

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1058049

שינוי הוראות בניה ברחוב השקד בחדרה

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

התוכנית חלה בחלקה 79 בגוש 10040 ברחוב השקד 3 בחדרה. מטרת התכנית הן:

1. הוספת יחידת דיור מ - 2 יח"ד במצב המאושר, ל - 3 יח"ד במצב המוצע.
2. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לתא שטח 1 בלבד, תוספת מ 196 מ"ר במצב מאושר ל 246 מ"ר במצב מוצע.
3. תוספת לתכנית המאושרת מ - 30% ל - 40%.
4. שינוי בקו בניין צידי מזרחי מ 4 מ' במצב מאושר ל 3 מ' במצב מוצע. ובקו בניין אחורי צפוני מ 6 מ' במצב מאושר, ל 5 מ' במצב מוצע.
5. קביעת מרחק מינימאלי 6 מ' בין בניינים. בהתאם לקבוע בתוכנית מתאר חד/2020.
6. התוספת של 50 מ"ר ותוספת יח"ד הינן לתא שטח 1 בלבד.
7. הבניה הקיימת מאושרת בהיתר. השינוי המבוקש בתב"ע זאת לרבות בקווי בניין ומרחק בין מבנים, מתייחסים לכל בנייה עתידית.



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 ברחוב השקד בחדרה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

302-1058049

מספר התכנית

1 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	192524
קואורדינאטה Y	702888

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	השקד	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10040	מוסדר	חלק	79	

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	חד/ 2020
11/07/1999		4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 ה. הוראות תכנית חד/ 450 ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 ה
31/01/1991		1209	3841	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 811 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 811



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מושית פסטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מושית פסטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 16 21/05/2023	מושית פסטמן	02/05/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 56 03/05/2023	אור קמינסקי	11/02/2023	1	1: 500	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	אוריה אהרון פרג			חדרה	השקד	3	052-9200326		
	פרטי	גיטה ראובן פרג			חדרה	השקד	3	052-8287688		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוריה אהרון פרג			חדרה	השקד	3	052-9200326		
פרטי	גיטה ראובן פרג			חדרה	השקד	3	052-8287688		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מושית פסטמן			חדרה	האדמונית	12			moshitf@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454		office@milikgol.co.il
מתכנתת ערים	מתכנן	אור קמינסקי			חדרה	ביאליק	84 ד			office@ok-plan.com

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 וזכויות בניה והגדלת התכסית בתא שטח מס' 1 בהתאם לתוכנית חד/2020.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יחידת דיור מ 2 יח"ד ל 3 יח"ד.

תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר.

הגדלת התכסית מ 30% ל 40%.

קביעת מרחק מינימאלי מעל הכניסה הקובעת, בין בניינים 6 מ'.

מתחת לכניסה הקובעת, תותר חצר אנגלית במרחק שלא יפחת מ 3 מ' מהקיר החיצוני של המבנים.

שינוי בקו בניין צידי ובקו בניין אחורי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	19.44	1.94
מגורים א'	982.41	98.06
סה"כ	1,001.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בנייני מגורים.
	ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות				
קדמי										
5			40	(3) 296	(2) 84.6	(1) 246	490	תא שטח 1	מגורים	מגורים א'
5			30	(3) 197	(2) 49.6	(5) 196	490	תא שטח 2	מגורים	מגורים א'
אחורי										
5										
צדדי-שמאלי										
3										
צדדי-ימני										
4										
מעל הכניסה הקובעת										
(4) 2		2								
(4) 2		1								

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 אלו יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תבי"ע תיקונים).

(2) לפי השטחים הקבועים בתכנית מאושרת לרבות בתכנית מס' 302-0583542 (תבי"ע

תיקונים). לשטחים אלו נוספים שטחי ממ"דים בהתאם להנחיות פיקוד העורף..

(3) בהתאם לתכנית 302-0583542 (תבי"ע תיקונים), תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התתי"ק לשטחי שירות. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת היתר בנייה על פי השימוש הכלול בבקשה..

(4) ניתן להוסיף בניה על הגג בהתאם לתכנית מס' 302-0583542 (תבי"ע תיקונים)..

(5) לשטחים אלו יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תבי"ע תיקונים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

במידה ויהרס הבית הקיים, יהיה נדרש להיצמד לתקן חניה תקף.

6.2**חשמל**

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.

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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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'

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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>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>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור נגר עילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>לחלופין, ניתן יהיה לספק פתרונות פיתוח המאפשרים חלחול.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>1. הבטחת ביצוע תשתיות</p> <p>2. תנאים להיתר בניה עפ"י התכנית החלה על השטח .</p>	
<p style="text-align: right;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים אספקת מים לבנינים</p> <p>בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. מערכת קווי</p> <p>התקשורת המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>3. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק</p> <p>5. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21