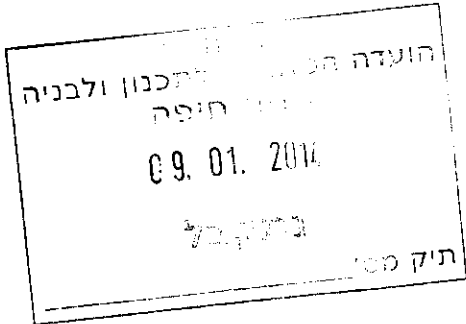


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0078253

שינוי הוראות בניה בגוש 10009 חלקה 278



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

15.10.13 2013009

שם ותפקיד החותם

3020078253
28.8.13 2012008

שם ותפקיד החותם

הודעה על אישור תכנית בניה
פרטתה בליקוט הפרטאות מס' 6724
מיום 31.12.13
שם ותפקיד החותם

6629
17.7.13
שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה יחידת דיור ומשנה קו בנין בגוש 10009 חלקה 278

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10009 חלקה 278	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
302-0078253	מספר התכנית		
1.018 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
	מספר מהדורה בשלב		
	תאריך עדכון המהדורה		
	09/06/2013		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
	מקומית		
62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג 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	190988
		קואורדינאטה Y	706041

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב	חדרה
	3	עגנון		

נווה חיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10009	מוסדר	חלק	278	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/1999	4713	4783		כפיפות	חד/450/ה
05/03/1981	1164	2696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/700 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/700
10/12/1987	447	3407		כפיפות	חד/850
02/12/1993	1074	4172		כפיפות	חד/947
01/12/1998	0	4706		כפיפות	חד/מק/450/ו
05/01/2006	0	5477		כפיפות	חד/מק/450/ח

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				מיכאל דוידוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיכאל דוידוב			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	07/02/2013	דוידוב מיכאל				לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	04/06/2013	דוידוב מיכאל				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
	מרדכי סבג			חדרה	עגנון		050-6386037		mor13@walla.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מרדכי סבג			חדרה	עגנון		050-6386037		mor13@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרון סבג			חדרה	עגנון		050-6386037		mor13@walla.com
בעלים	אינס סבג			חדרה	עגנון		050-6386037		mor13@walla.com
בעלים	מיכל סבג			חדרה	עגנון		050-6386037		mor13@walla.com
בעלים	מרדכי סבג			חדרה	עגנון		050-6386037		mor13@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	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	Liatsh99@walla.com
	מודד	יוסף מחאמיד	833		אום אל-פחם	(1)		052-2852229	04-6317548	zced@zahav.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

התכנית משנה מס' יח"ד וקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במס' יח"ד מ-2 יח"ד במצב מאושר, ל-3 יח"ד במצב מוצע.
2. שינוי בקו בנין אחורי-מערבי מ-6.00 מ' במצב מאושר ל-5.40 מ' במצב מוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.018	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
		למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	407.2	+3
			+407.2

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 א'	278
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	278

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,018	100
סה"כ	1,018	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,016.1	100
סה"כ	1,016.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
						5	5.4				4	4	1

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) לפי חד/450 ה'.

(2) לפי חד/450 ה'.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	<p>לפני מתן היתר בנייה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול תאור העמדת הבניין, גבהים, שימושים, נגישות לבניין, חניה, גדרות, חומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית, שתיערך ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>שטחים חדירי מים לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות 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'.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1 שלעיל. 2. הבטחת ביצוע תשתיות. 3. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה. 4. מילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז. <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח. ב. לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס אישר תוכנית גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.</p>
6.5	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב א 1. מתן היתר בנייה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. א 2. היתר אכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב מים אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. ג. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור: פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>

6.5	תשתיות
<p>ד. קווי תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p> <p>ו. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע 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 שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>ז 1. איסור בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני 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 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון</p> <p>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: אם באזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות 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 כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה 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>	
6.6	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לייר

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: מרדכי סבג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31/10/13 חתימה:
יזם	שם: מרדכי סבג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31/10/13 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אהרון סבג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31/10/13 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אינס סבג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31/10/13 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מיכל סבג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31/10/13 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי סבג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31/10/13 חתימה:
עורך התכנית	שם: מיכאל דוידוב שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31/10/13 חתימה: