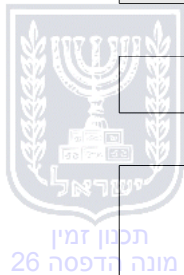


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0433789

שינוי הוראות בניה ברח' האלון בחדרה גוש 10041 חלקה 259



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:
13/03/2019

להפקיד את התכנית
 09/09/2019

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

התכנית חלה ברח' האלון בחדרה גוש 10041 חלקה 259.
התכנית משנה מס' יח"ד, אחוזי בניה עיקריים, תכסית קרקע, קווי בנין וגבול תחום הקמת בריכת שחיה.

1. שינוי במס' יח"ד מ-2 יח"ד במצב מאושר ל-4 יח"ד במצב מוצע.
 2. שינוי באחוזי בניה עיקריים מ-40%=389.20 מ"ר במצב מאושר ל-650=66.80% מ"ר במצב מוצע.
עבור תא שטח 1 : תוספת 135.2 מ"ר מ-194.80 מ"ר במצב מאושר ל-330 מ"ר במצב מוצע.
 3. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.
עבור תא שטח 2 : תוספת 125.6 מ"ר מ-194.40 מ"ר במצב מאושר ל-320 מ"ר במצב מוצע.
 4. שינוי בקו בנין צידי צפוני מ-4 מ' במצב מאושר ל-2.87 מ' לבניה קיימת ו-3.5 מ' לבניה חדשה במצב מוצע, עפ"י תשריט.
- שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' במצב מאושר ל-4 מ' במצב מוצע.
קו בנין צידי-דרומי עפ"י הקיים לבניה קיימת בלבד ו-4 מ' עבור בניה חדשה.
קווי הבניין לבריכת שחיה יהיו 5 מ' קדמי, 1 מ' אחורי, 1 מ' צידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' האלון בחדרה גוש 10041 חלקה

259

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0433789

מספר התכנית

1 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192732
קואורדינאטה Y	703545

1.5.2 תיאור מקום

רח' האלון שכ' ברנדייס 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	האלון	חדרה

שכונה ברנדייס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10041	מוסדר	חלק	259	275

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358	11/05/2014
חד / 450 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 450 / ג. הוראות תכנית חד / 450 / ג תחולנה על תכנית זו.	4034	4385	13/08/1992
חד / 450 / ה	החלפה		4783	4713	11/07/1999
חד / 850	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 850 ממשיכות לחול.	3407	447	10/12/1987
חד / מק / 450 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / מק / 450 / ו. הוראות תכנית חד / מק / 450 / ו תחולנה על תכנית זו.	4706		01/12/1998
חד / 811	החלפה		3841	1209	31/01/1991
חד / מק / 450 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / מק / 450 / ח. הוראות תכנית חד / מק / 450 / ח תחולנה על תכנית זו.	5477		05/01/2006



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: 26 15/08/2019	מיכאל שבצ'נקו	15/08/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב במאושר	08: 12 22/02/2017	מיכאל דוידוב	22/02/2017	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	אסתר גרנות			חדרה	העבודה				
	פרטי	מרדכי גרנות			חדרה	העבודה				
	פרטי	דותן סלויים			חדרה	האלון	35	054-5550543		dotan.slavim@gmail.com
	פרטי	מורן סלויים			חדרה	האלון	35	054-5550543		dotan.slavim@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דותן סלויים			חדרה	האלון	35	054-5550543		dotan.slavim@gmail.com
פרטי	מורן סלויים			חדרה	האלון	35	054-5550543		dotan.slavim@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מס' יח"ד, אחוזי בניה עיקריים, תכסית קרקע, קווי בנין וגבול תחום הקמת בריכת שחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במס' יח"ד.
2. שינוי באחוזי בניה עיקריים.
3. שינוי בתכסית קרקע.
4. שינוי בקווי בנין.
5. ושינוי גבול תחום הקמת בריכת שחיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	2,1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים א'	2,1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2,1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	29.73	2.97
מגורים א'	973	97.04
סה"כ	1,002.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.72	2.97
מגורים א'	971.15	97.03
סה"כ	1,000.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, חניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, נטיעות, מתקני דרך.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
												מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	עיקרי	שרות	עיקרי
5	4	(4)	(3)	1	2	4.1	2	40	110.88	540	(2) 100	(1) 110	330	487	מגורים א'
5	4	(4)	(7)	1	2	4.11	2	40	109.05	530	(2) 100	(6) 110	(5) 320	486	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:

קווי הבניין לבריכת שחיה יהיו 5 מ' קדמי, 1 מ' אחורי, 1 מ' צידי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 55 מ"ר ליח"ד.

(2) 50 מ"ר ליח"ד.

(3) עפ"י תשריט לבניה קיימת, 3.5 מ' לבניה חדשה..

(4) ק.ב. צידי-דרומי : עפ"י תשריט :

עפ"י הקיים לבניה קיימת ו-4 מ' עבור בניה חדשה.

(5) גודל יח"ד לא יעלה על 200 מ"ר.

(6) 55 מ"ר ליח"ד.

(7) עפ"י תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.
6.2 הוראות פיתוח	שטח של כ-20% מהמגרש ישאר מגונן ופתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף.
6.3 ניהול מי נגר	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'.
6.4 שמירה על עצים בוגרים	<p>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.
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>

פסולת בניין	6.5
<p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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.</p>	



תשתיות	6.6
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התיקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>3. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>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</p> <p>4.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות</p>	



6.6

תשתיות

לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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 עבודת 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.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.8

עיצוב אדריכלי

עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה

7. ביצוע התכנית7.1 **שלבי ביצוע**7.2 **מימוש התכנית**

ל"ר