

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0658708

שינוי הוראות בניה ברחוב השחף, חדרה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

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 חלה בגוש 10008 חלקה 249 בשכונת גבעת אולגה, חדרה.  
התכנית מוסיפה יחידת דיור ל 2 יחיד מאושרות, סה"כ 3 יחיד.  
תוספת שטחי בניה בהיקף של 7% מגודל המגרש, מ 40% ל 47%.  
תוספת שטח של 50 מ"ר למרתף.  
שינוי בקו בניין אחורי מ- 6 מ' ל- 5.5 מ'.  
הקטנת המרווח בין המבנים מ 8 מ' ל- 6 מ'.



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

שינוי הוראות בניה ברחוב השחף, חדרה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	302-0658708	
	0.996 דונם	1.2 שטח התכנית
	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	תכנית מתאר מקומית	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 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	
	לא	
	לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189655
קואורדינאטה Y	705836

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' השחף מס' 40, שכונת גבעת אולגה, חדרה

### 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	השחף	40	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק	249	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
02/12/1993	1074	4172	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 947. הוראות תכנית חד/ 947 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 947
04/02/1941		0		החלפה	חד/ 35
15/02/1985	3358	3248		החלפה	חד/ 764
30/04/1994	3178	4211		החלפה	חד/ במ/ 938



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 26 03/10/2019	יוסי שראל	16/07/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 47 18/07/2019	אחלאם יעקוב	10/07/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 05 27/06/2018	שלומי ממן	27/06/2018	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	אהרן מכלוף			חדרה	(1)	9		04-6225579	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר בשמים 9 חדרה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרן מכלוף			חדרה	(1)	9		04-6225579	
פרטי	חנה מכלוף			חדרה	(2)	9	04-6225579		
פרטי	גדעון קדרי			חדרה	(2)	9	04-6225579		

(1) כתובת: הר בשמים 9 חדרה.

(2) כתובת: הרי בשמים 9 חדרה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		efrat@mama n-arc.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	(1)	27 א	04-6325454		
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(2)				ahlam.yakub @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	יוסי שראל	28751		קיסריה	(3)		04-6277764		yossi@sarel-arch.co.il

(1) כתובת: רח רוטשילד.

(2) כתובת: כפר קרע, מיקוד 30075, ת.ד. 699.

(3) כתובת: אלון התבור 21, קיסריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



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

התכנית מוסיפה יחידת דיור, שטחי בניה, מסדירה את קו הבניין עפ"י מבנה קיים, מקטינה את המרווח בין המבנים ומוסיפה מרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור .
2. תוספת שטחי בנייה.
3. שינוי בקו בניין.
4. הקטנת המרווח בין המבנים לפי סעיף 62א(א)5.
5. תוספת מרתף.



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'	1
דרך מוצעת	2

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	991.41	100
סה"כ	991.41	100

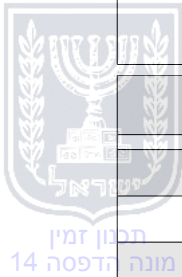
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	14.28	1.44
מגורים א'	977.14	98.56
סה"כ	991.42	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזורי מגורים תותר הקמת בניני מגורים והשימושים הבאים עפ"י תכנית מפורטת:</p> <p>א. בניני ציבור ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות.</p> <p>ג. שטח ציבורי פתוח, מגרשי משחקים וספורט.</p> <p>ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.</p> <p>ה. דרכים ושטחי חניה.</p> <p>ו. מסחר קמעונאי לשימוש תושבי השכונה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
ב	<b>מרתפים</b>
	יותרו השימושים הבאים בתנאי שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת: חניה, ממ"ד, מחסן ומתקנים טכניים.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר מעבר לרכב, הולכי רגל, ותשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	3	30	150 (2)		461.6 (1)	468	996	1	מגורים א'	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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ליחידות הקיימות מאושר ליחידת דיור ע"פ תכנית חד/במ/450ה': חניה מקורה: 25 מ"ר ליח"ד. יציאה לגג: 15 מ"ר ליח"ד. מרחב מוגן ע"פ הוראות הג"א, חדרי מכוונות ומחסן עד 10% מהשטח העיקרי, קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה. ליחידה המוצעת יותר: ממ"ד ע"פי דרישות פיקוד העורף, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי.
- (2) 1. 50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
2. שטחים אלו הנם שטחי שירות בהתאם לתכנית חד/947, חד/450 ה'.
- (3) עפ"י התשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה תהיה כנדרש לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>6. במידה וקיימים פחות מ 15% שטחים חדירי מים ינתן פתרון ע"י הידרולוג למערך הטיפול במי הנגר העילי</li> <li>7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדיריים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 פסולת בניין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>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).</li> <li>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.</li> <li>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</li> <li>3. חציבה ומילוי                     <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</li> <li>3.2 בהעדר איזון -</li> </ol> </li> </ol> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה</p> </li></ol>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	<p><b>6.4</b></p>

1. ביוב
- 1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- 1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
2. מים
- אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של תאגיד המים המקומי.
3. תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
4. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
5. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה)
- 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/א הקרוב ביותר של המבנה.
- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- 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 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 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'
- 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.
- המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
<p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</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 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.5</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<p>הוצאות הכנת התכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
<p>תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.</p>	