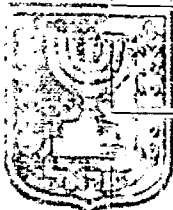


הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
15-10-2017
תכנית מס' 0277319-2302-9



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תוספת יח"ד/ט"ח/יבנייה ברח' השחף, חדרה. גוש 10008 מגרש 276

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2016005
מיום: 8.5.16 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית.
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה

[Handwritten signature]



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
26.7.17
לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית
תאריך: 6.11.17

אישור תכנית מס'
7615 הפרסומים מס'
8.11.17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 276 בגוש 10008, רח' השחף, מצפון לשכ' גבעת אולגה בחדרה. התכנית מוסיפה 3 יח"ד לסה"כ 15 יח"ד, מוסיפה שטחי בניה עיקריים (שינוי ממוצע שטח דירה ותוספת שטח למועדון דיירים) ומאפשרת בקומה 9 בניית דירה חד-מפלסית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>תוספת יח"ד ושטחי בניה ברח' השחף, חדרה. גוש 10008 מגרש 276</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
	<p>302-0277319</p>	<p>מספר התכנית</p>	
	<p>0.949 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
	<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
		<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
		<p>כן</p>	
		<p>ועדת התכנון המוסמכת מחוזית</p>	
		<p>להפקיד את התכנית</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
		<p>ל"ר</p>	
		<p>היתרים או הרשאות</p>	
		<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	
		<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
		<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	
		<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
		<p>לא</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה

189771 קואורדינאטה X

705657 קואורדינאטה Y

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 שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	השחף		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		276

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	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
1240 / חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1240 ממשיכות לחול.	5990	5461	25/08/2009
חד/ מק/ 1240 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1240 / א ממשיכות לחול.	6724		31/12/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				שלומי ממן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי ממן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/03/2016	שלומי ממן	26/12/2016	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	11/07/2016	חטיב אוסאמה	09/01/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/10/2015	שלומי ממן	22/01/2017	תשריט מצב מאושר	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: 20



תכנון זמין
מונה הדפסה: 20

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	אופיר ביטון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
	פרטי	אמיר ביטון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
	פרטי	אילן פלדמן			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
	פרטי	ירון אפרים קדמון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופיר ביטון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
פרטי	אמיר ביטון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
פרטי	אילן פלדמן			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
פרטי	ירון אפרים קדמון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אופיר ביטון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
בעלים	אמיר ביטון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
בעלים	אילן פלדמן			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il
בעלים	ירון אפרים קדמון			חדרה	בארי	5	050-2782289		amirb13@walla.co.il

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 ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		efrat@mama n-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חטיב אוסאמה	107140		יפיע	(1)		04-6470483	04-6470107	osama4@bez eqint.net
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	17	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il

(1) כתובת: ת"ד 667.

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

תוספת 3 יח"ד לסה"כ 15 יח"ד, תוספת שטחי בניה ותוספת קומה 9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 600 מ"ר בשטחי בניה כוללים: מ-1,260 מ"ר במצב מאושר, ל-1860 מ"ר במצב מוצע לפי הפרוט הבא:
 - א. תוספת עבור 3 יח"ד בשטח של עד 120 מ"ר (סה"כ 360 מ"ר)
 - ב. תוספת עבור 12 יח"ד הגדלת השטח ב 15 מ"ר. הגדלת שטח הדירות הממוצע ל 120 מ"ר. (סה"כ 180 מ"ר)
 - ג. הגדלת שטח מועדון הדיירים ב 60 מ"ר.
2. תוספת 3 יחידות דיור: מ-12 יח"ד במצב מאושר, ל-15 יח"ד במצב מוצע. עפ"י עדכון הפרוגרמה של חד/1240
3. תותר בניית קומה 9 כקומה הכוללת דירה חד מפלסית. שטח הקומה לא יעלה על 80% משטח הקומה הטיפוסית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.949

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15		+3	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,860		+600	1,260	מ"ר	מגורים (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
מגורים ב'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	949	100
סה"כ	949	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	947.4	100
סה"כ	947.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים עפ"י תכניות מאושרת חד/1240, חד/מק/1240/א. למעט שינויים שנכללים במפורש בתכנית זו</p>
4.1.2	<p>הוראות דרכים תנועה ו/או חניה</p>
א	<p>זיקת הנאה - תותר זיקת הנאה למעבר הדדי ועבור נגישות לחניה כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע. כ"א זמין מונה הדפסה 20</p> <p>בנספח הבינוי ובתוכנית המאושרת חד/1240.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח תנאים למתן הקלות והתנאים למתן היתר יהיו בהתאם לתכניות מאושרות וזאת מלבד השינויים המבוקשים בעיקרי התכנית.</p> <p>בנוסף, כתנאי למתן היתר יש לתאם את פרטי חומרי הגמר, חומרי המסתור ופרגולה עם אדריכל העיר.</p> <p>הכניסות והיציאות מהמגרש יהיו בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות (חד/1240, חד/מק/1240/א) ותנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תנועה בעיריית חדרה לנושא כניסות ויציאות מהמגרש.</p>



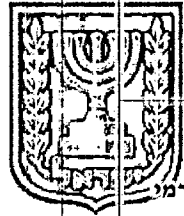
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות		עיקרי			
קדמי תכנון זמן 20 הדפסה	אחורי (1)	צידדי- שמאלי (1)	צידדי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת 9	28.9	15.8	15	40	(1)	(1)	1860	949	1 מגורים ב'

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) עפ"י תכניות מאושרות.



תכנון זמן
20 הדפסה



תכנון זמן
מונה הדפס: 20

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות המאושרות חד/1240, חד/מק/1240/א למעט שינויים שנכללים במפורש בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית

לייר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20