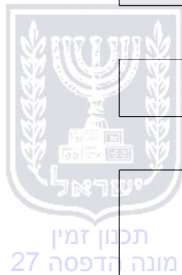


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0424754

שינוי הוראות בניה ברח' הגיתית-הנבל בחדרה גוש 10042 חלקות 521-520



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2017

להפקיד את התכנית

11/06/2018

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

התכנית חלה ברח' הגיתית פינת רח' הנבל בחדרה, גוש 10042 חלקות 520-521. התכנית מאחדת חלקות, משנה מספר יחידות הדיור מ-5 ל-8 יח"ד, בהתאם למדיניות הציפוף שנקבעה בתכנית המתאר, משנה שטחי בניה, קווי בנין ותכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' הגיטית-הנבל בחדרה גוש 10042
חלקות 520-521

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

302-0424754

מספר התכנית

1.264 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192193
קואורדינאטה Y	703789

1.5.2 תיאור מקום

רח' הגיטית 13 חדרה

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	הגתית	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10042	מוסדר	חלק	520-521	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
13/08/1992	4385	4034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ג. הוראות תכנית חד/ 450 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ג
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
02/12/1993	1074	4172	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 947. הוראות תכנית חד/ 947 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 947
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 /ו
09/02/2012	2497	6374	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1435 /א ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1435 /א
05/01/2006		5477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 /ח



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	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים	15/05/2018	ירחמיאל גולדשמיט	07/05/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי פיתוח וחניה	06/09/2017	מיכאל שבצ'נקו	06/09/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	06/09/2017	מיכאל דוידוב	06/09/2017	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	מור אברגיל			חדרה	פיינברג	14			
	פרטי	רועי אברגיל			חדרה	פיינברג	14			
	פרטי	ארז עזרא חכימי			חדרה	איילון	6	052-4660052		hakimi.erez@gmail.com
	פרטי	סימון אואסקר			חדרה	דורי יעקב	7			
	פרטי	גיא שרים			חדרה	הרברט סמואל (1)	66			
	פרטי	אביגיל שרים			חדרה	הרברט סמואל (1)	66			
	פרטי	ליאור אוסקר			חדרה	דורי יעקב	7			hezios@gmail.com
	פרטי	חזי יחזקאל אוסקר			חדרה	דורי יעקב	7			hezios@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל ב"כ עו"ד נורמן יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מור אברגיל			חדרה	פיינברג	14			liatsh99@walla.com
פרטי	רועי אברגיל			חדרה	פיינברג	14			liatsh99@walla.com
פרטי	ארז עזרא חכימי			חדרה	איילון	6	052-4660052		hakimi.erez@gmail.com
פרטי	סימון אואסקר			חדרה	דורי יעקב	7			liatsh99@walla.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביגיל שרים			חדרה	הרברט סמואל (1)	66			liatsh99@walla.com
פרטי	גיא שרים			חדרה	הרברט סמואל (1)	66			liatsh99@walla.com
פרטי	ליאור אוסקר			חדרה	דורי יעקב	7			hezios@gmail.com
פרטי	חזי יחזקאל אוסקר			חדרה	דורי יעקב	7			hezios@gmail.com

(1) כתובת: אצל ב"כ עו"ד נורמן יוסף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מור אברגיל				חדרה	פיינברג	14			
בעלים	רועי אברגיל				חדרה	פיינברג	14			
בעלים	ארז עזרא חכימי				חדרה	איילון	6	052-4660052		hakimi.erez@gmail.com
בעלים	סימון אואסקר				חדרה	דורי יעקב	7			
בעלים	גיא שרים				חדרה	הרברט סמואל (1)	66			
בעלים	אביגיל שרים				חדרה	הרברט סמואל (1)	66			
בעלים	ליאור אוסקר				חדרה	דורי יעקב	7			hezios@gmail.com
בעלים	חזי יחזקאל אוסקר				חדרה	דורי יעקב	7			hezios@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: באמצעות עו"ד נורמן יוסף בהתאם ליפויי כח מתאריכים 22.12.15 ו-1.3.16.

מגישי ויזמי התכנית ובעלי עניין בקרקע

(1) כתובת: אצל ב"כ עו"ד נורמן יוסף.

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		04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
	אדריכל	מיכאל שבצ'נקו	84153		אור עקיבא	שד המלך דוד	561	04-6263908	04-6263908	micharch2003@yahoo.com



מנהל תכנון זמין
הדפסה 27



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 מאחדת חלקות, משנה מספר יחידות הדיור מ-5 ל-8 יח"ד, בהתאם למדיניות הציפוף שנקבעה בתכנית המתאר, משנה שטחי בניה, קווי בנין ותכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות 520-521.

2. שינוי במס' יח"ד מ-5 יח"ד במצב מאושר, ל-8 יח"ד במצב מוצע.

3. שינוי שטח עיקרי- מ-800 מ"ר במצב מאושר ל-1,038 מ"ר במצב מוצע.

4. שינוי קו בניין מערבי מ-5 מ' במצב מאושר ל-4.5 מ' במצב מוצע.

5. שינוי בתכסית קרקע מ-50% במצב מאושר, ל-55% במצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1

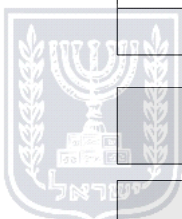
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,264	100
סה"כ	1,264	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,263.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,263.68	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. משרד לבעל מקצוע חופשי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. לעת הוצאת היתר בניה, תיבדק התאמת התכנון המוצע להנחיות המרחביות התקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידי- ימני	צידי- שמאלי					קדמי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה
5	3.6 (1)	4.5 (2)	6.33	8	55	122	1542	250	254	1038	1264	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי השרות העיליים בממוצע 31.75 מ"ר ליח"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) צידי-צפוני.

(2) ק.ב. צידי-מערבי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. לעת הוצאת היתר בניה, תיבדק התאמת התכנון המוצע להנחיות המרחביות התקפות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>חניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>שטח של כ-20% מהמגרש ישאר מגונן ופתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>שטחים חדירי מים לפחות 20% 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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <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: <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב 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>העתקת העצים תהיה באחריות עיריית חדרה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב</p> <p>1.1 מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>1.2 תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת</p>	<p>6.6</p>



6.6

תשתיות

לפתרון הקצה הנ"ל.

2. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

3. הידרנטים

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

4. תיקשורת 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 התשתית 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי

המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים

הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית

בתיאום עם בעל התשתית.

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

הקרינה):

7.1. 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.

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/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.



תכנון זמין
מונה תדפיס 27



תכנון זמין
מונה תדפיס 27



תכנון זמין
מונה תדפיס 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תשתיות	6.6
<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 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>	
היטל השבחה	6.7
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
לי"ר	