

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1190214

שינוי הוראות בניה ברח' אבשלום 18 חדרה גוש 10041 חלקה 99



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005287008/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברח' אבשלום 18 בחדרה גוש 10041 חלקה 99.
התכנית משנה אחווי בנין, מס' יח"ד, קווי בניין, תכסית קרקע ומרחק בין מבנים.

השינויים הינם בתא שטח 1 בלבד:

1. תוספת 20% שטחי בניה מ- $186.80 = 40\%$ מ"ר במצב מאושר, ל- $280.20 = 60\%$ מ"ר במצב מוצע.
2. תוספת 1 יח"ד מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד.
3. שינוי קווי בניין אחורי מ-6 מ' ל-4 מ' וקו בניין צידי מ-4 מ' ל-3.6 מ'.
4. שינוי תכסית קרקע מ-30% ל-45%.
5. קביעת מרחק בין מבנים 6 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' אבשלום 18 חדרה גוש 10041
חלקה 99

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

302-1190214

מספר התכנית

0.867 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13) (ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	192804
קואורדינאטה Y	704012

1.5.2 תיאור מקום

רח' אבשלום 18 חדרה גוש 10041 חלקה 99

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	אבשלום	חדרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10041	מוסדר	חלק		99

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
<u>2020 / חד</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
<u>302-0583542</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
<u>780 / חד</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד / 780	3448	1583		05/05/1987



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		09: 15 29/10/2023	מיכאל דוידוב	05/10/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		12: 15 23/02/2023	מיכאל דוידוב	23/02/2023	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	דוא"ל
	פרטי	יוסף אדינייב			חדרה	הדביר	33		yosiad33@gmail.com
	פרטי	ישראל חנאנאייב (1)			קיסריה .		47		israel@ksapir.co.il
	פרטי	גדעון קראוס			חדרה	נורדאו	28		yosiad33@gmail.com
	פרטי	לאה קראוס			חדרה	נורדאו	28		yosiad33@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך הים 47.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ישראל חנאנאייב			קיסריה .	(1)	47		israel@ksapir.co.il

(1) כתובת: דרך הים 47.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב			חדרה	הגבורים	59	04-6225001	michal@moran-hadera.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	Office@milikgol.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 אחוזי בנין, מס' יח"ד, קווי בניין, תכסית קרקע ומרחק בין מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי באחוזי בניה.

2. תוספת יח"ד.

3. שינוי קווי בניין.

4. שינוי תכסית קרקע.

5. קביעת מרחק בין מרחק בין מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תאי שטח		יעוד
2,1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לכריתה
2,1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ב'	זכות מעבר למעבר ברכב
2,1	מגורים ב'	להריסה
2,1	מגורים ב'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	867	מגורים א'
100	867	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	863.45	מגורים ב'
100	863.45	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שימושים למשרדי בעלי מקצועות חופשיים ואמנים הגרים באותה יחיד.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת			מתחת לקניסה הקובעת עיקרי	מעל הקניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
5	4		3.6	1	(4) 2	2	45	(3) 210.15	(2)	(1) 280.2	467	1	מגורים ב'
5	6	4		1	(4) 2	1	30	(3) 120	(2)	(1) 160	400	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).
- (3) בהתאם לתכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים). ניתן אפשרות לתכנן עד 50 מ"ר (מתוך השטח העיקרי) לטובת שטחי שירות בהתאם לשימושים שיקבעו בבקשה להוצאת היתר בניה.
- (4) ניתן להוסיף בניה על הגג בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542 (תב"ע תיקונים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. 2. מרחק בין מבנים יהיה לפחות 6 מ' או בנייה בקיר משותף בהתאם להנחיות המרחביות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף. 2. ניתן לאפשר חניה מקורה בתוך קווי הבניין.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל 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 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 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' 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> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות תכנון זמין מונה הדפסה 11 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</p>	<p>6.3</p>



	<p>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>
--	--

6.4	ניהול מי נגר
	<p>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'.</p>

6.5	פסולת בניין
	<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>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב

		<p>לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
--	--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.7	זכות מעבר	<p>תנאי להיתר אכלוס יהיה רישומה של זיקת ההנאה בהתאם לתשריט.</p>
------------	------------------	---

6.8	הריסות ופינויים	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה/הגדר יהרסו בתום תוקפו של היתר הבניה.</p>
------------	------------------------	---

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
------------	-------------------	--

7.2	מימוש התכנית	
------------	---------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11