

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

30/09/2024

תכנית מס' 302-1078138

תאריך

שינוי הוראות בניה בגוש 10402 חלקה 464

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005218108/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בין הרחי' אכזיב ושד' אלכסנדר בשכונת הפארק בחדרה גוש 10402 חלקה 464.

התכנית משנה שטחי בניה, מס' יח"ד, שטחי שרות, קווי בניין, תכסית קרקע גובה מבנה ומבטלת חובת גג רעפים.

1. פירוט שטחי בניה עיקריים בתכנית :

השטחים המותרים עפ"י תב"ע תקפה חד/1200/ב' : 1,392 מ"ר (כולל מרפסות).

השטח המבוקש 368 מ"ר.

סה"כ 1,760 מ"ר.

בנוסף 20 מ"ר מרפסת מקורה ליח"ד.

2. שינוי מספר יח"ד מ-6 יח"ד לדונם במצב מאושר ל-16 יח"ד במצב מוצע .

3. תוספת שטחי שירות מ-180 מ"ר במצב מאושר ל-580 מ"ר במצב מוצע .

4. ביטול גג רעפים.

5. שינוי גובה מבנה.

6. שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' במצב מאושר ל-5 מ' במצב מוצע.

קווי בניין למרפסות עד 2 מ'. (רחוב אכזיב + רחוב אלכסנדר)

קווי בניין אפס למרתף. (לכל המגרש - ראה מצב מוצע)

7. שינוי אחוזי בניה למרתף מ-80% במצב קיים ל-100% במצב מוצע.

8. שינוי בתכסית קרקע מ-30% ל-50%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10402 חלקה 464

שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

302-1078138

1.2 שטח התכנית

1.160 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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חדרה |
| קואורדינאטה X | 193393 |
| קואורדינאטה Y | 703660 |

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות אכזיב ושדי אלכסנדר בשכונת הפארק בחדרה גוש 10402 חלקה 464

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 | שד אלכסנדר | 12 | |

שכונה הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10402 | מוסדר | חלק | 464 | |

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|-------|
| תד/2020 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תד/2020. הוראות תכנית תד/2020 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | |
| תד/450 ה | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תד/450 ה. הוראות תכנית תד/450 ה תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | |
| תד/1200 ב | החלפה | | 0 | | | |



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 | | 11: 16 31/07/2024 | מיכאל דוידוב | 27/07/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי ופיתוח |
| לא | | 12: 44 22/10/2023 | אחלאם יעקוב | 29/08/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | חניה |
| לא | תשריט מצב מאושר | 08: 44 20/03/2022 | מיכאל דוידוב | 23/05/2021 | 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 | | | עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ | חדרה | המתכת | 4 | 04-6343105 | 04-6247067 | amramltd@ bezeqint.net |
| | פרטי | | | ש.ה גאיה נדלן בעמ | חדרה | הרברט סמואל | 59 | | 04-6214664 | gayanadlan @gmail.co m |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|----------------------------------|------|----------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| פרטי | | | עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ | חדרה | המתכת | 4 | 04-6343105 | 04-6247067 | amramltd@bezeqint. net |
| פרטי | | | ש.ה גאיה נדלן בעמ | חדרה | הרברט סמואל | 59 | | 04-6214664 | gayanadlan@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 | הגבורים | 59 | 04-6225001 | 04-6227429 | office@mor n-hadera.co.il |
| | מודד | ירחמיאל גולדשמיט | 661 | | חדרה | הרברט סמואל | 27 | 04-6325454 | 04-6322072 | milikgol@za hav.net.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
| | יועץ תחבורה | אחלאם יעקוב | 8551033 | | כפר קרע | (1) | | | | Ahlam.yakub@gmail.com |

(1) כתובת : כפר קרע מיקוד 30075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 משנה שטחי בניה, מס' יח"ד, שטחי שרות, קווי בניין, תכסית קרקע גובה מבנה ומבטלת חובת גג רעפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שטחי בניה עיקריים.

2. שינוי מספר יח"ד.

3. שינוי שטחי שירות.

4. ביטול גג רעפים.

5. שינוי גובה מבנה.

6. שינוי קווי.

7. שינוי אחוזי בניה למרתף.

8. שינוי בתכסית קרקע מ-30% ל-50%.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

| יעוד | | תאי שטח |
|-------------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב' | | 1 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|-------|-----------|
| 100 | 1,160 | מגורים ב' |
| 100 | 1,160 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 1,161.09 | מגורים ב' |
| 100 | 1,161.09 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|-----------|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|--------------------------|----------------------|------|--------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|---------|------|-----------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מוחלט | | | | | | | | | | | | |
| | | סה"כ שטחי בניה | שרות | | | | | | | עיקרי | | | | | | |
| 5 (5) | 3 | 3 | 1 | 4 | 16.5 (4) | 13.79 | 16 | (3) 50 | 301.72 | 3500 | (2) 1160 | (1) 580 | 1760 | 1160 | 1 | מגורים ב' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעוד |
|-------------------------------------|------------------|---------|-----------|
| | קדמי | | |
| (6) 320 | (5) 5 | 1 | 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:

תותר עליית גג עד ל 40% מקומה שמתחתיה או 40 מ"ר הקטן מביניהם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר מחסנים לכל יחידת דיור עד 6 מ"ר.
- (2) קומת מרתף שמשמשת חניון + מחסנים.
- (3) בניית מרתף תת קרקעי 100% משטח מגרש בגבול מגרש 0.
- (4) עבור יציאה לגג וחבור חדר טכני - תותר עליית גג עד ל 40% מקומה שמתחתיה או 40 מ"ר הקטן מביניהם .
- (5) קו בנין למרפסות 2 מ'. קו בנין אפס למרתף.
- (6) 20 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|--|--|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי | |
| | עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. | |
| 6.2 | סביבה ונוף | |
| | תכנון עומק אדמה יותאם לנטיעת עצים בוגרים גם מעל שטחי החניה התת-קרקעית. | |
| 6.3 | חניה | |
| | החניה תהיה בתחום המגרש, חניה לדירה. הכניסה והיציאה לשטח התכנית תהיה מרחוב אלכסנדר בלבד. | |
| 6.4 | תשתיות | |
| | <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 2. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 3. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק <ol style="list-style-type: none"> 4.1. 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 לתוכן זמין מונה הדפסה 25 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה. <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 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' <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> | |

6.4

תשתיות

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.

6.5

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. מרבית מי הנגר יטופלון בתחום המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.

6.6

פסולת בניין

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:

1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

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).

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.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2. בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

6.6

פסולת בניין

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25