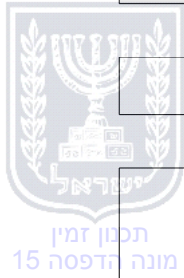


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0173401

לגליזציה לבית מגורים רח' קק"ל, חדרה גוש 10570 חלקה 248



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 248 בגוש 10570, הנמצאת ברחוב קק"ל, שכ' גבעת אולגה, חדרה. התכנית משנה אחוזי בניה מ-40% ל-45.75%, תכסית קרקע מ-30% ל-48% וקווי בניין: צידי-מזרחי מ-1.85 מ' ל-0.21 מ', עבור לגליזציה לבית המגורים המזרחי בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שטח התכנית	1.2
מספר התכנית	סיווג התכנית	1.4

לגליזציה לבית מגורים רח' קק"ל, חדרה גוש 10570

חלקה 248

302-0173401

0.934 דונם

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	189381
קואורדינאטה Y	705501

1.5.2 תיאור מקום

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	הקרן הקימת לישראל	54	

שכונה גבעת אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		213-214
10570	מוסדר	חלק	248	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 2020
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ה. הוראות תכנית חד/ 450 /ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ה
10/12/1987	447	3407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 850 . הוראות תכנית חד/ 850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 850
25/08/2009	5461	5990	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1240 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1240
15/09/1985	3358	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/ 763 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 763
15/02/1985	3358	3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 764 . הוראות תכנית חד/ 764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 764



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	נספח בינוי	25/07/2017	מיכאל דוידוב	25/07/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	25/07/2017	מיכאל דוידוב	25/07/2017	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	מאיר יוסף			חדרה	הקרן הקימת לישראל	54	04-6338817		Meir8850@ walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר יוסף			חדרה	הקרן הקימת לישראל	54	04-6338817		Meir8850@walla.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
חוכר	מרים יוסף			חדרה	הקרן הקיימת לישראל	54	04-6338817		Meir8850@walla.co m
חוכר	אסתר מלאיר זאדה			חדרה	הקרן הקיימת לישראל	54	04-6338817	04-6338817	
חוכר	רחמים מלאיר זאדה			חדרה	הקרן הקיימת לישראל	54	04-6338817	04-6338817	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מאיר יוסף			חדרה	הקרן הקימת לישראל	54	04-6338817		Meir8850@walla.co m
אחר	רחל יוסף			חדרה	הקרן הקימת לישראל	54	04-6338817		Meir8850@walla.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	יונס בילאל	1032		ערערה	ערערה	1	050-5369920	074-7022865	younis224@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

לגליזציה לבניה קיימת ליח"ד מזרחית בלבד ושינוי אחוזי בניה, תכסית, וקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי באחוזי בניה מ-40% במצב מאושר ל-45.75% במצב מוצע, עבור יחידה מזרחית בלבד.

2. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-48% במצב מוצע, עבור יחידה מזרחית בלבד.

3. שינוי בקו בנין צידי-מזרחי מהיתר שניתן לחלק מהבנין בקו בנין של 1.85 מ' עד 3.00 מ' (ו-4.00 מ'-עפ"י תכנית מאושרת), ל-0.21 מ' עד 4.00 מ' במצב מוצע, עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

קו הבנין הינו לבניה קיימת בלבד, כל בניה עתידית תעמוד בקווי הבניה על פי התכניות המאושרות במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.934	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	310	355
תוספת הבניה תהיה רק למבנה המזרחי-200 מ"ר מבנה מערבי-155 מ"ר -עפ"י תכניות מאושרות.			

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	157.96	16.91
מגורים א'	776.08	83.09
סה"כ	934.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	157.96	16.91
מגורים א'	776.07	83.09
סה"כ	934.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>א. תוספת הבניה תהיה רק למבנה המזרחי- שטח עיקרי 200 מ"ר ושטחי שירות בהתאם לחד/450ה. לגבי המבנה המערבי- עליו יחולו הוראות הבניה של התוכנית המאושרת.</p> <p>ב. קו הבניין הינו לבניה הקיימת בלבד, כל בניה עתידית תעמוד בקווי הבנין על פי התוכניות המאושרות במקום.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									שירות	עיקרי				גודל מגרש מזערי	
קדמי צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5)	2.58	2	48	(4)	(3)	(2)	(2)	(1) 355	775	1	מגורים אי'
(8)	3.65 (7)	(6)	2	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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת הבניה תהיה רק למבנה המזרחי-200 מ"ר מבנה מערבי-155 מ"ר -עפ"י תכניות מאושרות..
- (2) עפ"י תכנית מאושרת חד/450 ה'.
- (3) 355 מ"ר שטח עיקרי+ שטחי שרות עפ"י חד/450 ה'.
- (4) 45.75% לשטחי עיקרי+ אחוזי בניה לשטחי שרות עפ"י חד/450 ה'.
- (5) עפ"י תכניות מאושרות.
- (6) קו בנין צידוי-מזרחי, מ-0.21 מ' עד 4.00 מ'- עפ"י תשריט מצב מוצע.
- קו הבנין הינו לבניה קיימת בלבד, כל בניה עתידית תעמוד בקווי הבניה על פי התכניות המאושרות במקום.
- (7) קו בנין צידוי-מערבי-ליחידה מערבית.
- (8) קו בנין קדמי-דרומי 3 מ' קו בנין קדמי-צפוני 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	הפקעות /או רישום
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.
6.3	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, א. במגרשי המגורים לפחות 15% 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 ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.4	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>3. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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 אורירי 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' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>

<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.5</p>
<p>הוצאות הכנת התכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. 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>2. חציבה ומילוי</p> <p>2.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2.2 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 אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תשתיות:</p> <p>א. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ג. 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 קווי 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.</p> <p>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.</p> <p>ד. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>ה. 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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור 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> <p>2. פסולת בנין:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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>	
ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
	לי"ר