

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0218453

שינוי הוראות בניה בגוש 10033 חלקה 47



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית חדרה
אישור תכנית מס' 302.0218453
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 2015005 ביום 23.8.15
מהנדס העיר יו"ר הועדה

ועדה מקומית חדרה
הכנסת התכנית מס' 302.0218453
לשינוי הוראות הבניה להפקיד את התכנית
בישיבתה מס' 2014010 ביום 11.11.14
יו"ר הועדה



הורעה על אישור תכנית מס'
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7198
מיום 3-2-16

הורעה על הפקדת תכנית מס'
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7058
מיום 15-6-15

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם ברחוב טביב, שכונת נחליאל, בחדרה. הבינוי האופייני לאזור הינו בתים פרטיים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.

תכנית חד/ 808 (י.פ. 3840 מיום 31.1.91) הסדירה את הבנייה הקיימת בחלק הצפוני של החלקה תוך שינוי קווי הבניין, הגדלת תכסית, תוספת אחוזי בניה והגדלת מסי יחידות הדיור בחלק הצפוני ל-2 יח"ד.

תכנית זו מציעה שינוי הוראות בנייה בחלק הדרומי של החלקה, לצורך הסדרת הבנייה הקיימת במקום, תוספת 14% שטחי בנייה בחלק זה, הגדלת מסי יח"ד ל-2 יח"ד ושינוי קו בניין צידי עבור ממ"ד.



תלמיז ירון
מונה תדפיס 18



תלמיז ירון
מונה תדפיס 18



תלמיז ירון
מונה תדפיס 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10033 חלקה 47

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

302-0218453 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
0.745 דונם

1.3 מהדורות
שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

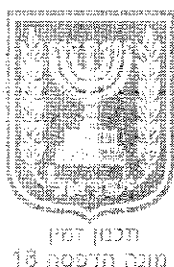
ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	193300
	קואורדינאטה Y	705850

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	חטיבת כרמלי	5	
חדרה	טביב	2	

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10033	מוסדר	חלק	47 ✓	

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
ח' / 808 / יא' 2	47/2, 47/1



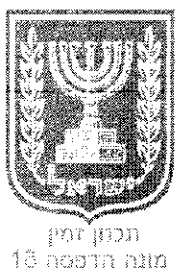
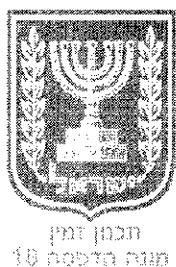
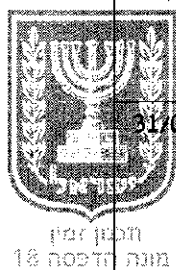
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

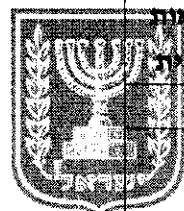
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
808 / חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 808 ממשיכות לחול.	3840	1192	31/01/1991
חד / 808 / יא / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חד / 808 / יא / 2.	6314	352	03/11/2011



1.7 מסמכי התכנית



תוכנית זמין
מונה הרפסה 18

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עדי זכריה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			עדי זכריה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/02/2015	עדי זכריה		26/02/2015	גליון: 1	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



תוכנית זמין
מונה הרפסה 18

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	משה הינדי			חדרה	וידרקר יצחק	14	04-6344046		071067@walla.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה הינדי			חדרה	וידרקר יצחק	14	04-6344046		071067@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק הינדי			חדרה	טביב	2	04-6344046		071067@walla.co.il
בעלים	משה הינדי			חדרה	וידרקר יצחק	14	04-6344046		071067@walla.co.il
בעלים	חן תוהמי			חדרה	טביב	2	052-2433453	052-2433453	
בעלים	עירן חיים תוהמי			חדרה	טביב	2	052-2433453	052-2433453	

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	18005		חדרה	החיד"א	1	04-6225357	04-6225357	hzechar@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון ומיתון
מונה תדפיסה 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**

א. תוספת יחידות דיור

ב. שינוי קווי בניין

ג. תוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון ומיתון
מונה תדפיסה 18

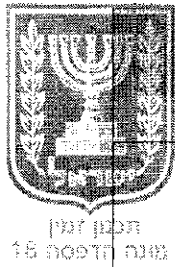
- א. הגדלת מס' יחידות הדיור בתא שטח 47B מ-1 ל-2, סה"כ במגרש יותרו 4 יח"ד.
- ב. תוספת אחוזי בנייה בתא שטח 47B מ-50% ל-64% ובסה"כ תוספת 48.3 מ"ר כך שיותר לבנות 220.8 מ"ר שטח עיקרי במקום 172.5 מ"ר.
- ג. תוספת שטחי שירות על פי תכניות תקפות בהתאמה ל-2 יח"ד כך שבמקום 71.8 מ"ר מעל הקרקע ניתן לבנות 87.1 מ"ר (25 מ"ר לבנייה ליח"ד, 12.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד ו-10% מהשטח העיקרי למחסנים)
- ד. קו בניין קדמי לרחוב טביב ולרחוב חטיבת כרמלי למבנה קיים יהיה כמסומן בתשריט בקו אדום מקווקו.
- ה. קו בנין מזרחי (צידו) לבנייה עתידית יהיה 3.6 מ', למעט ממ"ד שבו יהיה קו הבניין 2.7 מ'.
- ו. קביעת מרווח בנייה מזערי בין מבנים במגרש: 4.3 מ' לבנייה קיימת בלבד.
- ז. הגדלת תכסית קרקע מ-25% ל-45%.

תכנון ומיתון
מונה תדפיסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.745

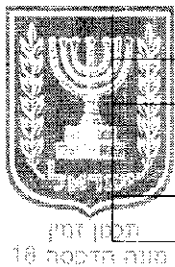
שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	366	+48	414	מצב מאושר כולל: 56% בתא שטח 47A 64% בתא שטח 47B

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

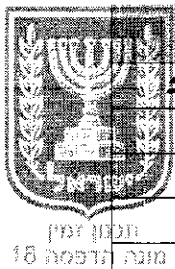
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	47A
מגורים א'	47B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	51.67	6.96
מגורים א'	690.47	93.04
סה"כ	742.14	100

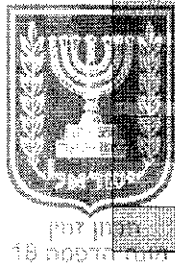
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	51.67	6.96
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	344.97	46.48
מגורים א'	345.51	46.56
סה"כ	742.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בנייני מגורים
	ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. המרווח המזערי בין מבנים במגרש יהיה 4.3 מ' לבנייה קיימת בלבד.
	ב. קו הבניין צידי מזרחי לממ"ד בלבד יהיה 2.6 מ'. כל בנייה אחרת תהיה בקו בניין צידי מזרחי 3.6 מ'.
	ג. התכסית בתא שטח 47B תהיה 45%.



4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	על פי תכניות תקפות
4.2.2	הוראות
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	על פי תכניות תקפות
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
			מגרש כללי	עיקרי	שרות					מגרש	מגרש	קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת	47A	345		(1)	(1)	38	2	5.8	(1)	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	47B	345	220.8	127.1 (2)	(3)	347.9	2	5.8	8.5	2 (4)	1	3.6 (5)	(6)	(6)	(7)

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

הערה ברמת הטבלה:

הזכויות לתא שטח 47A על פי תכניות תקפות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) על פי תכניות תקפות.
- (2) 25 מ"ר חנייה ליח"ד
- (3) 15 מ"ר יציאה לגג ליח"ד
- (4) 12.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד
- (5) 10% משטח עיקרי למחסנים.
- (6) 50 מ"ר ליח"ד עבור שימושים שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (7) לא כולל חדרי על הגג.
- (8) קו בניין מזרחי - למעט ממ"ד
- (9) קו בניין לממ"ד יהיה 2.7 מ'.
- (10) על פי תשריט.
- (11) על פי תשריט. כל בנייה עתידית תעמוד בקו הבניין ע"פ התכנית המאושרת..

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. 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.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישת ת"י 413 ומילוי אחד התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.3 שמירה על עצים בוגרים

לא קיימים עצים בוגרים בתחום המגרש.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה הינדי שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:
יום	שם: משה הינדי שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: יצחק הינדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: משה הינדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: חן תוהמי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: עירן חיים תוהמי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
עורך התכנית	שם: עדי זכריה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך:

עדי עירן זכריה
מס': 18003
04-6225359
052-2506454
סלולרי:

