

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0908764

שינוי הוראות בניה ברח' החרש אזורת"ש בחדרה גוש 10014 ח.חלקה 105

חיפה

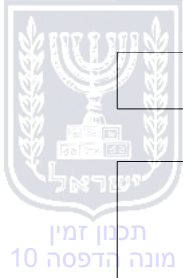
מחוז

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' החרש אזות"ש בחדרה
גוש 10014 חלקה מחלקה 105

1. התכנית מוסיפה 27.4 מ"ר שטחי בניה מ-2,397.60 מ"ר (120%) במצב המאושר ל-2,425 מ"ר במצב המוצע.
2. שינוי בקו בנין דרומי עפ"י תשריט.
בינוי עתידי בחלק הדרומי יעמוד בקו בניין 4 מ'.
3. שינוי בתכנית קרקע מ-40% במצב מאושר לפי תכנית חד/248 ד' (תכנית הקרקע במצב מאושר לפי היתר
(45.82%), ל-47.19% במצב המוצע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' החרש אזור"ש בחדרה גוש 10014 ח.חלקה 105	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
302-0908764	מספר התכנית	
1.998 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

192054 קואורדינאטה X

705845 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' החרש 3 אזור תעשייה דרום 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	החרש	חדרה

שכונה אזור תעשייה דרומי חדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10014	מוסדר	חלק		105

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
18/06/1992	3673	4018		כפיפות	חד/ 248 ו
11/07/1999	4713	4783		כפיפות	חד/ 450 ה
02/12/1993	1074	4172		כפיפות	חד/ 947
16/02/2014	3823	6756	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0106930. הוראות תכנית 302-0106930 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0106930
05/01/1986	1144	3289		החלפה	חד/ 248 ד



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		11: 17 27/11/2022	מיכאל דוידוב	27/11/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	שמעון כהן			חדרה	החרש	3			hanicohens hababo@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון כהן			חדרה	החרש	3			hanicohenshababo@ gmail.com

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	office@mora n-hadera.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הרברט סמואל	27	04-6325454		milikgol@za hav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 שטחי בניה, משנה קו בנין דרומי ותכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה.
2. שינוי קו בנין.
3. שינוי בתכסית הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,998	100
סה"כ	1,998	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,999.62	100
סה"כ	1,999.62	100



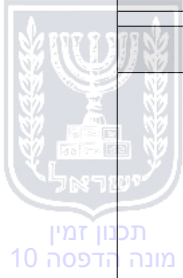
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי חרושת ושטחי חרושת.</p> <p>ב. מוסכים לרכב ציבורי, רכב כבד ומשאיות.</p> <p>ג. בנייני מלאכה שטחי מלאכה, בניינים ושטחי אחסנה וקירור.</p> <p>ד. בנייני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין למקום.</p> <p>ה. אולמי שמחות, מסעדות, דיסקוטקים.</p> <p>ו. מוסדות ציבור לשרותים העובדים באיזור ובתי ספר הקשורים באיזור.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ביוב, ניקוז, טלפון וגז.</p> <p>ח. מחסנים למוסדות ציבור כגון: עירייה, הג"א וכדו'.</p> <p>ט. שטחים ומתקנים לחניה.</p> <p>י. מוסכים לרכב פרטי ומסחרי.</p> <p>יא. תחנת תדלוק, בהתאם לתכנית המתאר הארצית.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמו	קו בנין (מטר)		מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	(4)	(3) 4	2	3	47.19	(2)	(1)	2425	גודל מגרש מוחלט 1998	1	תעשייה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מדרגות ומבואות 5% מהשטח העיקרי. שירותים טכניים-15% מהשטח העיקרי. מרחב מוגן עפ"י דרישות בג"א. קולונדה או גגון בעמק 3 מ'. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.

(2) שירותים כלליים בשיעור 30% משטח קומת הקרקע. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה. חניה עד 200% משטח המגרש.

(3) קו בנין-צידי צפוני.

(4) קו בנין-צידי-דרומי-עפ"י תשריט. בינוי עתידי בחלק הדרומי יעמוד בקו בנין 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	פיתוח השטח בתחום בתכנית יהיה על פי הנחיות המרחביות התקפות בחדרה.
6.2	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף.
6.3	איכות הסביבה
	הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית להגביל או להתנות תנאים לגבי כל שימושים המותרים בקרקע או בבניין לפי הוראות תכנית זו אם הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם. התנאים שיקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעה או לבקרת המטרד העלול להיגרם והן לטווח הרחקתו של השימוש המבוקש מאזורי מגורים או אזורי תיירות ונופש.
6.4	חשמל
	מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): א. איסור בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני 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 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: אם באזור הבנייה 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 כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חשמל	6.4
<p>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>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>לאור רגישות האזור ופוטנציאל הזיהום בשטח התכנית יש למנוע חלחול או החדרה של מי הנגר המזוהם למי התהום.</p> <p>תותר חניה וריצופים כשטחים חדירי מים, שטחים מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון: ריצוף מחלחל, חצץ, חלוקים וכד' ובהתאם לתמ"א 1</p>	
פסולת בניין	6.6
<p>1. לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. 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>ג. 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. חומרי חפירה ומילוי</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.</p>	
	6.7
היטל השבחה ייגבה כחוק.	
ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
ל"ר	