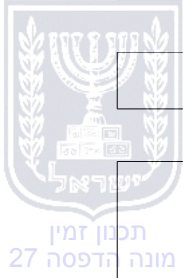


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0609875

שינוי הוראות בניה ברח' השושנים והתאנים חדרה גוש 7727 ת.חלקה 79



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
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' השושנים התאנה חדרה גוש 7727 ח.חלקה 79

התכנית משנה מס' יח"ד, שטחי בניה, קו בנין, מרחק בין מבנים ותכנית קרקע.

1. תוספת 2 יח"ד מ-2 יח"ד במצב מאושר ל-4 יח"ד במצב מוצע.

2. פירוט שטחי בניה עיקריים בתכנית :

השטחים המותרים עפ"י תב"ע תקפה חד/813 =40% = 444.80 מ"ר.

השטח המבוקש =7% =77.84 מ"ר.

שטחי בניה עפ"י תכנית תקפה 302-0583542-בניה על הגג עבור 4 יח"ד = 160 מ"ר.

(פירוט שטחי השרות: מחסן 52.22 מ"ר 10% מהשטח העיקרי +חניה מקורה 120 מ"ר= 30 מ"ר ל-4 יח"ד +ממ"ד 48 מ"ר=12 מ"ר ל-4 יח"ד

3. שינוי בקו בנין צידי-צפוני מ-4 מ' ל-3.6 מ'.

4. מרחק בין מבנים 6 מ'.

5. שינוי בתכנית קרקע מ-30% ל-34%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' השושנים והתאנים חדרה גוש
7727 ח.חלקה 79

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
302-0609875

שטח התכנית
1.112 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (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 | 195690 |
| קואורדינאטה Y | 703088 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית אליעזר במזרח 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 | השושנים | | |
| חדרה | התאנים | | |

שכונה בית אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7727 | מוסדר | חלק | | 79, 136 |

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | 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 | 2020 / חד |
| 21/05/1992 | | 3301 | 4007 | | החלפה | 813 / חד |



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: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 09: 56 21/02/2022 | מיכאל דוידוב | 21/02/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 11: 32 14/02/2022 | מיכאל דוידוב | 14/02/2022 | 1 | 1: 500 | מנחה | 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 | כתריאל קורנשטיין | | | חדרה | התפוח | 43 | | | |
| | פרטי | טובה קורנשטיין | | | חדרה | התפוח | 43 | | | |
| | פרטי | דינה מליחי | | | חדרה | התאנים | 2 | | | |
| | פרטי | יונה שרעבי | | | חדרה | התאנים | 2 | | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|------|--------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | דינה מליחי | | | חדרה | התאנים | 2 | | | |

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 | גולדשמיט ירחמיאל | 661 | | חדרה | הרברט סמואל | 27 א | 04-6325454 | 04-6322072 | milikgol@zahav.net.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 מסי יח"ד, שטחי בניה, קו בנין, מרחק בין מבנים ותכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במסי יח"ד.
2. תוספת אחוזי בניה.
3. שינוי בקווי בנין.
4. מרחק בין מבנים.
5. שינוי בתכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים א' | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------|------------|----------------|
| להריסה | דרך מאושרת | 2 |
| להריסה | מגורים א' | 1 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 1,112 | 100 |
| סה"כ | 1,112 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 13.32 | 1.18 |
| מגורים א' | 1,112.61 | 98.82 |
| סה"כ | 1,125.93 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | 1. מגורים. 2. שימושים למשרדי בעלי מקצועות חופשיים ואמנים הגרים באותה יחיד. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 | | | | | | |
| | | | | | | | קדמי | צידדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | עיקרי | שרות | עיקרי |
| 5 | | 3.6 (5) | 1 | 2 (4) | 3.59 | 4 | 34 | 378.08 (3) | 220.26 (2) | 522.64 (1) | 1112 | 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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בנייה לכיוון פנים החלקה תהיה בקו 0 או לכל הפחות במרחק של 3 מטר מגבול התכנית מערבה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשטחים אלו יתווספו שטחי הבניה העיקריים המותרים בתכנית 302-0583542 (תב"ע תיקונים).

(2) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542 תב"ע תיקונים: מחסנים 52.26 מ"ר 10% מהשטח העיקרי + חניות מקורות 120 מ"ר = 30 מ"ר ל-4 יח"ד + ממ"דים 48 מ"ר = 12 מ"ר ל-4 יח"ד.

(3) 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 ב וכן ניתן לבחור בין בניה על הגג בשטח של 40 מ"ר עיקרי, או 15 מ"ר שרות בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.

(5) קו בנין צידדי-צפוני לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 עתיקות</p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות: כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. לא ניתן יהיה לבנות על פי היתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר. היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, זאת כל עוד עבודות הבניה/פיתוח לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף ובתוך תחום המגרש.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחי חלחול מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחי חלחול מים בשטח המגרש, אם יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 פסולת בניין</p> <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>6.5</p> |
| <p>6.6 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> | <p>6.6</p> |



6.6

תשתיות

1. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

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



| | |
|---|------------|
| תשתיות | 6.6 |
| לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

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

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

| |
|------|
| לייר |
|------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27