

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0392829

שינוי הוראות בניה ברח' החלוץ-התנאים בחדרה גוש 10572 חלקה 314

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

התכנית חלה באיזור מסחרי בשכונת גבעת אולגה רח' החלוץ-התנאים בחדרה, גוש 10572 חלקה 314. התכנית משנה תכנית קרקע וקווי בניין למבנה קיים בתא שטח 1 בלבד- לבניה קיימת בלבד. מדובר בלגליזציה למבנה מסחרי קיים במרכז שכונת גבעת אולגה בחדרה :

א. תוספת אחוזי בניה בסך $34.20 = 20\%$ מ"ר מ- $153.90 = 90\%$ מ"ר במצב מאושר ל- $188.10 = 110\%$ מ"ר. ב. תוספת 28.53% בתכנית קרקע, מ- 30% במצב מאושר ל- 58.53% במצב מוצע. ג. שינוי בקווי בניין לבניה קיימת בלבד :

קו בניין קדמי-מזרחי מ-5 מ' במצב מאושר ל- $0.00-3.52$ מ' במצב מוצע.
 קו בניין קדמי-צפוני מ-4 מ' במצב מאושר ל- $0.00-2.13$ מ' במצב מוצע.
 קו בניין צידי-מערבי מ-4 מ' במצב מאושר ל- 2.69 מ' במצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' החלוץ-התנאים בחדרה גוש
10572 חלקה 314

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
302-0392829

1.505 דונם

שטח התכנית
1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית
1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (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 | 189641 |
| קואורדינאטה Y | 704721 |

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות החלוץ 11 והתנאים 3 בשכונת גבעת אולגה בחדרה גוש 10572 חלקה 314

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------|------|
| | 11 | החלוץ | חדרה |
| | 3 | תנאים | חדרה |

שכונה גבעת אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10572 | מוסדר | חלק | 314 | |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| 11/05/2014 | 5358 | 6798 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/2020. הוראות תכנית חד/2020 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חד/2020 |
| 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 |
| 15/09/1985 | 3358 | 3248 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/763 ממשיכות לחול. | שינוי | חד/763 |



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 | תשריט מצב מאושר | 08:15 25/07/2017 | מיכאל דוידוב | 25/07/2017 | 1 | 1:250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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 | בנימין איפרגן | | | חדרה | השופטים | 12 | | | bniya@gmail.com |
| | אחר | מרדכי זקן | | | חדרה | האתרוג | 8 | | | |
| | אחר | אלברט בוזגלו | | | חדרה | תרנ"א | 2 | | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|------|---------|-----|-------|-----|-----------------|
| פרטי | בנימין איפרגן | | | חדרה | השופטים | 12 | | | bniya@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|------------------|---------------|----------|------|---------|-----|-------|-----|-----------------|
| אחר | הערת אזהרה | בנימין איפרגן | | | חדרה | השופטים | 12 | | | bniya@gmail.com |
| אחר | הערת אזהרה | מרדכי זקן | | | חדרה | האתרוג | 8 | | | |
| חוכר | | אלברט בוזגלו | | | חדרה | תרנ"א | 2 | | | |

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 | 04-6227462 | liatsh99@walla.com |
| | מודד | יונס ע.אלאילה | 389 | | ערעה | ערעה | | 04-6351219 | | foaz15@hotmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 משנה אחוזי בניה, תכסית קרקע וקווי בניין.
התכנית מסדירה בניה קיימת בלבד (לגליזציה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת אחוזי בניה. (עפ"י סעיף 62א (א) 16 לחוק התכנון והבניה).
- ב. תוספת תכסית קרקע. (עפ"י סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה).
- ג. שינוי בקווי בניין. (עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------|---------|
| מסחר | 2,1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|-------|--------|
| איזור מסחרי | 1,505 | 100 |
| סה"כ | 1,505 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------|-----------|--------------|
| מסחר | 1,527.07 | 100 |
| סה"כ | 1,527.07 | 100 |



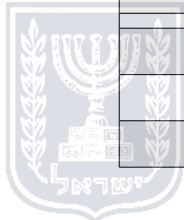
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------------------|-------|
| מסחר | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| יותרו שימושי מסחר | |
| הוראות | 4.1.2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|-------------|-----------------------|--------------------|--------|----------------|--------------------|---------|------|
| | | | מזרחית | מערבית | | | | |
| | | | | מזרחית | מערבית | | | |
| קדמי | צידי- שמאלי | מתחת לכניסה הקובעת | מזרחית | מערבית | גודל מגרש כללי | | | |
| (3) | 4 (2) | 3 | 3 | 58.56 | 218.88 | 171 | 1 מסחר | |
| (5) | 4 (4) | 3 (4) | 3 (4) | 30 (4) | 5612.8 (4) | 1334 | 2 מסחר | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מאושרת חד/450 ה': 20% מהשטח העיקרי.

(2) קו בנין צידי-מערבי-2.69 מ' לבניה קיימת בלבד

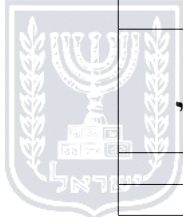
(3) קו בנין קדמי-מזרחי 0.00-3.52 מ'

קו בנין קדמי-צפוני 0.00-2.13 מ'

לבניה קיימת בלבד.

(4) עפ"י תכניות מאושרות-תא שטח 2 הינו ללא שינוי בתכנית זו.

(5) עפ"י תכניות מאושרות-תא שטח 2 הינו ללא שינוי בתכנית זו. ק.ב. קדמי דרומי 4 מ' ק.ב. קדמי מזרחי 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

עבור הבניה קיימת החניה תהיה בהתאם להיתר הבניה, כל בניה חדשה/ תוספות ידרשו בחניה בהתאם לתקן התקף ובתחום המגרש.

6.2

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.3

פסולת בניין

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:
 - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 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).
 - 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 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 שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.4

תשתיות

- 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 לפיתרון הקצה הנ"ל.
 2. מים
 - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
 3. הידרנטים
 - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.4

תשתיות

4. תיקשורת וחשמל
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

5. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6. 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.

7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

7.1. 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.

7.2. 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 אוירי 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.



| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| תשתיות | 6.4 |
| <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> | |



| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| הוצאות הכנת תוכנית | 6.5 |
| <p>הוצאות הכנת התכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> | |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| היטל השבחה | 6.6 |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |



| | |
|---------------------|----------|
| ביצוע התכנית | 7 |
|---------------------|----------|

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

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

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

