

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0574384

שינוי הוראות הבניה בגוש 10041 חלקה 171 - רחוב פיינברג 2 - חדרה

מחוז

חיפה

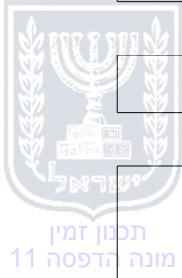
מרחב תכנון מקומי

חדרה

תכנית מתאר מקומית

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 מבקשת תוספת יח"ד בגוש 10041 חלקה 171, מ-3 ל-4 יח"ד במגרש.

יח"ד נמצאות בבנין האחורי, הבנוי בשתי קומות.

התכנית מציעה תוספת של 40 מ"ר שטח עיקרי.

היחידה הנוספת תכלול חדר ממ"ד כשטח שרות וכן שטחי שרות בהיקף המקובל, רק ליחידה הנוספת.

העליה אליה תהיה באמצעות מדרגות חיצוניות בלתי מקורות ויחושבו במסגרת שטחי השרות.

לבניית המדרגות החיצוניות מבוקש שינוי בקו בנין אחורי ל 4.00 מ' מהגבול הצפוני.

תוספת היחידה מבוקשת עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 שינוי הוראות הבניה בגוש 10041 חלקה 171 - רחוב פיינברג 2 - חדרה

מספר התכנית **מספר התכנית**
 302-0574384

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 1.261 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק **62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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	192720
קואורדינאטה Y	703830

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת מצפון לרחוב פיינברג, בין רחוב אבשלום לרחוב נורדאו.

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	פיינברג	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10041	מוסדר	חלק	171	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
18/06/1992	3674	4018	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ב. הוראות תכנית חד/ 450 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ב
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
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 /ו
05/01/2006		5477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 /ח
05/05/1987	1583	3448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 780 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 780



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				אהרון עמילני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אהרון עמילני		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	08/01/2018	אהרון עמילני	14:31 09/01/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	18/09/2017	אהרון עמילני	11:42 18/09/2017	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אליהו שטייגמן			חדרה	פיינברג	2	054-8090411	054-8090411	
	פרטי	בינה שטייגמן			חדרה	פיינברג	2	054-8090411	054-8090411	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו שטייגמן			חדרה	פיינברג	2	054-8090411	054-8090411	
פרטי	בינה שטייגמן			חדרה	פיינברג	2	054-8090411	054-8090411	

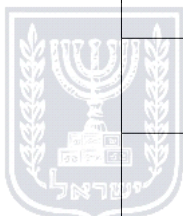
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליהו שטייגמן			חדרה	פיינברג	2	054-8090411	054-8090411	
בעלים		בינה שטייגמן			חדרה	פיינברג	2	054-8090411	054-8090411	
בעלים		רחל מרלינג			חדרה	פיינברג	2	052-3951147	052-3951147	
בעלים		דוד ליפשיץ אמירה			חדרה	פיינברג	2	054-4481417	054-4481417	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון עמילני	21112		חדרה	ד"ר אביאור	6 ב	04-6332157	04-6332157	a6332157@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6322072	04-6325454	office@milikgol.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

א. תוספת יח"ד.

ב. תוספת שטח עיקרי.

ג. שינוי בקו בניין אחורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד בבנין האחורי עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.

ב. תוספת שטח עיקרי של 40 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) לחוק.

ג. שינוי בקו בניין אחורי עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

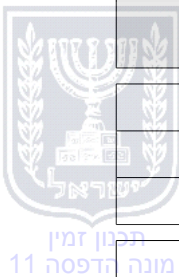
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

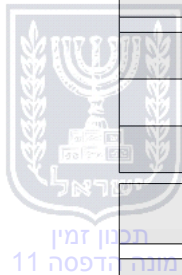
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,181	93.66
דרך מאושרת	80	6.34
סה"כ	1,261	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.42	6.38
מגורים א'	1,180.11	93.62
סה"כ	1,260.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, עפ"י תכניות מאושרות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5 (3)	4	4	4	1	2	4	40	71	836	150 (2)		174 (1)	512	1181	101	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות הינם בהתאם לתכנית חד/450/ה, תוספת שטחי השרות ליח"ד המוצעת הן רק שטחי שרות למחסן, ממ"ד וחניה בהיקף המקובל.
- (2) מרתפים יהיו בהתאם לתכנית חד/450/ה.
- (3) חזית המגרש היא לרחוב פיינברג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

תכנון ועיצוב יהיו על פי הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2**חניה**

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
ליחידה הקיימת בהיתר (א') תוקצה חניה אחת לפי ההיתר המקורי.

6.3**איכות הסביבה**

א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה.

ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ג. משאיות פינוי חומר הפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.

ה. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ו. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.

ז. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ח. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ט. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.4**חשמל**

א. חשמל:

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

ב. תאורה:



<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק".</p> <p>ג. תקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>גודל תכסית הקרקע הפנויה מבניה, שבילים ומשטחים מרוצפים תהיה לפחות 20% מהשטח לצורך החדרת מי נגר.</p> <p>תהיה הפרדה בין מערכות הניקוז והביוב.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור-אישור משרד מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע משרד מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם 	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>א. לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים ומחלקת ניקוז באגף מהנדס העיר לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח</p>	



תשתיות	6.10
<p>סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד המים ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף מהנדס העיר. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p style="text-align: right;">אספקת מים :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מהנדס העיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p style="text-align: right;">ביוב :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד המים שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז-תיעול :</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז במשרד מהנדס העיר. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	



היטל השבחה	6.11
היטל השבחה ישולם כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11