

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1010222

שנוי יעוד ותוספת זכויות בניה בגוש 10008 מגרש 2006

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/12/2024

לאשר את התוכנית

05/02/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005161094/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת עדכון ייעוד ממגורים למגורים ד' המשלב שטחים מוגדרים לשימוש מסחרי וציבורי, לרבות תוספת זכויות בנייה, יח"ד וקביעת חזית מסחרית, המופנית לשדרות בן גוריון. התכנית המוצעת כוללת 46 יח"ד (מתוכן 9 קטנות), בבנין בן 12 קומות מעל לובי הכניסה ו-3 מרתפי חניה, תוך שמירה על הבנייה המרקמית הקיימת בחזית הפונה לשדרות מנחם בגין. התכנית מעודדת פעילות ציבורית ע"י שילוב המגורים בשימושי מסחר ומוסדות ציבור באזור מבוקש ואטרקטיבי בגבעת אולגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שנוי יעוד ותוספת זכויות בניה בגוש 10008 מגרש 2006

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

302-1010222

מספר התכנית

1.546 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	189600
קואורדינאטה Y	705650

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם ברח' שדרות מנחם בגין פינת רח' שפירא חיים משה, גבעת אולגה.
גוש 10008 חלקות 265-266 מגרש 2006..

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	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		265-266

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
<u>302-0583542</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 302-0583542.	8452	15065		25/09/2019
<u>2020 / חד</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 2020 ממשיכות לחול.	6798	5358		11/05/2014
<u>חד / מק / 1240 / א</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / מק / 1240 / א ממשיכות לחול.	6724			31/12/2013
<u>חד / 1240</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 1240 ממשיכות לחול.	5990	5461		25/08/2009
<u>חד / במ / 938</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / במ / 938. הוראות תכנית חד / במ / 938 תחולנה על תכנית זו.	4211	3178		30/04/1994
<u>חד / 764</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 764. הוראות תכנית חד / 764 תחולנה על תכנית זו.	3248	3358		15/02/1985
<u>חד / 35</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 35. הוראות תכנית חד / 35 תחולנה על תכנית זו.	0			04/02/1941

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יובל משה רגב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יובל משה רגב		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מחייב		30	21/08/2022	ניר אולמן	09: 01 22/08/2022		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		01/01/2025	יובל משה רגב	17: 05 01/01/2025		לא
דו"ח סביבה	מחייב חלקית	1: 200	60	16/04/2023	רונית טורק	14: 41 16/04/2023	נספח מיקרו אלים	לא
פיתוח סביבתי	מחייב חלקית	1: 100	1	22/02/2023	ורד בלוק	10: 14 11/03/2024		לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	02/06/2024	אחלאם יעקוב	08: 49 09/06/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/08/2021	יובל משה רגב	13: 05 16/08/2021		לא

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	דוא"ל
	פרטי	משה כהן חברה לבנין והשקעות בע"		משה כהן חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	המייסדים	4	09-8613626	moshe@mc-inv.co.il
	פרטי	מ.ת. בשרון, בנין פיתוח והשקעות		מ.ת. בשרון, בנין פיתוח והשקעות בע"מ	קלנסווה	קלנסווה		09-8781508	mustafa@tecogroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	משה כהן חברה לבנין והשקעות בע"		משה כהן חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	המייסדים	4	09-8613626	moshe@mc-inv.co.il
פרטי	מ.ת. בשרון, בנין פיתוח והשקעות		מ.ת. בשרון, בנין פיתוח והשקעות בע"מ	קלנסווה	קלנסווה		09-8781508	mustafa@tecogroup.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל משה רגב	25419	יובל רגב אדריכל ובונה ערים בעמ	הרצליה	המדע		09-9515022	yregevy@bezeqint.net
מתכנן	יועץ	ניר אולמן		אובניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102837	nir@urbanics.co.il

ערים									
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ורד בלוק	146375	חדרה	שרת משה	14		blockvr@bezeqint.net	
	יועץ סביבתי	רונית טורק		בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3		turkronit@gmail.com	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	כפר קרע	אלחוארנה) (1			ahlam.yakub@gmail.co m	
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה		09-8828151	alla@bylazar.co.il	

(1) כתובת : ת.ד. 699.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

שינוי ייעוד מאזור מגורים ד' לאזור מגורים, מסחר ומבני / מוסדות ציבור וקביעת זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת ייעוד הקרקע בתחום התכנית - עדכון ייעוד ממגורים ד', למגורים ד' המשלב שטחים מוגדרים לשימוש מסחר ומוסדות ציבור.

ב. הגדלת מספר יח"ד מ-22 ל-46 יח"ד, מתוכן 9 יח"ד קטנות.

ג. תוספת קומות מ-8 ל-12 קומות מגורים מעל קומת כניסה ומסחר, ומעל 3 מרתפי חניה תת קרקעית. בקומה ראשונה ישולב לצד יחידות המגורים בינוי בייעוד מבני/מוסדות ציבור.

ד. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח שטח התכנית בכל הייעודים.

ה. קביעת היקף זכויות הבנייה בייעודי הקרקע השונים.

ו. תוספת חזית מסחרית בשדרות מנחם בגין.

ז. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,546	100
סה"כ	1,546	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,535.5	100
סה"כ	1,535.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	שטח התכנית יכלול שימוש למגורים, ולשימוש משותף לשירות ורווחת הדיירים. דירות המגורים יוכלו לשמש גם כמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה, ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר מתוך סך הזכויות ליעוד מגורים. בקומת הקרקע תותר בנוסף חזית מסחרית וכן שימושים מסחריים מקבלי קהל, כגון חנויות, בתי קפה, מסעדות, מזנון. בקומה ראשונה יותר בשטח מוגדר שימוש ציבורי לצרכי חינוך, תרבות, בריאות, רווחה ודת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. בקומת הקרקע יותרו מבואות כניסה, שטחים לשימוש משותף של הדיירים ושטחי שירות, הנדרשים לתפעול הבנין, כגון חדרי אשפה ומתקני מחזור אשפה, אספקת גז וחדרים טכניים אחרים, חדרי עגלות ואופניים, חללים משותפים לרווחת דיירי הבנין, חניות תפעוליות ואחרות, וכניסת רכבים לחניון תת קרקעי. ב. כמו כן יותרו בקומת הקרקע שימוש מסחר ו/או שימושים מקבלי קהל כגון: חנויות, בתי קפה, מסעדות, מזנון. שימושי המסחר יותרו בחלק המבונה הפונה לחזיתות הקדמיות. ג. בקומה ראשונה יותר לצד השימוש למגורים, שימוש למבנה ציבור / מוסדות ציבור (מוסדות חינוך, בריאות ורווחה, מנהל עירוני וציבורי וכד'), השטח המבונה לשימוש זה יתפקד כאגף עצמאי עם כניסה נפרדת. השטח הציבורי יתואם עם הרשות המקומית. ד. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים ומבואות קומתיות. תותר יצירת דירות דו קומתיות. ה. 20% מיחידות הדיור המגורים יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות). שטח ממוצע ליתרת הדירות יהיה 105 מ"ר, כנגזר מתכנית מאושרת חד/מק/1240. ו. דירות המגורים יוכלו לשמש גם כמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה, ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר מתוך סך זכויות המגורים. ז. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו חניות לרכב פרטי ודו גלגלי, מחסנים פרטיים וחללים הנדרשים לתפעול המבנים, חדרי משאבות, מאגרי מים וחדרי השנאה.
ב	חניה א. תותר כניסה ויציאה אחת למגרש עבור כלי רכב, בהתאם לזיקת ההנאה כפי שמסומן בתשריט. ב. תקן החניה ביחס לשטחים למטרות ציבוריות 60:1. ג. תקן החניה 1:1 ליח"ד מגורים רגילות. ד. שטחי המסחר יהיו פטורים מחניה. ה. תותר חניה תת קרקעית ב-3 קומות. לפחות 90% מהחניות תהינה תת קרקעיות. ו. חניות המיועדות למבנים הציבוריים יוצמדו (רישומית / קניינית) למבנים שירשמו ע"ש עיריית

חדרה.	
-------	--



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						גודל מגרש מוחלט		
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
5	4	5		1					(2) 260			(1) 50	210	1546	מעל קומת הכניסה	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
5	4	5		1					450	0	0	(3) 50	400	1546	קומת קרקע חזית שד' בגין	1	מסחר	מגורים ד'
(7) 5	4	5	3	12	50	30	46	60	10900	(6) 4600	0	(5) 2300	(4) 4600	1546		1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	מעל קומת הכניסה	
מגורים ד'	מסחר	1	קומת קרקע חזית שד' בגין	
מגורים ד'	מגורים	1		1150 (8)

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:

- לפחות 9 יח"ד יהיו בשטח של עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד.
- שטח עיקרי ממוצע לדירה 105 מ"ר, לפי תב"ע תקפה חד/מק/1240/א.
- ככל ומוצע שימוש במגורים לטובת משרד ביתי, גודלו יהיה עד 15 מ"ר, מתוך הזכויות ליעוד מגורים.
- שטחי בניה לא כוללים שטח מרפסות.
- שטח מירבי למרפסת יהיה 25 מ"ר, מינימלי 15 מ"ר.
- בשטח המוגדר ליעוד ציבורי, ככל ויתבקש שימוש לגני ילדים או מעונות יום, מרפסות תחושבנה בנוסף למניין השטחים המבונים.
- גובה קומת הכניסה והמסחר יהיו עד 6 מ'. גובה הקומה הציבורית עד 3.5 מ'.
- קווי הבניין למרתפי חניה תת קרקעים יהיו 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח לממ"מ, מבואה, מדרגות ומעלית ייעודיים.
- (2) ככל ויתבקש שימוש לגני ילדים, יש להקצות חצר / מרפסת תקנית ע"פ הוראות משרד החינוך בשטח של לפחות 200 מ"ר לכל גן.
- (3) אחסנה וממ"ד.
- (4) לפי 105 מ"ר ממוצע לדירה, ובנוסף 60 מ"ר לרווחת הדיירים.
- (5) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות.
- (6) לחניה תת קרקעית, מחסנים וחדרים טכניים.
- (7) קו בניין למרפסות 3 מ'.
- (8) לפי 25 מ"ר למרפסת ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

אמצעי ניהול הנגר יקבעו בשלב הרישוי לפי סעיף 7.1.6.1 או סעיף 7.1.6.2 (לפי העניין) בהוראות שינוי 8 לתמ"א/1".

שטחים חדירי מים :

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש (או פתרון הנדסי אחר שינתן ע"י הידרולוג). 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 ברצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ב. במידה שהמרתף יבנה בהיקף המגרש כולו, יסופקו פתרונות הנדסיים לקליטת מי נגר בהתאם לתמ"א/1 זאת כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.

ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. תמהיל אמצעי ניהול הנגר ייקבע, תוך התחשבות, בין היתר, בהיבטים הידרולוגיים, גיאולוגיים, טופוגרפיים ומקומיים של שטח התכנית וסביבתה. אמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי ובוועדה מקומית מרחבית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.

6.2**רישום שטחים ציבוריים**

השטחים הציבוריים ירשמו כיחידה עצמאית (כולל הצמדות) על שם הרשות המקומית ברישום הבית המשותף.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

א. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
ב. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.
ג. מילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז.
ד. תנאי להיתר יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה. מיקום השטח הציבורי ייעשה בתיאום עם העיריה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**