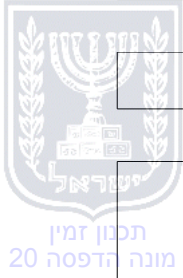


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0787747

תוספת יח"ד בגוש 10008, מגרש 2003 (חלקה 218,219), חדרה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
חיפה

**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 על מגרש 2003 (מתב"ע חד/1240) בגוש 10008 ביישוב חדרה, המגרש יושב בצד הדרום מערבי למפגש רחוב החופית ושד' מנחם בגין.  
התכנית מציעה שינוי בתא שטח "1" (חלקה 218) בלבד: התכנית מעגנת זכויות מהקלה "שבס-כחלון" ע"י הוספת זכויות בניה לשטח העיקרי בסך 20% מהשטח הכולל המאושר המותר לבניה,  
שטח עיקרי מאושר 1,575 מ"ר + תוספת 20% שהם 315 מ"ר, סה"כ 1,890 מ"ר.

בנוסף לזה התכנית מוסיפה 5 יחידות דיור, משנה הוראות בינוי ומאפשרת קומה 9 עצמאית ללא זיקה לקומה 8, ומגדילה את התכסית.  
התכנית אינה עושה שינוי בתא שטח "2" (חלקה 219) שנשאר בהתאם לתכנית המאושרת.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 תוספת יח"ד בגוש 10008, מגרש 2003 (חלקה 218,219),  
 חדרה

מספר התכנית **מספר התכנית**  
 302-0787747

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**  
 2.144 דונם

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

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**  
 של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת**  
 להפקיד את התכנית  
 מקומית

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

היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**  
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**  
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות**  
 לענין תכנון תלת מימדי  
 לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189240
קואורדינאטה Y	705560

### 1.5.2 תיאור מקום

החלקה יושבת בצד הדרום מערבי למפגש רחוב החופית ושד' מנחם בגין בחדרה.

### 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	החופית		
חדרה	שד בגין מנחם		

שכונה גבעת אולגה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		218-219

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	פרק	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	נספח בינוי	11: 42 14/10/2021	שלומי ממן	06/05/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	08: 55 14/07/2021	אחלאם יעקוב	01/07/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 13 22/09/2019	שלומי ממן	22/09/2019	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	(1)		זברקו חברה לבניין והשקעות בע"מ	חדרה			04-6333055		ronen@zaberko.co.il
	פרטי			צמרת גני חדרה 1989 בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6323869	04-6324580	simorokah@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלל יפה 15.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צמרת גני חדרה 1989 בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6323869	04-6324580	simorokah@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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נדיר אבו עטא	1318		פרדס חנה- כרכור	(1)	42	052-5259347		
מהנדס תנועה	יועץ	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(2)				ahlam.yakub @gmail.com

(1) כתובת: המושב 42.

(2) כתובת: ת.ד. 699.



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

התכנית מוסיפה זכויות בניה, מוסיפה יח"ד, משנה הוראות הבינוי ומגדילה את התכסית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה, 315 מ"ר עיקרי.

תוספת 5 יח"ד.

הגדלת תכסית.

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



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 ד'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	2,1
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,144	100
סה"כ	2,144	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,138.49	100
סה"כ	2,138.49	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים וכל התכליות המותרות באזור מגורים, לרבות משרדים לשימוש בעלי מקצועות חופשיים עבור דיירי הבניין ובריכות, במבנים בבניה רוויה בני 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1. תתאפשר בניה של יחידות דיור עצמאיות בקומה 9 ללא זיקה ליחידות בקומה 8. 2. בין תא שטח 1 לתא שטח 2 חובה לבנות קיר משותף בהתאם לתב"ע חד/1240/א. 3. לא תותר גדר בין המגרשים. תתוכנן כניסה משותפת לחניה ותירשם זכות מעבר. 4. הכניסות תהיינה משותפות ל 2 או יותר מגרשים כמסומן בתשריט ובתכנית הבינוי כזכות מעבר. על חלקים אלה תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי וגישות לחניה כתנאי למתן היתר בניה. 5. במגרשים פינתיים: הכניסות העיקריות לבניינים חייבות להיות מפינת הרחוב. 6. במגרשים פינתיים הנכללים באיחוד וחלוקה מחדש, תנאי לניצול זכויות הבניה יהיה חובת התקנת חניה תת קרקעית של לפחות 50% ממקומות החניה הדרושים ע"פ התקן. 7. כל זוג מגרשים פינתיים כמסומן בתכנית יחויבו לבנות קיר משותף או בנין אחד. יש לתכנן הבניין בשלמותו גם אם נבנה בנין אחד בשלב הראשון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צידי
				עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מגורים ד'	1	921	1712 (2)	1890 (1)	20 (4)	2	10 (5)	5 (6)	5 (7)
מגורים ד'	מגורים ד'	2	1223	(9)	(8)	15	(8)	(8)	5 (10)	5 (7)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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:

קו בניין צידי 5 מ', בין תא שטח 1 לתא שטח 2 חובת בניה בקו 0 [קיר משותף]

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 15 יח"ד מאושרות x שטח עיקרי ממוצע לדירה 105 מ"ר = 1575 מ"ר + 315 מ"ר. לשטחים אלו יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 [תבי"ע תיקונים].
- (2) 1,426 מ"ר ע"פ תוכנית מאושרת + 285.2 מ"ר 20% משבס-כחלון, סה"כ: 1,712 מ"ר. לשטחים אלו יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 [תבי"ע תיקונים].
- (3) 1. לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542 [תבי"ע תיקונים].  
2. תותר חניה עד לשטח של 100% של המגרש..
- (4) יותרו 3 יח"ד קטנות בשטח עיקרי פחות מ 80 מ"ר.
- (5) 1. קומת כניסה בגובה עד שתי קומות תקניות + 9 קומות מגורים = 10 קומות. 2. בחלק העורפי של קומת הכניסה הכפולה יותר לפצל את הקומה לקומת שירות ומחסנים, שמעליה דירה אחת.
- (6) לכיוון צפון ומזרח.
- (7) לכיוון מערב.
- (8) לפי תבי"ע תקפה חד/1240, חד/ מק/ 1240/ א.
- (9) לפי תבי"ע תקפה חד/1240, חד/ מק/ 1240/ א לרבות תכנית 302-0583542 [תבי"ע תיקונים].
- (10) לכיוון דרום ומזרח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. הוראות עיצוב אדריכלי תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר.</p> <p>2. גובה קומת הכניסה לא יעלה על גובה שתי קומות תקניות.</p> <p>3. בחלק העורפי של קומת הכניסה הכפולה יותר לפצל את הקומה לקומת שירות ומחסנים שמעליה דירה אחת.</p> <p>4. תותר יצירת דירות דו קומתיות.</p> <p>5. השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו: מבואה, חדר מדרגות, מעליות, מחסן עגלות/אופניים, מחסן כלי גינון, מחסן כללי ומחסנים לדיירים, חדר אשפה, חדרים טכניים, חדרים מכונות ופונקציות משותפות אחרות כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.</p> <p>6. יותר ניווד שטחים עיקריים מקומות המגורים לטובת מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.</p> <p>7. כניסות להולכי רגל לבניינים: במגרשים פינתיים הכניסה להולכי רגל תהיה מפנינת הרחוב.</p> <p>8. על בעלי שני מגרשים להם כניסה משותפת לחניה להכין תכנית ובה תאום עיצוב ארכיטקטוני בין מבנים שתכלול חומרי גמר והתאמת מפלסים.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים:</p> <p>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>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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. 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</p>



<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.                  אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.                  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.                  אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.                  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>	



<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>יותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם בתחומי המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	



<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר וקבלת אישור כשר לרישום ממפ"י.</p>	

<b>6.6</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<p>תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרש 2003 [ חלקות 218,219 ] לחלקה 220, אשר תבטיח גישה ברכב וברגל לעורף המגרשים.</p>	



<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                  ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.                  מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20