

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0398099

שינוי קו בניין בנווה חיים

חיפה

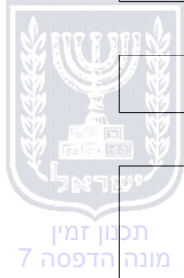
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה קווי בניין למבנה קיים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בניין בנווה חיים

מספר התכנית 302-0398099

1.2 שטח התכנית 0.985 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	191175
קואורדינאטה Y	706525

1.5.2 תיאור מקום

רח' הגר"א פינת רח' האר"י

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	הגר"א	16	

שכונה נווה חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק	102	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
25/09/2006	71	5582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 900 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 900 ה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי זכריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי זכריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/09/2016	עדי זכריה	12/09/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303720	04-6303726	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303720	04-6303726	noam- greif@hadera.muni.i l
פרטי	יהושע ימיני		עמותת בית כנסת ישורון	חדרה	הגר"א	17	04-6225357	04-6225357	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303720	04-6303726	
אחר	הקצאה	אבינועם מדר		עמותת בית כנסת ישורון	חדרה	הגר"א	17	04-6225357	04-6225357	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדי זכריה	18005		חדרה	החיד"א (1)	1	04-6225357	04-6225357	hzechar@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	(2)		04-6310021	04-6310021	moded1000@ walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4482.

(2) כתובת: ת.ד. 4444.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

שינוי קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בקו בנין קדמי (לרח' הגר"א) עבור סככת כניסה קיימת בלבד מ-5.0 מ' ל-0.0 מ' על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ב. שינוי בקו בניין קדמי (לרח' הגר"א) עבור עזרת נשים קיימת בלבד מ-5.0 מ' ל-3.2 מ' על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ג. שינוי בקו בניין צידי שמאלי (לכיוון צפון) עבור עזרת נשים קיימת בלבד מ-4.0 מ' ל-2.9 מ' על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	102
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	985	100
סה"כ	985	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	986.72	מבנים ומוסדות ציבור
100	986.72	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



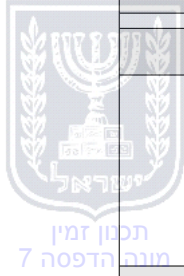
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי כנסת ב. מקוואות ג. גני ילדים ומעונות ד. תחנה לבריאות המשפחה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא יהיו פתחים (דלתות או חלונות) בקיר הפונה למרווח הצדדי הצפוני והמצוי במרחק הקטן מ 3.6 מ' מגבול מגרש צפוני ב. בגבול המגרש הצדדי תבנה גדר בגובה של 1.80 מ' מפני הקרקע הקיימת במקום ג. המרווח הצפוני ישמש למטרות גינון בלבד ד. אין בהוראות התכנית כדי להסדיר בנייה הקיימת ללא היתר ויש לפעול להוצאת היתר כדין.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין החדשים הינם לבניה קיימת בלבד, וכל בניה עתידית תהיה על פי התכניות המאושרות החלות במקום.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות		
קדמי (2)	אחורי 4	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני 5	מעל הכניסה הקובעת 3	15	30	(1)	(1)	90	985	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- קווי הבניין לבנייה קיימת בלבד. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה יהיו בקו בניין קדמי מערבי 5.0 מ' ובקו בניין צידי שמאלי 4.0 מ'.
- תותר בנייה בניין קדמי עד קו 0, רק עבור סככת כניסה קיימת כמסומן בתשריט. מידת הסככה היא 3.2x10.0 מ'.
- קו בניין צידי שמאלי (צפוני) יהיה 2.9 מ' עבור הבנייה הקיימת (עזרת נשים) כמסומן בתשריט וכל בניה חדשה תעמוד בקו בנין 4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תכנית מאושרת.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.3	רישום שטחים ציבוריים
	לאחר אישור התב"ע תוגש הקצאה כדין.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר הסדרת כל הבנייה הקיימת במגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי.

