

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0835215

שינוי הוראות בניה ברח' הרב קוק 24 בחדרה, גוש 10035 חלקה 148

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 ברח' הרב קוק בחדרה גוש 10035 חלקה 148.  
התכנית מסדירה מצב קיים (לגליזציה), משנה מסי יח"ד, שטחי בנייה, תכנית קרקע, מרחק בין בניינים וקווי בניין.

1. תוספת יח"ד 1 - מ- 1 יח"ד במצב מאושר ל- 2 יח"ד במצב מוצע. (עי"פ ס.ק 62 א (א) 8).
2. תוספת 32.13 מ"ר שטחי בנייה עיקריים, מ- 275.40 מ"ר (=60%) במצע מאושר, ל- 307.53 מ"ר (67%) במצב מוצע. (עי"פ ס.ק 62 א (א) 16).
3. שינוי תכנית הקרקע מ- 25% במצב מאושר, ל- 40% במצב מוצע.
4. שינוי בקו בניין צדדי צפוני - מ- 4 מ' במצב מאושר, ל- 3.20 מ' במצב מוצע.
5. שינוי בקו בניין קדמי - מ- 5 מ' במצב מאושר, ל- 3.90 מ' במצב מוצע.
6. שינוי מרחק בין מבנים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' הרב קוק 24 בחדרה, גוש 10035  
חלקה 148

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
302-0835215

שטח התכנית  
0.502 דונם

שטח התכנית  
1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית  
1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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	192684
קואורדינאטה Y	705472

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הרב קוק 24, פינת רח' חנקין, בשכונת האוצר 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	הרב קוק	24	

שכונה שכונת האוצר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10035	מוסדר	חלק		148

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358	11/05/2014
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065	25/09/2019
חד / 450 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 450 / ה. הוראות תכנית חד / 450 / ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713	11/07/1999
חד / 947	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 947. הוראות תכנית חד / 947 תחולנה על תכנית זו.	4172	1074	02/12/1993
חד / 848	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 848 ממשיכות לחול.	4231	4295	21/07/1994



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה לנדא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה לנדא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 12 08/07/2021	אריה לנדא	08/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		07: 14 01/06/2021	אריה לנדא	31/05/2021		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	עמית סוירסקי			חדרה	הרב קוק	24			amitsvirski@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמית סוירסקי			חדרה	הרב קוק	24			amitsvirski@gmail.com

**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	אריה לנדא	11697617		חדרה	ביאליק	40 א			ariusarc@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	1534-6322072	office@milikgol.co.il



משרד תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 12



משרד תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 מסדירה מצב קיים (לגליזציה), משנה מס' יח"ד, שטחי בנייה עיקריים, תכסית קרקע וקווי בניין. תוספת 32.13 מ"ר שטח עיקרי ותוספת 1 יח"ד ביחס למצב המאושר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מצב קיים (לגליזציה)
2. תוספת יח"ד
3. תוספת שטחים עיקריים
4. תוספת בתכסית הקרקע
5. שינוי קווי בניין
6. שינוי מרחק בים מבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43	8.57
מגורים ב'	459	91.43
סה"כ	502	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65.8	12.53
מגורים ב'	459.53	87.47
סה"כ	525.33	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בנייני מגורים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תכנית בינוי</b>
	א. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות בכפוף לאישור אדרי' העיר
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכניות מאושרות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	בהתאם לתכניות מאושרות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
3.9 (4)		3.2 (3)	2	4.36	2	40	(2)	(2)	(2)	(1) 307.53	459	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשטחים אלה יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תבע תיקונים)...
- (2) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542 (תבע תיקונים)...
- (3) קו בניין צידי - צפוני. חריגה מעבר לקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- (4) חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת מתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה כנדרש בתקן, בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
תנאי להיתר בנייה - אישור ורישומו של תצ"ר בהתאם למדיניות עיריית חדרה	

<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>1. אם באיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ - מכבלים מתח עליון עד 160 קו          מ- 1.0 מ - מכבלים מתח גבוה עד 33 קו          מ- 0.5 - מ מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני ציבור בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר עי הועדה המקומית.</p>	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.7</b>
מבנים המסומנים להריסה בתשריט בתחום ההפקעה, יטופלו בהתאם למדיניות העירייה כתנאי להיתר בנייה .	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

--

