

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0680165

שינוי הוראות בניה בגוש 10008 מגרש 203/16 בחדרה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2022

לאשר את התוכנית

21/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 מגרש 203/16, אזור צפון מערב חדרה.

התכנית משנה הוראות בניה עפ"י הפירוט להלן:

1. חלוקת מגרש לשלושה מגרשים.
2. תוספת יח"ד 1, מ-2 יח"ד במצב מאושר ל-3 יח"ד במצב מוצע.
3. תוספת 19% אחוזי בניה עיקריים, מ-40% במצב מאושר ל-59% במצב מוצע.
4. הגדלת תכסית מ-30% לעד 50%.
5. שינוי גובה בנין אחורי (צפוני) מ-6 מ' ל-3 מ'.
6. קביעת זיקת הנאה בתא שטח 1.
7. מתן הנחיות לבינוי ועיצוב עירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10008 מגרש 203/16 בחדרה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0680165

1.2 שטח התכנית 0.818 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189465
קואורדינאטה Y	705835

1.5.2 תיאור מקום

מערב חדרה, מצפון לרחוב מנחם בגין ומדרום למתחם תכנון 2 עפ"י תכנית המתאר
חד/2020.

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	האלמוג		

שכונה אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		203-204

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 15



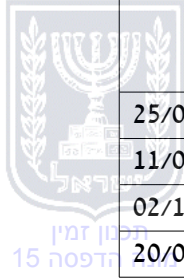
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
25/09/2019		15065	8452		כפיפות	302-0583542
11/05/2014		5358	6798		כפיפות	2020 / חד
02/12/1993		1074	4172		החלפה	947 / חד
20/07/2000		4264	4903		החלפה	830 / 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			אליעזר רובינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רובינשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 28 29/11/2021	אליעזר רובינשטיין	29/11/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 20 29/11/2021	אליעזר רובינשטיין	01/11/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		18: 24 14/02/2022	אחלאם יעקוב	13/02/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 21 21/08/2018	טל מסורי	23/07/2018	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			מזלות שירותי עזר בע"מ	ירושלים	אגרות משה	25	02-5327648	02-5327648	mordehimez@gmail.com



מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מזלות שירותי עזר בע"מ	ירושלים	אגרות משה	25	02-5327648	02-5327648	mordehimez@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	טל מסורי	21533498		פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590	04-8200782	masvari.tal@gmail.com
	עורך ראשי	אליעזר רובינשטיין	33389	אר.אלי רובינשטיין ארכיטקטים ובוני ערים	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590	04-8200782	arc.eli.studio@gmail.com



מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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	אלחווארנה) (1		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מגרש לשלושה מגרשים ומתן הנחיות והוראות לבינוי ועיצוב אדריכליים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת תת החלקה לשלושה מגרשים.
- הגדלת מס' יח"ד.
- הגדלת אחוזי בניה עיקריים.
- הגדלת תכסית.
- שינוי קו בנין.
- מתן הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכליים.
- קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		3 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	3, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	818	100
סה"כ	818	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	817.38	100
סה"כ	817.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים - בנייני מגורים. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - בין תאי שטח 2 ו-3 תותר בניה בקו '0'. - תחול חובת הקמת מחסן לכל יח"ד.
ב	זיקת הנאה בתא שטח 1 באזור המסומן ב"זיקת הנאה" תתקיים זיקת הנאה החדדית לבעלי המגרשים בתחום התכנית, לא תותר כל בניה ויובטח מעבר חופשי לכלי רכב והולכי רגל לתאי שטח 2 ו-3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	0 (6)	4	11	1	2 (5)	10	1	50	(4)	50 (3)	58.5 (2)	160 (1)	402	1	מגורים א'	מגורים א'		
	3	0 (6)	4	1	2 (5)	10	1	50	(4)	50 (3)	58.5 (2)	160 (1)	209	2	מגורים א'	מגורים א'		
	3	4	0 (6)	1	2 (5)	10	1	50	(4)	50 (3)	58.5 (2)	160 (1)	207	3	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

הערה ברמת הטבלה:

- תכנית 302-0583542 תחול על תכנית זו ותוכל להוסיף לתכנית אך לא לפגוע בה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לבחור בין בניה על הגג של 40 מ"ר עיקרי, או 15 מ"ר שירות, בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.
- (2) ליח"ד לפי: 30 מ"ר לחניה + 12.5 מ"ר מ.מ.ד. + 10% מהשטח העיקרי לח.מכונות ומחסן.
- (3) תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התת"ק לשטחי שירות בהתאם לתכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת היתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה.
- (4) יותר לנייד שטחים ממעל קרקע אל מתחת לקרקע.
- (5) ניתן להוסיף בניה על הגג בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.
- (6) תותר בניה עד גבול תא השטח.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

עיצוב אדריכלי - עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**חניה**

- תקן החניה בתחום התכנית יהיה 1: 1.5
- תהיה כניסה ויציאה אחת לשלושת תאי השטח.

6.3**חשמל**

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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.
2. 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 אווירי 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.3	חשמל
	<p>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 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>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
	<ol style="list-style-type: none"> 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"> 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).



פסולת בניין	6.5
<p>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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין 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 אינרטיית.</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. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח שתתייחס לנושא גישות למגרשים, ניקוז, מפלסי 0.00 ופילרים בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח של תכנית חד/830 המאושרת.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז לחצרות השקועות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה תחילת ביצוע תשתיות עירוניות במתחם.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור "כשר לרישום" של תכנית לצרכי רישום.</p> <p>ה. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>ו. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכניות לפיתוח שטח התכנית לרבות הכבישים והתשתיות לצורך הבטחת ביצוען.</p> <p>ז. ביוב: חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</p>	



7. ביצוע התכנית	
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית