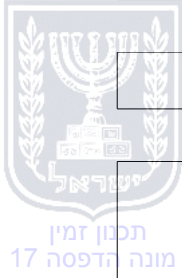


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0816322

שינוי הוראות בניה ברח' ירושלים בחדרה גוש 10033 חלקות 104, 105



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/02/2021

להפקיד את התכנית לדוד

11/07/2021

יו"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' ירושלים בחדרה גוש 10033 חלקות 104-105.
התכנית משנה מס' יח"ד, שטחי בניה, קווי בניין, מרחק בין מבנים ותכנית קרקע:

1. שינוי במס' יח"ד מ-4 יח"ד במצב מאושר ל-10 יח"ד במצב מוצע. (6 יח"ד לדונם).

2. שינוי בשטחי בניה עיקריים מ-855.60 מ"ר במצב מאושר* ל-1,456 מ"ר. (כולל קומה ג' חלקית).

*פירוט שטח עיקרי=855.60 מ"ר במצב מאושר:

808/חד=695.60 מ"ר =40% לפי תכנית מאושרת

+160.00 מ"ר-בניה על הגג (40 מ"ר ליח"ד במצב מאושר=160 מ"ר ל-4 יח"ד במצב המאושר).

3. שינוי בקו בנין מזרחי-אחורי (בחלקה 104) מ-6 מ' במצב מאושר ל-3.6 מ' במצב מוצע.

שינוי בקו בנין מזרחי-צידי (בחלקה 105) מ-4 מ' במצב מאושר ל-3.6 מ' במצב מוצע.

שינוי בקו בנין צפוני-צידי (בחלקה 104) מ-4 מ' במצב מאושר ל-3.6 מ' במצב מוצע.

שינוי בקו בנין קדמי (עפ"י התשריט בלבד)- מ-5 מ' במצב מאושר ל-3.92 מ' במצב מוצע.

4. מרחק בין מבנים-6 מ'.

5. שינוי בתכנית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' ירושלים בחדרה גוש 10033
חלקות 104, 105

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0816322

1.739 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 לי"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	193539
קואורדינאטה Y	705505

1.5.2 תיאור מקום

רח' ירושלים פינת רח' ויתקין בחדרה גוש 10033 חלקות 104-105

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	ירושלים	68	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10033	מוסדר	חלק	104-105	103

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
808 / חד	627 - 628

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



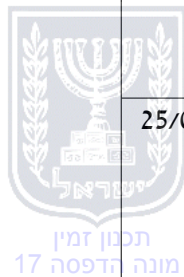
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065	25/09/2019
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 450 / ה. הוראות תכנית חד / 450 / ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713	11/07/1999
חד / 850	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 850. הוראות תכנית חד / 850 תחולנה על תכנית זו.	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 / 808	החלפה		3840	1192	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		08: 15 15/06/2021	מיכאל דוידוב	14/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 17 31/05/2021	אחלאם יעקוב	23/05/2021	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		11: 31 29/10/2020	מיכאל דוידוב	29/10/2020	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			יניב בל החזקות יזמות ובניה בע"מ	חדרה	מלחמת ששת הימים	10	04-6324240	04-6213701	belyaniv1@ gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יניב בל החזקות יזמות ובניה בע"מ	חדרה	מלחמת ששת הימים	10	04-6324240	04-6213701	belyaniv1@ gmail.com

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	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227462	liatsh99@wal la.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הרברט סמואל	27	04-6325454		milikgol@za hav.net.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)				Ahlam.yakub @gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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, שטחי בניה, קווי בניין, מרחק בין מבנים ותכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במס' יח"ד.
2. שינוי בשטחי בניה עיקריים.
3. שינויים בקווי בניין.
4. מרחק בין מבנים.
5. שינוי בתכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

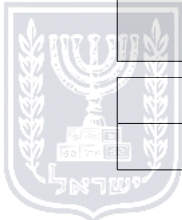
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,739	100
סה"כ	1,739	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,755.07	100
סה"כ	1,755.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
						מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
קדמי						מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
צידדי-שמאלי						עיקרי	עיקרי	2313.7	1739		
צידדי-ימני						שרות		521.7 (2)	336 (1)		
3 (3)										1	מגורים ב'
3.6											
3.6											
(4)											

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) מחסנים 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450 ה') = 120 מ"ר. ממ"ד 12 מ"ר ל-8 יח"ד = 96 מ"ר. חניה מקורה 30 מ"ר ליח"ד = 120 מ"ר ל-4 יח"ד במצב המאושר לפי תכנית 302-0583542.
- (2) שטח למרתף עבור 4 יח"ד במצב המאושר בלבד, כגודל התכסית במצב המאושר = 30%. תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התת"ק לשטחי שירות בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה.
- (3) ניתן להוסיף בניה על הגג ב וכן ניתן לבחור בין בניה על הגג-שטח עיקרי 40 מ"ר הבניה על הגג, אך לא יעלה על 40% משטח קומת הגג, או 15 מ"ר שרות, בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542. שטחי חדרי היציאה לגג בין אם עיקריים ובין אם שירות הינם חלק מהשטחים הנקובים בטבלה ולא ניתן יהיה להוסיף עליהם.
- (4) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	
	עיצוב אדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.	
6.2	חניה	
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.	
6.3	ניהול מי נגר	
	<p>במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, א. במגרשי המגורים לפחות 20% 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 יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
6.4	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> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין 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 שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה</p>	

6.5

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

1. ביוב

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.

1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.

2. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. מונה הדפסה 17 תכנון זמין

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 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.

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'

6.5

תשתיות

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.

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.

6.6

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית

6.8

בטחון ובטיחות

א. גובה התכנית כפי שנקבע בטבלה בסעיף 5 בתכנית זו, מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה האמור לעיל לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למערכת הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17