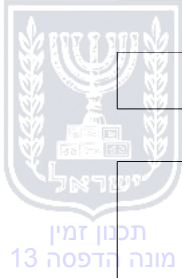


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0982512

שינוי הוראות בניה ברח' עמרם אברהם-המסגר בחדרה גוש 10014 ח.חלקה 31



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה באזור תעשייה דרומי בחדרה גוש 10014 מגרש 31/1 (תא שטח 1).

התכנית מוסיפה שטחי בניה, מס' קומות וגובה מבנה.

1. התכנית מוסיפה 20% = 184.60 מ"ר שטחי בניה עיקרי+שרות

פירוט שטחי בניה עיקריים+שרות בתכנית:

השטחים המותרים עפ"י תב"ע תקפה 302-0529446 2,274.04 מ"ר

השטח המבוקש 20% = 184.60 מ"ר

סה"כ 2,458.64 מ"ר עיקרי ושרות.

2. התכנית מוסיפה 2 קומות ביחס לתב"ע תקפה 302-0529446 מ-6 קומות ל-8 קומות. (תוספת קומה אחת ביחס להיתר מס' 20200044 (הוגשה בבקשה ל-7 קומות).

3. תוספת גובה מבנה ל-33.00 מ'.



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

שינוי הוראות בניה ברח' עמרם אברהם-המסגר בחדרה  
גוש 10014 ח.חלקה 31

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0982512

0.923 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16)

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	192092
קואורדינאטה Y	706188

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה דרומי פינת הרחובות המסגר ועמרם אברהם גוש 10014 חלק מחלקה 31 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	המסגר	חדרה

שכונה אזור תעשייה דרומי חדרה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10014	מוסדר	חלק		31

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

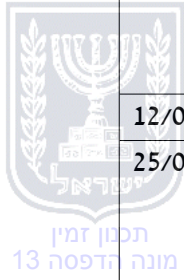
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2020		3005	8632		החלפה	302-0529446
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
18/06/1992		3673	4018		החלפה	חד/ 248 / ו
05/01/1986		1144	3289		החלפה	חד/ 248 / ד
07/01/1990		1388	3732		החלפה	חד/ 248 / ה



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 19 10/01/2022	מיכאל דוידוב	10/01/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 23 10/10/2021	מיכאל דוידוב	10/10/2021	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	(1)		ד.נ.מ פיתוח חברות וניהול נכסים בע"מ:	חדרה					
	פרטי	(1)		ליטל הלפ בע"מ	חדרה					
	פרטי			שניר כפיר יזמות בנייה השקעות בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2			snir474@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה חדרה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שניר כפיר יזמות בנייה השקעות בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2			snir474@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	מודד	גולדשמיט ירחמיאל	661		חדרה	הרברט סמואל	א 27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



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

הוספת שטחי בניה, מס' קומות וגובה מבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקרי+שרות.

2. תוספת קומות.

3. תוספת גובה למבנה.



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
מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	923	100
סה"כ	923	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	930.46	100
סה"כ	930.46	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



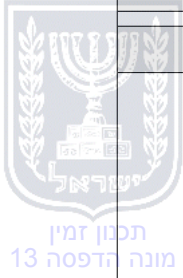
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. אולמי-שמחות.</p> <p>ב. מסעדות.</p> <p>ג. דיסקוטקים.</p> <p>ד. מסחר.</p> <p>ה. משרדים-תעסוקה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>קומה אחרונה תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקונטור הקומה שמתחתיה לכיוון מזרח, מערב וצפון</p>



## 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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות					עיקרי	
קדמי (4)	צידי-שמאלי (3) 0	צידי-ימני (2) 4	מעל הכניסה הקובעת (1) 1	33	55	34.85	321.77	49.62	272.15	923	1	מסחר ותעסוקה
(4)	(3) 0	(2) 4	(6) 8	33	55	231.51	2136.87	275.62	(5) 1861.25	923	1	מסחר ותעסוקה
(4)	(3) 0	(2) 4	(8) 8	33	55	272.27	2458.64	325.24	(7) 2133.4	923	1	מסחר ותעסוקה

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) ק.קרקע-קומת המסחר.
- (2) קו בנין צידי-דרומי.
- (3) קו בנין צידי-מערבי.
- (4) קו בנין קדמי-מזרחי-8 מ', קו בנין קדמי-צפוני-0 מ'.
- (5) 1,676.65 מ"ר עפ"י תב"ע תקפה מס' 302-0529446 + 184.60 מ"ר (20%) עיקרי או שרות.
- (6) 7 קומות תעסוקה מעל ק.קרקע-קומת המסחר+בניה עליה על הגג עפ"י תכנית תקפה.
- (7) 1948.8 מ"ר עפ"י תב"ע תקפה מס' 302-0529446 + 184.60 מ"ר (20%) עיקרי או שרות.
- (8) 8 קומות ברוטו: 7 קומות תעסוקה מעל ק.קרקע-קומת המסחר.






תכנון זמין  
מונה תדפיס 13



תכנון זמין  
מונה תדפיס 13

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב ובינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף.</p> <p>1. יותר השימוש במתקני חניה (מכפילים) על פי מדיניות העירייה.</p> <p>2. מספר המתקנים לא יעלה על 3 מתקנים עבור כל השימושים או על פי המותר בהתאם למדיניות המעודכנת של העירייה, בעניין מכפילי חניה (הגבוה מביניהם).</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב שבסביבתם.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה ובתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>3. בשלב התכן יובטח מילוי הדרישות לעניין פינוי פסולת עפר ובנין ופינוי לאתר מוכרז.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה השלמת מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.</p> <p>5. בשלב התכן, הבקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות, מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ביחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. שפכים - כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מהמבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.</p> <p>ג. פסולת מוצקה - כמויות מרביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>ד. פסולת רעילה - איסור או קביעת תנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.</p> <p>ה. חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מרביות, סוגים והרכבים, של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי.</p> <p>ו. רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, בפירוט מקורות הרעש הצפויים, והצגת פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים.</p>	<p><b>6.5</b></p>

תנאים בהליך הרישוי	6.5
	<p>ז. איכות אוויר - שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור כלשהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים, וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר.</p> <p>6. בקשה לשימוש חורג לא תדון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות סביבה.</p>
תשתיות	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב</p> <p>1.1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, ובתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>3. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>5. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>6. 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 קווי 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>7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>7.1. 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.</p> <p>7.2. 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</p>

תשתיות	6.6
<p>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 אוירי 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>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 עבודת 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><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12)69 (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</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