

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0888628

תוספת יחידות דיור ושטחים בגוש 10408 חלקה 41

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 מוסיפה יח"ד ברח' ברנדיס בחדרה. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע. התוספת הינה בהתאם לתכנית המתאר, חד/2020.



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 שם התכנית תוספת יחידות דיור ושטחים בגוש 10408 חלקה 41

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0888628

שטח התכנית 2.087 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	193134
קואורדינאטה Y	703203

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	ברנדיס	30	

שכונה כפר ברנדיס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10408	מוסדר	חלק	41	

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
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
11/07/1999	4713	4783		החלפה	חד/ 450 ה
31/01/1991	1209	3841		החלפה	חד/ 811



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף טל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף טל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 18 05/10/2021	יוסף טל	30/09/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 00 21/03/2021	חובב לרנר	04/03/2021	6	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 33 02/09/2020	יוסף טל	31/08/2020	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	מזל טשליצקי			בנימינה- גבעת עדה	השקד גבעת עדה	3 ב			mazal1200@walla.com
	פרטי	מלכה פלומבו			חדרה	המגינים	4	04-6335444		avi_pal@hotmail.com
	פרטי	יוסף קסטל			חדרה	ברנדיס	30			kastely@zahav.net.il
	פרטי	יעקב קסטל			מודיעין- מכבים- רעות	נחל געתון	16	08-9265282		kastely@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מזל טשליצקי			בנימינה- גבעת עדה	השקד גבעת עדה	3 ב			mazal1200@walla.com
פרטי	מלכה פלומבו			חדרה	המגינים	4	04-6335444		avi_pal@hotmail.com
פרטי	יוסף קסטל			חדרה	ברנדיס	30			kastely@zahav.net.il
פרטי	יעקב קסטל			מודיעין- מכבים- רעות	נחל געתון	16	08-9265282		kastely@zahav.net.il

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	יוסף טל	26175	יוסף טל- תכנון ונייהול פרויקטים	זכרון יעקב	הרצל	49	04-6396855		talmisrad@g mail.com
	מודד	ראיד גילגולי	737		טירה	א-סלאם	57	09-7930399		enraid61@gm ail.com
	אגרונום	חובב לרנר			גדרה	שבטי ישראל	13			hovavle@gm ail.com



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

- א. תוספת יחידות דיור.
- ב. תוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר במגרש מ-5 ל-8 יח"ד.
- ב. תוספת שטחים.
- ג. שינוי קווי בניין והגדלת תכסית.



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

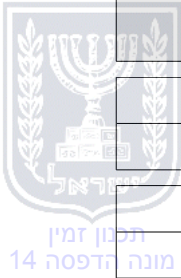
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	41
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	41
להריסה	מגורים ב'	41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,087.25	100
סה"כ	2,087.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,087.25	100
סה"כ	2,087.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. בנייני מגורים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.	
הוראות	4.1.2
מרתפים	א
א. סה"כ שטח המרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע יהיה בתואם לתכנית קונטור המבנה שמעליהם. ב. הסיווג לשטח עיקרי/שירות ייקבע על פי השימוש. ג. לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5			8	50	(4)	1040 (3)	(2) 616	(1) 1280	2079	מגורים	מגורים ב'
אחורי											
5											
צידי- שמאלי											
3.6											
צידי- ימני											
3.6											
מעל הכניסה הקובעת											
2.5											

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) עד 160 מ"ר לכל יח"ד.

(2) פירוט שטחי שירות לכל יח"ד: 12 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן, 15 מ"ר יציאה לגג, 10 מ"ר חדרי מכונות, בליטות ושאר שטחי שירות.

(3) סה"כ תכסית המרתף בכל בית מגורים יהיה בתואם לתכסית קונטור המבנה שמעליהם.

(4) תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התת"ק לשטחי שירות בהתאם להנחית תכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי																								
	לפני הוצאת היתרי בנייה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי שתכלול: מיצוי כל זכויות הבנייה, חומרי גמר, העמדת הבתים, מפלסי הבנייה והפיתוח, מיקום חניות, מיקום מתקני אשפה ותשתיות, התחברות לתשתיות ופרטי גדרות.																								
6.2	עיצוב אדריכלי																								
	עיצוב אדריכלי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.																								
6.3	חניה																								
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.																								
6.4	חשמל																								
	<p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <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> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td style="width: 50%; text-align: left;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td style="text-align: left;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td style="text-align: left;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: left;">5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: left;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">20 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">35 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: left;">0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: left;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: left;">בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">י. ארון רשת</td> <td style="text-align: left;">1 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">יא. שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: left;">3 מ'</td> </tr> </table> <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>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא</p>	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 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 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'
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 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 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'																								

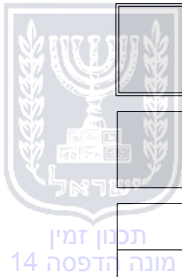


6.4	חשמל
	<p>במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק 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 לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א) בכל תאי השטח לפחות 15% 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 ועל-ידי 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) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<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:</p> <p>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> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>* בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>* בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>* בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה חדשה יהיה הריסת הגדרות והמבנים המסומנים להריסה, כמסומן בתשריט וכמוגדר בסעיף 7.1 שלבי ביצוע.</p>
6.8	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>

תשתיות	6.8
<p>(א) ביוב</p> <p>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.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>(ב) מים</p> <p>1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של העירייה.</p> <p>2. חיבור למערכת המים יהיה בתיאום עם מועצת כפר ברנדייס.</p> <p>(ג) תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	



הריסות ופינויים	6.9
סימון בתשריט : מבנה להריסה 2	
כל המבנים המסומנים להריסה יהרסו לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השארה זמנית של המבנה הקדמי (הצפוני) או חלקו ובנית 4 יח"ד אחוריות, ו/או בניית 6 יח"ד ע"י הריסה חלקית של המבנה הקיים המפריע לדרך.	בניית יח"ד 1-4 עם גישה בתוואי זמני לצד המבנה הקיים, או בניית יח"ד 1-6 עם גישה בתוואי הדרך הסופי באמצעות הריסה חלקית של המבנה הקיים הנמצא על הדרך. ניתן יהיה לבקש, במסגרת בקשה להיתר בניה, שינויים במבנה הקדמי עד לביצוע שלב 2.
2	השלמת בינוי מלא למגרש לכל 8 יחידות הדיור.	המבנה הצפוני הקיים ייהרס וכל יחידות הדיור המוצעות ייבנו לפי תכנית הבינוי.



7.2 מימוש התכנית