

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-1050400

שינוי הוראות בניה ברח' הבשמים חדרה גוש 7726 חלקה 317

חיפה

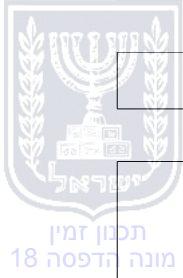
מחוז

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' הבשמים בחדרה גוש 7726 חלקה 317  
שטח התכנית 0.500 דונם.

מטרת התכנית:

הגדלת אחוזי בניה מ- 60% ( 300 מ"ר) במצב מאושר ל- 70% ( 350 מ"ר) במצב מוצע.

תוספת קומה מ 2 קומות במצב מאושר ל 3 קומות במצב מוצע.

קביעת גובה מבנים 10.00 מ' במצב מוצע.

שינוי בקווי בנין צדדיים מ- 3 מ' במצב מאושר ל 2.70 מ' במצב מוצע. התכנית מסדירה קווי בנין קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' הבשמים חדרה גוש 7726 חלקה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

317

ומספר התכנית

302-1050400

מספר התכנית

0.500 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	195550
קואורדינאטה Y	704158

**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
		הבשמים	חדרה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7726	מוסדר	חלק	317	

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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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 משנה את הוראות תכנית 302-0583542 בנוגע לבניית מגורים בקומת גג. וכול יתר הוראות תכנית 302-0583542 ממשיכות לחול.	שינוי	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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 450 ה
17/07/2006		4217	5553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1179 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1179



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 07 12/04/2022	מיכאל דוידוב	26/12/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		22: 07 12/04/2022	מיכאל דוידוב	26/12/2021	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
	קרון קיימת לישראל	קרון קיימת לישראל, זכריה לוי			חדרה	קבוץ גלויות	2			snir474@g mail.com
	קרון קיימת לישראל	קרון קיימת לישראל, שניר לוי			חדרה	קבוץ גלויות	2			snir474@g mail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קרון קיימת לישראל	קרון קיימת לישראל, זכריה לוי			חדרה	קבוץ גלויות	2			snir474@gmail.com
קרון קיימת לישראל	קרון קיימת לישראל, שניר לוי			חדרה	קבוץ גלויות	2			snir474@gmail.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב			חדרה	הגבורים	59	04-9112670		michael@mo ran- hadera.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	1534-6322072	Office@milik gol.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

שינוי הוראות וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה מ- 60% (300 מ"ר) במצב מאושר ל- 70% (350 מ"ר) במצב מוצע.

2. תוספת קומה מ 2 קומות במצב מאושר ל 3 קומות במצב מוצע.

3. קביעת גובה מבנים 10.00 מ' במצב מוצע.

4. שינוי בקווי בנין אחורי מ- 3 מ' במצב מאושר ל 2.70 מ' במצב מוצע. תכנית זו מסדירה קו בנין קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

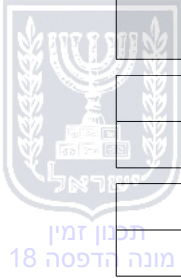
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	499.99	100
סה"כ	499.99	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	499.99	100
סה"כ	499.99	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בנייני מגורים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	2	48	(3)	240 (3)	95 (2)	350 (1)	500	101	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשטחים אלה יוספו שטחי הבנייה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים) למעט תוספת שטח עיקרי על הגג..
- (2) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות רבות תכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים). לשטחים אלו נוספים שטחי ממי"דים בהתאם להנחיות פיקוד העורף..
- (3) בהתאם לקונטור המבנה ולפי תכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים), 50 מ"ר בכל יח"ד ניתן שיחושב כשטח שירות, או הכל עיקרי לפי שימוש בעת ההיתר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית חדרה.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכוננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתרי בניה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד {תאם על עמוד} 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן, תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד {כא"מ} 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, ויתרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון ויתרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	שטחים חדירי מים לפחות 20% 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', ללא בינוי או ריצוף
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>	מילוי הדרישות לעניין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 1. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 2. מערכת קווי התקשורת המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 3. מרחב מוגן / מקלט כל</p>

<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
<p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.                      4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק                      1.4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי                      חשמל עיליים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18