

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/01/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

05/07/2021

תכנית מס' 302-0741405

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי הוראות בניה ברח' הגפן בחדרה גוש 10042 ח.חלקה 374

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב הגפן בחדרה גוש 10042 ח.חלקה 374.  
התכנית מוסיפה יח"ד ומשנה הוראות ביחס לשטחי בניה, קווי בניין, תכסית קרקע ומרחק בין מבנים.

1. שינוי במס' יח"ד מ-1 יח"ד במצב מאושר ל-2 יח"ד במצב מוצע.

2. שינוי בשטחי בניה עיקריים מ-240.20 מ"ר במצב מאושר\* ל-400 מ"ר במצב מוצע.

\* פירוט שטח עיקרי במצב מאושר :

200.2 מ"ר - 40% לפי תכנית מאושרת חד/767.

40+ מ"ר בניה על הגג עבור יחה"ד במצב המאושר-לפי תכנית מאושרת 302-0583542.

3. שינוי בקו בנין צידי-צפוני מ-4 מ' במצב מאושר ל-3.50 מ' במצב מוצע.  
ושינוי בקו בנין אחורי-מזרחי מ-6 מ' במצב מאושר ל-4 מ' במצב מוצע.

4. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.

5. מרחק בין מבנים 6 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' הגפן בחדרה גוש 10042 ח.חלקה

374

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0741405

מספר התכנית

0.500 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	191875
קואורדינאטה Y	703971

1.5.2 תיאור מקום: רחוב הגפן, שכונת שמשון בחדרה גוש 10042 חלקה 374

### 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	הגפן	8	

שכונה שמשון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10042	מוסדר	חלק		374

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
חד/ 767	2220

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	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	חד/ 2020
13/08/1992	4385	4034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ג. הוראות תכנית חד/ 450 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ג
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ה. הוראות תכנית חד/ 450 /ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ה
10/12/1987	447	3407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 850. הוראות תכנית חד/ 850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 850
12/07/1984	2884	3075		החלפה	חד/ 767



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 44 08/04/2021	מיכאל דוידוב	08/04/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 00 16/03/2021	מיכאל דוידוב	16/03/2021	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



**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	נעם שושן			חדרה	הטייסים	16			liatsh99@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעם שושן			חדרה	הטייסים	16			liatsh99@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	מודד	יונס עבד אלאלה	389		ערערה	ערערה		04-6351219		foaz15@hotmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

התכנית מוסיפה יח"ד ומשנה הוראות ביחס לשטחי בניה, קווי בניין, תכסית קרקע ומרחק בין מבנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. שינוי שטחי בניה.
3. שינוי קווי בניין.
4. שינוי תכסית קרקע.
5. מרחק בין מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

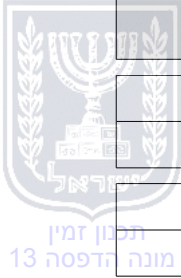
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500.5	100
סה"כ	500.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.51	100
סה"כ	499.51	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> גישה וכניסת מכוניות למגרש הנכלל בשטח התכנית, תהיה בכניסה אחת בלבד, לטובת שמירה על רציפות המדרכה למען הולכי הרגל.
ב	<b>הוראות בינוי</b> מרחק בין מבנים יהיה 6 מ' לפחות, או 0 מ' ע"י בניה בקיר משותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (%) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
צידי (5) 3.5	5	4	4	2	40	134.69	674.15	150.15 (2)	124 (1)	400	500.5	1	מגורים א'
			מתחת לכניסה הקובעת (4) 1					עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
			מעל הכניסה הקובעת (3) 3										

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

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

- (1) מחסנים-10% מהשטח העיקרי 40 מ"ר. ממ"דים 24 מ"ר. חניות מקורות 60 מ"ר.
- (2) שטח למרתף עבור יח"ד במצב המאושר, כגודל התכסית במצב המאושר=30%. תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התתי"ק לשטחי שירות בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה.
- (3) הקומה השלישית הינה קומה חלקית בהיקף 40 מ"ר עיקרי או 15 מ"ר שרות, לכל יח"ד. בקומה השלישית ניתן לבחור בין בניה על הגג בהיקף 40 מ"ר עיקרי או 15 מ"ר שרות לכל יח"ד.
- (4) עבור יח"ד אחת במצב המאושר.
- (5) 3.5 מ' עבור קו בניין צידי-צפוני, קו בניין דרומי בהתאם לתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף.</p>	
<p><b>6.3 תשתיות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מים</li> <li>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</li> <li>2. תיקשורת וחשמל</li> <li>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</li> <li>3. מרחב מוגן / מקלט</li> <li>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</li> <li>4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק 4.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</li> <li>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.</li> <li>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</li> <li>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</li> <li>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</li> <li>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</li> <li>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</li> <li>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</li> <li>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</li> <li>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</li> <li>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</li> <li>י. ארון רשת 1 מ'</li> <li>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</li> </ol> </li> </ol> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	



<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
<p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>	



<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	



<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>במסגרת הכנת תכנית הבינוי והניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השעייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי,</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השעייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	

<b>6.7</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
<p>גובה התכנית כמוגדר בטבלה 5 בהוראות אלה, מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.</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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13