

3000349743-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	
מ"מ ת.ת.ת.ת.	הועדה המחוזית - מרחוז חיפה
תכנית מס' 302-0298638	3 1 -01- 2016
נ ת ק צ ל	
תוספת שטחי בניה והוספת קומה בגוש 10036 חלקה 203	

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חדרה
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
חדרה	
תכנית ד.ע. מס' / חל 302-0298638	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2015014	
תאריך: 2-9-15 החליטה להמליץ על הפקדת התוכנית הנקובה לעיל.	
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה	מהנדס/מנהל המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

מינהל התכנון - מחוז חיפה	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המחוזית החליטה ביום: 20.1.16	
לאשר את התכנית	
משלל יוסף	2.2.16
מזכיר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה	תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

מחוז חיפה



דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 10036 חלקה 203 רח' הנשיא פינת רמב"ם בחדרה, המסווגת ביעוד מע"ר מגורים ומסחר עפ"י חד/1001.
התכנית מוסיפה על המאושר בתכניות תקפות כדלקמן : תוספת קומה בקומת הקרקע המסחרית מוצעת חלוקה ל-2 קומות וכן מוצעת השלמת קומה חלקית לקומה השמינית באגף הצפוני. בנוסף, התכנית מוסיפה 498.24 מ"ר שטחי בניה עיקריים וכן 263 מ"ר שטחי שרות בקומת הגלריה-לטובת מסחר ובקומה 7-לטובת משרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה והוספת קומה בגוש 10036 חלקה 203



שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0298638

שטח התכנית 1.2
1.505 דונם

מהדורות 1.3
שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	192237
	קואורדינאטה Y	705220

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הנשיא ויצמן	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	203	

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	תאריך
חד/ מק/ 1001/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1001/ ג ממשיכות לחול.	4531		12/06/1997
חד/ מק/ 450/ ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ו. הוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ו תחולנה על תכנית זו.	4706		01/12/1998
חד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358	11/05/2014
חד/ 450/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450/ ג ממשיכות לחול.	4034	4385	13/08/1992
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/ 947	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 947. הוראות תכנית חד/ 947 תחולנה על תכנית זו.	4172	1074	02/12/1993
חד/ מק/ 450/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ח. הוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ח תחולנה על תכנית זו.	5477		05/01/2006
חד/ 1001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1001 ממשיכות לחול.	4356	695	03/12/1995
חד/ 765	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 765. הוראות תכנית חד/ 765 תחולנה על תכנית זו.	3075	2884	12/07/1984

הערה לטבלה:

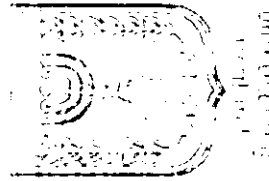
בנוסף, יחס בין התכנית לתכנית בינוי מאושרת אשר מספרה הוא: בנ/765/ח-תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בנ/765/ח' ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח בינוי	25/10/2015	מיכאל דוידוב	22/10/2015	1	1:250	מנחה	בינוי מוצע
לא	נספח תנועה לחניה	22/10/2015	אבי כהן	20/10/2015		1:100	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט מצב מאושר	22/10/2015	מיכאל דוידוב	22/10/2015	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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
orieichen22@gmail.co im	04-6345174	04-6345577	1	הנשיא ויצמן	חדרה	מיכאל-שיר השקעות בע"מ			פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
orieichen22@gmail.com	04-6345174	04-6345577	1	הנשיא ויצמן	חדרה	מיכאל-שיר השקעות בע"מ			פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
orieichen22@gmail.com	04-6345174	04-6345577	1	הנשיא ויצמן	חדרה	מיכאל-שיר השקעות בע"מ			בעלים

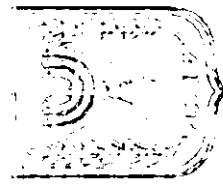
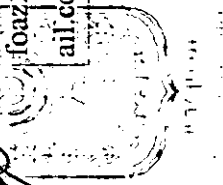
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
liatsh99@wal la.com	04-6227462	04-6225001	59	הגברירם	חדרה		23625	מיכאל דוידוב	עורך ראשי	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבי כהן		נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד	(1)		04-6350367	04-6350502	nimrod1@ccc .net.il
	מודד	יונס ע.אלאלה	389		ערערה	ערערה		04-6351219		foaz15@hotmail ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1105שקד, 37862.

מז"מ
מז"מ
מז"מ



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. תוספת במס' קומות.
2. תוספת בשטחי בניה עיקריים ושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה באמצעות חלוקת קומה קרקע מסחרית גבוהה לשתי קומות והשלמת קומה חלקית שמינית באגף הצפוני.
2. תוספת 498.24 מ"ר שטחים עיקריים: מ-2,134.76 מ"ר במצב המאושר ל-2,633 מ"ר במצב המוצע. וכן תוספת 263 מ"ר-שטחי שרות (79 מ"ר עבור תעסוקה בקומה 7 + 184 מ"ר עבור מסחר בקומת גלריה).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.505
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת השטחים הינם עבור מבנה שאין בו מגורים.	796		-271.38	1,067.38	מ"ר	מסחר (מ"ר)
תוספת השטחים הינם עבור מבנה שאין בו מגורים.	1,837		+769.62	1,067.38	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	219	14.55
מע"ר מגורים ומסחר	1,286	85.45
סה"כ	1,505	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	218.5	14.56
מגורים ומסחר	1,281.78	85.44
סה"כ	1,500.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות חד/1001 וחד/מק/1001ג'י
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות חד/1001 וחד/מק/1001ג'י
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	שימוש	תאי שטח	גודל מגושי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)	יעוד
					מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	שרות	עיקרי			מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
			1	(1)	(2)	2633	(3)	(4)	(5)	(6)	8	(7)	(8)	
				גודל מגושי כללי	שרות	עיקרי	שטחי בניה	סה"כ			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לקובעת	(8)	
													קדמי	

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

הערה ברמת הטבלה:
 שטחי הבניה הנוספים בתא שטח מס' 1-הינם בקומה א' לטובת מסחר ובקומה 7 לטובת משרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה -- מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) תוספת 263 מ"ר-שטחי שרות (79 מ"ר עבור תעסוקה בקומה 7 + 184 מ"ר עבור מסחר בקומת גלריה) בנוסף על המאושר בהיתר הבניה, מכח חד/450/ה'.
- (3) עפ"י תכנית מאושרת חד/450/ה'.
- (4) מעל לכניסה הקובעת:
 שטח עיקרי - 2,633 מ"ר
- שטח שרות - תוספת 263 מ"ר-שטחי שרות (79 מ"ר עבור תעסוקה בקומה 7 + 184 מ"ר עבור מסחר בקומת גלריה) בנוסף על המאושר בהיתר הבניה, מכח חד/450/ה' מתחת לכניסה הקובעת: עפ"י תכנית מאושרת חד/450/ה'.
- (5) עפ"י היתר.
- (6) עפ"י תכנית מאושרת חד/1001/ג'.
- (7) עפ"י תכנית מאושרת חד/450/ה'.
- (8) עפ"י תכנית מאושרת חד/1001/ג'.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	יותר לכלול בפתרון החניה במגרש מכפילי חניה כפי שיידרש.
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. ביוב: חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה. ב. קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה. ג. עפ"י הקבוע בתכניות מאושרות. ד. תנאי למתן היתר יהיה ביצוע מכפילי החניה במרתף והבטחת הפעלתם באופן שוטף, ע"י מתן בטחונות מתאימים לוועדה המקומית. הוראה זו תהווה הוראה שכל סטיה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ל"ר	
------------	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מיכאל-שיר השקעות בע"מ 510620651	510620651	חתימה: מיכאל-שיר השקעות בע"מ ח.פ. 510620651
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מיכאל-שיר השקעות בע"מ 510620651	510620651	חתימה: מיכאל-שיר השקעות בע"מ ח.פ. 510620651
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מיכאל-שיר השקעות בע"מ 510620651	בעלים	חתימה: מיכאל-שיר השקעות בע"מ ח.פ. 510620651
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מיכאל דוידוב	עורך ראשי	27.1.16
שם ומספר תאגיד:	חתימה: מורן אדריכלות והנדסה רח' הגיבורים 55 חדרה טל. 04-6225001		

