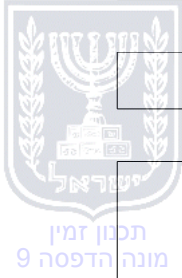


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0648527

שינוי הוראות בנייה - המוסד לביטוח לאומי חדרה



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/10/2018

להפקיד את התכנית
 29/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בניין המוסד לביטוח לאומי נבנה על מגרש בשטח של כ 2,861 מ"ר, תכנית מפורטת חד/1212 אשר הגדילה את זכויות הבנייה במתחם העיריה, שבניין המוסד מהווה חלק ממנו, שינתה את יעוד חלק מגג החניון לשטח ציבורי פתוח, ובכך קטן שטח המגרש. כיום, הבניין אשר משרת את אוכלוסיית חדרה והסביבה, קטן מלהכיל את האוכלוסייה שגדלה בינתיים ובאה לקבל שרות והמוסד מבקש להגדיל את שטח הבניין לטובת שטחי קבלת קהל וגם להשאיר אופציה לגידול עתידי לעבודה פנימית של פקידי המוסד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בנייה- המוסד לביטוח לאומי חדרה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
302-0648527	מספר התכנית	
2.441 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192246
קואורדינאטה Y	704578

1.5.2 תיאור מקום

מתחם העיריה ובית המשפט

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	הלל יפה	7	

שכונה מתחם העיריה ובית המשפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק		439

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
22/03/2007	2089	5643		החלפה	חד/ 1212



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל גרינהאוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל גרינהאוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 15 11/04/2019	דניאל גרינהאוז	27/06/2017			מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 35 06/05/2019	מיכה נוצה	06/05/2019		1: 250	מחייב	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	09: 16 11/04/2019	דניאל גרינהאוז	27/04/2017		1: 1000	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
סגן סמנכ"ל ולוגיסטיק ה	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, חיראדין ריכארד		המוסד לביטוח לאומי	ירושלים	(1)	34	02-6709909	02-6510881	rekadk@nio i.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' ויצמן, ירושלים 34.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, ריכארד חיראדין		המוסד לביטוח לאומי	ירושלים	שד ויצמן)	34	02-6709909	02-6510881	rekadk@nioi.gov.il

(1) כתובת: שד ויצמן 34 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל גרינהאוז		גרינהאוז אדריכלים	תל אביב- יפו	שטריקר	4	03-6054448		danny@gryn haus.co.il
	יועץ תחבורה	מיכה נוצה	32491	תדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8577566	04-8577567	micha@tede m.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אלי רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	(2)		077-4518726		

(1) כתובת : טירת הכרמל.

(2) כתובת : הרצליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1.הוספת זכויות בניה ושינוי ייעוד קרקע משטח מבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ לטובת הרחבת מבנה למוסד לביטוח לאומי וקביעת הוראות לפיתוח שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת לבניין קיים לטבות שטחי קבלת קהל ועתודה למשרדים לעובדי המוסד ע"י תוספת זכויות בניה עיקריות, תוספת שטחי שירות, תוספת חניונים ע"י תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
2. שינוי ייעוד משטח מבני ציבור לשצ"פ.
3. תוספת קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
4. הגדלת תכסית.



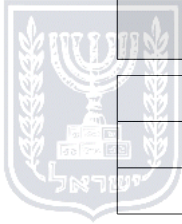
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2404
שטח ציבורי פתוח	2405,439

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסנים ומוסדות ציבור	1,864.33	76.37
שטח ציבורי פתוח	576.76	23.63
סה"כ	2,441.09	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,742.39	71.98
שטח ציבורי פתוח	678.25	28.02
סה"כ	2,420.64	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - דרכים - גנים - שטחי חניה - מוסדות ציבוריים וקהילתיים - מקלטים ומחסים ציבוריים - מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות של הועדה המקומית
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גן שכונתי ו/או עירוני, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים, שילוט קווי תשתית הנדסית תת קרקעיים, מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן, חניה, אחסון ומתקנים הנדסיים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד.</p> <p>2 מתחת לכניסה הקובעת, תותר בניית מרתף לחנייה, אחסון, מתקנים הנדסיים, ותשתיות 3. במקרה של בניית מרתף יהיה המילוי שמעליו בגובה 1.0 מ' לפחות כדי לאפשר גינון ונטיעות.</p>
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי עיצוב אדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות של הועדה המקומית



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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	4	4	6	10	51	60	9406		2600	10400	1742.4	2404	סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0	6				3661				678	2405,439		שטח ציבורי פתוח		

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:

- קווי הבניין מתייחסים למעל לכניסה הקובעת. תותר הקמת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
לאחר תוספת המרתפים ותוספת הבנייה יוחזר שטח גג החניון לקדמותו ויפותח על פי תכנית שתאושר על ידי אדריכלית העיר.	
6.2	עיצוב אדריכלי
עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם והנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה. השצ"פ על גג החניון ישמש את הציבור, ויאפשר חיבור להמשך השצ"פ מצפון, תכנית פיתוח תוגש לאישור העיריה גובה המילוי נטו לא יפחת מ 1 מ' נטו לשתילה, ובאזורים המיועדים לנטיעת עצים יגיע ל- 1.5 מ'. תנאי להיתר בניה הנו הגשת תכנית פיתוח ערוכה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות, ע"י אדריכל נוף. התכנית תתייחס לפיתוח הסביבתי, השתלבות עם הכיכר העירונית, צמחיה וריהוט רחוב	
6.3	חניה
החנייה תהיה בתחום התכנית ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.	
6.4	איכות הסביבה
תכנית עיצוב אדריכלי תכלול התייחסות לבנייה ירוקה. לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. לרבות: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו') מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, שימור משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.	
6.5	הפקעות ו/או רישום
בכפוף לסעיף 29 (2) כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית חדרה ללא תמורה על-פי החוק	
6.6	חשמל
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>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>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תיקשורת וחשמל</p>	



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

מרחב מוגן / מקלט

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

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 קוי 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.

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

א. 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.

ב. 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.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - מציר הקו 20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- מציר הקו 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך התיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה התיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת התיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 1 מ'

יא. שנאי על עמוד התיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות



6.6	חשמל
<p>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 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 עבודת 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>	
6.7	ניהול מי נגר
<p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטח חדיר למים, במידה ויותקנו בתחומי מהמגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר בהיקף הנדרש בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p>	
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
<p>אישור תכנית פיתוח השצ"פ ע"י מהנדס העיר בתאום עם איגוד עצים ואיכות הסביבה</p>	
6.9	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית