

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0897603

קיבוץ גלויות 1 - תוספת יח"ד וזכויות

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

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 חלה על מגרש 5089 ביעוד מגורים א', שנקבע בתכנית חד/ 813, וכולל בתוכו שתי חלקות: חלקה 64 בגוש 7727, וחלקה 13 בגוש 7726. תכנית חד/ 813 הפקיעה חלק מהמגרש לטובת רחוב קיבוץ גלויות.

על פי התכנית התקפה חד/ 813 ניתן לבנות כיום במגרש 5 יח"ד. התכנית המוצעת מוסיפה יח"ד אחת, כך שבכל תא שטח יהיה ניתן להקים 3 יח"ד.

בתא שטח 1 בנויה כיום יחידת דיור אחת (היתר מספר 20150019, שטח עיקרי מאושר 204.94 מ"ר ושטח שירות מאושר 27.92 מ"ר).

בתא שטח 2 בנויות כיום שתי יחידות דיור (היתר מספר 4159 והיתר מספר 20160235, שטח עיקרי מאושר 280.53 מ"ר ושטח שירות מאושר 51.84 מ"ר).

תכנית חד/ 813 הקנתה זכויות בנייה לשימושים העיקריים בסך 40% משטח המגרש. תכנית זו מוסיפה שטחים עיקריים בסך 7% ובנוסף, מטמיעה את השטחים המוקנים מכח תכנית המתאר 302-0583542 (תביע תיקונים).

כמו כן, התכנית משנה קווי בניין קדמי וצידי שמאלי לצורך הסדרה (לגליזציה) של בנייה קיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ גלויות 1 - תוספת יח"ד וזכויות
מספר התכנית	מספר התכנית	302-0897603
שטח התכנית	שטח התכנית	2.077 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)
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 לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	195650
קואורדינאטה Y	703650

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	קבוץ גלויות	1	

שכונה בית אליעזר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7726	מוסדר	חלק		13
7727	מוסדר	חלק	64	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
813 / חד	5089

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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	2020 / חד
21/05/1992		3301	4007	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד/ 813 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	813 / חד



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי זכריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי זכריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 38 24/12/2021	אורן אזארי	23/12/2021	9		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 40 30/11/2021	עדי זכריה	30/11/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		07: 36 13/01/2022	עדי זכריה	07/12/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		15: 48 02/04/2022	עדי זכריה	02/04/2022	17	1: 250	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	מור אנקוה			חדרה	קבוץ גלויות	1	052-3186186		morankava01@gmail.com
	פרטי	סהר לוי			חדרה	קבוץ גלויות	1	052-3186186		morankava01@gmail.com
	פרטי	לאה מקבלי			חדרה	קבוץ גלויות	1	050-4004448		peer@trendlight.co.il
	פרטי	פאר מקבלי			חדרה	קבוץ גלויות	1	050-4004448		peer@trendlight.co.il
	פרטי	שלמה מקבלי			חדרה	קבוץ גלויות	1	050-4004448		peer@trendlight.co.il
	פרטי	סיון פטיטו			חדרה	קבוץ גלויות	1	050-7348500		sivanlevi1503@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מור אנקוה			חדרה	קבוץ גלויות	1	052-3186186		morankava01@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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדי זכריה	18005		חדרה	החיד"א (1)	1	04-6225357	04-6225357	hzechar@net vision.net.il
אגרונום	אגרונום	אורן אזארי			קרית טבעון	רקפות	16	054-4332336		orenia@gmai l.com
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 52407.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 יח"ד וזכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת יח"ד אחת לתא שטח 1 על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ב. תוספת שטחים עיקריים בשיעור 7%, על פי סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי תכסית מ-30% ל-45% על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי הוראות בינוי (לעניין מספר מבנים במגרש והמרחק ביניהם) על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי בחלוקת שטחי השירות ללא הגדלתם, על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- ו. תוספת אפשרות לניוד שטחים על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- ז. שינוי קווי בניין לבנייה קיימת על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2, 1

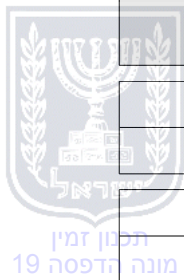
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,077	100
סה"כ	2,077	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,074.38	100
סה"כ	2,074.38	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בנייני מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יותרו 3 מבנים בחלקה. המרחק בין המבנים יהיה 6.0 מ' לכל הפחות. 2. הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.
ב	<b>חניה</b> החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
												שרות	עיקרי				
5	5	(6)	4 (5)	1	2 (4)	8.5	3	3	45	1034.35	467.55 (3)	78.8 (2)	488 (1)	1039	1	מגורים א'	
(8)	5	(7)	(5)	1	2 (4)	8.5	3	3	45	1035.9	468 (3)	78.9 (2)	489 (1)	1040	2	מגורים א'	

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:

יותר ניוד שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע, אך לא יותר ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשטחים אלה יוספו שטחי הבנייה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תבי"ע תיקונים).

(2) 30 מ"ר לחניה ועוד 10% מהשטח העיקרי למחסן.

(3) תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התת"ק לשטחי שירות בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה.

(4) לא כולל עליית גג/חדרי יציאה לגג.

(5) מזרחי.

(6) מערבי.

(7) מערבי - לפי תשריט.

(8) לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**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.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום 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.

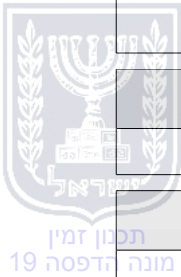
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.2**

**ניהול מי נגר**

א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל

<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>האפשר של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחי חלחול מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחי חלחול מים בשטח המגרש, אם יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ה. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי בהיתר בנייה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p>	<p><b>6.5</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן מוערך לביצוע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.