

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0949842

תוספת יחידות דיור ושטחים בגוש 10008 חלקה 286 חדרה



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/07/2022

להפקיד את התכנית

07/03/2023

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 באה לחלק את חלקה 286 בגוש 10008 בחדרה לשני חלקים שווים בני 503 מ"ר כל אחד. לאחר החלוקה, התכנית באה להחיל את זכויות והוראות תכנית המתאר הכוללנית של חדרה חד/2020. התכנית מבקשת להגדיל את מסי יחיד מ 2 ל 4 את שיטחי הבניה העיקריים מ 401 מ"ר (40%) ל 800 מ"ר (80%) ולהוסיף 85 מ"ר שיטחי שירות ללא שינוי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת יחידות דיור ושטחים בגוש 10008 חלקה 286 חדרה

מספר התכנית 302-0949842

1.2 שטח התכנית 1.006 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189885
קואורדינאטה Y	705694

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא ברח' היסעור בשכונת קדמת ים בחדרה, באזור של צמודי קרקע.

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

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א7	היסעור	חדרה

קדמת ים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק	286	

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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
10/12/1987		447	3407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 850. הוראות תכנית חד/ 850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	850 / חד
15/02/1985		3358	3248		החלפה	764 / חד
30/04/1994		3178	4211		החלפה	938 / חד/ במ/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת אהרון ארזוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת אהרון ארזוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	08: 59 27/10/2021	אפרת אהרון ארזוני	27/10/2021	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	08: 45 17/01/2023	אפרת אהרון ארזוני	25/09/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה מחייב לעיניין הכניסה למגרשים והתמרון בתוכם בלבד	10: 40 27/12/2022	זאב גורן	28/07/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	מצב מאושר	12: 14 16/02/2021	אפרת אהרון ארזוני	14/02/2021	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	עמיחי יונה בכר			חדרה	היסעור	7			ravitb26@gmail.com
	פרטי	רוית הנה בכר			חדרה	היסעור	7			ravitb26@gmail.com
	פרטי	בלה פוקניוק			חדרה	היסעור				bela_po@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמיחי יונה בכר			חדרה	היסעור	7			ravitb26@gmail.com
פרטי	רוית הנה בכר			חדרה	היסעור	7			ravitb26@gmail.com
פרטי	בלה פוקניוק			חדרה	היסעור				bela_po@bezeqint.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרת אהרון ארזוני		אלף בשלישית אדריכלות	חדרה	גולדה מאיר		04-6330819		efrat@allef3-arc.com
	יועץ תחבורה	זאב גורן			אשדוד	שד ירושלים				eng.goren@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 מחלקת את המגרש, מוסיפה יחידת דיור ושטחי בניה, ללא שינוי בתכנית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש לשני חלקים שווים (A ו B בתשריט).

2. הוספת 2 יחידות דיור .

3. הוספת שטחי בניה ללא שינוי בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	20A, 20B
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
20A, 20B	20A, 20B

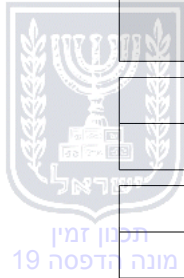
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,006	100
סה"כ	1,006	100

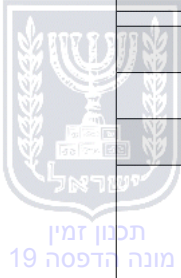
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,002.8	100
סה"כ	1,002.8	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת</p> <p>ב. יותר מבנה מחסן אחד לכל יחיד</p> <p>ג. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות</p> <p>ה. יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ו. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.</p> <p>ז. פתרון הניקוז יצויין בבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>חדר יציאה לגג</p> <p>א. תכסית הבינוי על הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).</p> <p>ב. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.</p> <p>ג. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.</p> <p>ד. הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה. הנסיגה בחזית לא תפחת מ 2 מ'.</p> <p>ה. בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.</p> <p>ו. כל סטייה מההוראות בנוגע לשטחי הבנייה המותרים בקומת הגג, כולל ניוד הזכויות אל מתחת לגג וכניסה נפרדת אליהם תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה כנדרש בתקן בתחום המגרש.</p> <p>תיקבע כניסה ויציאה אחת למגרש. תמרון הרכבים יהיה בתחום המגרש.</p> <p>נספח החניה יהיה מחייב לעניין זה.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>יותר מעבר רכב בשטח הנ"ל לצורכי חניה ותמרון, לכל 4 היחידות במגרש</p>



## 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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	0	4	4	(3) 2	(3) 7	2	30	100		(2) 115	(1) 400	503	20A	מגורים ב'	מגורים ב'		
0	6	4	4	(3) 2	(3) 7	2	30	100		(2) 115	(4) 400	503	20B	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:

תוספת השטחים תחול רק על תת חלקה A.

מרחק בין שכנים 0 - 3 מ' לפי תשריט.

נתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0. לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0, גובה המחסן הפנימי מירבי עד 2.20 מ' גובה חיצוני עד 2.60 מ'.

שטח עליית גג 40 מ"ר, השטח לא יעלה על 40% משטח סך כול שטח קומת הגג, לפי הגדול. ניתן להמיר מ-40 מ"ר ל-15 מ"ר שירות.

לא יתאפשר ניווד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג

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

(1) ליחיד 160 מ"ר + 40 מ"ר עליית גג.

(2) ליחיד 10% אחסנה וטכני משטחים עיקריים + 25 מ"ר חניה מקורה + 12.5 מ"ר מרחב מוגן דירתי.

(3) פלוס חדר עליה לגג.

(4) ליחיד 160 מ"ר + 40 מ"ר לחדר עליה לגג.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עיצוב אדריכלי לפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה כנדרש בתקן בתחום המגרש. תיקבע כניסה ויציאה אחת למגרש. תמרון הרכבים יהיה בתחום המגרש. נספח החניה יהיה מחייב לעניין זה.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, א. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 1. ביוב 1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, תכנון זמין, מונה הדפסה 19 שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית. 1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל. 2. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 3. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 4. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות מקומית בתיאום עם בעל התשתית. 7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): 7.1. 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



<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
<p>שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>7.2 . איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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 וא/הקרוב ביותר של המבנה.</p> <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 5.00 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 : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 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.</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 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>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ל"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19