

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0631507

ביצת הצדק - מביצה לתרנגולת תוספת זכויות בניה בפארק המטרופוליני

חיפה

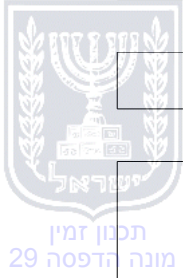
מחוז

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

התוכנית באה לאפשר הקמת פארק שעשועים המשלב בתוכו את תחום הלול. תוכנית זו חלה בתחום הפארק המטרופוליני, מתחם 3 בתוכנית המתאר חד/2020 מטרת תוכנית זו שימור השימוש במחסן הביצים הקיים ללא שינוי בתא שטח מספר-2 והכשרת פעילות אטרקטיבית בנושא הביצים, בתא שטח המוצע במספר 3- תוכנית זו תאפשר הקמת מוזאון הלול בתא השטח המוצע, ופעילות אקטיבית לכל המשפחה בהתאם לרוח הפארק המטרופוליני. התוכנית מבקשת להגדיל את השטח הכולל לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ביצת הצדק -מביצה לתרנגולת תוספת זכויות בניה בפארק המטרופוליני	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
302-0631507	מספר התכנית	
21.863 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (16) (א) (1)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	194333
קואורדינאטה Y	705731

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח העיר, מדרום לכביש מספר 65 וממערב לזרוע המחברת את רח' צהל עם כביש זה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

חדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10025	מוסדר	חלק		29

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

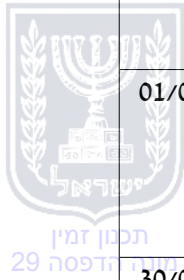
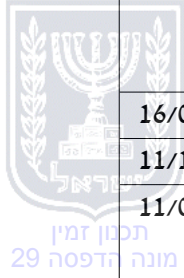
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
11/12/2016	1404	7397		כפיפות	תממ/ 6
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
16/07/1942		1210	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 33 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 33
23/02/2015	3792	6995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1471 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 1471
01/07/1965	2286	1196	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 359 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 359
30/09/2009	58	6002	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 359 ב ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ מק/ 359 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צחי יצחק לוינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צחי יצחק לוינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 01 03/09/2019	צחי יצחק לוינסקי	03/09/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 50 03/09/2019	אחלם יעקוב	03/09/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		22: 49 28/08/2019	צחי יצחק לוינסקי	26/01/2019	1	1: 1000	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ביצת הצדק בע"מ	חדרה	(1)		052-8703002		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		כדורי שיווק ביצים בע"מ	חדרה	(2)		052-8703002		
	פרטי	אבי כאכון			חדרה	(2)		052-8703002		
	פרטי	רחל מלול			חדרה	(2)		052-8703002		
	פרטי	נאוה סלומון			חדרה	(2)		052-8703002		
	פרטי	אלדד קן תור			חדרה	(2)		052-8703002		
	פרטי	יואב קן תור			חדרה	(2)		052-8703002		
	פרטי	צבי קן תור			חדרה	(2)		052-8703002		
	פרטי	יעל רז			חדרה	(2)		052-8703002		
	פרטי	עופר רז			חדרה	(1)		052-8703002		
	פרטי	רות רז			חדרה	(2)		052-8703002		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרצל 17.

(2) כתובת: הרצל 17.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביצת הצדק בע"מ	חדרה	(1)		052-8703002		
פרטי			כדורי שיווק ביצים בע"מ	חדרה	(1)		052-8703002		

(1) כתובת: הרצל 17.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבי כאכון			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים		רחל מלול			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים		נאוה סלומון			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים		אלדד קן תור			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים		יואב קן תור			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים		צבי קן תור			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים		יעל רז			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים		עופר רז			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים		רות רז			חדרה	(1)		052-8703002		
בעלים				ביצת הצדק בע"מ	חדרה	(2)		052-8703002		
בעלים				כדורי שיווק ביצים בע"מ	חדרה	(1)		052-8703002		

(1) כתובת : הרצל 17.

(2) כתובת : הרצל 17.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צחי יצחק לוינסקי			חדרה	(1)		050-9267993		izlarc@gmail.com
תנועה	יועץ	אחלם יעקוב	855033		כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת : הרצל 17.

(2) כתובת : תד 699.



תכניון זמין
מונה הדפסה 29



תכניון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

תוספת שטחי בניה בפארק המטרופוליני לטובת פיתוח אטרקציה חקלאית בנושא הלול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום רשות לפי סעיף 62א.א. (א) 16א.

2- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדרכלי.

3- סימון מבנים להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
ספורט ונופש	4 - 1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	ספורט ונופש	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	21,862.98	100
סה"כ	21,862.98	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	21,862.96	100
סה"כ	21,862.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	<p>עיבוד חקלאי, שבילים ודרכים, אולמות וגני ארועים, מתקני נופש פנאי וספורט סגורים ופתוחים, שימושים בעלי זיקה לתיירות, (כגון: ספורטק, קאנטרי קלאב, פארק מים, בריכת שחיה, בתי קפה, מסעדות, קיוסקים, ירידים, לונה פארק, גני שעשועים, גני חיות, גנים בוטניים, גנים נושאים (ללא בינוי קבוע) מועדוני ספורט אקטיבי כדאיה וצניחה ספורטיבית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח כל פרטי החזיתות, החומרים העיצוב והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית חדרה. חלופות לחזיתות המבנה יוצגו בצורה מפורטת בשלב הבקשה להיתר.</p>
ב	<p>חניה פתרונות החניה יינתנו בתוך תחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p>ניקוז 1. בהתאם לתמ"א 4/ב/34. 2. ניקוז מקומי יתאים להנחיות נספח הניקוז של תוכנית המתאר ותוכנית חד/1471.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
קדמי				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
אחורי										
צידי- שמאלי										
צידי- ימני										
מעל הכניסה הקובעת										
1) 5			(1)	(1)	(1)	(1)	9906.54	1		ספורט ונופש
2) 5			(2)	(2)	(2)	(2)	1211.18	2		ספורט ונופש
5			2	8	50	(4) 922.16	4138.82	3	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5		5	(1)	(1)	(1)	(1)	6606.45	4		ספורט ונופש

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



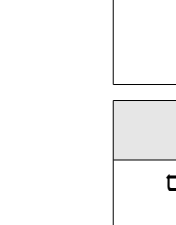

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (2) בהתאם לתוכניות מאושרות ועפ"י היתר בניה..
- (3) 1.9% ספרה אחרי הנקי העולה על 0.5 מעוגלת כלפי מעלה.
- (4) 10.2%+500 מ"ר.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הנו הגשת תוכנית בנוי ופיתוח.</p> <p>תוכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול : תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית עדכנית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>גובה 0.00 של הבנוי-יהיה מעל רום +13.50 מעפ"נ הים.</p> <p>כל פרטי החזיתות, החומרים העיצוב והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית חדרה. חלופות לחזיתות המבנה יוצגו בצורה מפורטת בשלב הבקשה להיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :-20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>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>6.3</p>

	חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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 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.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>שטחים פתוחים:</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 ניקוז מקומי יתאים להנחיות נספח הניקוז של תוכנית המתאר ותוכנית חד/1471.</p>	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>חניה</p> <p>א. החניה לכלל השימושים בתוכנית יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. ג. החניון יפותח על מצעים בעלי כשר חילחול וישולבו בו נטיעות.</p>	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>תשתיות</p> <p>כלל התשתיות לרבות קווי מתח הנמוך והגבוה, רשת התקשורת והחיבורים למבנים המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה או בהתאם להנחיות מי חדרה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים למבנים בשטח תכנית יהיו ממערכת אספקת המים של הרשות.</p> <p>הידרנטים:</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p> <p>תיקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>מגבלות בניה:</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p>	6.6
	היטל השבחה	6.7
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>כל שימוש בתא שטח מספר 3 אשר אינו תואם לשימושים של פנאי ונופש יהווה סטיה ניכרת.</p>	



תנאים למתן תעודת גמר	6.9
<p>ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית או מילוי אחר הנחית תאגיד "מי חדרה" (רלוונטי רק לתכניות לפיתוח חדש, שבהן התנאי להיתר הוא אישור תכנית ביוב, כאמור לעיל. בתכניות עם שטח מבונה תנאי להיתר הוא החיבור בפועל.</p> <p>תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר לתשתיות לרבות למערכת ביוב ומים העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל או עפ"י הנחיות מי חדרה.</p> <p>קבלת אישור כבוי אש על ביצוע סידורי כבאות.</p>	



הריסות ופינויים	6.10
<p>מבנה/גדר/משטח/קונטינר בסימון הריסה הינו מבנה/גדר/משטח/קונטינר המיועדים להריסה או/ו פנוי. הנ"ל יהרסו/יפונו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

