

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1030949

רחוב יגאל 4 - תוספת יח"ד וזכויות

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת יחידות דיור ושטחים ברחוב יגאל 4 בחדרה, גוש 7731 חלקה 38. במגרש קיימות שתי הפקעות לטובת דרך משולבת, מכח תכנית חד/ במ/ 937 (תוקף 1994) ויעודו מגורים א' מכח אותה תכנית.

במגרש קיימות כיום 3 יחידות דיור בהיתר וניתן לבנות 8 יח"ד, ותכנית זו מוסיפה 2 יח"ד כך שניתן יהיה לבנות בסה"כ 10 יח"ד. כמו כן, מוסיפה התכנית שטחים בסך 175 מ"ר, שהם 5.6% משטח המגרש.

בנוסף, התכנית משנה קו בניין אחורי בחלקו ל-5 מ' ובחלקו לפי בנייה קיימת בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחוב יגאל 4 - תוספת יח"ד וזכויות

ומספר התכנית

302-1030949

מספר התכנית

3.286 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	194600
קואורדינאטה Y	704125

1.5.2 תיאור מקום

בצפון מזרח ובדרום מגרשים ביעוד מגורים א'
 בצד מזרח - רחוב יגאל ומעבר לו מגרשים ביעוד מגורים א'
 בצד מערב - שטח ציבורי פתוח

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	יגאל	4	

שכונה בית אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7731	מוסדר	חלק	38	57

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

תאריך	פרק	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
11/07/1999		4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450 ה. הוראות תכנית חד/450 ה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	חד/450 ה
02/12/1993		1074	4172	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד/947 בתחום תכנית זו.	החלפה	חד/947
01/12/1998			4706	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד/מק/ 450/ו בתחום תכנית זו.	החלפה	חד/מק/450 ו
18/08/1994		4703	4240	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד/במ/937 בתחום תכנית זו.	החלפה	חד/במ/937



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי זכריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי זכריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 28 24/12/2021	אורן אזארי	24/11/2021	14		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 46 12/08/2022	עדי זכריה	10/08/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 40 14/03/2022	עדי זכריה	14/03/2022	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
	פרטי	לוי אטרי			חדרה	יגאל	11	050-5350136		levi@atary.net
	פרטי	פרלה הדרי			חדרה	הרברט סמואל	41	050-2525262		oferhadary1@gmail.com
	פרטי	עירן מסורי			נתניה	עובדיה אברהם הכהן	3	052-8111816		eranmasuri@gmail.com
	פרטי	יעקב מסלוק			חדרה	יגאל	4	052-6889415		yacovmasluk@gmail.com
	פרטי	דלית נאון			חדרה	יגאל	4	054-4696695		ronennaon45@gmail.com
	פרטי	רונן נאון			חדרה	יגאל	4	054-3280106		ronennaon45@gmail.com
	פרטי	יאיר פלדמן			חדרה	יגאל	11	052-4327130		ilanadv@fel-dmanilan.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדי זכריה	18005ה		חדרה	החיד"א	1	04-6225357	04-6225357	hzechar@net vision.net.il
אגרונום	אגרונום	אורך אזארי			קרית טבעון	רקפות	16	054-4332336		orenia@gmai l.com
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		office@milik gol.co.il



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת יח"ד וזכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התוה"ב.

ב. תוספת שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התוה"ב.

ג. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התוה"ב.

ד. שינוי הוראות בינוי לעניין מספר מבנים במגרש והמרחקים ביניהם לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התוה"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	382, 381
דרך מאושרת	200
דרך משולבת	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	381
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	382, 381
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	382
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך משולבת	102, 101
להריסה	מגורים א'	382, 381

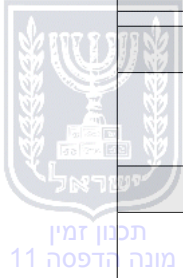
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	42	1.28
דרך משולבת	126	3.83
מגורים א'	3,118	94.89
סה"כ	3,286	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35.8	1.09
דרך משולבת	126.64	3.85
מגורים א'	3,123.89	95.06
סה"כ	3,286.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותרו עד 4 מבנים בכל תא שטח. המרחק בין המבנים יהיה 6 מ' לפחות.
ב	עיצוב אדריכלי חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.
ג	קווי בנין קו בניין לכיוון שביל ושצ"פ יהיה קו בניין צידי, בהתאם לכתוב בתכנית המאושרת חד/ במ/ 937.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית המיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. הדרך תהיה מרוצפת למלוא רוחבה ותתחבר למערכת הדרכים הרגילה. ב. הדרך תבוצע על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית.



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	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות				עיקרי
קדמי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט				
צידו												
(5)	(5)	1	2 (4)	8.5	5	45	689.85 (3)	220.5 (2)	701 (1)	1533	381	מגורים א'
(5)	(5)	1	2 (4)	8.5	5	45	713.25 (3)	222.5 (2)	722 (1)	1585	382	מגורים א'

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:

קווי בניין קדמיים לכיוון דרך משולבת: כל בנייה חדשה תעמוד בקו הבניין המאושר בתכנית התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לשטחים אלה יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
- (2) לפי השטחים הקבועים בתכנית מאושרות לרבות תכנית מספר 302-0583542 (תב"ע תיקונים). לשטחים אלו יתווספו שטחי ממי"דים בהתאם לתקנות פיקוד העורף.
- (3) בהתאם לקונטור המבנה. 50 מ"ר לכל יח"ד יחושב בשירות והיתר עיקרי הכל עיקרי לפי השימוש.
- (4) יותר חדר יציאה לגג בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.
- (5) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה העירוני.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר הינו קבלת אישור כשר לרישום של התצ"ר במפ"י.</p> <p>ג. תנאי לקבלת טופס אכלוס הינו רישום התצ"ר בלשכת רישום מקרקעין.</p>
6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <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 המזעריים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים 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 אונה הדפסה 11 תכנון זמין</p> <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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p>

<p>6.4</p> <p>חשמל</p> <p>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>	
<p>6.5</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י 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> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים הבוגרים בתשריט התכנית, המסומנים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.7</p> <p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה על פי החוק.</p>	
<p>6.8</p> <p>תשתיות</p> <p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה קיום תשתיות והבטחת פיתוח כביש גישה, והכל לפי שיקול דעת הוועדה לתכנון ובניה.</p>	

6.9	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים.
--	---------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11