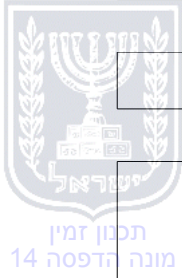


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-1041854

שינוי הוראות בניה בגוש 7727 חלקה 93



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חדרה  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/03/2023

להפקיד את התכנית

11/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשכונת בית אליעזר, חדרה. האזור מאופיין במבנים צמודי קרקע. התכנית מציעה תוספת 2 יחידות דיור במבנה נוסף אחד ועוד תוספת של יחידת דיור צמודה למבנה קיים. סה"כ, מדובר בתוספת של 3 יחידות דיור. וסה"כ התכנית מציעה 4 יחידות דיור בשני מבנים במגרש 93/2, תוספת באחוזי הבנייה - התכנית מציעה 680 מ"ר שטח עיקרי, קרי, תוספת של 243.20 מ"ר על תכנית מאושרת, שינוי בקו בניין צדדי שמאלי מ- 4 מ' ל- 3 מ' ושינוי בתכנית הקרקע מ- 40% ל- 45%. תכנית זו תואמת את חד/2020 המותירה צפיפות של 4 יח' לדונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית  
שינוי הוראות בניה בגוש 7727 חלקה 93

מספר התכנית      302-1041854

1.2 שטח התכנית      1.092 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

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 לענין תכנון תלת מימדי      לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	195739
קואורדינאטה Y	703260

**1.5.2 תיאור מקום**

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

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	יציאת אירופה	חדרה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7727	מוסדר	חלק		93

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
חד/מק/450 ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450 ח. הוראות תכנית חד/מק/450 ח תחולנה על תכנית זו.	5477			05/01/2006
חד/450 ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450 ה. הוראות תכנית חד/450 ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713		11/07/1999
חד/450 ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/450 ב ממשיכות לחול.	4018	3674		18/06/1992
חד/813	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/813 ממשיכות לחול.	4007	3301		21/05/1992



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בתיה סיליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בתיה סיליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח בינוי	18: 58 29/03/2023	בתיה סיליס	29/03/2023	1		מנחה	בינוי
לא		14: 36 19/12/2021	בתיה סיליס	19/12/2021	1	1: 500	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	אראלה מקבילי			פרדסיה	הסביון	28			arelamak@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אראלה מקבילי			פרדסיה	הסביון	28			arelamak@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	בתיה סיליס	31508209		פרדס חנה-כרכור	חגלה	29 א			batias.arch@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	04-6322072	Office@milikgol.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 זכויות בנייה ושינוי הוראות בנייה לחלקה 93/2

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי.
2. תוספת יחידות דור.
3. שינוי קו בניין צדדי.
4. הגדלת התכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



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

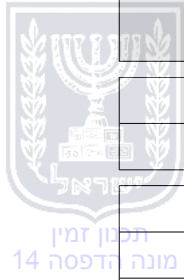
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	100
להריסה	מגורים א'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,092	100
סה"כ	1,092	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,090.89	100
סה"כ	1,090.89	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בניני מגורים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> בניית 4 יחי' בשני מבנים על חלקה 93/2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	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
		קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי					מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
80 (8)	2	5 (7)	6 (6)	3 (5)	2 (4)	8.5 (3)	4	45	68 (2)	680 (1)	1092	100	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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) לשטחים אלו יוספו 40 מ"ר לכל יחידה עבור חדר יציאה לגג/בנייה למגורים על הגג.
- (2) עבור מחסן לכל יחידה, לשטחים אלו יוספו 12 מ"ר לכל יחידה עבור ממ"ד.
- (3) כולל מערכות טכניות בנוסף יותר חדר על הגג..
- (4) +עליית גג/חדר על הגג.
- (5) לכיוון חלקה 94.
- (6) רחוב יציאת אירופה.
- (7) רחוב גדות.
- (8) גוזוסטרא 20 מ"ר לכל יח'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>על פי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו. תותר כניסה אחת בלבד מכל דרך/רחוב הגובלים בשטח התכנית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: 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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'      ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'      ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ'      ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'      ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'      ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'      ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'      ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'      ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל      י. ארון רשת 1 מ'      יא. שנאי על עמוד 3 מ'</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 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> <p>אין לחפור ולבצע 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</p>	<p><b>6.3</b></p>

<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לבצע לפי העניין. על אף האמור להעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותר בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. השטחים חדירי המים יכולים להיות מוגננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.</p>	
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "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>ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>לא יאושר היתר, אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005. וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג) חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בנייים.                  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.                  (ד) עבודות שאינן טעונות היתר                  נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים.                  כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.                  א. ביוב                  1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.                  2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחברת לפתרון קצה הנ"ל.                  ב. מים                  1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של העירייה.                  ג. הידרנטים                  1. קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .                  ד. מרחב מוגן/מקלט                  1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>

<b>6.8</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.9</b>	<b>הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</b>
	<p>הריסת גדר החורגת לתא שטח 93/2.                  והריסת חלק מפרגולה וחלק ממחסן החורגים לתא שטח 93/2. והריסת חלק מהמבנה הקיים על פי התכנון החדש.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



