

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0872739

שינוי בהוראות בניה גוש 10408 חלקה 8

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/12/2022

לאשר את התוכנית

15/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על גוש 10408, חלקה 8 (חלק), ביעוד מגורים א' בשטח כולל של 1986 מ"ר. החלקה ממוקמת בין הרחובות אתרוג לער אציל, בלב שכונת ברנדיס המתאפיינת בבינוי נמוך של צמודי קרקע למגורים לצד מבני ציבור. התכנית באה להוסיף: 3 יח"ד נוספות מעבר ל-5 יח"ד המותרות (בסה"כ 8 יח"ד), זכויות בניה, קומה. ולשנות ייעוד ממגורים א' למגורים ב'. מיקום התכנית- חדרה, רח' אתרוג, אזור ותיק ומתפתח במזרח חדרה. מטרת התכנית- לאפשר בניית יח"ד נוספות בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות בניה גוש 10408 חלקה 8

מספר התכנית 302-0872739

1.2 שטח התכנית 1.986 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	193100
קואורדינאטה Y	703425

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על גוש 10408, חלקה 8, החלקה ממוקמת בין רחוב האתרונג ורחוב ער אציל.

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	האתרונג		

שכונה ברנדייס - חדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10408	מוסדר	חלק		8

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
302-0583542	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית 302-0583542, הוראות תכנית 302-0583542 לא יחולו בתחום תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/2020. הוראות תכנית חד/2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
חד / 450 / ה	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית חד/450, הוראות תכנית חד/450 לא יחולו בתחום תכנית זו.	4783	4713		11/07/1999
חד / 811	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית חד/811, הוראות תכנית חד/811 לא יחולו בתחום תכנית זו.	3841	1209		31/01/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 46 23/07/2023	יניב טלמון	10/07/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא		20: 17 18/06/2020	יניב טלמון	18/06/2020		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	חגית נגר			הוד השרון	ברקת	18	052-3218478		
	פרטי	יובל שמעוני			תל אביב- יפו	נח	7	050-7797975		yanivtalmon@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגית נגר			הוד השרון	ברקת	18	052-3218478		yanivtalmon@gmail.com
פרטי	יובל שמעוני			תל אביב- יפו	נח	7	050-7797975		yanivtalmon@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יניב טלמון	11695635		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	מודד	מוחמד גנאים	1259		פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת יח"ד וזכויות בניה בגוש 10408, חלקה 8.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי לכל החלקה.
3. תוספת יח"ד, עד ל-8 יח"ד בסך הכל.
4. תוספת זכויות בניה.
5. תוספת קומה לחדר יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	8	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	8

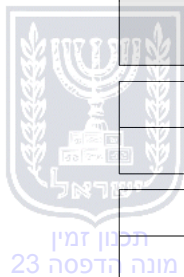
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,986	100
סה"כ	1,986	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,999.44	100
סה"כ	1,999.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור.</p> <p>ג. מחסנים באזורי מגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מרחק בין מבנים יעמוד על 6 מ' לפחות.</p> <p>ב. תותר בניה בקו 0 בקיר משותף.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מחסנים:</p> <p>א. לא יותר מחסן בקומות שמעל לקומת הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.</p> <p>ג. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ד. יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי שיבנה תוך שילוב אדריכלי עם המבנה העיקרי באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. יותר מבנה מחסן אחד לכל יח"ד.</p> <p>ו. לא יותרו פתחים או חלונות לקו בנין 0.</p> <p>ז. פתרון הניקוז יצויין בבקשה להיתר.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.</p> <p>2. לא יתאפשר ניווד זכויות בניה מקומת הגג לקומות שמתחת לקומת הגג.</p> <p>3. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח לא יותר חדר יציאה לגג.</p> <p>4. בניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.</p> <p>5. הנסיגה בחזית הקדמית לא תיפחת מ-2 מ'.</p> <p>6. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>7. בטיפוס דו משפחתי יוצמדו חדרי היציאה לגג של היחידות זה לזה. בטיפוס חד משפחתי תבוצע נסיגה של ח' יציאה לגג ביחס לחזית הקדמית.</p> <p>8. כל סטייה מההוראות בנוגע לשטחי הבניה המותרים בקומת הגג, כולל ניווד הזכויות מתחת לגג וכניסה נפרדת אליהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>9. בחלל גג רעפים בבניה צמודת קרקע יתקיימו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בתנאים הבאים- גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות, גובה בסיס משטח הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים בקצה הנמוך.</p> <p>ב. בגובה המירבי הפנימי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 2.6 מ' מרצפת חלל הגג, הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה אך ורק דרך מדרגות פנימיות מהדירה שמתחתיו.</p> <p>ג. לא תורשה כניסה נפרדת חיצונית. חלל גג הרעפים יהיה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>הוא קשור ולא ישמש כיחידת דיור נפרדת. ד. שטח מירבי מותר לבניה לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה. שטח עליית הגג יהיה ש' עיקרי בלבד או שירות ע"פ השימוש המבוקש .</p>
ד	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה תיחשב כחניה מקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות. 2. תותר הקמת חניות מקורות לכל יח"ד בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד. 3. קו בנין צידי ו/או קדמי 0. 4. הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.20 מ', גובה חימוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'. 5. מבנה החניה יבנה ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות. 6. לא תותר הפניית החלק הרחב של החניה לחזית הרחוב. 7. ניקוז החניה יהיה לתוך המגרש. 8. החניות יהיו לפי תכנית בינוי מאושרת, שתצורף להיתר הבניה.



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	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
קדמי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.5 (4)	8 (3)	50	800	400 (2)	1440 (1)	1986	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

הוראות טבלה 5:

- קו בנין צידי למרתף יהיה אפס, קו בנין קדמי למרתף יהיה 1 מ'.
- יותר מחסן בשטח עד 10% משטח עיקרי.
- קוי בנין: ניתן לבנות מחסן בתחום קוי הבנין המותרים בקו בנין צידי או אחורי 0. לא תותר בניית מחסן בקו בנין קדמי 0.
- גובה המחסן: גובה פנימי מירבי עד 2.20 מ', גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'.
- סה"כ שטחי הבניה בקומת הגג לא יעלו על 40% מקונטור קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכנים. (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- 140 מ"ר ממוצע ליחיד (מתוכם עד 25 מ"ר שטח למשרד) * 8 יח"ד = 1120 מ"ר + 8 (מבנים) * 40 מ"ר = 320 מ"ר, לחדרי יציאה לגג לפי תב"ע תיקונים מס' 302-0583542, שטחים אלו ניתנים להמרה, ראו הערה (2).
- (2) יותר להמיר את השטח של חדרי יציאה לגג לשטחי שירות, בהתאם לחישוב הנ"ל, בשטח של 15 מ"ר * 8 = 120 מ"ר.
- (3) תותר בניה בקיר משותף.
- (4) כולל ח. יציאה לגג ומסתור מערכות.
- (5) קומה שלישית לחדר יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>כל פרטי החזיתות, חומרים, עיצוב ופיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חדרה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. ככל והחניה המוצעת תהיה עילית, תקן החניה יקבע ל 1: 1.5 ליח"ד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. 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>ב. 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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>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 אוירי 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'</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> <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</p>	<p>6.3</p>



6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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
	נגר עילי יטופל במלואו בתחום המגרש, באמצעות קליטה, חלחול והחדרה.

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי

