

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-1109503

רחוב אלונה, מגרש 1021 - חדרה

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

שינוי הוראות בינוי בקומת קרקע לצורך בניית בריכת שחיה פרטית לא מקורה, כולל חדר משאבות חיטוי. קביעת קווי בניין לבריכת שחיה, חדר מכונות וחצרות אנגליות. (לפי המסומן בתשריט)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחוב אלונה, מגרש 1021- חדרה

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-1109503

0.561 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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    | 193575 |
| קואורדינאטה Y    | 704150 |

**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**

| ישוב | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|------|-------|----------|-------|
| חדרה | אלונה |          |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10402    | מוסדר   | חלק           | 347                 |                   |

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 18/06/1992 |     | 3674                          | 4018                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית חד/450/ב.<br>הוראות תכנית חד/450/ב<br>תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | חד/450/ב             |
| 13/08/1992 |     | 4385                          | 4034                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית חד/450/ג.<br>הוראות תכנית חד/450/ג<br>תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | חד/450/ג             |
| 09/11/2004 |     | 389                           | 5342                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית חד/1200<br>ממשיכות לחול.       | שינוי   | חד/1200              |
| 06/08/2012 |     | 5662                          | 6456                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית חד/1200/ב<br>ממשיכות לחול.     | שינוי   | חד/1200/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                  |                |                   | נטע ספקטור |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | נטע ספקטור |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 18: 21 04/07/2022 | עדי זכריה  | 04/07/2022  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 09: 31 27/06/2022 | נטע ספקטור | 27/06/2022  | 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/<br>תואר | סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------|
|                | פרטי | משה בוסקילה       |               |          | חדרה | לכיש | 21  | 052-5702224 |     |       |
|                | פרטי | ניצן בוסקילה חייט |               |          | חדרה | לכיש | 21  | 052-5702224 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|-------------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | משה בוסקילה       |               |          | חדרה | לכיש | 21  | 052-5702224 |     |       |
| פרטי | ניצן בוסקילה חייט |               |          | חדרה | לכיש | 21  | 052-5702224 |     |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר      | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב       | רחוב   | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                    |
|---------------------|-----------|-------------|---------------|----------|------------|--------|-----|-------------|------------|--------------------------|
| הנדסאית<br>אדריכלות | עורך ראשי | נטע ספקטור  | 46034         |          | קרית אתא   | ברנר   | 19  | 054-7230878 |            | netaspektor.z@gmail.com  |
| אדריכלית            | יועץ      | עדי זכריה   | 18005         |          | חדרה       | החיד"א | 1   | 052-2506454 |            | hzechar@netvision.net.il |
| מודד                | מודד      | אימן מחאמיד | 978           |          | אום אל-פחם | (1)    |     | 052-8596437 | 04-6111981 | aiman74@walla.com        |

(1) כתובת: אום אל פחם 30010, ת.ד. 6406.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בינוי בקומת קרקע לצורך בניית בריכת שחיה פרטית לא מקורה, כולל חדר משאבות חיטוי. קביעת קווי בניין לבריכת שחיה, חדר מכונות וחצרות אנגליות. (לפי מסומן בתשריט)

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני (חצרות אנגליים, בריכה וח. מכונות) לפי 62א(א)5

2. קביעת קווי בניין לבריכת שחיה, חדר מכונות וחצרות אנגליים לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

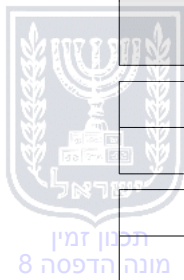
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                   | תאי שטח   |                |
|------------------------|-----------|----------------|
| מגורים א'              | 1021      |                |
| סימון בתשריט           | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים א' | 1021           |

#### 3.2 טבלת שטחים

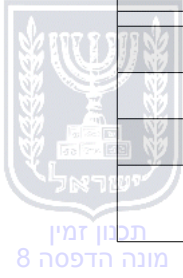
| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 561 | 100    |
| סה"כ      | 561 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 561.08    | 100          |
| סה"כ      | 561.08    | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים א'  |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | ע"פ תכנית חד/1200 , ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית. |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | בינוי ו/או פיתוח   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                   |          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |       |           |           |
|------------------|------------|-------|--|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|----------|--------------------|-----------------|---------|-------|------|-------|-----------|-----------|
|                  |            |       |  |              |                         | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |          |                    |                 |         |       |      |       |           |           |
|                  |            |       |  |              |                         |                          | שרות              | שרות     |                    |                 |         |       |      | עיקרי |           |           |
| 5 (6)            | 5 (6)      | 3 (6) | 3 (6)  | 1            | 2                       | 8.5 (5)                  | 2                 | 42.8 (4) | 100 (3)            | 60 (2)          | 344 (1) | 561   | 1    | 1021  | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 160 מ"ר עיקרי ליחידה + 12 מ"ר מרפסת ליחידה

(2) 30 מ"ר ליחידה

(3) 50 מ"ר ליחידה

(4) 120 מ"ר ליחידה.

(5) 10.5 לגג רעפים.

(6) קו בניין תחתון לבריכה, חדר מכונות וחצר אנגליות לפי תשריט..



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.1</b> | <b>הוראות בינוי</b>   |
|            | תכנון ועיצוב יהיו על פי הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.  |
| <b>6.2</b> | <b>חניה</b>   |
|            | חניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף  |
| <b>6.3</b> | <b>הוראות פיתוח</b>   |
|            | <p>בריכת שחיה :</p> <p>1.הוראות הבניה :</p> <p>א.תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים -1 מ'.<br/>         ב.שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מטר לפחות.<br/>         ג.במקרה שהמרחק בין גדר הבריכה והגדר בגבול החלקה יקטן מ 3 מטר, ניתן לוותר על גדר הבריכה בתנאי שהגדר על גבולות המגרש תקיף את הבריכה ויותקנו סידורי נעילה בשער.<br/>         ד.בריכת שחיה על גגות- תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור קונסטרוקטור לעמידות גג המבנה בעומסים הצפויים.<br/>         ה.הבריכה תוכל להיות צמודה לבית המגורים.<br/>         ו.במקרה של השתלבות הבריכה ובית המגורים תוכל הבריכה להיות צמודה אליו. במקרה של הצמדת הבריכה לקומת העמודים ואף בפלישה לתוכו- חלק הבריכה המקורה בשטח זה, ייכלל באחווי הבניה.</p> <p>2.היתרי בניה :</p> <p>א.בקשות להיתר בניה לבריכות שחייה יהוו חלק מבקשת הבניה ויכללו בתוכנית פיתוח המגרש, אשר תפרט את הוראות בנית הבריכה בהתאם למפורט בסעיף זה.<br/>         ב.הוראות אלה יחולו גם במקרה של הגשת בקשה לבנית בריכה כתוספת לבניין קיים.<br/>         ג.שטח הבניה, חישוב שטחים :</p> <p>a.שטחן של בריכות שחייה בלתי מקורות בחצר המגרש או על גגות הבתים, לא יחושב כשטח בניה.<br/>         b.בריכות שחייה מקורות תיכללנה בחישוב שטח הבניה.</p> <p>3.פיתוח המגרש :</p> <p>א.על המבקשים להתקנת בריכת שחייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכד'.<br/>         ב.שפכי הסלע והעפר שייווצרו מחפירת הבריכה יורחקו מהמגרש לאתר מוסדר לפי ההנחיות המרחביות או לחילופין בהתאם למדיניות הועדה.</p> <p>4.תשתיות</p> <p>א.ניקוז :</p> <p>a.תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום מול תאגיד מי חדרה<br/>         b.תנאי להגשת היתר להקמת הבריכה יהיה הבטחת ביצוע ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת על ידי מנהל אגף התברואה.<br/>         c.ניקוז המים יעשה לשביעות רצון משרד הבריאות ורשות הניקוז ואישורם.<br/>         ב.אספקת מים :</p> |





תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.3</b> | <b>הוראות פיתוח</b>  |
|            | <p>a. אספקת המים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות.</p> <p>b. מגישי התוכנית יתחייבו ויעשו את כל הסידורים אשר יידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוλογית.</p> <p>c. לפני הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מגיש הבקשה להתקשר עם אגף המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר באם יידרש הדבר.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת אישור אגף התברואה של עיריית חדרה כי תכנית הביוב הנוגעת לבריכה הוכנה לשביעות רצונו.</p> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.4</b> | <b>ניהול מי נגר</b>   |
|            | <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחי חלחול מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחי חלחול מים בשטח המגרש, אם יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד'.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

|          |                     |
|----------|---------------------|
| <b>7</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|         |
|---------|
| מיידיית |
|---------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8