

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/11/2021

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

28/02/2022

תכנית מס' 302-0764100

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי הוראות בניה בגוש 10033 חלקה 91 בחדרה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להגדיל זכויות ומס' יחיד בגוש 10033 חלקה 91, לחלק את החלקה לשני מגרשים ולהתוות את הבינוי בהם, ובין היתר: הגדלת מס' יחיד מ-2 ל-6, הגדלת אחוזי בניה עיקריים מ-40% לכ-96%, תוספת קומות מ-2 ל-4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10033 חלקה 91 בחדרה

שם התכנית

302-0764100

מספר התכנית

1.007 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	193610
קואורדינאטה Y	705650

### 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
	1	הרב מוהליבר	חדרה

שכונה נווה עובד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10033	מוסדר	חלק	91	

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
808 / חד	6/7

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



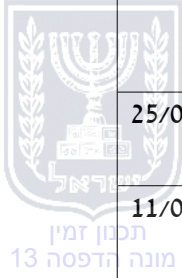
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/201 9		15065	8452		כפיפות	302-0583542
11/05/201 4		5358	6798		כפיפות	2020 / חד
31/01/199 1		1192	3840		החלפה	808 / חד



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל מסורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל מסורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 53 18/01/2022	טל מסורי	06/06/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	ניקוז וניהול מי נגר עילי	11: 38 25/04/2021	רואד ענתיר	19/04/2021	12		מנחה	ניקוז
לא		09: 47 25/04/2021	טל מסורי	21/03/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 53 08/06/2021	רואד ענתיר	15/04/2021		1: 250	מנחה	ניהול מי נגר
לא		09: 17 26/05/2021	אחלאם יעקוב	24/05/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 40 13/09/2020	טל מסורי	15/05/2019	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	אברהם לוי			חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6330865	04-6330865	g-h@bezaqint. nei.il
	פרטי	יצחק לוי			חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6330865	04-6330865	g-m h@bezaqint. nei.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם לוי			חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6330865	04-6330865	g-h@bezaqint.net
פרטי	יצחק לוי			חדרה	הנשיא ויצמן	1	04-6330865	04-6330865	sbh@bezaqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

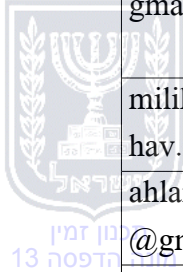
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל מסורי	21533498	טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	15 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	אלחוארנה ) (1		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
	יועץ תשתיות	רואד ענתיר			.	(2)		054-3188381		yochai@merphir.com

(1) כתובת : ת.ד 699.

(2) כתובת : מעיר, כיכר ראשי, 20128.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

- חלוקת חלקה 91 לשני תאי שטח תוך תוספת יח"ד וזכויות בניה, ומתן הנחיות והוראות לבינוי ועיצוב אדריכליים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מס' יח"ד.
- חלוקת החלקה לשני מגרשים דומים בגודלם.
- הגדלת אחוזי בניה עיקריים.
- הקטנת קו בנין אחורי (צפוני).
- תוספת קומות.
- קביעת זיקת הנאה בתא שטח 1.
- מתן הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכליים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2,1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
2,1	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

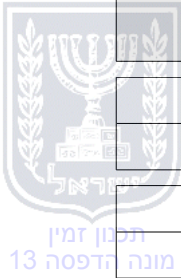
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,007	אזור מגורים א'
100	1,007	סה"כ

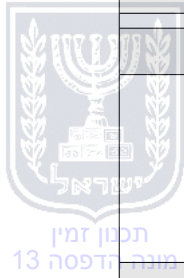
##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,005.56	מגורים ב'
100	1,005.56	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- בנייני מגורים.</li> <li>- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו בית.</li> <li>- מחסנים.</li> <li>- חניות מקורות.</li> </ul>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
- תותר כניסה אחת בלבד למגרש, לטובת שמירה על רציפות המדרכה למעבר הולכי רגל.	
<b>זיקת הנאה</b>	<b>ב</b>
בתחום המסומן ב"זיקת הנאה למעבר ברכב" בתא שטח 1, לא תותר כל בניה ויובטח מעבר נקי לרכב לתא שטח 2.	



**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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
5		3 (3)	4	4	1	4	3	65	260 (2)		254 (1)	480	504	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (4)		3	4	4	1	4	3	65	260 (2)		254 (1)	480	503	2	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה יותר חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר עיקרי או 15 מ"ר שירות לכל יח"ד. שטח זה לא יהיה ניתן לניוד בין הקומות ע"פ תכנית 302-0583542.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליח"ד: 30 מ"ר לחניה מקורה + 16 מ"ר למחסן + 12 מ"ר למ.מ.ד. ע"פ תקן, לקומה: 20 מ"ר חדרי מדרגות, יותר ניוד זכויות אל תת הקרקע.

(2) 40 מ"ר לכל חניה + 20 מ"ר לח.מדרגות.

(3) קו בנין צפוני לתא שטח 2.

(4) קו בנין דרומי לתא שטח 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	הבינוי והעיצוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <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> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>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>

6.3

## חשמל

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.4

## ניהול מי נגר

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

1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
6. במידה וקיימים פחות מ 20% שטחים חדירי מים ינתן פתרון ע"י הידרולוג למערך הטיפול במי הנגר העילי
7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

## פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן:

- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 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).
- 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר



פסולת בניין	6.5
<p>המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>א. בתכניות לשטח לפיתוח חדש:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום.</p> <p>ג. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>ד. ביוב: חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</p> <p>ה. לעניין פנוי פסולת עפר ובנין ופנויה לאתר מוכרז - לפי סעיף 6.5.</p> <p>ו. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תאום מול הועדה המקומית להסדרת תעלת הניקוז בחלקה 58.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנון שיכלול אמצעים להגנה מהצפות ושימור נגר, לרבות תכנון כניסת הנגר אל התעלה בחלקה 58 באופן שימנע נזקים, קביעת גובה 0.00 לבינוי ומפלס כניסה לחניון בהתאם לגבהי הצפה צפויים ובהתייעצות עם יועץ ניקוז, נקיטת אמצעים של בניה משמרת נגר, ביצוע בורות חלחול לכל צינור מי גשם והגדרת נפח לוויסות וחלחול נגר.</p>	



7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית