

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0347666

הסדרת שימוש למרפאה ותוספת זכויות ברח' אהרונסון, חדרה



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2017

להפקיד את התכנית

06/06/2018

י"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

לגליזציה לשימוש של מרפאת שיניים ו-2 יח"ד במבנה קיים ברחוב אהרונסון בשכ' ויצמן בחדרה, תוך הגדלת אחוזי הבניה העיקריים ושטחי שירות עבור חניה מקורה. כמו כן התוכנית מציעה קווי בנין בקונטור המבנה הבנוי בפועל. במבנה קיימת מרפאת שיניים בקומת הקרקע, מעל -דירת מגורים ע"י חיבור פנימי ובקיר משותף עם קוטג' קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת שימוש למרפאה ותוספת זכויות ברח' אהרונוסון,
חדרה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

302-0347666 מספר התכנית

1 דונם שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	190961
קואורדינאטה Y	705479

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית ברח' אהרונסון, בשכ' ויצמן בחדרה.

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	אהרונסון	65	

שכונה ויצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10009	מוסדר	חלק	375	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 450 ה
05/03/1981	1164	2696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/ 700 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 700



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
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	04/01/2018	מיכאל דוידוב	04/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/01/2018	מיכאל דוידוב	04/01/2018	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



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	תופיק ד"ר דראגימה			חדרה	אהרונוסון	65	04-6343178	04-6346434	b_kshatot@walla.com
	פרטי	אוה דראגימה			חדרה	אהרונוסון	65	04-6343178	04-6346434	b_kshatot@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תופיק ד"ר דראגימה			חדרה	אהרונוסון	65	04-6343178	04-6346434	b_kshatot@walla.com
פרטי	אוה דראגימה			חדרה	אהרונוסון	65	04-6343178	04-6346434	b_kshatot@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		תופיק ד"ר דראגימה			חדרה	אהרונוסון	65	04-6343178	04-6346434	b_kshatot@walla.com
בעלים		אוה דראגימה			חדרה	אהרונוסון	65	04-6343178	04-6346434	b_kshatot@walla.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	liatsh99@walla.com
	מודד	גאברה תאופיק	991		טייבה	(1)		072-2122388	09-7995820	Tgb@012.net.il

(1) כתובת: ת.גב הנדסה ומדידות

ת"ד 1768 טייבה 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

לגליזציה לשימוש של מרפאת שיניים קיימת ו-2 יח"ד:

1. שינוי באחוזי בניה עיקריים.

2. שינוי בקווי בניין.

3. שינוי בשטחי שירות לחניה מקורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי באחוזי בניה עיקריים מ-40% במצב מאושר ל-53%, בהתאם לקונטור מבנה קיים, בהתאם לתשריט מצב מוצע.

2. שינוי בקו בניין צידי-צפון-מערב : מ-4.00 מ' במצב מאושר ל-1.50 מ' במצב מוצע, בהתאם לקונטור של מבנה קיים לקומת קרקע בלבד, ביתר הקומות קו בניין 3.8 מ' בהתאם לתשריט מצב מוצע.

שינוי בקו בניין אחורי-צפון-מזרח : מ-6.00 מ' במצב מאושר ל-4.95 מ' במצב מוצע.

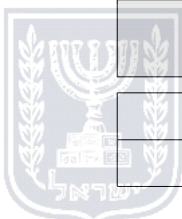
3. שינוי בשטחי שירות לחניה מקורה עבור דירה א', מ-25 מ"ר במצב מאושר ל-41.43 מ"ר במצב המוצע.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,000.16	מגורים א'
100	1,000.16	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם שימוש למרפאות ובעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות המרחביות של חדרה.



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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
											מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
5	(5)	(4)	(3)	1	2	8.5	2	30	773.43	(2) 100	(1) 143.43	530	1000	1	מגורים א'	

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

הערה ברמת הטבלה:

במבנה קיימת מרפאת שיניים בקומת הקרקע-179 מ"ר, ומעליה קומה א' -דירת מגורים-178 מ"ר- ע"י חיבור פנימי ובקיר משותף עם קוטג' קיים-172 מ"ר. ישנה הפרדה מפלסית בין המרפאה למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניה 25 מ"ר לדירה ב'.

חניה 41.43 מ"ר לדירה א'.

מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.-12 מ"ר ליח': 24 מ"ר ל-2 יח"ד

חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי: 53 מ"ר

(2) לא יותר ניוד של שטח עיקרי ממתחת לפני הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

(3) קו בנין צידי-צפון-מערב-בהתאם לתשריט (1.5 מ' רק לגבי המבנה הקיים ולקומת קרקע בלבד)

3.8 מ' ביתר הקומות.

(4) קו בנין צידי-דרום-מזרח-3.9 מ-בהתאם לתשריט (3.9 מ' רק לגבי המבנה הקיים).

(5) בהתאם לתשריט (4.95 מ' רק לגבי המבנה הקיים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	יחולו כל הוראות התכנית המאושרת חד/700, למעט השינויים שנכללים במפורש בתכנית זו.
6.2	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.3	ניהול מי נגר	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.4	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>ג. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים	<p>עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- 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</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

לי"ר	
------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11