

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0604082

הגדלת השטח הכולל לבניה בחלקה 169 גוש 10042



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/07/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

08/11/2020

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

התוכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה ללא שינוי במספר יח"ד, גובה ותכסית. השינוי המבוקש הגדלת השטח המותר לבניה מ 637.70 מ"ר במצב מאושר עפ"י חד/ 804 ל 963.91 בתוכנית זו. חשוב לציין כי התוספת בפועל הינה 64 מ"ר בלבד הנובעת מהפרש המאושר בתבע והיתר בניה שמספרו 20150401



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 10042 הגדלת השטח הכולל לבניה בחלקה 169 גוש

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0604082

1.019 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	192267
קואורדינאטה Y	704280

1.5.2 תיאור מקום

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
	49	בן צבי יצחק	חדרה

שכונה רחוב בן צבי - חדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10042	מוסדר	חלק	169	

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 23



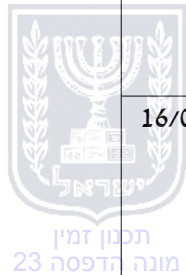
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית חד/ 2020. ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 2020
14/10/1985	484	3257		החלפה	חד/ 804
11/07/1999	4713	4783		כפיפות	חד/ 450 ה
25/09/2019	15065	8452		כפיפות	302-0583542



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צחי יצחק לוינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צחי יצחק לוינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 55 19/02/2020	צחי יצחק לוינסקי	31/12/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 31 15/08/2020	צחי יצחק לוינסקי	18/02/2020	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



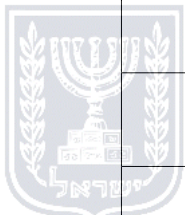
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אורוניעם ברמי בע"מ	חדרה	(1)	17	050-5504450		
	פרטי	יהודית חימזון			חדרה	בן צבי (2) יצחק	49	050-5504450		
	פרטי	משה יעקב חימזון			חדרה	בן צבי (2) יצחק	49	050-5504450		
	פרטי	אשר פרייס			חדרה	בן צבי (2) יצחק	49	050-5504450		
	פרטי	רות פרייס			חדרה	בן צבי (2) יצחק	49	050-5504450		
	פרטי	בצלאל קסלר			חדרה	בן צבי (2) יצחק	49	050-5504450		
	פרטי	חיה בריינא קסלר			חדרה	בן צבי (2) יצחק	49	050-5504450		
	פרטי	אהרון חיים קרלנשטיין			חדרה	בן צבי (2) יצחק	49	050-5504450		
	פרטי	רבקה קרלנשטיין			חדרה	בן צבי (2) יצחק	49	050-5504450		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרצל 17.

(2) כתובת: בן צבי 49.

1.8.2 יזםתכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אורניעם ברמי בע"מ	חדרה	הרצל (1)	17	050-5504450		

(1) כתובת : הרצל 17.

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
ארכיטקט	עורך ראשי	צחי יצחק לוינסקי	106394	לוינסקי אדרכלים	חדרה	(1)	17	04-6202820	04-6201030	izlarc@gmail.com

(1) כתובת : הרצל 17 חדרה.



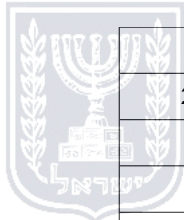
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
"בניה רוויה"	בנייה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות
דירה קטנה	שטח דירה קטנה עד 30 מ"ר כולל ממ"ד
מבנה A	המבנה הקידמי הגובל לרחוב בן צבי
מבנה B	המבנה האחורי

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 זכויות בניה להשלמת שטחים עקריים למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטחי בניה עקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	169
דרך מאושרת	13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	169

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.60	107.86	דרך
89.40	910	מגורים-ג'
100	1,017.86	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.60	107.86	דרך מאושרת
89.40	910	מגורים ג'
100	1,017.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בנייני מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו הבית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבנוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
ב	הנחיות מיוחדות לא תתאפשר תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הכלולות בתוכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תותר העברת תשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	29.5	10	45			540	963.91	911	169	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	(1) 3.23	(1) 3.23	7											

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) סטייה מקו הבניין הצידי תיחשב סטייה ניכרת.



תכנון זמין
5 זונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	עיצוב אדריכלי יהיה עפ"י הנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר הבניה.
6.2	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. 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.</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 אוריי 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p>

<p>6.3</p> <p>חשמל</p> <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 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>	
<p>6.4</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>בתכנון החניית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>התוכנית תבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יישארו עם תכנית פנויה לטובת חיחול מי נגר, לחלופין, ניתן לקבוע שטחים לחלחול בהיקף קטן מ 15% ופיתרון הנדסי להחדרת מי נגר למי תהום, בתאום עם הועדה המקומית.</p>	
<p>6.5</p> <p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>(בתכניות הכולל תוספת בניה במבנים קיימים, ע"פ הנחיות מנהל התכנון לאור תמ"א 38) א. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א / 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א / 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>6.6</p> <p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאים למתן טופס 4</p> <p>ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית וקבלת אישור תאגיד "מי חדרה" (רלוונטי רק לתכניות לפיתוח חדש, שבהן התנאי להיתר הוא אישור תכנית ביוב, כאמור לעיל).</p> <p>בתכניות עם שטח מבונה תנאי להיתר הוא החיבור בפועל</p> <p>תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר לתשתיות לרבות למערכת ביוב ומים העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>קבלת אישור כבוי אש על ביצוע סידורי כבאות.</p>	
<p>6.7</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטח המיועד לשטחי ציבור, מיועד להפקעה בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולרישום ע"ש העירייה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23