

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1043389

שינוי הוראות בניה ברח' הזוויתן שכ' הפארק בחדרה גוש 10402 ח.חלקה 426

חיפה

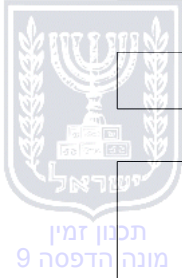
מחוז

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 ב ברח' הזוויתן שכ' הפארק בחדרה גוש 10402 ח.חלקה 426.

התכנית מוסיפה בריכת שחייה ומשנה קו בניין לצורך הסדרת בניה קיימת.

1. הוספת בריכה עפ"י הוראות תכנית מאושרת מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
מיקום הבריכה ייקבע בעת הגשת התכנית להיתר בניה.

2. שינוי בקו בנין צידי-דרומי עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' הזוויתן שכ' הפארק בחדרה גוש
10402 ח.חלקה 426

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

302-1043389 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
0.252 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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

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	193433
קואורדינאטה Y	703738

1.5.2 תיאור מקום

רח' הזוויתן 13 שכ' הפארק בחדרה גוש 10402 ח.חלקה 426

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	הזוויתן	13	

שכונה שכ' הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10402	מוסדר	חלק		426

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חד/1200 / ב	1101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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.	6798	5358		11/05/2014
חד / 1200 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 1200 / ב ממשיכות לחול.	6456	5662		06/08/2012



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		13: 13 29/03/2022	מיכאל דוידוב	17/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 16 07/12/2021	מיכאל דוידוב	07/12/2021	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	לימור דוד (1)			חדרה					limorkinor@walla.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הזוויתן 13 שכל' הפארק חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לימור דוד			חדרה	(1)				limorkinor@walla.c o.il

(1) כתובת: רח' הזוויתן 13 שכל' הפארק חדרה.

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	office@moran-hadera.co.il
	מודד	יונס עבד אלאלה	389		ערעה	(1)				Elaen1965@h otmail.com

(1) כתובת: כפר עארה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בריכת שחייה ומשנה קו בניין לצורך הסדרת בניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת בריכה.
 2. שינוי בקו בנין צידי-דרומי.
- התכנית מסדירה בניה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	252	100
סה"כ	252	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	247.6	100
סה"כ	247.6	100

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
														שרות	שרות	שרות
12	5	5	2.58 (4)	0 (3)	1	2	(2)	4	1	47.61	(1) 50	30	160	252	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) 50 מ"ר ליח"ד+חניה מתחת לכניסה הקובעת. ל-2 מכוניות.
- (2) 8.5 מ' מפני מדרכה (10.5 מ' לקו רכס גג רעפים).
- (3) הבניה תהיה בקיר משותף, עפ"י תשריט.
- (4) צידי-דרומי עפ"י תשריט. התכנית מסדירה בניה קיימת.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- בריכות שחיה
1. הוראות הבניה :
 - א. תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים - 1 מ'.
 - ב. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות.
 - ג. במקרה שהמרחק בין גדר הבריכה והגדר בגבול החלקה יקטן מ-3 מטר, ניתן לוותר על גדר הבריכה, בתנאי שהגדר על גבולות המגרש תקיף את הבריכה ויותקנו סידורי נעילה בשער.
 - ד. בריכת שחיה על גגות-תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור קונסטרוקטור לעמידות גג המבנה בעומסים הצפויים.
 - ה. הבריכה תוכל להיות צמודה לבית המגורים.
 - ו. במקרה של השתלבות הבריכה ובית המגורים תוכל הבריכה להיות צמודה אליו. במקרה של הצמדת הבריכה לקומת העמודים ואף בפלישה לתוכו-חלק הבריכה המקורה בשטח זה, יכלל באחווי הבניה.
 - ז. סימון מיקום בריכה בנספח הבינוי, אינו מחייב בשלב הגשת התב"ע. מיקום הבריכה ייקבע בעת הגשת התכנית להיתר בניה.
 2. היתרי בניה :
 - א. בקשות להיתר בניה לבריכות שחיה יהו חלק מבקשת הבניה ויכללו בתכנית פיתוח המגרש, אשר תפרט את הוראות בניית הבריכה בהתאם למפורט בסעיף זה.
 - ב. הוראות אלה יחולו גם במקרה של הגשת בקשה לבניית בריכה כתוספת לבניין קיים.
 - ג. שטח הבניה, חישוב שטחים :
 1. שטחן של בריכות שחיה בלתי מקורות בחצר המגרש או על גגות הבתים, לא יחושב כשטח בניה.
 2. בריכות שחיה מקורות תיכללנה בחישוב שטח הבניה.
 3. פיתוח המגרש :
 - א. על המבקשים להתקנת בריכת שחיה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכד'.
 - ב. שפכי הסלע והעפר שיווצרו מחפירת הבריכה יורחקו מהמגרש לאתר מוסדר לפי ההנחיות המרחביות או לחילופין בהתאם למדיניות הועדה.
 4. מבני-עזר במרווחים :
 - א. לא תותר הקמת מבני-עזר במרווחי המגרש פרט למבנים המותרים לפי תקנות תכנית בנין עיר החלה במקום.
 5. תשתיות
 - א. ניקוז :
 1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום מול תאגיד מי חדרה.
 2. תנאי להגשת היתר להקמת הבריכה יהיה הבטחת ביצוע ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת על ידי מנהל אגף התברואה.
 3. ניקוז המים ייעשה לשביעות רצון משרד הבריאות ורשות הניקוז ואישורם.
 - ב. אספקת מים :
 1. אספקת המים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות.



	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>2. מגישי התוכנית יתחייבו ויעשו את כל הסידורים אשר יידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוλογית.</p> <p>3. לפני הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מגיש בקשה להתקשר עם אגף המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר באם יידרש הדבר.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת אישור אגף התברואה של עיריית חדרה כי תכנית הביוב הנוגעת לבריכה הוכנה לשביעות רצונו.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופו שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, או חניון תת קרקעי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עי שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>3. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>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</p> <p>4.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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 אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p>	<p>6.4</p>



תשתיות	6.4
<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 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9