

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0998765

רח' קדימה 5 חדרה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/10/2023

לאשר את התוכנית

16/11/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית חלה ברחוב קדימה 5 בחלק מחלקה 381 גוש 10572.
תכנית זו משנה את יעוד קרקע מגורים ג' למגורים ומבני מוסדות ציבור, מגדילה מספר יח"ד, שטח עיקרי ושירות למגורים, מוסיפה שטח לגן ילדים.
תכנון מאפשר פיתרון חניה במפלסים תת קרקעיים.
תכנית גובלת וסמוכה למתחם להתחדשות עירונית "אלי כהן" בו מבני מגורים מאושרים בגובה רב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' קדימה 5 חדרה

מספר התכנית 302-0998765

1.2 שטח התכנית 1.026 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 | 189150 |
| קואורדינאטה Y | 704420 |

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא ברחוב קדימה בשכונה "אלי כהן" 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 |
|-------|----------|-------|------|
| | 5 | קדימה | חדרה |

שכונה אלי כהן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10572 | מוסדר | חלק | | 381 |

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 |
|-------------|------------------|
| 761 / חד | 8 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 01/12/1998 | | | 4706 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ /450 ו. הוראות תכנית חד/ מק/ /450 ו תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חד/ מק/ 450 ו |
| 15/09/1985 | | 3358 | 3248 | | החלפה | חד/ 761 |
| 18/05/2020 | | 5980 | 8867 | | החלפה | 302-0697714 |
| 30/04/1994 | | 3178 | 4211 | | החלפה | חד/ במ/ 938 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------------------|
| כן | | | יורי פוצינסקי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יורי פוצינסקי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15: 06 15/05/2023 | יורי פוצינסקי | 15/05/2023 | | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 15: 44 26/10/2023 | יורי פוצינסקי | 01/05/2023 | 25 | 1: 1 | מנחה | יחס לתכניות ארציות ומחוזיות |
| לא | | 10: 49 14/05/2023 | אחלאם יעקוב | 30/04/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 15: 59 04/11/2021 | יורי פוצינסקי | 04/11/2021 | 1 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | אמיר בטצייג | | | קיסריה | השמים | 13 | | | amirbetzaig@gmail.com |
| | פרטי | עופר רשף | | א.ב.ע. רשף נכסים ובניין בע"מ | חיפה | מייבלום דורון | 7 | | 04-6376462 | offer.reshef@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|------------------------------------|--------|------------------|-----|-------|------------|------------------------|
| פרטי | אמיר בטצייג | | | קיסריה | השמים | 13 | | | amirbetzaig@gmail.com |
| פרטי | עופר רשף | | א.ב.ע. רשף נכסים ובניין בע"מ | חיפה | מייבלום דורון | 7 | | 04-6376462 | offer.reshef@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|----------|------|--------|-----|------------|-----|-------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יורי פוצ'ינסקי | | פרטי | נשר | החרושת | 5 | 04-8204079 | | yp.architects@gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------------------|-------------|--------------|---------------|--------------------------|----------------|------|-----|------------|-----|---------------------------|
| יועצת סביבה ובניה ירוקה | יועץ סביבתי | טלי אלברט | | חברת בסביבה טובה בע"מ | צורן קדימה | הזית | 17 | 09-7487754 | | talialbert1@g mail.com |
| מהנדסת | יועץ | אחלאם יעקוב | 8551033 | אדם הנדסה | כפר קרע | (1) | | | | ahlam.yakub @gmail.com |
| מהנדס | מודד | מוחמד מחאגנה | 1205 | | אום אל- פחם | (2) | | 04-6311695 | | alizeed66@g mail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 699.

(2) כתובת: רח' אלנוזה 5, ת.ד. 7336.



משרד המגורים והתכנון
מונה הדפסה 12



משרד המגורים והתכנון
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגן ילדים בקומת קרקע, חניון תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר קומות עד 12.

2. הגדלת מספר דירות עד 40.

3. הגדלת שטח עיקרי ושטח שירות למגורים כולל חניון תת קרקעי.

4. הקמת גן ילדים בן 2 כיתות בקומת קרקע.

5. קביעת זכויות בניה לגן ילדים.



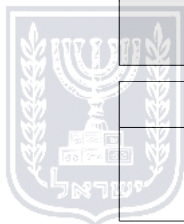
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| יעוד | תאי שטח |
|--------------------------------|---------|
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ג' | 1,026 | 100 |
| סה"כ | 1,026 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1,026.47 | 100 |
| סה"כ | 1,026.47 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--|---------------------|
| <p>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p>4.1</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.1.1</p> |
| <p>מגורים, גן ילדים</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.1.2</p> |
| <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר. 20% ממספר הדירות יהיו דירות בשטח של עד 80 מ"ר (פלדלת). תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>2. לכל יחיד יוצמד מחסן בגודל עד 6 מ"ר וללא כניסה מתוך שטח הדירה.</p> <p>3. לכל דירה יהיו מרפסות כוללות שטח מרוצף 18-24 מ"ר וחלקים מגוננים על פי נספח בינוי.</p> <p>סה"כ שטחי מרפסות מרוצפים בבניין לפי טבלה 5.</p> <p>4. לכל דורה בקומה עליונה יותר חדר מדרגות פרטית מדירה לגג, חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, שטח מעל הדירה ישויך לדירות עליונות.</p> <p>5. תהיה כניסה נפרדת לגן ילדים.</p> | |
| <p>מרתפים</p> <p>ב</p> <p>שטח המרתף יהיה מעבר לקווי בניין ועד גבולות המגרש.</p> <p>גובה המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני קרקע.</p> | |
| <p>חניה</p> <p>ג</p> <p>1. תקן חניה למגורים - לכל דירה חניה 1.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית למעט חלק מחניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>3. יותרו מתקני חניה.</p> <p>4. יותרו חניות נכים במפלס כניסה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---|------------------|-------|----------------|------------|---------------|--|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| | 5 | 5 | 4 | 4 | 1 | 3 | | | 0 | 0 | 400 | (1) 300 | 1026 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| 900 | 5 | 5 | 4 | 4 | 12 | 36 | 40 | 70 | 3078 | 0 | 1650 | 4000 | 1026 | 1 | מגורים | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| 900 | 5 | 5 | 4 | 4 | 12 | 36 | 40 | 70 | 3078 | 0 | 2110 | 4320 | 1026 | 1 | <סך הכל> | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | |

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

הוראות טבלה 5:

שטח למבני ומוסדות ציבור מיועדת ל גן ילדים בעל 2 כיתות. לכל כיתה 150 מ"ר שטח עיקרי + 200 מ"ר חצר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה מיעד ל-2 כיתות גן ילדים. 150 מ"ר לכל כיתה..

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|---|
| 6.1 | חניה |
| | למגורים ייקבע תקן חניה של 1:1. החניה תהיה בתחום המגרש. |
| 6.2 | בניה ירוקה |
| | יש לעמוד בהוראות תקן הבניה הירוקה בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית שתהיינה מאושרות בעת הוצאת היתר בניה. |
| 6.3 | חשמל |
| | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתוכנית שינוי היעוד כאמור.</p> |
| 6.4 | ניקוז |
| | <p>א. מערכת הניקוז המתוכננת להולכת הנגר העילי הינה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הולכת מי השפכים.</p> <p>בתחומי המתחם תיבנה מערכת של נקזים סגורים, תת קרקעיים, בצנרת ו/או במובלי בטון. מערכת הניקוז הראשית תעבור לאורך רחובות קיימים ומתוכננים ותכלול אלמנטים של קליטת מים וקולטנים לסוגיהם השונים, בהתאם לתוכניות הכבישים והפיתוח.</p> <p>ב. בהיתר הבניה יפורטו האמצעים לשימור מי הנגר במגרש.</p> <p>ג. פיתוח השטח במגרש יבטיח ניקוז נאות של המגרש אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ד. כתנאי להיתר בניה יש להגיש פתרון לחול. יותקנו בתחומי המגרשים מתקני חדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> |
| 6.5 | הוראות פיתוח |
| | עומק אדמה תהיה מהמתאים לנטיעת עצים בוגרים מעל מרתפי החניה בתאום עם לשכת |



| | |
|------------|---|
| 6.5 | הוראות פיתוח |
| | התכנון. |
| 6.6 | ניהול מי נגר |
| | <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר 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> |
| 6.7 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.8 | תשתיות |
| | תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה באישור מי חדרה (תחנת השאיבה גבעת אולגה), וקבלת התייחסות משרד הבריאות. |



| | |
|------------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | ל.ר. |

