

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0546408

הארכת דרך רח' אלונה

חיפה

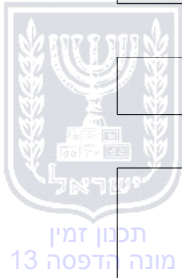
מחוז

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

מטרת התכנית הארכת דרך מאושרת לצורך שיפור הגישה למגרש מגורים בשכונת הפארק, בגוש 10402 חלקה 354.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית הארכת דרך רח' אלונה

מספר התכנית 302-0546408

1.2 שטח התכנית 0.852 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 2

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	193721
קואורדינאטה Y	704168

1.5.2 תיאור מקום

רח' אלונה, שכונת הפארק חדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10402	מוסדר	חלק	344, 354	343

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
1200 / חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 1200 ממשיכות לחול.	5342	389	09/11/2004



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מושית פסטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מושית פסטמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/04/2018	מושית פסטמן	24/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/05/2018	מושית פסטמן	09/05/2018		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****1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		אמירי זכרון יעקב	מעין צבי	(1)		04-6301822		
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית חדרה	חדרה	(2)		04-6303728		

(1) כתובת: מרכז הקיבוץ.

(2) כתובת: הלל יפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ועדב מיקומית חדרה	חדרה	(1)		04-6303728		
בעלים		ויקטוריה ולקוברודה			תל אביב-יפו	(2)	10			velkobroda_v@mail.tel-aviv.gov.il
בעלים		יבגני ולקוברודה			תל אביב-יפו	(3)	10			velkobroda_v@mail.tel-aviv.gov.il
בעלים				אמירי זכרון יעקב	מעין צבי	(4)		04-6301822		
בעלים				פיסגת אמירים אחזקות	חדרה	(5)	10	04-6228484		

(1) כתובת: הלל יפה.

(2) כתובת: מייזל זלמן 10 תל אביב.

(3) כתובת: מייזל זלמן 10/5 תל אביב.

(4) כתובת: מרכז הקיבוץ.

(5) כתובת: זבוטינסקי 10 חדרה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מושית פסטמן	52496		חדרה	האדמונית	12			moshitf@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)	22	04-8524038		

(1) כתובת: אל מותנבי 22 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

מטרת התכנית הנה הארכת דרך ובתוואי מאושר לצורך שיפור הגישה למגרש מגורים בשכונת הפארק, בגוש 10402 חלקה 354.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש מגורים עפ"י סעיף 62א (א) 2 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	136.3	15.99
מגורים ב'	660.3	77.45
מתקנים הנדסיים	56	6.57
סה"כ	852.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.3	15.99
דרך מוצעת	56	6.57
מגורים ב'	660.29	77.45
סה"כ	852.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



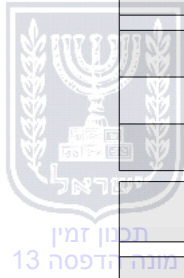
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתים צמודי קרקע, דו משפחתיים וטוריים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד לכביש, דרך משולבת, איי-תנועה, מערכות טכניות, מערכות תשתית, פסי ירק ותאורה. יותרו בו ריהוט רחוב, גינון, שילוט הכוונה, וחניה וחניות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	השטח מיועד לכביש, דרך משולבת, איי-תנועה, מערכות טכניות, מערכות תשתית, פסי ירק ותאורה. יותרו בו ריהוט רחוב, גינון, שילוט הכוונה, וחניה וחניות.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
													מגורים ב'	

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:

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית חד/1200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	בהתאם לתוכניות מאושרות.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י החוק.
6.3	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. א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני - 2.25 מ' הציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד - 1.50 מ' מהתיל הקיצוני - 1.75 מ' מציר הקו ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני - 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח - 8.50 מ' מציר הקו . ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי - 9.50 מ' מהתיל הקיצוני - 13.00 מ' מציר הקו . בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.0 מ' מציר הקו . ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו . * 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

6.3

חשמל

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.

6.4

ניהול מי נגר

(א) דרכים :

"בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים".

(ב) נגר עילי :

(1) גודל תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה תהיה לפחות 20% מהשטח, במיקום מתאים ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש.

(2) אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבנין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה.

(3) הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום אופן לכיוון מגרשים סמוכים.

(4) למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים (גינות, פארקים וכבישים).

(5) יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.

(6) תעשה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב.

(7) תנאי למתן היתר בניה - עמידה בדרישות על פי נספח הניקוז והוראות התכנית.





6.4	ניהול מי נגר
	(8) תנאי לאיכלוס - אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע הסדרת הניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.
	(9) בעת הכנת תכנית פיתוח למגרשים ולשטח הפארק, תלווה התכנית ע"י יועץ תשתיות לנושא שימור נגר.
6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה עפ"י חוק



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	ל"ר.

