

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0764043

שינוי הוראות בניה ברח' עליית הנוער בחדרה גוש 10013 חלקה 53



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חדרה
	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 חלה ברח' עליית הנוער 15 חדרה גוש 10013 חלקה 53.

התכנית מוסיפה יחידות דיור, שטחי בניה, משנה קווי בנין, תכסית קרקע ומרחק בין מבנים :
1. תוספת 2 יח"ד מ-3 יח"ד במצב מאושר ל-5 יח"ד במצב מוצע.

2. פירוט שטחי בניה עיקריים בתכנית :

השטחים המותרים עפ"י תב"ע תקפה חד/במ/900 : 577.2 מ"ר (40%)
השטח המבוקש 7%=101 מ"ר

שטחי בניה עפ"י תכנית תקפה 302-0583542 בניה על הגג 120 מ"ר - (40 מ"ר ליח"ד).

3. שינוי בקו בנין קדמי מ-6 מ' במצב מאושר ל-5.88 מ"ר במצב מוצע-עפ"י תשריט למבנה קיים בלבד.
כל בניה חדשה בקו בנין קדמי תעמוד על 6 מ' עפ"י התכנית המאושרת.
שינוי בקווי בנין צידדיים מ-4 מ' במצב מאושר ל-3.6 מ' במצב מוצע.
שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' במצב מאושר ל-4 מ' במצב מוצע.

4. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.

5. מרחק בין מבנים 6 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' עליית הנוער בחדרה גוש 10013
חלקה 53

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
302-0764043

שטח התכנית
1.443 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

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) (8), 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	191004
קואורדינאטה Y	706526

1.5.2 תיאור מקום רח' עליית הנוער, שכונת נווה חיים בחדרה גוש 10013 חלקה 53**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	עלית הנוער	15	

שכונה נווה חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק	53	

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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		החלפה	חד/ 450 / ג
11/07/1999	4713	4783		החלפה	חד/ 450 / ה
10/12/1987	447	3407		החלפה	חד/ 850
01/12/1998		4706		החלפה	חד/ מק/ 450 / ו
30/04/1994	3178	4211		החלפה	חד/ במ/ 900



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	נספח עצים	10: 51 31/05/2020	יורם וגשל	27/05/2020	8		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 56 14/09/2020	מיכאל דוידוב	13/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 40 19/12/2019	מיכאל דוידוב	19/12/2019	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

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	אמירה אביב חסן			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12			
	פרטי	ליודמילה שמאייב			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12			
	פרטי	ציון שמאייב			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12			
	פרטי	דוד שמאי			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	054-4248882		
	פרטי	שמואל בוחניק			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12			adirbanadlan@walla.com
	פרטי	תמיר טפירו			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12			
	פרטי	לילך ניישטט			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון שמאייב			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12			

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
	מודד	עמאד אבו חבלה	805		זמר	זמר (1)		09-8743986		0505315929a@gmail.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com

(1) כתובת: זמר 38828 ת.ד. 3313.

(2) כתובת: חיבת ציון ד.נ. חפר מיקוד 3888500.



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 יחידות דיור, שטחי בניה, משנה קווי בנין, תכסית קרקע ומרחק בין מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת שטחי בניה.
3. שינוי בקווי בנין.
4. שינוי בתכסית קרקע.
5. שינוי במרחק בין מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים א'	להריסה
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,443	מגורים א'
100	1,443	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,440.18	מגורים א'
100	1,440.18	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי										
		עיקרי	שרות					עיקרי						
קדמי (5)	4	3.6	3.6	1	2 (4)	3.46	5	40	432.9 (3)	(2)	678.2 (1)	1443	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשטחים אלה יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
- (2) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
- (3) מרתף 40%-תכסית. תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התת"ק לשטחי שירות בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה.
- (4) ניתן להוסיף בניה על הגג בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542 שטחי חדרי היציאה לגג בין אם עיקריים ובין אם שירות, הינם חלק מהשטחים הנקובים בטבלה ולא ניתן יהיה להוסיף עליהם.
- (5) עפ"י תשריט. כל בניה חדשה בקו בנין קדמי, תעמוד על 6 מ' עפ"י התכנית המאושרת.

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	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי /</p>

שמיירה על עצים בוגרים	6.4
<p>בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>	



פסולת בניין	6.5
<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> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- 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>	



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

הריסות ופינויים	6.7
	תנאי להיתר הינו הריסה של המבנים המסומנים בתשריט.

ניקוז	6.8
	תנאי להיתר הבניה יהיה פתרון ניקוז אשר יבטיח ניקוז הולם לכל המגרש ולא יפגע ביחיד

ניקוז	6.8
הקיימת הצפון מזרחית (יח"ד מס' 1 ע"פ נספח הבינוי), לאישור מחלקת תשתיות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

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

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

לי"ר	
------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21