

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3028998

**הוראות התכנית**



תכנן זמ  
מונה הדפסה 25

תכנית מס' 302-0328393

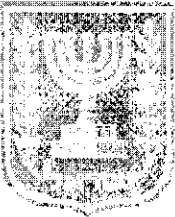
שינוי הוראות בניה מרתף ועליית גג בגוש 10573 חלק ממגרש 2018

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מפורטת

אישורים

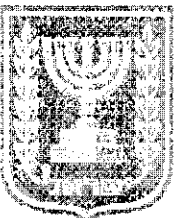


תכנן זמ  
מונה הדפסה 25

ועדה מקומית חדרה  
 302-0328393 מס' תכנית  
 הפקדת התכנית החליטה לאשר את התכנית  
 ביום 7.8.16 מס' 2015007  
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית חדרה  
 302-0328393 מס' תכנית  
 הפקדת תכנית מס' 302-0328393  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 ביום 1.11.15 מס' 2015007  
 יו"ר הועדה

הודעה על השלמת הבטת מס'  
 7271 מורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 24-5-16 מיום



תכנן זמ  
מונה הדפסה 25

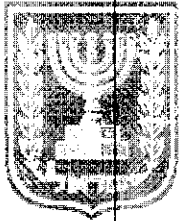
הודעה על אישור תכנית מס'  
 7359 מורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 מיום 10-10-16

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 10573 חלק ממגרש 2018 בשכ' עין חיס בחדרה.  
התכנית מוסיפה שטחי בניה במגרש שהוא כרגע ריק, שירות לקומת מרתף בקונטור קו הבניין, עיקרי לעליית גג וחצר אנגלית.



תכנית זמ'  
מנה הדפסה 25



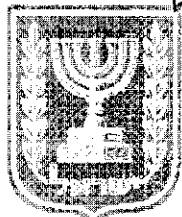
תכנית זמ'  
מנה הדפסה 25



תכנית זמ'  
מנה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מנה הדפסה 25

שינוי הוראות בניה מרתף ועליית גג בגוש 10573 חלק

ממגרש 2018

302-0328393

0.815 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין  
מנה הדפסה 25

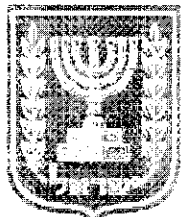
לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מנה הדפסה 25

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	188992
קואורדינאטה Y	703689



תכנון זמין  
מינה הדפסה 25

**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 שבתן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הכרמל		

שכונה עין הים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מינה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10573	מוסדר	חלק		23

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/מק/793 ד'	2018

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מינה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 / 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 947 ממשיכות לחול.	4172	1074	02/12/1993
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 / מק / 793 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / מק / 793 / ד. הוראות תכנית חד / מק / 793 / ד תחולנה על תכנית זו.	5805	3066	5/05/2008
חד / 793 / א / במ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 793 / א / במ. הוראות תכנית חד / 793 / א / במ תחולנה על תכנית זו.	4084	1699	11/02/1993



תכנון זמני  
מונה הדפסה 25



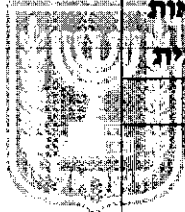
תכנון זמני  
מונה הדפסה 25



תכנון זמני  
מונה הדפסה 25

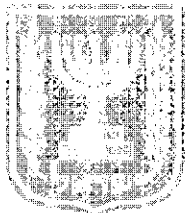
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי ממן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי ממן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/02/2016	שלומי ממן	12/04/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/01/2016	שלומי ממן	12/04/2016	תשריט מצב מאושר	לא



תכנית זמנית  
מונה הדפסה 25

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



תכנית זמנית  
מונה הדפסה 25

**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	דורית דרמן			רמת גן	דרך בגין מנחם	7		03-6128841	doris3@zahav.net.il
	פרטי	דנילו דרמן			רמת גן	דרך בגין מנחם	7		03-6128841	doris3@zahav.net.il



תכנית מס' 302-0328393  
הדפסה 25

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורית דרמן			רמת גן	דרך בגין מנחם	7		03-6128841	doris3@zahav.net.il
פרטי	דנילו דרמן			רמת גן	דרך בגין מנחם	7		03-6128841	doris3@zahav.net.il



תכנית מס' 302-0328393  
הדפסה 25

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

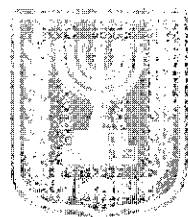
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דורית דרמן			רמת גן	דרך בגין מנחם	7		03-6128841	doris3@zahav.net.il
בעלים	דנילו דרמן			רמת גן	דרך בגין מנחם	7		03-6128841	doris3@zahav.net.il
בעלים	אברהם חרמון			חדרה	הכרמל	3	054-2083812	054-2083812	
בעלים	עידית חרמון			חדרה	הכרמל	3	054-2083812	054-2083812	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממון		ממון אדריכלות ובינוי ערים	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		liatsh88@wal la.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	17	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il



תכנון זמ  
מינה הדפסה 25



תכנון זמ  
מינה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 משנה הוראות בניה ומוסיפה שטחי בניה - שירות לקומת מרתף, עיקרי לעליית גג וחצר אנגלית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח קומת המרתף יהיה בתחום קווי הבניין, יהווה כשטח שרות.
2. תותר תוספת בניה של 3.5% (לפי תיקון 101) בשטח עיקרי שהם 28 מ"ר בכל הקומות.
3. תותר בניית חצר אנגלית ברוחב של 1.5 מ'.
4. שינוי גובה קומת מרתף עד 2.40 מ'.
5. תותר בניית עליית גג בשטח של עד 30 מ"ר.

התוספות/שינויים יחולו על תא שטח מסי 1 בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.815



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ענף	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
		2		2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
התוספות/שינויים יחולו על תאי שטח מס' 1 בלבד.		354	+28	326	מ"ר	מגורים (מ"ר)

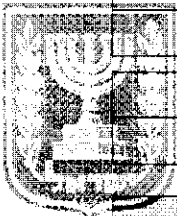
תכני זמ  
מונה הדפסה 25

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
מגורים א'	2,1
סימון בתשריט	יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	2,1

תכני זמ  
מונה הדפסה 25

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	815	100
סה"כ	815	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	813.04	100
סה"כ	813.04	100



#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

תכני זמ  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

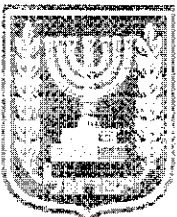
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תוכניות מאושרות
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מלבד הוראות המצויינות במפורש בתכנית, יתר הוראות התכנית המאושרת חד/793 יחולו בשטח המגרש</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יותר ניווד שטח עיקרי או שרות, לעליית הגג עד לסה"כ 30 מ"ר. השטח הכולל של עליית הגג יהיה 30 מ"ר.</p>



תכנון זמן  
מנהל הדפסה 25



תכנון זמן  
מנהל הדפסה 25



תכנון זמן  
מנהל הדפסה 25

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שטח בניה	סה"כ	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות	
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	2	1	50	(3) 446.3	(2) 154	0	(1) 101.1	191.2	408	1	מגורים א'
6	4	4	1	(5)	(4)	2	1	(5)	(3) 446.3	(2) 154	0	(1) 101.1	191.2	408	1	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	2	1	(7)		(7)		(7)	(6) 162.8	407	2	מגורים א'

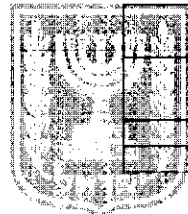


תכנית זמנית  
מגן הדפסה 25



תכנית זמנית  
מגן הדפסה 25

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



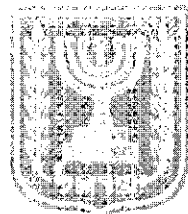
תכנון זמין  
מנה הדפסה 25

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעד
קדמי		
5		1 מגורים א'
(7)		2 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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

- (1) לפי חדי/450/ח - חניה 25 מ"ר ליחידה, יציאה לגג 15 מ"ר ליחידה, מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א (12 מ"ר), חדרי מכונות, מחסן עד 10% מעיקרי (שחם 19.1 מ"ר) 30 מ"ר עלית גג מבוקשים.
- (2) שטח קומת המרתף יהיה בתחום קווי הבניין.
- (3) שאר שטחי שרות-עפ"י תכניות מאושרות.
- (4) עיקרי ושרות.
- (5) 11.10 מ'.
- (6) 2 קומות + עליות גג.
- (7) 40% מגודל תא השטח-עפ"י תכנית מאושרת.
- (8) עפ"י תכניות מאושרות.



תכנון זמין  
מנה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

על תכנית זו יחולו הוראות נוספות בהתאם לסעיף 6 רבתי בתכנית חד/מק/793/ד מלבד הוראות שתכנית זו משנה

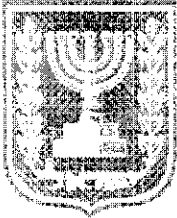


תכנית זמנית  
מונה הדפסה 25

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנית זמנית  
מונה הדפסה 25



תכנית זמנית  
מונה הדפסה 25

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> דורית דרמן	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 7.7

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> דנילו דרמן	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 18.7

<b>יום</b>	<b>שם:</b> דורית דרמן	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 17.3

<b>יום</b>	<b>שם:</b> דנילו דרמן	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 18.7

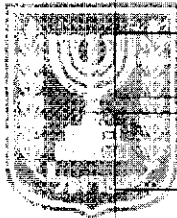
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> דורית דרמן	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 3.3

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> דנילו דרמן	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 18.7

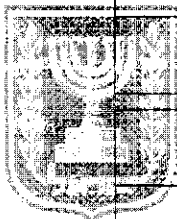
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> אברהם חרמון	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> עידית חרמון	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> שלומי ממן	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: ממך שלומי אדריכלות בע"מ מס' רישיון 17829



תכני זמ  
מנה הדפסה 25



תכני זמ  
מנה הדפסה 25



תכני זמ  
מנה הדפסה 25