

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0992693

שינוי הוראות בניה בחדרה גוש 7727 חלקה 46

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

בחדרה גוש 7727 חלקה 46  
שטח התכנית 0.786 דונם.  
מטרת התכנית:

הגדלת מסי יח"ד מ-2 יח"ד במצב מאושר ל-3 יח"ד במצב מוצע.  
הגדלת אחוזי בניה מ-46% (361.56 מ"ר) (ע"פ תכנית 302-0111617) . במצב מאושר ל 47% ( 369.60 מ"ר)  
שטח עיקרי במצב מוצע.  
שינוי בתכנית קרקע מ 35% במצב מאושר ל-45% במצב מוצע.  
שינוי בקווי בנין קדמי ל-4.9 מ'..  
שינוי מרחק בין מבנים  
הגדלת מספר מבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה בחדרה גוש 7727 חלקה 46

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

302-0992693

מספר התכנית

0.786 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (8)

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	195981
קואורדינאטה Y	703119

### 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
	37	קבוץ גלויות	חדרה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7727	מוסדר	חלק		46

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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	2020 / חד
16/02/2014		3823	6756	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0111617 ממשיכות לחול.	שינוי	302-0111617
21/05/1992		3301	4007	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 813 ממשיכות לחול.	שינוי	813 / 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			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 12 03/04/2022	מיכאל דוידוב	25/06/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 37 15/01/2022	מיכאל דוידוב	14/01/2022	1	1: 100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 17 09/08/2022	מיכאל דוידוב	25/06/2021	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
	פרטי	איתי גילה			חדרה	קבוץ גלויות	37	04-9112670		michael@moran-hadera.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתי גילה			חדרה	קבוץ גלויות	37	04-9112670		michael@moran-hadera.co.il

**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@moran-hadera.co.il
	מודד	עבד אלאלה יונס יונס	389		ערערה	ערערה	1	050-7161933		faaz15@hotmail.com



מחלקת תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 21



מחלקת תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 יחידת דיור ושינוי הוראות וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד מ-2 ח"ד במצב מאושר ל-3 יח"ד במצב מוצע.
2. הגדלת אחוזי בניה מ- 46% (361.56 מ"ר) במצב מאושר ל 47% (369.60 מ"ר) שטח עיקרי במצב מוצע.
3. שינוי בתכסית קרקע מ 35% במצב מאושר ל-45% במצב מוצע.
4. שינוי בקווי בנין קדמי ל 4.9 מ'.
5. שינוי מרחק בין מבנים
6. הגדלת מספר מבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

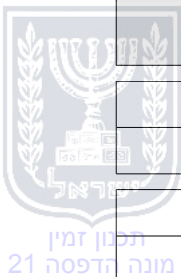
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
להריסה	מגורים א'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	786.44	100
סה"כ	786.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	786.44	100
סה"כ	786.44	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. בנייני מגורים. 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו בית
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת				
קדמי	צידדי-שמאלי	מזל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט			
4.9 (4)	4	2	45	47	676.56	353.8 (3)	(2)	786.44	101	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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) לשטחים אלה יוספו השטחים הקבועים בתוכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542 (תבע תיקונים).
- (2) לפי השטחים הקבועים בתוכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542 (תבע תיקונים).
- (3) בהתאם לתכנית 302-0583542 (תבי"ע תיקונים), תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליחיד מתוך השטחים התת"ק לשטחי שירות. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת היתר בנייה על פי השימוש הכלול בבקשה...
- (4) קו בנין עבור בניה קיימת. כל בניה חדשה תעשה בקו בנין 5 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>העיצוב האדריכלי והעמדת מבנים במגרש יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית חדרה.</p> <p>בניה בגבול המגרש לכיוון פנים החלקה(כוונים דרום ומזרח) תהיה צמודת דופן בקו 0 או תוך שמירה על מרחק של לפחות 3 מ' מקו הגבול ..</p> <p>תותר בנית 3 מבנים בתחום התכנית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>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</p>	
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. במידה ויתבקש לבנות מבנים המותרים במרווחים כדוגמת ממ"ד, מעלית וכד' יש לקבל את אישור פקיד היערות לעניין העצים הבוגרים במסגרת הבקשה להיתר לבניה במרווח. א. קו בניין מעץ לשימור יהיה בהתאם להנחיות פקיד היערות. ב. העתק ועקירת עצים תותר בכפוף לקבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה .</p>	
<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבטחת ביצוע תשתיות.</li> <li>2. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</li> <li>3. מילוי הדרישות לעניין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז.</li> </ol>	
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מים</li> <li>2. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</li> <li>2. תיקשורת וחשמל</li> <li>3. מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</li> <li>3. מרחב מוגן / מקלט</li> <li>4. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</li> <li>4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק 1.4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</li> </ol> <p>לא ינתן 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>	



תשתיות	6.6
<p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 00.5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 00.20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 00.35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>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. 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.</p> <p>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>	

	6.7
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית
