

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0821157

תוספת זכויות ותוספת יח"ד בגוש 10037, חלקה 278, חדרה



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חדרה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/09/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

15/11/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בחלקה 278 בגוש 10037, ברחוב אחד העם, בצמידות למעי"ר העירוני.
התכנית מציעה:

1. תוספת שטחי בנייה עיקריים מ 739 מ"ר ל 1390 מ"ר, ועוד 300 מ"ר מרפסות.
2. תוספת 6 יח"ד ל 6 יח"ד מאושרות, סה"כ 12 יח"ד.
3. שינוי קו בניין אחורי מ- 8 מ' ל- 6 מ'.
4. תוספת קומות מ 5 ע"ע ל 7 ע"ע.
5. הגדלת תכסית מ 33.3% ל 44%.
6. הריסת מבנים קיימים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות ותוספת יח"ד בגוש 10037, חלקה 278, חדרה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0821157

0.739 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	198250
קואורדינאטה Y	708950

1.5.2 תיאור מקום

רח' אחד העם מס' 46, מרכז העיר 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	אחד העם	46	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק	278	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
11/07/1999	4713	4783		החלפה	חד/ 450 ה
21/11/1991	850	3945		החלפה	חד/ 891



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 58 06/12/2020	שלומי ממן	01/12/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 13 09/02/2021	אחלאם יעקוב	09/02/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		17: 21 30/12/2019	שלומי ממן	30/12/2019	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			שיר רפאל בע"מ	חדרה	(1)		04-6444868		S.r. 844844@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אביאור 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיר רפאל בע"מ	חדרה	(1)		04-6444868		S.r. 844844@gmail.com

(1) כתובת: אביאור 1.

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
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	(1)	27	04-6325454		
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(2)				ahlam.yakub@gmail.com



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 13



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 13

(1) כתובת: רח רוטשילד.

(2) כתובת: כפר קרע, מיקוד 30075, ת.ד. 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בחלקה 278 בגוש 10037.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה.

תוספת יח"ד.

שינוי קו בניין אחורי.

תוספת קומות.

הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	739	100
סה"כ	739	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	735.82	100
סה"כ	735.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



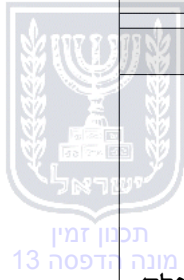
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו בית. במרתף שישמש כשטח שרות, יותרו השימושים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה בתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להבטיח שביל כניסה להולכי רגל. יש להבטיח צמחיה מטפסת מאחורי רצועת הגינון הצרה לצורך הסתרת רצועת החניות. 40% ממספר יח"ד המותר יהיו דירות קטנות. חובת הקמת מחסן לכל יח"ד שישויך אליה בתחום הבנין. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בחזית הצפונית הפונה לרח' אחד העם, תתקיים חובת גינון בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין. עומק רצועת הגינון יהיה המרבי האפשרי ולפחות 1.5 מ' בנק' הצרה ביותר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר חניה בשטח קומת העמודים.</p>



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)	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות			
5	6	5	(4)	1	8 (3)	28	16	12	44	3009	739	(2) 880	(1) 1390	739	מגורים ד'	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	300 (5)

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תמהיל הדירות יכלול 40% דירות קטנות.

ב. קו בניין למרתפים: אחורי וצידי 0, קדמי 1 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בממוצע 105 מ"ר ליח"ד + 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין עפ"י תכנית מאושרת 302-0583542 + 2 יח"ד * 40 מ"ר = 80 מ"ר חדר יציאה לגג הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג עפ"י תכנית מאושרת 302-0583542.

(2) בשטח קומת העמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחים משותפים..

(3) קומת עמודים + 7 קומות מגורים.

(4) קיר משותף עם חלקה מס' 277.

(5) בממוצע 25 מ"ר למרפסת לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב ובינוי אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.</p> <p>2. חניות טוריות יירשמו על אותה יח"ד.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p>	<p>6.4</p>



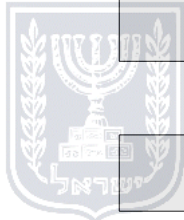
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>5.00 מ' - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' -</p> <p>20.00 מ' -</p> <p>9.50 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' -</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</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>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>
	<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. מים- אספקת המים תהא מרשת אספקת מים של המועצה המקומית. אשפה- סילוק אשפה - יעשה ע"י המועצה המקומית. קווי תשתית חדשים יטמנו בתת הקרקע ובמידת האפשר תתבצע הטמנה של קווי תשתית קיימים.</p>
<p>6.7</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13