

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/813 ל

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה בבית אליעזר, חדרה.

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חדרה

סוג תוכנית: מפורטת

ו.ב.ע - מתן תוקף

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' חד/מק/813 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 2011009 ביום 4.7.11 י"ד הועדה	ועדה מקומית חדרה הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2011014 ביום 22.11.11 י"ד הועדה
הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6364 מיום 16.1.12	הודעה על הפקדת תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292 מיום 12.9.11

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה בשכ' בית אליעזר בחדרה.
האיזור מתאפיין במבנים צמודי קרקע.
התכנית מציעה תוספת יחידת דיור ושינויים בקו בנין, תכסית קרקע, אחוזי בניה, מרחק בין
מבנים, ע"מ לאפשר בינוי משופר במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי הוראות בניה בבית אליעזר, חדרה.
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	חד/מק/813 ל
1.3 מהדורות	שלב	2.618 ד'
	מספר מהדורה בשלב	5
	תאריך עדכון המהדורה	29.11.2011
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) (4), 62 א(א) (5), 62 א(א) (8), 62 א(א) (9)
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה

קואורדינטה X	703,004
קואורדינטה Y	196,044

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב חדרה חדרה

שכונה רחוב מספר בית	רח' קיבוץ גלויות 46	בית אליעזר רח' נחל פולג 37
---------------------	---------------------	----------------------------

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7727	• מוסדר	• חלק מהגוש	✓42	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/813	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/813 ממשיכות לחול.	4007	21/5/1992
חד/450 ה'	כפיפות		4783	11.7.1999

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	14	ל"ר	28.6.2011	מיכאל דוידוב		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250	ל"ר	1	28.6.2011	מיכאל דוידוב		
נספח בינוי	• מנחה	1: 250	ל"ר	1	4.7.2011	מיכאל דוידוב		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל"ר	מיכאל דוידוב	016686412	ל"ר	ל"ר	ל"ר	הגיבורים 59 חדרה	6225001-04	052-6433818	6227429-04	archmorn@bezeqint.net	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
ל"ר			קרן קיימת לישראל							• בעלים
ל"ר	דורון פליישר	024920787								• חוכרים
ל"ר	לילך פליישר	029252947								
ל"ר	שרה חזי	4157330								
ל"ר	מיכאל דוידוב	016686412								
ל"ר	יפה דוידוב	017495631								
ל"ר	אורן טובה	312916984								
ל"ר	טלי טובה	309680999								

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
ה.אדריכלות	מיכאל דוידוב	016686412	23625	ל"ר		הגיבורים 59 חדרה	04-6225001	052-6433818	04-6227429	Liatsh99@walla.com	• עורך ראשי
מודד מוסמך	מ.יונס ב.יונס		1032	ל"ר	ל"ר	ערערה מיקוד 30026	04-6353258	050-5369920	077-3388068	younis224@yahoo.com	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- שינוי במס' יח"ד.
- שינוי בבקו בנין למבנה מוצע.
- שינוי בתכנית קרקע.
- שינוי באחוזי בניה.
- שינוי במרחק בין מבנים.
- שינוי מס' הבתים על המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי במס' יח"ד מ-5 יח"ד במצב מאושר ל-6 יח"ד במצב מוצע.
- שינוי בקו בנין צידי- צפוני למבנה מוצע, מ-4.00 מ' במצב מאושר, ל-3.60 מ' במצב מוצע.
- שינוי בתכנית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.
- שינוי באחוזי בניה מ-40% במצב מאושר ל-46% במצב מוצע.
- שינוי במרחק בין מבנים מ-8 מ' במצב מאושר ל-6 מ' במצב מוצע.
- שינוי במס' הבתים על המגרש מ-2 מבנים במצב מאושר ל-3 מבנים במצב מוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.618 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1027.18		+ 133.98	893.20	מ"ר	מגורים
	6		+1	5	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים	42				
דרך	1001, 1000				

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,233	85.29%		מגורים א'	2,233	85.29%
דרך	385	14.71%		דרך	385	14.71%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים	
4.1.1	שימושים	
א.	בנייני מגורים.	
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.	
4.1.2	הוראות בניה	
א.	מס' הבתים על המגרש	על המגרש תותר בניית שלושה בנייני מגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%) שטח עיקרי בלבד	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-דרומי	צידי-צפוני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'2	42	2233	1027.18	חניה 25 מ"ר ליו" יציאה לגג-15 מ"ר ליו" מרחב מוגן עפ"י דרישות תנ"א. חדרי מכונית, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבטי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	-	50 מ"ר ליו"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה.	1027.18	46%	6	-	40%	-	2 ק'	1	5	4	עפ"י תשריט

6. הוראות נוספות

הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.2 חניה
מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ושינויהן מעת לעת.

6.3 היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.4 הוראות לניקוז משמר נגר
השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הבויב.

6.5 הריסת גדרות

- א. גדר המסומנת בסימון הריסה הינה גדר המיועדת להריסה. הגדר תהרס כתנאי להוצאת היתר הבניה.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוינת גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדר המסומנת בתשריט להריסה.

6.6 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית

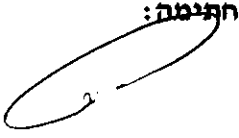
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	מיכאל דוידוב		29.11.11
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	מיכאל דוידוב	מורן אדריכלות והנדסה הגיבורים 59 חדרה 04-6225001	29.11.11
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	שונים		