

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1088368

שינוי הוראות בניה ברח' ההרדוף גוש 10012 חלקה 101

חיפה

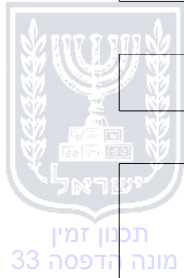
מחוז

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 ברחוב ההרדוף בחדרה בגוש 10012 חלקה 101.

התכנית משנה שטחי בניה, מס' יח"ד, קווי בנין ומרחק בין מבנים - התוספת המוצעת הינה עבור תא שטח 1 בלבד.

1. פירוט שטחי בניה עיקריים בתכנית עבור תא שטח 1 :
השטחים המותרים עפ"י תב"ע תקפה חד/מק/1083: 202.4 מ"ר (40%).
השטח המבוקש 50 מ"ר.
סה"כ 252.4 מ"ר.

2. שינוי מספר יח"ד מ- 2 יח"ד למגרש מיני ל- 3 יח"ד למגרש.

3. קו בניין קדמי מזרחי למבנה ולפרגולה על פי תשריט מצב מוצע בהתאם לבניה קיימת וכל בניה עתידית תעמוד על קו בניין 5 מ'.

4. לשנות מרחק בין מבנים עפ"י מצב קיים 4.00 מ', וכל בניה עתידית תעמוד בהנחיות המרחביות התקפות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' ההרדוף גוש 10012 חלקה 101

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

302-1088368

מספר התכנית

0.935 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

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

לפי סעיף בחוק

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	190860
קואורדינאטה Y	706190

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	ההרדוף	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10012	מוסדר	חלק	101	

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 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
חד / 450 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 450 / ה. הוראות תכנית חד / 450 / ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713		11/07/1999
מק / חד / 1083	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/חד/1083.	4445			26/09/1996
חד / במ / 900	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד/במ/900.	4211	3178		30/04/1994

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל דוידוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל דוידוב		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		10	22/02/2023	מנצור מגן	10: 48 20/04/2023	נספח עצים בוגרים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	05/03/2023	מיכאל דוידוב	11: 31 05/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/04/2022	מיכאל דוידוב	12: 26 20/11/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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	אבשלום מרדכייב			חדרה	ההרדוף	12			avshalom1920@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבשלום מרדכייב			חדרה	ההרדוף	12			avshalom1920@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	23625		חדרה	ההרדוף	12	04-6225001	04-6227429	office@moran-hadera.co.il
	מודד	עבדאללה אלזיר	1082		ערערה	ערערה				iron.engineers@gmail.com
	אגרונום	מנצור מגן			חדרה	כ"ח באייר	2			magentrees1@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

משנה קו בנין ומגדילה קו בנין לפרגולה, מוסיפה יחידת דיור, מוסיפה שטחי בניה ומשנה מרחק בן מבנים לפי בנייה קיימת.

התוספת המוצעת הינה עבור תא שטח 1 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין.
2. שינוי מס' יח"ד.
3. תוספת שטחים.
4. משנה מרחק בין מבנים לפי קיים.
5. קביעת קו בנין לפרגולה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2, 1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	935	100
סה"כ	935	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	933.16	100
סה"כ	933.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. שימושים למשרדי בעלי מקצועות חופשיים ואמנים הגרים באותה יחיד.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח מרחק בין מבנים קיימים 4 מ'. כל בניה עתידית, תעמוד בהנחיות המרחביות המאושרות.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר) תוספת	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי			גודל מגרש מזערי
קדמי										
צדדי										
(6) 4	(5) 5	(4) 2	2	40	(3) 202.4	(2) 85.24	(1) 252.4	506	1	מגורים ב'
(6) 4	(5) 5	(4) 2	1	30	(3) 128.7	(2) 47.16	(1) 171.6	429	2	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 הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
- (2) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים). לשטחים אלו נוספים שטחי ממ"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.
- (4) ניתן להוסיף בניה על הגג בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.
- (5) הערך מתיחס למטר, הערה: קו בנין קדמי מזרחי וקדמי דרומי - לפי תשריט מצב מוצע, וכל בניה עתידית בקו בנין 5 מ'.
- (6) קו בנין צפוני ומערבי.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	העיצוב האדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקופות, בתאום עם לשכת התכנון.
6.2	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף.
6.3	תקשורת
	קווי טלפון כבלים ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
6.4	ניהול מי נגר
	שטחים חדירי מים לפחות 15% 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.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.6	פסולת בניין
	1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 1.1 קבלת הערכה כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר בניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מסודר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בעקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאגר ביניים. -מילוי באמצאות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	מניעת מטרדים בעת הבניה: מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.7**

הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ז. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

תשתיות**6.8**

כל קווי התשתיות המוצעים יהיו תת-קרקעיים

1. ביוב

1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

1.2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

2. מים

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה מערכת אספקת המים של המועצה המקומית 3. הידרנטיים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטיים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

5. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א

6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 כדומה(להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי

המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה יועתקו תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים

הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית במאום עם בעל התשתית.

7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים(בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל-חוק הקרינה):

7.1. תנאי מתן היתר בניה יהיה, תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

7.2. 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/או הקרוב ביותר של המבנה.



תשתיות	6.8
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 אורירי 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 5.0 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 עבודות 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 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	

	6.9
כל בנייה חדשה תעמוד בקווי בניין לפי מצב מאושר .	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר
