

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0627661

תוספת שטח והגדלת מספר יחידות הדיור ברח' הדודאים חדרה

חיפה

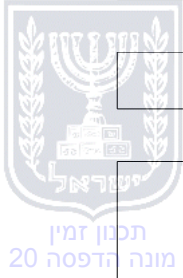
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

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

הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין השחף בפרויקט חופים חדרה מ-93 יח"ד ל-109 יח"ד סה"כ תוספת של 16 יח"ד. תוספת 4 קומות מגורים וקומת גג טכנית מ-25 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג ל-29 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג כפולה, תוספת קומת מרתף טכנית לפיר מעלית, תוספת שטח בניה, הסדרת הפיתוח במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח והגדלת מספר יחידות הדיור ברח' הדודאים
חדרה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

302-0627661 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

3.735 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

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 | 189415 |
| קואורדינאטה Y | 704127 |

1.5.2 תיאור מקום

חדרה שכונת עין הים מדרום לגבעת אולגה ומערבית לכביש 2.

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 | הדודאים | 1 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12795 | מוסדר | חלק | | 28 |

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/09/2017 | 9275 | 7583 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0415356. הוראות תכנית 302-0415356 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 302-0415356 |
| 11/05/2014 | 5358 | 6798 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חד/ 2020 |
| 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 |
| 01/05/2013 | 4499 | 6585 | תכנית זו מחליפה את תכנית חד/ מק/ 1061 /יב. | החלפה | חד/ מק/ 1061 /יב |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אבישי גרינטל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אבישי גרינטל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מיקרו אקלים | 06: 36 08/04/2019 | יפעת סולמוביץ דדון | 07/04/2019 | 10 | | מנחה | דו"ח סביבה |
| לא | | 14: 21 09/12/2019 | אבישי גרינטל | 09/12/2019 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 12: 42 07/04/2019 | סילבן שטרית | 07/04/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | פיתוח סביבתי |
| לא | | 14: 27 09/12/2019 | אחלאם עסלי יעקוב | 09/12/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 16: 45 15/05/2019 | אבישי גרינטל | 15/05/2019 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 | אילן אלקובי | | | תל אביב- יפו | הירקון | 82 | | | |
| | פרטי | יוסף אלקובי | | | עמינדב | (1) | | 054-5666820 | | |
| | פרטי | לואיס גולד | | | ירושלים | מצפה | 11 | 06-7381301 | | |
| | פרטי | ליהי האמר | | | חדרה | הפיקוס | 9 | 050-5290021 | | |
| | פרטי | רונית מגן | | | גבעת זאב | בארות | 29 | 052-3959943 | | |
| | פרטי | תמר וילט כהן | | | חיפה | אגוז (2) | 2 | 054-3069008 | | |
| | פרטי | דנה קליינמן | | | הוד השרון | הרצל | 51 | 054-2499979 | | |
| | פרטי | גיל שטאוי | | | בני ברק | מינץ | 20 | 054-8425024 | | |
| | פרטי | שילי שטאוי | | | חדרה | תרנ"א | 9 | | | |
| עורך דין | פרטי | רואי שטאוי | | | חדרה | תרנ"א (3) | 1 | 052-6883233 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 208 ד.נ.מטה יהודה.

(2) כתובת: 2/3.

(3) כתובת: דירה 9.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|-----------------|--------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | אילן אלקובי | | | תל אביב- יפו | הירקון | 82 | | | |
| פרטי | יוסף אלקובי | | | עמינדב | (1) | | 054-5666820 | | |
| פרטי | לואיס גולד | | | ירושלים | מצפה | 11 | 06-7381301 | | |
| פרטי | ליהי האמר | | | חדרה | הפיקוס | 9 | 050-5290021 | | |
| פרטי | רונית מגן | | | גבעת זאב | בארות | 29 | 052-3959943 | | |

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|-------|-----|-------------|-----|-----------|-----------|----------|------------|-----------------|------|
| | | 054-3069008 | 2 | אגוז (2) | חיפה | | | תמר ויולט כהן | פרטי |
| | | 052-6883233 | 1 | תרנ"א (3) | חדרה | | | רואי עו"ד שטאוי | פרטי |
| | | 054-2499979 | 51 | הרצל | הוד השרון | | | דנה קליינמן | פרטי |
| | | | 9 | תרנ"א | חדרה | | | שילי שטאוי | פרטי |
| | | 054-8425024 | 20 | מינץ | בני ברק | | | גיל שטאוי | פרטי |

(1) כתובת: 208 ד.נ מטה יהודה.

(2) כתובת: 2/3.

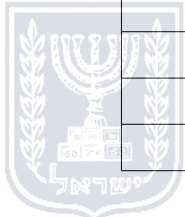
(3) כתובת: דירה 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|------|------------|------------|------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אבישי גרינטל | 39684 | גרינטל אדריכלים | נתניה | פייר קניג (1) | 28 | 09-8845452 | 09-7725050 | avishay@grintal.com |
| מודד מוסמך | מודד | ירחמיאל גולדשמיט | 661 | מודדי חדרה בע"מ | חדרה | שד רוטשילד | 27 א | 04-6325454 | 04-6322072 | Office@milikgol.co.il |
| M.A ניהול וכלכלת משאבי טבע וסביבה | יועץ סביבתי | יפעת סולמוביץ דדון | | | פרדס חנה-כרכור | השיר | 12 | 04-0000000 | | sela.yifat@outlook.com |
| אינג | יועץ תחבורה | אחלאם עסלי יעקוב | 8551033 | ADAM הנסת תנועה ותחבורה | כפר קרע | (2) | | 02-0000000 | | ahlam.yakub@gmail.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------------------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל | יועץ נופי | סילבן שטרית | | אס.די.אס- עיצוב פיתוח ונוף בע"מ | רמת גן | ביאליק | 143 | 03-6486535 | 03-6486535 | sds@sylvano f.co.il |

(1) כתובת : www.grintal.com.

(2) כתובת : ת.ד. 699 מיקוד 30075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הגדלת השטח למגורים. תוספת יחידות דיור .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 16 יח"ד.

תוספת שטח בניה עיקרי למגורים .

תוספת 5 קומות מ-25 קומות על קומת עמודים + קומת גג ל-29 קומות על קומות עמודים + 2 קומות טכניות בגג.

תוספת קומת מרתף תת קרקעית עבור חדר טכני למעלית.

התאמת הפיתוח במגרש בהתאם לנספח הפיתוח.

הסדרת תוספת חניות במגרש בהתאם לנספח התנועה.

קביעת הוראות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|-------------------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 102 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ג' | 102 |

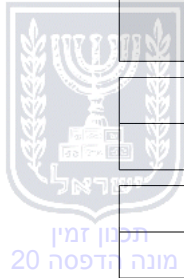
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|----------|--------|
| מגורים ג' | 3,735.32 | 100 |
| סה"כ | 3,735.32 | 100 |

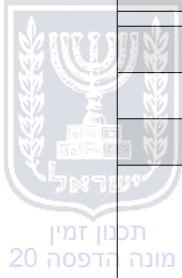
מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 3,735.32 | 100 |
| סה"כ | 3,735.32 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות העיצוב והפיתוח יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית חדרה. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח גובה : מספר קומות מרבי יהיה 32 קומות הכוללים קומת עמודים + 29 קומות מגורים + 2 קומות מתקנים טכניים בגג , מעל קומת מרתף וקומת מרתף טכנית נוספת . |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------|----------------|-----------------------|---------|-----------|-----------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | 32 (4) | 110 | 29 | 109 (3) | 25 (2) | 3735 | | 5500 | 13092.5 (1) | 3735 | 102 | מגורים ג' | מגורים ג' |



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מ"ר | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|--------------------------------|---------|-----------|-----------|
| מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | | | |
| 1430 (5) | 102 | מגורים ג' | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח של עד 1308 עבור מרפסות מקורות (גזוזטרה), תוספת שטח זו תותר עבור גזוזטרות בלבד, לא תותר העברת שטח גזוזטרות לשטח עיקרי של הדירות..
- (2) תכסית המרתף 100% מתא שטח.
- (3) מתוכן 6 יח"ד בנות 3 חדרים ובשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר ליחידה..
- (4) כולל 2 קומות מתקנים טכניים על הגג וקומת עמודים..
- (5) עבור מרפסות מקורות (גזוזטרה) בלבד, לא תותר העברת שטח גזוזטרות לשטח עיקרי של הדירות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

| 6.1 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
|-----|--|
| | <p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה . בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות- L864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) . בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע לגוף טרום חה"א 03-6067970/1 . יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>2. גובה המבנים המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 .</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לפקס 03-6065954 או למייל air21@idf.gov.il , יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866</p> |

| 6.2 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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 הקרוב ביותר לבניין , פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך.</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח מבודד.</p> <p>קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו :</p> <p>6.50 מ' 5.00 מ' בשטח בנוי</p> <p>8.50 מ' בשטח פתוח.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>13.00 מ' 9.50 מ' בשטח בנוי</p> <p>20.00 מ' בשטח פתוח.</p> <p>קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו :</p> <p>35.00 מ'</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה , עליון ועל , בשטח פתוח , על אף האמור לעיל , במקרה של הקמת בנין , במרחק הקטן מ 50 מ' מציר קו חשמל קיים , או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בקרבת קווי חשמל כאמור , יש לפנות לחברת החשמל , לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p> |

| | |
|---|------------|
| ניהול מי נגר | 6.3 |
| בתא שטח 102 הנגר העילי ינוקז ויוחדר לאדמה באמצעות מערכת בורות חלחול כמסומן בנספח הבינוי. | |
| דו"ח סביבה | 6.4 |
| תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום פתרון ההגנה מפני רוח בנקודות בדיקה 6 שבנספח המיקרו אקלימי - לרבות פרטי תכנון , סוג החומרים וכדומה - מול אדריכל העיר . הפתרון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. | |
| דרכים תנועה ו/או חניה | 6.5 |
| א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. מקומות החניה עבור יח"ד שהתווספו בתכנית זו תהינה בהתאם לתקן החניה התקף עם אישור התכנית. ג. החניה תהיה כולה במפלס הכניסה הקובעת ו/או מתחתיה . | |
| היטל השבחה | 6.6 |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

| |
|-------------------------|
| 7. ביצוע התכנית |
| 7.1 שלבי ביצוע |
| 7.2 מימוש התכנית |
| מידע |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20