

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 302-0285155**

**שינוי הוראות בניה בגוש 10008 מגרש 210**



**חיפה**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי חדרה**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



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 210 בגוש 10008, בין הרחובות שד' מנחם בגין ורח' השלדג, מצפון לשכ' גבעת אולגה בחדרה. התכנית מוסיפה מספר יחידות דיור, שטחי בניה ומאפשרת בקומה 9 בניית דירה חד-מפלסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10008 מגרש 210

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

302-0285155

מספר התכנית

1.201 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	189474
קואורדינאטה Y	705551

**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	שד בגין מנחם		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		210

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 2020
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ה. הוראות תכנית חד/ 450 /ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ה
25/08/2009	5461	5990	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1240 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1240
31/12/2013		6724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1240 /א ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 1240 /א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי-מחייב בנושא קווי בניין, כניסה ויציאה למגרש ומאזן החניה.	28/06/2017	שלומי ממון	11/09/2016	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	02/11/2016	שלומי ממון	04/01/2015	1	1: 500	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			דנעוה השקעות בע"מ	ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל		073-2190666	02-5711567	pra@israel.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דנעוה השקעות בע"מ	ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל		073-2190666	02-5711567	pra@israel.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			דנעוה השקעות בע"מ	ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל		073-2190666	02-5711567	pra@israel.net

**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 אדריכלות ובינוי ערים	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		liatsh88@walla.com
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 בשטחי בניה .
2. תוספת במספר יחידות דיור.
3. שינוי בקומה 9.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 210 מ"ר בשטחי בניה כוללים : מ-1,575 מ"ר במצב מאושר ל-1,785 מ"ר במצב מוצע.
2. תוספת 2 יחידות דיור : מ-15 יח"ד במצב מאושר ל-17 יח"ד במצב מוצע.
3. תותר בניית קומה 9 כקומה הכוללת דירה חד-מפלסית. שטח הקומה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.201
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	17		+2	15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,785		+210	1,575	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,197.19	100
סה"כ	1,197.19	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,197.19	100
סה"כ	1,197.19	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מאושרת חד/1240 א'
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> 15% מכלל השטח, יהיו שטחים פנויים מכל בינוי לצורך חלחול מי נגר ו 30% שטח מגוון, כפי שנקבע בתכנית חד/מק/1240א.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> הוראות הבינוי, הפיתוח, העיצוב האדריכלי, התנאים למתן היתר ונושא העצים (סעיף 83 לחוק התו"ב) יהיה על פי תכניות מאושרות, מלבד השינויים בעיקרי התכנית.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות						
(4)	(4)	(4)	2	(3)	14.15	17	40	(2)	(1)	1785	1201	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) שטחי שירות קיימים עפ"י תכניות מאושרות.
- (2) שטחי שירות קיימים לפי תכניות מאושרות.
- (3) ק.כניסה+9 קומות.
- תותר קומה 9 כקומה הכוללת דירה חד מפלסית.
- שטח הקומה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.
- (4) עפ"י תכנית מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בינוי**

על תכנית זו יחולו הוראות סעיפי 6 רבתי בתכנית חד/1240א

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ל"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18