

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1303460

תוספת זכויות ברח' הדביר, בגוש 7727 חלקה 198 בחדרה



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:

04/12/2024

לאשר את התוכנית

17/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005360522/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא בצומת רחובות הדביר, האסיף ועובדיה בן שלום בשכונת בית אליעזר בחדרה. על פי תכנית המאושרת חד/במ/937 היעוד המאושר הינו מסחר, בשטח עיקרי של 2,160 מ"ר תכנית זו משנה יעוד הקרקע ממסחר ל-מגורים, מסחר ואופציה לתעסוקה. תכנית מציעה הקמת 2 מבנים בני 5 קומות כל אחד, ו-2 קומות מרתפי חניה. בנוסף, התכנית מקצה שטח לשבי"צ. תכנית מבקשת תוספת זכויות, תוספת קומות, שינויי בקווי בנין והגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות ברח' הדביר, בגוש 7727 חלקה 198 בחדרה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

302-1303460

מספר התכנית

2.700 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	196084
קואורדינאטה Y	703337

1.5.2 תיאור מקום

בצומת רחובות הדביר, האסיף ועובדיה בן שלום בשכונת בית אליעזר 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	הדביר		

שכונה

בית אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7727	מוסדר	חלק	198	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
18/08/1994		4703	4240		החלפה	חד/ במ/ 937



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					שלומי ממן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		שלומי ממן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי		1	10/09/2024	שלומי ממן	09: 07 12/09/2024	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה		1	02/09/2024	אחלאם יעקוב	09: 15 12/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	19/02/2024	שלומי ממן	10: 27 19/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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			עמרם אברהם וזכריה לוי	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919	snir474@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373	yael@maman-arc.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	Office@milikgol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(1)			ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 יעוד הקרקע ממסחר למגורים, מסחר. תוספת שימושים למגורים, תעסוקה ושב"צ. קביעת הוראות וזכויות בניה ותוספת של: קומות, יח"ד, שטחי בניה ומרתפי חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת שטחים.
3. תוספת שטחים לשב"צ.
4. שינויי קווי בנין.
5. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

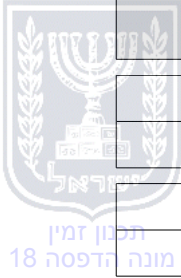
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,700	100
סה"כ	2,700	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,700.05	100
סה"כ	2,700.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, תעסוקה ושב"צ
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת קרקע יותרו שימושים למסחר. 2. בקומה ראשונה יותר שימושים לשב"צ ומגורים. 3. שב"צ : שימושיים לחברה, קהילה, תרבות ובריאות 4. הנגשה לשב"צ תהיה בכניסה נפרדת משאר השימושים. 5. לא תתפשר תכנון דירות גן בחזית הרחובות. 6. תותר המרת שימושים ממוגרים לשימוש תעסוקה בהיקף שלא יעלה על 15%. 7. בקומת קרקע תותר ארקדה היקפית למסחר עד גבול מגרש. 8. בקומות מגורים יותר דופלקס בקומה אחרונה וקומת גג עליון למערכות טכניות מעל קומת הדופלקס. 9. במרתפים יותרו חניות, מחסנים ומערכות טכניות. 10. באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף יישמר עומק אדמה שיאפשר נטיעת עצים בוגרים. 11. שטחי הציבור וייעודם יתואמו מול עיריית חדרה.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת קרקע תותר חניה עילית וחניה מקורה. 2. מרתפי חניה יהיו בגבול המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	צדדי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
756 (6)	2 (5)	4 (4)	2	5 (3)	42	68	5000	2172 (2)	4074 (1)	2700	מגורים ומסחר
	2 (5)	4 (4)						315	1050	2700	מסחר
	2 (5)	4 (4)						40	115	2700	מגורים ומסחר 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:

- במידה ויעשה שימוש בממ"קים, ניתן יהיה להמיר את שטחי השירות לממ"ד (12מ"ר) לשטח עיקרי
- קווי בנין למרתפים יהיו 0.
- בקומת הקרקע תותר ארקדה מלווה מסחר בנוסף לשטחי השירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 97 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- (2) כולל ממ"ד ומחסנים.
- (3) א. קומה חמישית בנסיגה
ב. בנוסף יותר קומה טכנית.
- (4) ביחס לרחוב האסיף.
- (5) לרחוב האסיף, הדביר ועובדיה בן שלום.
- (6) כ-18 מ"ר ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

תקן חניה למגורים יהיה 1:1

6.1.2 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.

6.2 מקרקעין**6.2.1 הפקעות לצרכי ציבור**

שטחי ציבור בנויים בתוך מבנים סחירים: 1. שטחים אלו יירשמו על שם העירייה. 2. בנספח בינוי יסומנו השטחים שיהיו מרוכזים ולא מפוזרים במגרש. 3. מיקום של שטחי הציבור יהיה בקומה 1.

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