

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0881896

שינוי הוראות בניה ברח' הברוש בחדרה, גוש 10040 חלקה 56



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
חיפה  
חדרה  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/06/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

03/08/2022

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 ברח' הברוש, בשכונת ברנדייס בחדרה, גוש 10040 חלקה 56.  
התכנית מוסיפה יח"ד, שטחי בנייה ותכסית קרקע, ומשנה מרחק בין מבנים - עבור תא שטח 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' הברוש בחדרה, גוש 10040 חלקה 56

מספר התכנית 302-0881896

1.2 שטח התכנית 4.173 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	192677
קואורדינאטה Y	702927

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' הברוש, שכונת ברנדייס, חדרה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הברוש	6	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10040	מוסדר	חלק		56

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 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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	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
06/06/1991		2681	3885		החלפה	חד/ 811 /ב



## 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		10: 05 18/07/2022	אריה לנדא	17/07/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	12: 31 20/07/2022	חנן מלכה	20/07/2022		1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא		10: 08 18/07/2022	אחלאם יעקוב	17/07/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 19 24/01/2022	אריה לנדא	24/01/2022		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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			ברדה את עמרם יזמות ובניה בע"מ	חדרה	אוסישקין	5			avibarda5@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ברדה את עמרם יזמות ובניה בע"מ	חדרה	אוסישקין	5			avibarda5@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		1534-6322072	office@milikgol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc ape@gmail.c om

(1) כתובת : ת.ד. 699.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכסית	שטח עיקרי בקומת הקרקע.

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 מוסיפה יח"ד, שטחי בנייה ותכסית קרקע, ומשנה מרחק בין מבנים - עבור תא שטח 1.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 6 יח"ד - מ- 10 יח"ד במצב מאושר, ל- 16 יח"ד במצב מוצע.
2. תוספת שטח עיקרי למגורים.
3. שינוי תכסית הקרקע - מ- 30% במצב מאושר, ל- 45% במצב מוצע.
4. הקטנת מרחק בין מבנים - מ- 8 מ' מצב מאושר ל- 6 מ' במצב מוצע.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך נופית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך נופית	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך נופית	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	205	4.91
מגורים א'	3,968	95.09
סה"כ	4,173	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך נופית	203.07	4.91
מגורים ב'	3,934.23	95.09
סה"כ	4,137.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> יש חובת הצמדת מחסן לכל יחידת מגורים.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יש לשמור על עומק אדמה מתאים לנטיעת עצים בוגרים באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל מרתף.
<b>4.2</b>	<b>דרך נופית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה ציבורית, דרכי גישה והרחבת דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות				עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת (4) 3	10	4	16	45	(3) 1785.6	(2) 1328	(1) 3200	גודל מגרש מוחלט 3968	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

הערה ברמת הטבלה:

א. תכנית 302-0585342 תחול על תכנית זו, ותוכל להוסיף לתכנית אך לא לפגוע בה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- כולל 40 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד עבור חדר יציאה לגג. סה"כ 640 מ"ר עבור 16 יח"ד. ניתן להמיר את השטח העיקרי ל- 15 מ"ר שטח שרות לכל יח"ד, בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר.
- חניה מקורה - 30 מ"ר - סה"כ 480 מ"ר ל- 16 יח"ד. מחסן - 10% מהשטח העיקרי - סה"כ 256 מ"ר ל- 16 יח"ד. ממ"ד - 12 מ"ר (וע"פ דרישות הג"א) - סה"כ 192 מ"ר ל- 16 יח"ד. שטחים מקורים בקומות הקרקע ע"י היטלי מרפסות + בליטות קומה א' - 25 מ"ר - סה"כ 400 מ"ר ל- 16 יח"ד. סה"כ  $480+256+192+400 = 1328$  מ"ר..
- שטח המרתף כגודל התכסית -  $45\% = 1785.60$  מ"ר ל- 16 יח"ד. תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התת"ק לשטחי שירות בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה..
- כולל חדר יציאה לגג.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות עיצוב האדריכלי תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>תקן חנייה של 1: 1.5 לכל יח"ד.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <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  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> <p>5. מרחקים מינימליים בין מבנים למתקני חשמל רשת עילית מתח נמוך :  המרחקים המזעריים בין רשת עילית למתח נמוך לבין החלק הבולט של מבנה :  תייל אוויר מבודד (תא"מ) על עמוד - 2.0 מ'  תייל עילי חשוף - 3.0 מ'  רשת עילית מתח גבוה :  המרחקים האופקיים המזעריים בין המוליך הקרוב ביותר של קו רשת עילית במתח גבוה לבין החלק הבולט בחדר מאוכלס או שנועד לאכלוס :  תיל עילי חשוף או מצופה חד מעגלי - 6.0 מ'  תיל עילי חשוף דו מעגלי - 6.0 מ'  המרחק האופקי המזערי בין המוליך הקרוב ביותר של קו רשת עילית במתח גבוה לבין החלק הבולט של מבנה בלתי מאוכלס : - 5.0 מ' או בהתאם לסעיף הרלוונטי בתקנון תכנית בניין ערים החלה במקום</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 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'. בתחילת שביל הגישה יותקן קולטן שבתחתיתו 2 בורות חלחול.</p>	<p><b>6.4</b></p>





שמירה על עצים בוגרים	6.5
<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>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ל.ר