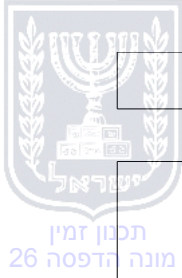


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0555722

תוספת שטחי בניה, 2 קומות ויחידות דיור בגוש 10402 חלקות 442/443/444



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 באה לאפשר הגדלת זכויות בגוש 10402 חלקות 442-444, בנוסף להקלות שהתקבלו בהיתר: תוספת 2 יחיד על פי תקנת שבס, והקטנת קו בנין קידמי ב-40% למרפסת (2 מ'). התכנית מוסיפה 20% שטחי בניה ע"פ סעיף 62א(א)(16), שתי קומות עפ"י סעיף 62 א 4,4 (א) וחמש יחיד עפ"י סעיף 62א(א)(8) - שכוללות את יחידות הדיור שהתקבלו בהקלה בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה, 2 קומות ויחידות דיור בגוש 10402
חלקות 442/443/444

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

302-0555722 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.791 דונם

1.4 סיווג 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 (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א))
(8), 62 א (א) (9)

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	193450
קואורדינאטה Y	703600

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הפארק, בין שדרות אלכסנדר בדרום ובין כביש מס 49 בצפון. גוש 10402 חלקות 442-443-444 מגרש 4017 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	שד אלכסנדר		

שכונה הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10402	מוסדר	חלק	442-444	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
09/11/2004	389	5342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1200 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/1200
06/08/2012	5662	6456	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1200 ב ממשיכות לחול.	שינוי	חד/1200 ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל משה רגב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל משה רגב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 36 07/10/2019	יובל משה רגב	20/12/2018		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 29 16/12/2018	מיכה נוצה	16/12/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 11 04/02/2020	יובל משה רגב	29/03/2018		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	איתן בלומברג		טוליפ נדל"ן ונופש בע"מ	הרצליה	(1)	60	09-9562256	09-9557115	Eytan@ashp.co.il
	פרטי	אלי ויצמן		אינביו נדל"ן בע"מ	בני ברק	(2)	27	09-9581212	09-9557000	Eli@inview.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת ים.

(2) כתובת: רח. לח"י.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן בלומברג		טוליפ נדל"ן ונופש בע"מ	הרצליה	(1)	60	09-9562256	09-9557115	Eytan@ashp.co.il
פרטי	אלי ויצמן		אינביו נדל"ן בע"מ	בני ברק	(2)	27	09-9581212	09-9557000	Eli@inview.co.il

(1) כתובת: רמת ים.

(2) כתובת: רח. לח"י.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מיופה כח עו"ד	אלון עזרן		קוסובוסקי שחור	תל אביב- יפו	(1)	21	03-6858080		alon@kossowsky.org

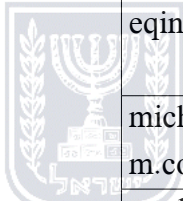
(1) כתובת: הארבעה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יובל משה רגב		יובל רגב אדריכל ובונה ערים בעמ	הרצליה	המדע	8	09-9515022		yregevy@bez eqint.net
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מיכה נוצה	32491	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	04-8577566	04-8577567	micha@tede m.co.il
מהנדס גאודט מוסמך	מודד	מוסטפא עראבי	1262	מהנדסי הצפון	כפר מנדא	(2)		04-6783893		arrabi13@gm ail.com

(1) כתובת: אתגר 2 (בית כרמל 1).

(2) כתובת: ת.ד. 1349.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 שטחים, הוספת שתי קומות וחמש יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה 358 מ"ר.

2. תוספת 5 יחידות דיור.

3. תוספת 2 קומות מ-4 ל-6.

שטח עיקרי במצב מאושר ע"פ חד/1200-חד/1200 בינו 1566 מ"ר, שטח עיקרי במצב מוצע הינו 1924.2 מ"ר

המהווה תוספת של 358.2 מ"ר (20%)

יח"ד במצב מאושר ע"פ חד/1200-חד/1200 בינו 11, יח"ד במצב מוצע הינו 16 המהווה תוספת של 5 יח"ד.

במסגרת הקלה ע"פ היתר קיים, ניתנו 2 יח"ד תוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,791	100
סה"כ	1,791	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,791.36	100
סה"כ	1,791.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח שה"כ דירות גן 6 יח"ד	א
בינוי ו/או פיתוח כל שאר ההוראות יהיו ע"פ חד/1200	ב
בינוי ו/או פיתוח התפלגות גדלי הדירות יהיו בהתאם לתב"ע חד/1200 סעיף 15.3.9	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
5	6	23	16	40	131 (2)	422 (1)	1924.2	1791	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א- התכנית מתייחסת רק למצב סטטוטורי בתכנית קודמת, ולא לוקחת בחשבון היתרי בניה שניתנו בתקופת הביניים בין התכנית המאושרת לתכנית החדשה המוגשת.
- ב- תבי"ע 302-0583542 "עדכון הוראות בניה במרחב חדרה" תחול על תכנית זו ותוכל להוסיף לתכנית אך לא לפגוע בה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שירות במצב מאושר ע"פ חד/1200-תד/1200ב.
- (2) לא כולל מרפסות וממד"ים. מרפסות במצב מאושר הינו 132 מ"ר, מרפסות במצב מוצע הינו 192 מ"ר המהווה תוספת של 60 מ"ר..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	עיצוב אדריכל יהיה עפ"י הנחיות מרחביות תקפות בעת הוצאת היתר בניה. עיצוב המבנה יהיה בשפה משותפת עם המבנים שכבר קיבלו היתר במגרש.
6.2	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם איגוד ערים שרון כרמל, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין לאיגוד ערים שרון כרמל. תוכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות איגוד ערים שרון כרמל יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י איגוד ערים שרון כרמל.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאיגוד ערים שרון כרמל ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</p>
6.3	דרכים וחניות
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. המספר החניות יהיו בתאם לתקן התקף
6.4	חשמל
	<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 מתחת לקווי חשמל עיליים</p>

6.4

חשמל

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.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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 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.



6.4	חשמל
	<p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.5	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. שטחים חדירי מים לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. 2. דרכים וחניות/מגרשי חניה בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 26