

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

1364/מק/חד

תכנית בינוי משבצת 3
בגוש 10037 חלקות 211-201, 417



חיפה

מחוז

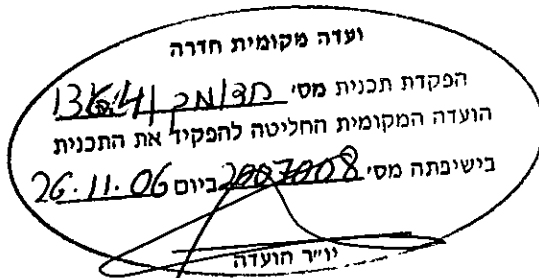
חדרה

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התוכנית

אישורים



מתן תוקף	הפקדה

י.פ. מס'	מיום	י.פ. מס'	מיום
----------	------	----------	------

דברי הסבר לתוכנית

משבצת מס' 3 נמצאת בתחום תכנית מפורטת חד/765, חד/1001
בחדרה. מטרת התכנית להציע פתרון בינוי אחיד ומסודר על קטע
במרכז העיר, שהיום היא רבת בעלים ומלאה עם בנינים ישנים ברוב
צמודי קרקע, ללא דרכי גישה, ללא חניות, ללא פיתוח וללא
אפשרות נצול זכויותיהם.

הפתרון המוצע בתכנית זו היא ללא איחוד וחלוקה ויאפשר בניה
פרטנית של המגרשים על פי לוח זמנים גמיש, לפי תכנית בינוי
מחייבת, ללא תלות בשכנים או בהסכמים בין הבעלי המגרשים
השונים.

זכויות הבניה מוקנות לפי תכנית מפורטת חד/1001.
קביעת הצפיפיות בתכנית נובעת משמירה על חזית אחידה, גובה
אחיד, תמהיל דירות איכותי ועיצוב הבנינים.
איכות הדיור הינה ברת השגה במרכז העיר.
התכנית המוצעת היא בסמכות הועדה המקומית.

מחוז חיפה

תוכנית מס' חד/מק/1364

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית תכנית בינוי משבצת בגוש 10037, חלקות 201 עד 211 כולל ו- 3 417

1.2 שטח התוכנית 3980 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • הפקדה

מספר מהדורה מספר מהדורה 1 בשלב ההגשה •

תאריך עדכון 22.12.2009 •

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

סוג איחוד • איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מקומית

לפי סעיף 62 א(א) (4), 62 א(א) (1), 62 א(א) (5), 62 א(א) (8).

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים

1.5 מקום התוכנית

חדרה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
193150 704725	קואורדינטה X קואורדינטה Y	
מרכז העיר חדרה, במזרח נמצא רחוב תרנ"א שהוא רחוב ראשי 20 מ' רחב מצפון לדרום, רחוב העלייה הראשונה מדרום ורחוב לבוצקין ממערב.		1.5.2 תיאור מקום
חדרה	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ● כל תחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חדרה תרנ"א 35,37,39,41,43 העלייה הראשונה 7,9,11 לבוצקין 4 10037 201 עד 211 ו-417	יישוב שכונה רחוב ומספר בית גוש חלקות	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
765/חד	כפיפות	למעט הבינוי הפיזי, קווי בנין, פיתוח ומס' יח' דיור	ברשומות	23.10.83
1001/חד			י.פ. 4356	8.12.95
1001/ג'			י.פ. 4531	12.6.97
450/ה'			י.פ. 4783	11.7.99

מסמכי התוכנית 1.7	
-------------------	--

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	אורי הנדל אדריכל ובונה ערים	22.12.2009		13		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
				1		1:250	מנחה למעט האמור בסעיפים 5 ו-6 להוראות התכנית, בהן ההוראות מחייבות.	נספח בינוי וחנייה

נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	0727111877	0544703999	098353654	חטיבת גבעתי 17/10	רשות מקומית		011367638	קדש משה		
	046303726		046303721	רחוב הלל יפה 9 חדרה	ועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0544703989	088353654	זלמן שניאור 4/28 נתניה			011347638	קדש משה		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים ושותפים
				במקום		0994676	זמר- טוב יעקב	חלקה 201, 210	●
				זלמן שניאור 4/28 נתניה		011367638 011367646 009531146	קדש משה קדש שושנה קסטל יוסף מאיר	חלקה 203	●
				במקום		009531146	קסטל יוסף	חלקה 1 - 204	●
				במקום		017528373	אלח מרדכי	2 - 3	●
				במקום		6967209 5302789	ישראל מרדכי בוכניק יוסף בוכניק רות	חלקה 205, 211	●
				במקום				חלקה 206	●

					במקום במקום במקום במקום				כחן אברהם טרנר אברהם טרנר רבקה דינביץ ראובן דינביץ חן	0241137 4114731 4115116 6385153 5131721	417, 207 חלקה 209, 208 חלקה 202 חלקה	● ● ●
--	--	--	--	--	----------------------------------	--	--	--	---	---	--	-------------

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה ופד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחזקו את המיון : אדריכל
handelu@ yahoo.com	04- 6388271	0544- 562877	04- 6388261	רח' היובל 10 בנימינה 30500		9859	069123289	אורי הנדל	אדריכל ובונה ערים	○
Younis224@yahoo.com מועד מידות מ.ר. 20 422-6369920 050-6369920 1.1.10		0505- 369920	04- 6353258	ערערה ת.ד. 322 מיקוד 30026	ש"י 011	722	050431592 42980480	ר' יוניס - מ' בהרי	מודד מוסמך	○

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת הוראות בינוי לקבוצת חלקות המהווה משבצת תכנון אחת, בתכנית מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בניה בכפוף להוראות הקבועות בתכנית מאושרת, נפחי הבניינים, גובהם, מס' קומות, מס' דירות, עיצוב ארכיטקטוני וחומרי חיפוי חזיתות, פתוח המגרש, חניות וגניון. תוספת יחידות דיור ללא הגדלת שטח עיקרי המותר לבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
	3.980	3.980	0	3.980	שטח התוכנית – דונם
2/4 מהדירות תהינה מעל 105 מ"ר שטח עיקרי	63	63	15	48	מגורים – מספר יח"ד
	6785	6785	0	6785	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
					מסחר – מ"ר
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1207, 1205	מגורים
		1210, 1208	מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד - מגורים

4.1.1 שימושים

מגורים

בנייני מגורים

4.1.2 הוראות

ראה הוראות בניה כלליות בסעיף 5 והוראות נוספות בסעיף מס' 6 לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' חא שטח	גודל מגרש נטו (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תמ (השטח)	מספר יחידים	עמילות לדונם (טו)	גובה סכנה מורבי (מטר)	מספר קומות מורבי		קדמי		אחוזי
		שטח בנה סח"כ	מזרחית לבניסה חקובות		עיקרי	מערב לבניסה חקובות							צדדי- יפני	צדדי- שמאלי			
			שטח	על פי תכנית		על פי תכנית	מערב								מזרח		
מגורים	202	507	867	0	1450/4	0	171	8	16	30	8	5	3	0	0	8	
	203	483	826	0	1450/4	0	171	8	14.5	30	8	5	0	0	0	8	
	204	378	646	0		0	171	6	16	27	8	12	0	4	0	12	
	1205	618	1056	0		0	171	10	16	30	8	8	0	0	3	12	
	1207	788	1347	0		0	171	12	15	30	8	8	2	0	0	8	
	1208	430	735	0		0	171	7	16	30	8	8	0	0	3	6	
מגורים	1210	495	846	0		0	171	8	16	30	8	8	0	0	3	4	
	206	281	464	0		0	165	4	14	18	4	5	3	0	3	4	

הוראות נוספות:

1. קווי הבניה על פי הטבלה לעיל
2. גובה קומת עמודים ולובי כניסה עד 5 מ' נטו
3. ההתפלגות יחדות קטנות וגדולות בבנין על כל מגרש תהיה כדלקמן – 1/4 מכמות הדירות תהינה דירות קטנות, כ-70 מ"ר שטח עיקרי ו-3/4 מכמות הדירות תהינה גדולות, לא פחות מ-105 מ"ר שטח עיקרי.
4. תותר הבלטה של 2 הקומות העליונות מעבר לקו בנין צדדי (בתנאי שיש אינן 0), עד 2.0 מ'.
5. חיפוי קשיח מלא על כל החזיתות, למעט קיר משותף אשר הגומור יהיה שליכת אקרילי מגוון וגמיש.
6. הריצוף בפיתוח המגרש יהיה מרצפות משתלבות עם סימון החניות בגוון שונה.

אורי המלך אדריכל
מס' רשיון 9859
21.2.2010

6. הוראות נוספות

- 6.1 תאורה בחזית הבנינים ותאורה בחניות חובה
- 6.2 ינתנו היתרי בניה נפרדים ובלוחות זמניים שונים לפרויקטים על קיר משותף, קו בנין 0, בתנאים הבאים:
- מס' הקומות, גובה המפלסים בכל הקומות וגובה הכללי של הבנינים משני צידי הקיר המשותף יהיו זהים.
 - שתי הכניסות משני צידי הקיר המשותף יותאמו לתכנון ולפיתוח ואינם חייבים להיות באותו מפלס.
- תהיה התאמה בין שני הבנינים משני צידי קו המשותף בכל הקשור לחומרי גמר, גוון, מסגרות ואלומיניום.
- 6.3 החניות יהיו על פי התקן, מיקום החניות מוגדר בתכנית אישור המשך קיומם של מבנים קיימים בהיתר ערב אישור התכנית זו.
- 6.4 התכנית תאפשר תוספות מסוימות למבנים קיימים שמטרתן שיפור תנאי הדיור בהם ואינן מהוות שינוי לתכנית הכוללת, על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר.
- 6.5 היטל השבחה יגבה כחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

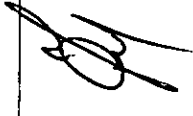
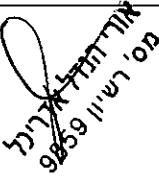
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.
כמו כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
21/1/2010			011347638	קדשב משה והועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
21/1/2010			011347638	קדשב משה והועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20.9.2007 25.5.2008 10.9.2008 16.8.2009 22.12.2009	 אורי הנדל אריל מס' רשיון 9859		69123289	אורי הנדל אדריכל ובונה ערים	עורך התוכנית

מבאית 2006

חצרות המודדמספר התוכנית: 1364 / 174 / 2A

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המחוזה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 13.9.06 בהתאם לחוראות החוק והתקנות בעניין.

ר. יונס
משרד מדידות
חתימה
050-5389920

722
מספר רשיון

ר. יונס
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המחוזה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.1.10 והכל בהתאם לחוראות החוק והתקנות בעניין.

ר. יונס
משרד מדידות
חתימה
050-5389920

722
מספר רשיון

ר. יונס
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה נקבעו על-ידי בתאריך בהתאם לחוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את חמדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.