

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0826099

תוספת זכויות בניה ותוספת יח"ד בגוש 10008 מגרש 2009, חדרה



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

התכנית חלקה על מגרש 2009 (חלקות 274,275) גוש 10008, במפגש רח' השחף ושד' מנחם בגין. התכנית מציעה תוספת שטחי בנייה עיקריים בסך 20% משטח המגרש שהם 305.2 מ"ר, תוספת יח"ד אחת, שינוי הוראות בינוי והגדרת קומה 9 עצמאית ללא זיקה לקומה 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ותוספת זכויות בניה ותוספת יח"ד בגוש 10008 מגרש 2009, חדרה **ומספר התכנית**

מספר התכנית 302-0826099

1.2 שטח התכנית 1.526 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	189760
קואורדינאטה Y	705620

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על גוש 10008, מגרש 2009 (חלקות 274,275) במפגש בין רח' השחף ושיד' מנחם בגין, בשכונת קדמת ים.

### 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	שיד בגין מנחם		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		274-275

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
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
25/08/2009	5461	5990		החלפה	חד/ 1240
31/12/2013		6724		החלפה	חד/ מק/ 1240 / 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		14: 17 06/12/2020	שלומי ממן	26/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 16 06/12/2020	אחלאם יעקוב	02/12/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 17 06/01/2020	שלומי ממן	06/01/2020	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	אמה שקורי			חדרה	השלדג	7			shalom.alon5@gmail.com
	פרטי	יעקב שקורי			חדרה	השלדג	7			shalom.alon5@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמה שקורי			חדרה	השלדג	7			shalom.alon5@gmail.com
פרטי	יעקב שקורי			חדרה	השלדג	7			shalom.alon5@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: תד 699.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 זכויות בניה ויח"ד בגוש 10008 מגרש 2009 (חלקות 274,275).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה.

תוספת יח"ד.

שינוי הוראות בינוי והגדרת קומה 9 עצמאית ללא זיקה לקומה 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

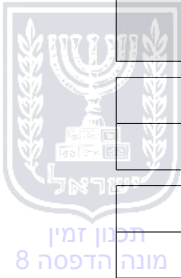
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,526	מגורים ד'
100	1,526	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,523.18	מגורים ד'
100	1,523.18	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים וכל התכליות המותרות באזור מגורים, לרבות משרדים לשימוש בעלי מקצועות חופשיים עבור דיירי הבניין ובריכות, במבנים בבנייה רוויה בני 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>אדריכלות</b>	א
תתאפשר בניה של יחידות דיור עצמאיות בקומה 9 ללא זיקה ליחידות בקומה 8.	
<b>מרתפים</b>	ב
1. תותר חניה עד לשטח 100% משטח המגרש. 2. יותרו השימושים הבאים בתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת: מחסן פרטי לדירה, מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז, מרחב מוגן. 3. יותר חדר מדרגות ומבואה.	
<b>זיקת הנאה</b>	ג
תותר זיקת הנאה ברוחב 3 מ' למעבר הדדי, במפלס הקרקע בלבד, עבור נגישות לחניה כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע, בנספח הבינוי ובתכנית המאושרת חד/1240.	



## 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)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				
192.52 (4)	5	5	5	5	1	10 (3)	37	24	40	1526	1746.9 (2)	2770.2 (1)	1526	מגורים ד'	מגורים ד'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הערה ברמת הטבלה:

א. יותר קו בנין "0" בקומת מרתף, בכפוף לאישור אגף תשתיות בעירייה.

ב. זכויות בניה מתוקף תכנית 302-0583542, אינם ניתנים לניוד למיקומים אחרים בבנין.

ג. בנוסף לזכויות הרשומות בטבלה תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מקומת המגורים שמתחת לגג.

ד. תוספת השטחים מקצה כ- 200 מ"ר ליח"ד שהתב"ע מוסיפה, ושאר השטחים מפוזרים בין הקומות (עיקרי ושירות).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 23 יח"ד מאושרות x שטח עיקרי ממוצע לדירה 105 מ"ר = 2415 מ"ר + תוספת 20% שהם 305.2 מ"ר + 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין עפ"י תכנית מאושרת 302-0583542.

(2) א. 1746.9 שטח מאושר + 6 מ"ר מחסן ליח"ד מוצעת

ב. בנוסף לזה יותר ממ"ד בהתאם להנחיות הג"א לכל יח"ד.

(3) א. קומת כניסה בגובה עד שתי קומות + 9 קומות מגורים

ב. קומה 9 תהיה קומה עצמאית ללא זיקה לקומה 8

ג. בחלק העורפי של קומת הכניסה הכפולה יותר לפצל את הקומה לקומות שירות ומחסנים, שמעליה דירה אחת. זאת במקרים שלא ניתן למצות את מספר יחידות הדיור המותר במגרש בקומות המותרות מעל מפלס הכניסה.

(4) בהתאם להיתר בניה מס' 20190123.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### הוראות בינוי

1. הוראות עיצוב אדריכלי תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר.
2. גובה קומת הכניסה לא יעלה על גובה שתי קומות תקניות.
3. תותר יצירת דירות דו קומתיות.
4. השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו: מבואה, חדר מדרגות, מעליות, מחסן עגלות/אופניים, מחסן כלי גינון, מחסן כללי ומחסנים לדיירים, חדר אשפה, חדרים טכניים, חדרים מכוונות ופונקציות משותפות אחרות כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.
5. יותר ניווד שטחים עיקריים מקומות המגורים לטובת מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.
6. בקומת הקרקע לא יותרו דירות.

### 6.2

#### חניה

1. מאזן החניה עבוד יח"ד הנוספת מכוח תכנית זו יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.
2. 4. לפחות 50% מהחניות יהיו בתת הקרקע.

### 6.3

#### חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- 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 אוירי 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'

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. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>מתוך שטח המגרש הכולל, יותרו 20% לשטחים גנניים.</p> <p>ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר ורישום כשר במפ"י.</p>	

<b>6.6</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<p>תירשם זיקת הנאה החדית בין מגרש 2009 וחלקות 273,276, אשר תבטיח גישה ברכב וברגל לעורף המגרשים.</p>	

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ביוב, ניקוז ומים- כל בעל קרקע יהיה חייב לתת זכות מעבר למי גשמים, לקוי ניקוז ולקוי ביוב מקרקעות גובלות, מקרקעות הנמצאות מעל לקרקע המדוברת וכן מדרכים גובלות.</p> <p>מים- אספקת המים תהא מרשת אספקת מים של המועצה המקומית.</p> <p>אשפה- סילוק אשפה - יעשה ע"י המועצה המקומית.</p> <p>קווי תשתית חדשים יטמנו בתת הקרקע ובמידת האפשר תתבצע הטמנה של קווי תשתית קיימים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8