

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0605683

שינוי הוראות בניה ברח' היסעור בגבעת אולגה חדרה גוש 10008 חלקה 293

חיפה

מחוז

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 חלה ברח' היסעור בגבעת אולגה חדרה, גוש 10008 חלקה 293.
התכנית מוסיפה יחידת דיור, שטחי בניה, תכסית קרקע ומשנה קווי בניין, עבור תא שטח 1 בלבד

1. תוספת 1 יח"ד מ-2 יח"ד במצב מאושר ל-3 יח"ד במצב מוצע.
2. תוספת 109.6 מ"ר שטחי בניה עיקריים עבור תא שטח 1 : מ-210.4 מ"ר במצב מאושר ל-320 מ"ר במצב מוצע.
(תוספת שטחי בניה עיקריים לכלל החלקה : 109.6 מ"ר שטחי בנייה עיקריים מ-40%=420.8 מ"ר במצב מאושר ל-530.4 מ"ר=50.42%).
3. שינוי בתכסית קרקע מ-30% ל-40%.
4. שינוי בקו בנין אחורי-מערבי מ-6 מ' ל-4.5 מ'
שינוי בקו בנין צידי-דרומי מ-4 מ' ל-3.6 מ'.

השינויים הינם עבור תא שטח 1 בלבד



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' היסעור בגבעת אולגה חדרה גוש
10008 חלקה 293

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
302-0605683

שטח התכנית
1.052 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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	189923
קואורדינאטה Y	705805

1.5.2 תיאור מקום

רח' היסעור 15 שכ' גבעת אולגה חדרה גוש 10008 חלקה 293

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	היסעור	15	

שכונה גבעת אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק	293	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
13/08/1992	4385	4034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450/ ג. הוראות תכנית חד/ 450/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 ג
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
10/12/1987	447	3407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 850. הוראות תכנית חד/ 850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 850
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ ו. 450/ הוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 ו
15/02/1985	3358	3248		החלפה	חד/ 764
30/04/1994	3178	4211		החלפה	חד/ במ/ 938

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 32 30/12/2019	מיכאל דוידוב	30/12/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 12 03/12/2019	מיכאל דוידוב	03/12/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	אורית לוי			חדרה	המגינים	15			yanka1968@gmail.com
	פרטי	יעקב לוי			חדרה	המגינים	15			yanka1968@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורית לוי			חדרה	המגינים	15			yanka1968@gmail.com
פרטי	יעקב לוי			חדרה	המגינים	15			yanka1968@gmail.com

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
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גולדשמיט ירחמיאל	661		חדרה	הרברט סמואל	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 דיור, שטחי בניה, תכסית קרקע ומשנה קווי בניין. השינויים הינם עבור תא שטח 1 בלבד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת שטחי בנייה עיקריים.
3. שינוי בתכסית.
4. שינוי בקווי בניין.

השינויים הינם עבור תא שטח 1 בלבד



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1

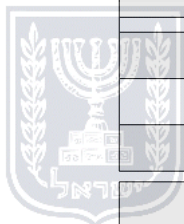
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,052	מגורים א'
100	1,052	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
50.02	524.81	מגורים א'
49.97	524.28	מגורים ב'
100	1,049.09	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות						
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קו בנין (מטר)						
				עיקרי	שרות						צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי			
מגורים ב'	1	526	320 (1)	110 (2)	100 (3)	530	100.76	40	2	3.8	2	1	2	4 (4)	3.6 (5)	4.5	5
מגורים א'	2	526	210.4 (6)	73 (7)	50	333.4	63.38	30	1	1.9	1	1	2 (8)	4	4	5	5

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:

במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות בכפוף לשימוש המבוקש תא שטח 2 ללא שינוי בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 160 מ"ר ליחיד.
- (2) 55 מ"ר ליחיד.
- (3) ניתן יהיה לנייד שטחים אלו בין 2 יחידות, באופן שכולו או חלקו יהיה לניצול ע"י יחיד אחת.
- (4) קו בנין צידדי-צפוני.
- (5) קו בנין צידדי-דרומי.
- (6) 40% עפ"י תכנית מאושרת.
- (7) עפ"י תכנית מאושרת: מחסן 10%-21 מ"ר, חניה 25 מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר, חדר עליה לגג-15 מ"ר.
- (8) מניין הקומות לא כולל חדר יציאה לגג.



6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף.
6.3	ניהול מי נגר
	שטחים חדירי מים לפחות 20% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחילחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.
6.4	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 הבניין 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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.5	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p>

6.5

תשתיות

2. תיקשורת וחשמל
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
3. מרחב מוגן / מקלט
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק
4.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת 1 מ'
יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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.
אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.6 היטל השבחה	6.6
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

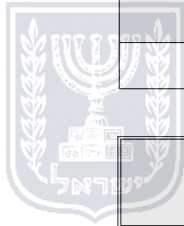
6.7 רישום זיקת הנאה	6.7
תנאי להיתר אכלוס בתא שטח 1 יהיה רישומה של זיקת ההנאה כמפורט בתשריט	

7. ביצוע התכנית	7.0
------------------------	------------

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

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

לי"ר	
------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19