

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-1151448

שינוי הוראות בניה לחלקה 124,125. גוש 10008, חדרה

חיפה

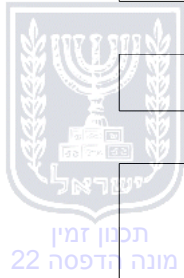
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005263454/310>

דברי הסבר לתכנית

המקרקעין יושבים בשכונת ויצמן בסמוך למחלף המחבר את השכונה לכביש מס' 2
התכנית חלה על חלקה 124,125 בגוש 10008.
שטח התכנית 3.562 דונם

מהות התכנית-

1. הגדלת מס יחידות מגורים (מצב מאושר - 7 יחידות , מוצע 12 יחידות)
2. תוספת שטחי בניה עיקריים ושירותים. (עיקרי מ 1357 מר ל 1800 מר)
3. תוספת תכסית מ- 30% ל 50%
4. קו בניין צידי מ 4 מ' ל 3.60 מ'. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה לחלקה 124,125. גוש 10008, חדרה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-1151448

מספר התכנית

3.393 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

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

190325

קואורדינאטה Y

705664

שכונת ויצמן

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ויצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק	124-125, 149, 369	376
12798	מוסדר	חלק		33, 57

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

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
<u>חד/450 ה</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/450 ה ממשיכות לחול.	4783	4713		11/07/1999
<u>חד/850</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/850 ממשיכות לחול.	3407	447		10/12/1987
<u>חד/947</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/947 ממשיכות לחול.	4172	1074		02/12/1993
<u>חד/35</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/35 ממשיכות לחול.	0			04/02/1941

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אפרת חבושה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אפרת חבושה		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע		1	07/11/2022	אחלאם יעקוב	11: 15 11/09/2024		לא
בינוי	רקע	1: 250	1	30/10/2022	אפרת חבושה	13: 00 24/12/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/10/2022	אפרת חבושה	14: 54 26/09/2024		לא

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	דוא"ל
	פרטי	טליה קרטה נובל			תל אביב- יפו	בית יוסף	21		talikarta2@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	טליה קרטה נובל			תל אביב- יפו	בית יוסף	21		talikarta2@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אפרת חבושה	17139301		חדרה	על כנפי נשרים	15		efrat.n.h.arc@gmail.com
	יועץ אקוסטי	עדי אלון			חדרה	(1)			info@a-adi.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(2)			ahlam.yakub@gmail.co
	שמאי	רוני עמרן	933		חרב לאת	הדקל	45		roni@amram.co.il

(1) כתובת : אומן 17 חדרה.

(2) כתובת : כפר קרע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 שטחי בניה עיקריים, מספר יחידות דיור, תוספת אחוזי תכסית ושינוי קווי בניין לצורך תוספת יח"ד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד .

2. תוספת שטחי בניה עיקריים.

3. תוספת תכסית .

4. שינוי קו בניין צידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2,1	הנחיות מיוחדות
שטח ציבורי פתוח	6,5	הנחיות מיוחדות
דרך משולבת	4,3	מבנה להריסה 2
		מבנה להריסה 2
		מגרש המחולק לתאי שטח
		מגרש המחולק לתאי שטח
		מגרש המחולק לתאי שטח
		מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,562	100
סה"כ	3,562	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	606.81	16.63
מגורים א'	2,922.9	80.12
שטח ציבורי פתוח	118.32	3.24
סה"כ	3,648.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

א. מבני מגורים

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית

4.1.2

הוראות

א

קווי בנין

חלקה 367- קו בניין יהיה 0 בתנאי שיבנה קיר משותף עם חלקה 193 בגוש 10009

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

4.2.2

הוראות

4.3

דרך משולבת

4.3.1

שימושים

4.3.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט			
			עיקרי	שרות	עיקרי									
מגורים א'	מגורים א'	1	1451	960	420 (1)	725.5 (2)	50	6	8.5 (3)	2 (4)	5	4	3	5
מגורים א'	מגורים א'	2	1492	960	420 (5)	746 (2)	50	6	8.5 (3)	2 (6)	5	4	3	5

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

הוראות טבלה 5:

* מרחק בין מבנים היינו 6 מ' עפ"י הנחיות מרחביות.

* "תב"ע מס' 302-0583542 "עדכון הוראות בניה במרחב חדרה" תכול על תכנית זו ותוכל להוסיף לתכנית אך לא לפגוע בה.

* ניתן לנייד שטח עיקרי מיחדה ליחידה .

* שטח בליטות לכל יחידה הינו 10 מר , בנוסף ניתן לנייד שטח שירות לטובת בליטות עד 10 מר נוספים מעבר ל 5% המותרים בחוק .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יחידה נוספו 10 מר שטח עבור בליטות, בנוסף לשטחי שירות המותרים. בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.

(2) בהתאם לתכנית 302-0583542.

(3) לא כולל מעקות גג ומתקני גג.

(4) בנוסף חדר יציאה לגג ובהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.

(5) לכל יחידה נוספו 10 מר שטח עבור בליטות, בנוסף לשטחי שירות המותרים. בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.

(6) בנוסף חדר יציאה לגג ובהתאם להנחיות תכנית .

6. הוראות נוספות**6.1****אזורים מיוחדים****סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות**

גינון מיוחד- חזית מערבית, יותר גינון ברוחב 2 מטרים המסומן בתשריט בו חל איסור לבינוי למעט גדרות.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
2. מרחק בין מבנים 6 מר לפי הנחיות מרחביות
3. מספר מבנים בחלקה - כמספר היחידות
4. חדרי יציאה לגג- יינתן לבנות חדר מדרגות בקו מעקה גג, שאר קומת חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות תבע 302-0583542
5. קו בניין מערבי, רצועה 2 מ' הנחיות מיוחדות לצורך גינון

6.3**חניה**

החניה תהיה כנדרש בתקן בתחום המגרש.

6.4**איכות הסביבה**

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות לאיגוד ערים בכל הנוגע לנושא איכות האויר.

6.5**תשתיות**

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

1. ביוב
- 1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- 1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
2. מים
- אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
3. תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
4. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
5. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

6.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

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

ניהול מי נגר

6.6

1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמאת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/ כחולים.

2. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.

3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22