430
10571	מוסדר	חלק	145-146	

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
1300 / חד	39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תד/2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תד/2020. הוראות תכנית תד/2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
תד/803	החלפה		4906	4376		03/08/2000
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
תד/1300	החלפה		6025	700		26/11/2009



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		14: 57 16/06/2024	ישראל ענבל	16/06/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 18 14/01/2025	שלומי ממן	14/01/2025	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	מחייב לעניין מיקום הכניסה למרתף החניה.	09: 53 03/06/2024	אחלאם יעקוב	03/06/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		11: 38 21/05/2023	שלומי ממן	21/05/2023	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	דוא"ל
	פרטי			עמרם אברהם וזכריה לוי בע"מ	חדרה	מלחמת ששת הימים	10		snir474@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			עמרם אברהם וזכריה לוי בע"מ	חדרה	מלחמת ששת הימים	10		snir474@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן			קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373	shlomi@maman-arc.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	Office@milikgol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)			ahlam.yakub2@gmail.com
	שמאי	ישראל ענבל	762		בני ברק	מצדה	9	03-6566522	info@shamaoot.com

(1) כתובת : כפר קרע מיקוד 30075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

התכנית מאחדת חלקות, משנה שטחי בניה, מס' יח"ד, קווי בניין, תכסית קרקע ומס' קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות.
2. שינוי בשטחי בניה.
3. שינוי במס' יח"ד.
4. שינוי בקווי בניין.
5. שינוי בתכסית קרקע.
6. שינוי במס' קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	173	8.34
מגורים ב'	1,901	91.66
סה"כ	2,074	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	172.94	8.34
מגורים ד'	1,601.42	77.19
שטח ציבורי פתוח	300.36	14.48
סה"כ	2,074.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שימושים למשרדי בעלי מקצועות חופשיים ואמנים הגרים באותה יחיד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	1. המבנה יכלול שני אגפים כשאחד, דרומי, בן סה"כ 9 קומות כולל קומת קרקע, לא כולל חדר יציאה לגג, ואגף נוסף בחזית הצפונית בגובה של 5 קומות. 2. דירות גן יותרו לכיוון בית החולים הגריאטרי בלבד.
ב	מרתפים
	1. החניה בתת הקרקע תהיה בקו בניין 0. 2. יהיה פתרון למעבר תשתיות בתת הקרקע במסגרת תכנית בינוי.
ג	פיתוח ונוף
	1. באזורים המיועדים לפיתוח נופי, מעל קומת המרתף יישמר עומק אדמה שיאפשר נטיעת עצים בוגרים, בכפוף לשמירת רציפות מפלס הקרקע. 2. ניקוז וחלחול מי נגר עילי של החלקה יהיו בתחום השצ"פ.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי				
875	(8) 4	(7) 3.6	(6)	2	(5) 9	(4) 30	35	55	(3) 3350	(2) 2838	4160	(1) 1601	1	מגורים ד'	
												173	2	דרך מאושרת	
												300	3	שטח ציבורי פתוח	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) בנוסף ממ"ד עפ"י הנחיות הג"א.
- (3) קו בניין 0 מ' למרתפים.
- (4) גובה הבנייה המוחלט של המבנה.
- (5) לא כולל חדר יציאה לגג.
- (6) קו בניין 0 לשצ"פ.
- (7) לבית חולים גריאטרי.
- (8) 1. 3 מ' למרפסת 2. לרחוב מבצע עובדיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות. רצועת גינון בצמוד לגדר בחזית המגרש (בתוך תחומי המגרש) ברוחב של 80 ס"מ לפחות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש יהיה 1: 1</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>3. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק 4.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4 ניהול מי נגר

חלחול במגרש יהיה על פי תמ"א 1

6.5 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

ביצוע מערכת הביוב בהתאם לרשום בהנחיות משרד הבריאות בדבר הכנת תכנית להנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל)

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר