

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

302886

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0231886

שינוי קו בנין בקרית חינוך חדרה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חדרה  
 הפקדת תכנית מס' 302-0231886  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבתה מס' 2014005 ביום 30.12.14  
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית חדרה  
 אישור תכנית מס' 302-0231886  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבתה מס' 2015005 ביום 31.5.15  
 מהנדס העיר יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 7703  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 11.3.15  
 מיום

הודעה על אישור תכנית מס' 7083  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 28.7.15  
 מיום

## דברי הסבר לתכנית

עיריית חדרה יוזמת תכנית זו על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של שטח קרית החינוך בדרום מערב העיר שאושרה בתכנית חד/מק/1061/ד ואשר חלק גדול מהשטח שיועד למבני ציבור מוגבל עקב קו בנין מכביש מסי 2. במסגרת תכנית זו מוקטן קו הבנין מדרך ארצית מסי 2 (לפי תמ"א 3) מ-150 מ' מציר הדרך הנייל ל-75 מ' מציר הדרך, בסמכות ועדה מקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין בקרית חינוך חדרה	1.1
מספר התכנית	302-0231886		
שטח התכנית	39.169 דונם		1.2
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	1.3
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן		
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית		
לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4		
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 191193  
 קואורדינאטה Y 702312

1.5.2 תיאור מקום שטח קרית החינוך בדרום מערב חדרה שאושר בתכנית חד/מק/1061/ד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	אדני פז		
חדרה	הצוקים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12795	מוסדר	חלק	14 ✓	

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	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
05/04/1998	3124	4635	תכנית זו משנה רק את קו הבנין המזרחי המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1061 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/1061
07/05/2006	3119	5525	תכנית זו משנה רק את קו הבנין המזרחי המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/מק/1061/ד ממשיכות לחול.	שינוי	חד/מק/1061/ד

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אריאל פרוינד			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250		30/06/2015	אריאל פרוינד		30/06/2015		לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303722	04-6303726	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 16.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303722	04-6303726	

(1) כתובת: ת.ד. 16.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	5	04-6303722	04-6303726	

(1) כתובת: ת.ד. 16.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		יצחק פרוינד יעוץ תכנון וקידום פקוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il

תכנית מס': 302-0231886 - שם התכנית: שינוי קו בנין בקרית חינוך חדרה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580	שילה יאיר מיפוי ומדידות	כוכב יאיר	(1)		09-7493048	09-7493080	y- shilo@bezeq nt.net

(1) כתובת : ת.ד. 152.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 קו בנין מזרחי בקרית החינוך המאושרת בדרום מערב חדרה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי קו בנין בהתאם לסעיף 62.א.א.4. לחוק. מ-150 מ' מציר דרך ארצית מסי 2 (לפי תמ"א 3) עד ל-75 מ' מציר הדרך, בסמכות ועדה מקומית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	39.169
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	35,252			35,252	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	39,169.87	100
סה"כ	39,169.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	39,169.87	100
סה"כ	39,169.87	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מיועד לבי"ס יסודי ועל יסודי, מרכז ספורט ומתנ"ס, מוסדות ציבור שכונתיים: גני ילדים ומעונות יום, מרפאות, בתי כנסת וכדומה וכל המותר בשטח ציבורי פתוח, כמפורט בתכנית חד/1061/ד.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמו	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	30	90 (3)	(2)	(1)	90	גודל מגרש כללי 39169	1	מבנים ומנסדות ציבור לחינוך
5 (7)	5 (6)	5 (5)	5 (4)	3									

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) מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א
- 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, חדרי טכניים, חדרי אשפה, מחסנים, ומבואות תותר קומות עמודים עד לאטח הקומה שמעליה מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש ומשטרה קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.  
 (2) כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ותנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת תניה עד ל-100% שטח המגרש מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש ומשטרה.  
 (3) שטחים עיקריים בלבד.  
 (4) צפוני.  
 (5) דרומי.  
 (6) מערבי.  
 (7) מזרחי. 75 מ' מציר דרך מס' 2 (כביש החוף).

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	כל הוראות תכנית חד/מק/1061/ד המאושרת החלה על השטח, ישארו בתקפן, למעט האמור בתכנית זו.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל האפשר, של מי נגר עילי, וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'. גינון יכול שיהיה מעל חניה תת קרקעית אך השטח המגונן אינו יכול לשמש להחדרת מים.</p> <p>ב. נגר מגגות ומשטח מבונה, יופנה לגינות ולשטחי חניה מחלחלים, לצורך ויסות. עודפי נגר בלבד, יגלשו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. תכנון שטחים פתוחים:</p> <p>התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד בשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אקוסטיים כלפי דרל מס' 2, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית עד 3 שנים

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: עיריית חדרה 500265004	סוג:	רשות מקומית	תאריך:
	חתימה:				
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: עיריית חדרה 500265004	סוג:	רשות מקומית	תאריך:
	חתימה:				
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: עיריית חדרה 500265004	סוג:	בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	חתימה:				
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: אריאל פרוינד	סוג:	עורך ראשי	תאריך: 2.7.15
	חתימה: 				
יצחק פרוינד יעוץ תכנון וקידום פקוייקטים בע"מ 512414947					