

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0673947

שינוי ייעוד קרקע מדרך לייעוד מגורים ותוספת זכויות בניה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/05/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

01/08/2021

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 משנה ייעוד קרקע מדרך למגורים בפינת הרחובות בר אילן והמגינים בחדרה. תחום התכנית הינו מגרש פינתי בשטח של כ 1.2 דונם. התכנית מגדילה צפיפות וזכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר חד/2020 : תכנית מציעה 6 יח"ד, תוספת של 4 יח"ד למצב המאושר זאת על מנת להביא לניצול יעיל של הקרקע. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 160 מ"ר. בנוסף התכנית מגדילה תכסית מ 30% ל 40%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד קרקע מדרך לייעוד מגורים ותוספת זכויות בניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0673947

1.379 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	191076
קואורדינאטה Y	706151

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במפגש הרחובות המגינים ובר אילן בחדרה.

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
	1	המגינים	חדרה

שכונה נווה חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק	113-114	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450/ה. הוראות תכנית חד/450/ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/450/ה
30/04/1994	3178	4211		החלפה	חד/במ/900



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 01 07/10/2020	שלומי ממן	07/10/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 13 07/10/2020	אחלאם יעקוב	07/10/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 49 18/02/2021	שלומי ממן	05/10/2020		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	יואב צבארי			חדרה	המגינים		054-6050392		hagitt@hadera.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב צבארי			חדרה	המגינים	1	054-6050392		hagitt@hadera.muni.il

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	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		mail@mama-n-arc.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב		אדם הנדסה	כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינוי ייעוד מדרך למגורים, תוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מדרך למגורים
2. תוספת יח"ד
3. תוספת זכויות בניה
4. הגדלת תכסית
5. הגדלת צפיפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3, 1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	3, 1
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	3
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	325	23.40
מגורים	1,064	76.60
סה"כ	1,389	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	192.49	13.89
מגורים א'	1,193.17	86.11
סה"כ	1,385.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בניני מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 30 מ"ר עיקרי ליחיד שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. 2. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים [שטחי שרות ושטחים עיקריים יחד]. 3. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד, לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג. 4. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג. 5. הבנייה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה. 6. הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ 2 מטר. 7. בדו משפחתי יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה. 8. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מטר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק. 2. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות. 3. תחנות לתחבורה ציבורית. 4. ריהוט רחוב לרבות סככות לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס. 5. גינון. 6. שילוט פרסום, הסברה והכוונה. 7. חניה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5	4	4	6	40			(3)		(2) 438	(1) 960	1197		

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

הערה ברמת הטבלה:

מרחק בין בניינים יהיה 0 או 6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כ-160 מ"ר בממוצע ליחידה.

(2) שטחי שרות על קרקעי ליחיד: 30 מ"ר לחניה מקורה, 15 מ"ר חדר יציאה לגג, 16 מ"ר מחסנים וחדרים טכניים, 12 מ"ר ממ"ד..

(3) 1. יותרו 50 מ"ר שטחי שרות ליחיד בתת הקרקע, בתנאי שלא הוקמו מעל הקרקע.

2. תתאפשר הרחבה של המרתף עד לקונטור קומת הקרקע. שטחים אלו יחושבו כשטח עיקרי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. חובה הקמת מחסן לכל יח"ד בגודל שלא יפחת מ 6 מ"ר.
2. יש לעמוד בהנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר בניה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.

6.3**חשמל**

לא ינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי החשמל.

שטח בנוי שטח פתוח

קוו חשמל במתח נמוך:

מתיל קיצוני 2 מ' 2.25 מ'

מציר הקוו 2.25 מ' 3 מ'

קוו חשמל במתח גבוה:

מתיל קיצוני 5 מ' 6.5 מ'

מציר הקוו 6.5 מ' 8.5 מ'

קוו חשמל במתח עליון:

מתיל קיצוני 9.5 מ' 13.5 מ'

מציר הקוו 14 מ' 20 מ'

קוו חשמל במתח על:

מתיל קיצוני 20 מ' 25 מ'

מציר הקו 35 מ' 40 מ'

המרחקים מקווים קיימים יילקחו מהתיל הקיצוני. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה לפי הוראות תכנית זו.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין

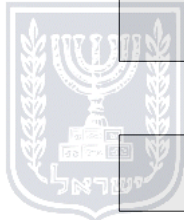
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים- אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמהבכתב מחברת החשמל.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השעייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/ כחולים. 2. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: 2.1 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2.2 ינקטו 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. 2.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 2.4 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. על עצים בוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות. 2. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>ביוב ניקוז, תיעול, מים וביוב: על פי דרישות המשרדים והמוסדות הממלכתיים והמקומיים הנוגעים בדבר, ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. ניקוז ניקוז, תיעול, מים וביוב: על פי דרישות המשרדים והמוסדות הממלכתיים והמקומיים הנוגעים בדבר, ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. מים ניקוז, תיעול, מים וביוב: על פי דרישות המשרדים והמוסדות הממלכתיים והמקומיים הנוגעים בדבר, ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספומציה יותרו בכל האיזורים.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.9 הריסות ופינויים</p>	<p>6.9</p>
<p>גדר המסומן בסימון הריסה הינו גדר המיועד להריסה. הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p>	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום מתן ההיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16