

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0988675

שינוי הוראות בניה ברח' נורדאו 20 בחדרה גוש 10041 חלקה 69

חיפה

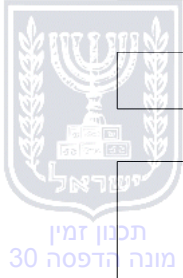
מחוז

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' נורדאו 20 בחדרה גוש 10041 חלקה 69
שטח התכנית 0.570 דונם.

מטרת התכנית:

הגדלת מסי יח"ד מ-1 יח"ד במצב מאושר ל-2 יח"ד במצב מוצע.

הגדלת אחוזי בניה מ-40% (228 מ"ר) ל-40% + 50 מ"ר (278 מ"ר).

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

שינוי בקווי בנין אחורי מ-6 מ' ל-4 מ'

שינוי בקווי בנין קדמי מ-5 מ' ל-4.49 מ' (לצורך הסדרת חריגת הבניה)



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' נורדאו 20 בחדרה גוש 10041
 חלקה 69

מספר התכנית 302-0988675

1.2 שטח התכנית 0.588 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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 | 192706 |
| קואורדינאטה Y | 704074 |

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 |
|-------|----------|--------|------|
| | 20 | נורדאו | חדרה |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10041 | מוסדר | חלק | | 69 |

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 302-0583542 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו. | 8452 | 15065 | | 25/09/2019 |
| 2020 / חד | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | |
| חד / 450 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 450 / ב. הוראות תכנית חד / 450 / ב תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | |
| חד / 450 / ה | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 450 / ה. הוראות תכנית חד / 450 / ה תחולנה על תכנית זו. | 4783 | 4713 | | 11/07/1999 |
| חד / 780 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 780 ממשיכות לחול. | 3448 | 1583 | | 05/05/1987 |



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 | | 00: 48 01/12/2022 | מיכאל דוידוב | 12/06/2021 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 23: 28 31/01/2022 | מיכאל דוידוב | 24/11/2021 | 1 | 1: 100 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 19: 37 31/01/2022 | מיכאל דוידוב | 12/06/2021 | 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 | מיכל עמרם | | | הרצליה | הבנים | 31 | | | michael@moran-hadera.co.il |
| | פרטי | דינה לירז שרעפי-זץ | | | חדרה | נהלל | 4 | 052-2834852 | | michal@moran-hadera.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------------|---------------|----------|--------|-------|-----|-------------|-----|----------------------------|
| פרטי | מיכל עמרם | | | הרצליה | הבנים | 31 | | | michael@moran-hadera.co.il |
| פרטי | דינה לירז שרעפי-זץ | | | חדרה | נהלל | 4 | 052-2834852 | | michal@moran-hadera.co.il |

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 | | | חדרה | הגבורים | 59 | 04-9112670 | | michael@moran-hadera.co.il |
| | מודד | ירחמיאל גולדשמיט | 661 | | חדרה | הלל יפה | 25 | 04-6325454 | 1534-6322072 | Office@milikgol.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 יחידת דיור ושינוי הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד

2. הגדלת אחוזי בניה

3. שינוי בתכסית קרקע

4. שינוי בקווי בנין אחורי מ- 6 מ' ל 4 מ'

5. שינוי בקווי בנין קדמי מ 5 מ' ל 4.49 מ' (לצורך הסדרת חריגת הבניה)



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים א' | 101 |
| דרך מאושרת | 201 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים א' | 101 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 101 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 101 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים א' | 101 |
| להריסה | דרך מאושרת | 201 |
| להריסה | מגורים א' | 101 |

3.2 טבלת שטחים

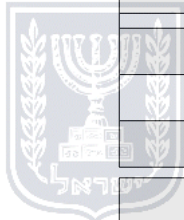
| מצב מאושר | | |
|------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 17.92 | 3.05 |
| מגורים א' | 570 | 96.95 |
| סה"כ | 587.92 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 17.92 | 3.05 |
| מגורים א' | 570 | 96.95 |
| סה"כ | 587.91 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|------------|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|------|--------------------|----------|---------|---------------------------|-------|-----------|-----------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי | | |
| קדמי (6) 4.49 | אחורי 4 | צידי- שמאלי (5) 0 | צידי- ימני 3 | מעל הכניסה הקובעת (4) 2 | 2 | 40 | (3) 228 | (2) 87.8 | (1) 278 | גודל מגרש מוחלט 570 | 101 | מגורים א' | 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 (תבע תיקונים).
- (2) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות רבות תכנית מס' 302-0583542 (תבע תיקונים).
- (3) בהתאם לקונטור המבנה. 50 מ"ר לכל יח"ד יחושב בשירות והיתר עיקרי או הכל עיקרי לפי השימוש.
- (4) תאפשר לבנות חדר יציאה לגג מתוקף תכנית מס' 302-0583542 (תבע תיקונים).
- (5) הבניה לכיוון צפון תהיה בקיר משותף עם החלקה שכנה..
- (6) לפי תשריט מצב מוצע. לצורך הסדרת חריגת בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית חדרה. החניה תהיה בתוך גבולות המגרש ובהתאם לתקן החניה העירוני התקף.</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. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 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. 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 ניהול מי נגר</p> <p>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', ללא בינוי או ריצוף</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. במידה ויתבקש לבנות מבנים המותרים במרווחים כדוגמת ממ"ד, מעלית וכד' יש לקבל את אישור פקיד היערות לעניין העצים הבוגרים במסגרת הבקשה להתיר לבניה במרווח. א. קו בניין מעץ לשימור יהיה בהתאם להנחיות פקיד היערות. ב. העתקה ועקירת עצים תותר בכפוף לקבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 פסולת בניין</p> <p>תנאים למתן היתר: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, כמפורט להלן: 1. לפני הוצאת היתר - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר</p> | <p>6.5</p> |

| | | | |
|--|--------------------------|---|-------------------|
| | | <p>6.5 פסולת בניין</p> <p>באתר, לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. 3. בגמר הבניה - לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקה קיום אישורים על הכניסה של הפסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר.</p> | <p>6.5</p> |
| | | <p>6.6 זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברוחב של 3 מ' תהיה בהתאם למסומן בתשריט בחלקו הדרומי של המגרש.</p> | <p>6.6</p> |
| | <p>6.7 תשתיות</p> | <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>3. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק 1.4. 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.</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 00.5 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 00.20 מ"ץ.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 00.35 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'.</p> <p>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.</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. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> | <p>6.7</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.7 | תשתיות |
| | <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.</p> <p>על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |
| 6.8 | הריסות ופינויים |
| | תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה |



| | |
|------------|---------------------|
| .7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |

