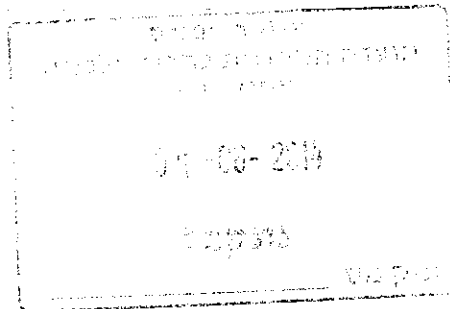


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0087973

שינוי הוראות בניה ברח' אחד העם 40, חדרה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

302-0087973

15.10.13

2013.09.09

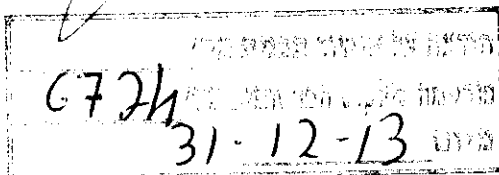
שם ותפקיד החותם

302-0087973

19-2-13

2013.02.19

שם ותפקיד החותם



6885

17-7-13

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

על פי תכנית מאושרת חד/1191 הותר לבנות במגרש זה מבנה המשלב מסחר ומגורים, ובו עד 9 יח"ד, המהוות חלק יחסי מסה"כ 32 יח"ד שאושרו למתחם בן 3 החלקות שנכלל בתכנית זו. במגרש הנדון לא נוצלה האפשרות לשימוש מסחרי, והוגשה בקשה לבניית מבנה מגורים בלבד. במסגרת הבקשה להיתר בנייה אושרה באמצעות הקלה תוספת של 2 יח"ד נוספות, דו-קומתיות, ללא תוספת שטחים. בתכנית זו מבוקש לפצל את שתי היחידות הנ"ל ל-4 יח"ד נפרדות, דהיינו תוספת של 2 יח"ד נוספות, כך שסך יחידות הדיור בבנין יהיה 13. זאת ללא תוספת שטחים.

על פי תכנית חד/1191 המאושרת הותר לבנות במגרש, במקרה של מבנה למגורים בלבד, מבנה בן 6 קומות מעל קומת כניסה, ובמקרה של דירות דו-קומתיות, הותרו 7 קומות מעל קומת כניסה.

בתכנית זו, המבטלת את הדירות הדו-קומתיות, מבוקשת, לפיכך, תוספת של קומת מגורים שביעית.

כמו כן מסדירה התכנית מרווח צידי מערבי בן 2.70 מ' בקיר אטום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' אחד העם 40, חדרה
ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0087973

1.2 שטח התכנית 0.7 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30/07/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8

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	193024
	קואורדינאטה Y	704402

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

חדרה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כתוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	אחד העם	40	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק		281, 435

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חד/ 1191	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/1191 ממשיכות לחול.	5054	1462	14/02/2002
חד/ 450 ה	כפיפות		4783	4713	11/07/1999

הערה לטבלה:

בנוסף לנייל

יחס בין התכנית לתכנית מאושרת: תצ"ר 1107 מתאריך 24.2.04

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן מסיקה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן מסיקה			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		19/05/2013	אילן מסיקה			תשריט בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	10/04/2013	מסיקה אילן			תשריט מצב מאושר	לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			לניב הנדסה בע"מ	חדרה	הרצל	21	04-6224949	04-6224948	laniv_eng@walla.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		לניב הנדסה בע"מ	חדרה	הרצל	21	04-6224949	04-6224948	laniv_eng@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			לניב הנדסה בע"מ	חדרה	הרצל	21	04-6224949	04-6224948	laniv_eng@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן מסיקה	107245		חדרה	הרצל	21	04-6224949	04-6224948	laniv_eng@walla.com
	מורד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הוספת יח"ד, קומת מגורים, ועדכון קו בנין צידי מערבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 2 יחידות דיור מעבר ל-9 מאושרות על פי תכנית חד/1191 ועוד 2 יח"ד שנתקבלו בהקלה, לסך הכל 13 יח"ד במגרש.

ב. הוספת קומת מגורים אחת, הנובעת מפיצול 2 דופלקסים ל-4 יח"ד (כלומר פיצול כל דופלקס ל-2 יח"ד, אחת בכל קומה), וללא שינוי בגובה ונפח המבנה הקיים ובצורתו החיצונית. הוספת הקומה מ-6 קומות מגורים במצב מאושר ל-7 קומות מגורים במצב מוצע.

ג. עדכון קו בנין צידי מערבי (שאושר בהקלה) - הקטנת מרווח צידי מערבי מ-5.00 מ' במצב מאושר למרווח 2.70 מ' לקיר אטום במצב מוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.7			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאוסר*	למצב המאוסר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	11	+2	+13	מס' יח"ד במצב מאוסר: 2+9 בהיתר.
					מס' יח"ד במצב המוצע: 2+11 בהיתר.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,197		+1,197	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	700	100
	700	100
	סה"כ	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	694.73	100
	694.73	100
	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
מיועד לשימושים שהוגדרו בתכנית חד/1191 עפ"י תכנית חד/1001 ג' וביניהם: מגורים, בתנאי שבניין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר. משרים באגף נפרד. הנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.	
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ומסחר	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות		מגורים	מסחר
1001	700	1197	(1)	(2)	50	13 (3)	1 (4)
						8	1
						5	2.7
						6	5
						קדמי	אחורי

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.
הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לחד/1191 ולחד/450 ה'.

(2) בהתאם לחד/1191 ולחד/450 ה'.

חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד ל- 100% משטח המגרש. בהתאם לסעיף ב(5) בחד/947.

(3) 2+11 בהיתר.

(4) בהתאם לתכנית חד/1191.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה ולא פחות מהמוצע במסמכי תכנית זו. לדירות ששטחן מעל 120 מ"ר יוקצו שני מקומות חניה. החניה תהיה בתחומי המגרש.

6.2 ניהול מי נגר

שטחים חדירי מים
לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.
שטחים חדירי מים

6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.4 פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מוערך לביצוע תכנית זו-שנה מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: לניב הנדסה בע"מ 513240960		חתימה: לניב הנדסה בע"מ 04-6224949/8	
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: לניב הנדסה בע"מ 513240960		חתימה: לניב הנדסה בע"מ 04-6224949/8	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: לניב הנדסה בע"מ 513240960	בעלים	חתימה: לניב הנדסה בע"מ 04-6224949/8	
שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: אילן מסיקה	עורך ראשי	חתימה: אילן מסיקה 107245	