

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0678730

שינוי הוראות בניה ברחוב אהרונסון 45, חדרה. גוש 10009 חלקה 349

חיפה

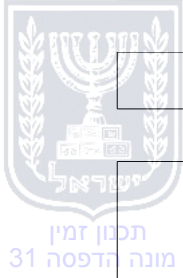
מחוז

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

תכנית לתוספת יחידת מגורים, שטחי בניה עיקריים, שינוי קו בנין לבריכה וקביעת זיקת הנאה לתא שטח 1 ברח' אהרונסון 45 חדרה. גוש 10009 חלקה 349.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה ברחוב אהרונסון 45, חדרה. גוש 10009 חלקה 349
		מספר התכנית	302-0678730
1.2	שטח התכנית		1.005 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
א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (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	190825
קואורדינאטה Y	705750

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה ברח' אהרונסון, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	אהרונסון	45	

שכונה אהרונסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10009	מוסדר	חלק		349

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו משנה רק את הנחיות של התכנית, כל שאר הוראות התכנית חולנה על תכנית חד/450/ה.	החלפה	חד/450/ה
05/03/1981	1164	2696	תכנית זו משנה רק את הנחיות של התכנית, כל שאר הוראות התכנית חולנה על תכנית חד/700.	החלפה	חד/700



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת חבושה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת חבושה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 00 05/03/2019	אפרת חבושה	22/08/2018	1		מנחה	בינוי
לא		13: 58 13/09/2018	אפרת חבושה	22/08/2018	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

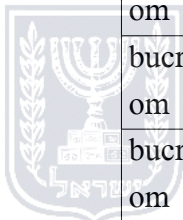
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דליה בוחריס			חדרה	מבצע דני	12 ג	052-5290515		bucrisdalia@gmail.com
	פרטי	נדב חיים טולדנו			חדרה	מבצע דני	12 ג	052-6258585		bucrisdalia@gmail.com
	פרטי	שני טולדנו			חדרה	מבצע דני	12 ג	052-6258585		bucrisdalia@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דליה בוחריס			חדרה	מבצע דני	12 ג	052-5290515		bucrisdalia@gmail.com
פרטי	נדב חיים טולדנו			חדרה	מבצע דני	12 ג	052-6258585		bucrisdalia@gmail.com
פרטי	שני טולדנו			חדרה	מבצע דני	12 ג	052-6258585		bucrisdalia@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נדב חיים טולדנו			חדרה	מבצע דני	ג 12	052-6258585		bucrisdalia@gmail.c om
בעלים		שני טולדנו			חדרה	מבצע דני	ג 12	052-6258585		bucrisdalia@gmail.c om
בעלים		מזל מלכי			חדרה	אהרונסון	45	052-6258585		bucrisdalia@gmail.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרת חבושה	17139301		חדרה	הצוקים	14	050-2105533		efrat.n.h.arc @gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	ד 27	04-6925454		Office@milik gol.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

התכנית מוסיפה יחידת מגורים, שטח עיקרי, מחסן וממ"ד ושינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
2. תוספת שטחי בניה עיקריים - שטח עיקרי משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
3. תוספת תכסית עבור תא שטח 1 עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
4. שינוי בקו בנין אחורי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
5. שינוי קו בניין צידי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
6. קביעת זיקת הנאה לתא שטח 1 עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
זיקת הנאה	מגורים א'	2, 1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	912	100
סה"כ	912	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	991.12	100
סה"כ	991.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



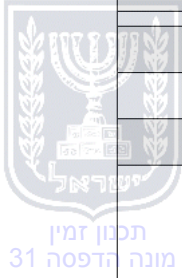
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. זיקת הנאה לטובת מגרש 1. 2. יותר מ 2 מבנים בחלקה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	50	50	95.2	312.35 (1)	605	1	מגורים א'
5		4	4	1	2	1	30	50	59.5	160	400	2	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

* תא שטח 2 מתייחס לפי תבע קיימת.

* שטח בניה מתחת לכניסה קובעת בתא שטח 1 לפי תבע קיימת.

* מרחק בין מבנים היינו 6 מ' עפ"י הנחיות מרחביות.

* "תב"ע מס' 302-0583542 "עדכון הוראות בניה במרחב חדרה" תכול על תכנית זו ותוכל להוסיף לתכנית אך לא לפגוע בה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% מתא שטח 1 לפי תבע קיימת+7% מהמגרש כתוספת לתבע החדשה..

(2) סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	חובת הקמת מחסן לכל יח"ד
6.2	עיצוב אדריכלי
	יש לעמוד בהנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר בניה.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	בריכה- הנחיות בריכה פרטיות לפי תכניות תקפות לנושא בריכות, למעט הוראות המשתנות עפ"י תכנית זו.
6.4	חניה
	החניה תהיה כנדרש בתקן בתחום המגרש.
6.5	ניקוז
	כל בקשה להיתר תציג לפחות 20% משטח המגרש חשוף לגינון ויוצגו פתרונות ניקוז וניקוז משמר נגר ע"י בורות חלחול ו/או כל פתרון אחר באישור הרשות המקומית.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 1.</p> <p>ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.7	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>3. חציבה ומילוי 3.1 . היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 . בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה</p>	
<p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת מטרד שמקורו רעש, רעידה אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת, הערמת חומרי עבודה, גרימת אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש. כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע על פי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א -1961 ובהתאם לתקנות</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הנחיות משרד הבריאות- 1. קווי ביוב יהיו עשויים מ- HDPE ושוחות ביוב יהיו מונוליטיות עם מחברים גמישים 2. בקשת מידע להיתר תועבר למשרד הבריאות לצורך קבלת הנחיות נוספות הנוגעות למערכת הביוב במגרש</p>	
<p>6.10 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 1. ביוב 1.1 . מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 1.2 . תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. 2. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 3. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 4. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 5. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

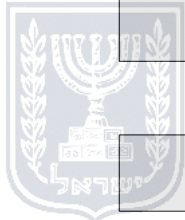
תשתיות	6.10
<p>6. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>6.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.2. 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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3- מ' מכבלי חשמל אלא לאחר 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 פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש 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>	
היטל השבחה	6.11
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.	
הריסות ופינויים	6.12
תנאי להיתר בתא שטח 1 יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

