

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0551002

שינוי הוראות בדבר מספר יח"ד ותוספת זכויות בניה ברחוב החיד"א בחדרה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
13/02/2019

לאשר את התוכנית
20/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף יח"ד וזכויות בניה במגרש המיועד למגורים אשר נמצא ברחוב החיד"א, שכונת נווה חיים בחדרה.

מבקשים בתכנית זו:

תוספת יח"ד - תוספת 3 יח"ד ל-3 יח"ד בתכנית המאושרת, חד/במ/900, כך שיהיו סה"כ 6 יח"ד. תוספת שטחי בניה - התכנית המאושרת חד/במ/900 מאפשרת 40% שטחי בניה עיקריים המהווים 574 מ"ר. בתכנית זו מבקשים שטח עיקרי של 160 מ"ר ליח"ד מעל הקרקע, סה"כ 960 מ"ר (תוספת של 386 מ"ר המהווים 26.9%) ו 300 מ"ר מתחת לפני הקרקע (כ-21%) כך שיהיו סה"כ כ 87% שטחי בניה עיקריים.

בהמשך לכך ועל מנת לתרום לרצף העירוני של השכונה מבקשים בתכנית זו, בשטח של 1435 מ"ר, להוסיף יח"ד וזכויות בניה ללא שינוי מהותי באופי הסביבה והתאמה לו ובהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב מסותמונה הדפסה 17 בניה גובה ומרווחים עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי הוראות בדבר מספר יח"ד ותוספת זכויות בניה ברחוב החיד"א בחדרה

מספר התכנית 302-0551002

1.2 שטח התכנית 1.435 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	191201
קואורדינאטה Y	706589

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החיד"א 21, שכונת נווה חיים, חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	החיד"א	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק	109	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	2020 / חד
30/04/1994	3178	4211		החלפה	900 / במ/ חד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גליק לוינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גליק לוינשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 30 31/07/2018	דנה גליק לוינשטיין	16/07/2017	1		מנחה	בינוי
לא		11: 30 31/07/2018	דנה גליק לוינשטיין	16/07/2017	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	אלון עמרם			חדרה	(1)		050-5609409		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב חוף הכרמל חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון עמרם			חדרה	המסגר (1)	22	050-5609409		

(1) כתובת: רחוב חוף הכרמל חדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גליק לוינשטיין	121858		זכרון יעקב	יציאת אירופה (1)	7	04-6399312		danielarch100@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	(2)	א 27	04-6325454		

(1) כתובת: יציאת אירופה 7 זכרון יעקב.

(2) כתובת: רוטשילד 27, חדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

תוספת יח"ד במגרש ותוספת שטחי בניה עיקריים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד צמודות קרקע במגרש

2. תוספת שטחי בניה עיקריים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	001
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
001	001

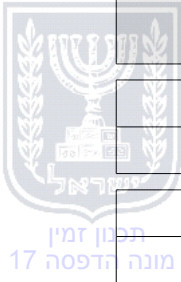
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,435	100
סה"כ	1,435	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,432.52	100
סה"כ	1,432.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בייעוד מגורים	
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א
1. המרחק בין שני מבנים לא יקטן מ- 6 מ', או יוצמדו זה לזה בקיר משותף, עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 2. יותר מרחק של 4 מ' בין שני מבנים באותו מגרש, כאשר יש ביניהם בנייה מקשרת. 3. הוראות עיצוב ובינוי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מגן		עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים אי			
(5) 5	(5) 6	(5) 4	(5) 4	2	(4) 8.5	6	35	1560		(3) 300	(2) 300	(1) 960	1435	

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:

לא יותר ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 160 מ"ר עיקרי לכל יח"ד..

(2) 50 מ"ר שירות לכל יח"ד.

(3) 50 מ"ר לכל יח"ד.

(4) גובה מבנה בעל גג שטוח יהיה 7 מ', גובה מבנה בעל גג רעפים 8.5 מ'.

(5) עפ"י תכנית מאושרת חד/900(במ).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות העיצוב והבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>א. חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני 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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד..... 2 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד..... 2 מ' מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו..... 20 מ' מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון - 400 ק"ו..... 35 מ' מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ' מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ' מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידי ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת אונת הדפסה 17 תכנון זמין</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בהניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p>

6.3	חשמל
	<p>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 כל פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות את דעתה על ההיתר המבוקד 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>



6.4	ביוב וניקוז
	<p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור הרשות המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז.</p> <p>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>

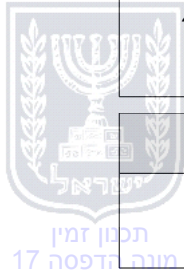


6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתר והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.6	פסולת בניין
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר</p>

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם להוראות חוק התו"ב.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי של המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. ט. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17