

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-1106186

תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10008 חלקה 191



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005235514/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מגדירה שהקומה העשירית תהיה קומה עצמאית ותאפשר כניסה לדירה בקומה זו. התכנית מוסיפה 4 יח"ד ותוספת 20% בשטחי בניה בסה"כ 255 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10008 חלקה 191

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-1106186

1.2 שטח התכנית 1.428 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	189425
קואורדינאטה Y	705650

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת קידמת יום, בין שדרות מנחם בגין בדרום ובין רחוב השחף בצפון. גוש 10008 חלקה 191.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה קידמת יום, גבעת אולגה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		191, 239

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תד/2020	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תד/2020 ממשיכות לחול.	6798	5358		11/05/2014
תד/1240	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תד/1240 ממשיכות לחול.	5990	5461		25/08/2009
תד/מק/1240 א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תד/מק/1240 א ממשיכות לחול.	6724			31/12/2013
תד/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תד/35. הוראות תכנית תד/35 תחולנה על תכנית זו.	0			04/02/1941
תד/764	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תד/764. הוראות תכנית תד/764 תחולנה על תכנית זו.	3248	3358		15/02/1985
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית תד/302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
תד/במ/938	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תד/במ/938. הוראות תכנית תד/במ/938 תחולנה על תכנית זו.	4211	3178		30/04/1994



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל משה רגב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל משה רגב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 37 28/05/2024	יובל משה רגב	26/02/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		08: 53 28/05/2024	יעקוב אחלאם	24/01/2023	1	1: 200	רקע	תנועה
לא		08: 34 28/05/2024	יובל משה רגב	22/06/2022	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

## 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
מיופה כח	פרטי	דניאל בקל		בקל זמיר נדל"ן בע"מ	ירושלים	ירמיהו	66	02-6259401		daniel@z-n.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל בקל		בקל זמיר נדל"ן בע"מ	ירושלים	ירמיהו	66	02-6259401		daniel@z-n.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל משה רגב		יובל רגב אדריכל ובונה ערים בעמ	הרצליה	המדע		09-9515022		yregevy@bez eqint.net
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	יעקוב אחלאם	8551033		כפר קרע	אלחוארנה ) (1				ahlam.yakub @gmail.com
מהנדס גאודט ומודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 699.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

לאפשר דירה עצמאית בקומה 10  
תוספת 255 מ"ר זכויות שטח בנייה  
תוספת 4 יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת קומה 10 בבניין כקומה עצמאית.
- הוספת שטח בנייה ויח"ד.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת שינוי בקו בניין.
- שינוי מיקום זיקת הנאה ביחס למצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

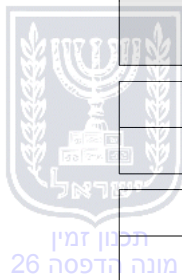
יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,275.66	100
סה"כ	1,275.66	100

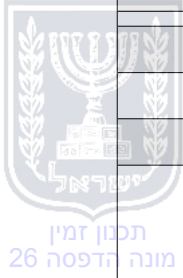
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,275.66	100
סה"כ	1,275.66	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	4.5	4.5	2	10 (3)	36	20	40	1275 (2)	1935	1275	1275	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

- א- נסיגה בקו בניין קדמי ואחורי של 3 מ' בקומה 10 מקונטור הקומה שתחתיה.
- ב- גובה קומות הקרקע המפולשת יהיה מינימום 4,5 מ'.
- ג- קומה 10 היא קומה חלקית בשטח של עד 50% מהקומה שתחתיה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למאשור בתכנית חד/1240/א. בנוסף יותרו ממ"דים על פי הנחיות הג"א.
- (2) בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.
- (3) קומת עמודים ומעליה 8 קומות מלאות + קומה 10 חלקית. יותר חדר יציאה לגג בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים. זכות המעבר המאושרת בתכנית חד/1240 ביחס למגרשים 189 ו-190 תשמר בתכנית זו.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש או הנחיות מרחביות עיריית חדרה, את הכי נמוך ביניהם.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	שטחים חדירי מים-לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. דרכים וחניות/מגרשי חניה-בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
<b>6.4</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	התכנית תעמוד במדיניות הוועדה המקומית לבניה בת קיימה (בניה ירוקה, ת"י 5281)
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	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. 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 תחנות שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן 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. 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' מהתיל החיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 1.5 מ' מהתיל החיצוני, 1.75 מ' מציר הקו. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - 5 מ' מהתיל החיצוני, 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח - 8.5 מ' מציר הקו. 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי - 9.5 מ' מהתיל החיצוני, 13 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. * 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. ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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. ו. 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. ז. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית.          ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור כשר לרישום במפ"י על התצ"ר.          ג. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום מקרקעין.          ד. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה אישור ורישום זיקת ההנאה המסומנת בתכנית.</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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26