

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0406066

תוספת יח"ד רח' ערוגות הבושם, חדרה



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד האוצר - מחוז חיפה
 הוועדה המחוזית החליטה ביום :
 18/10/2017

לאשר את התכנית
 23/11/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד האוצר - מחוז חיפה
 הוועדה המחוזית החליטה ביום :
 17/05/2017

להפקיד את התכנית
 27/07/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 115 בגוש 10574 בחדרה. התכנית מוסיפה יח"ד ושטחי בניה בהתאם לזכויות המגיעות מתכנית חד/2020 בנוסף התכנית עורכת שינוי בקווי בניין צידים ושינוי בתכנית הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד רח' ערוגות הבושם, חדרה

מספר התכנית 302-0406066

1.2 שטח התכנית 0.813 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	189392
קואורדינאטה Y	703820

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	ערוגות הבושם	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10574	מוסדר	חלק	115	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
11/02/1993	1699	4084	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 793/ א/ במ ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 793/ א/ במ



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי ממן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	10/10/2016	שלומי ממן	11/01/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/10/2016	שלומי ממן	20/06/2017	תכנית 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



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	רחל רוזנברג			תל אביב- יפו	נחלת יצחק	37 א	03-6919624		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל רוזנברג			תל אביב- יפו	נחלת יצחק	37 א	03-6919624		efrat@maman-arc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רחל רוזנברג			תל אביב- יפו	נחלת יצחק	37 א	03-6919624		

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	04-6277676	efrat@mama-n-arc.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 בשטחי בניה וביחידת הדיור, שינוי בקווי הבניין הצידים והגדלה של תכסית הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת בשיטחי בניה של 347 מ"ר מ 342 מ"ר מאושרים ל 689 מ"ר מוצעים מעל פני הקרקע ו 150 מ"ר מרתף. תוספת יחידת דיור : מ 2 במצב מאושר ל 3 במצב מוצע.
שינוי בקווי בניין צידיים : מ 4 מ' במצב מאושר ל 3 מ' ול 3.6 מ' בהתאם לתשריט.
הגדלת תכסית הבניה מ 30% ל 40%



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.813

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי חד/2020	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 150 מ"ר מתחת לקומת הכניסה. לא יותר ניוד שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע, הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.	635		+293	342	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'	115

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

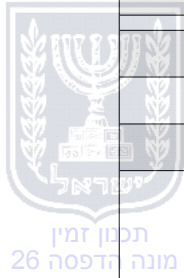
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	813.75	100
סה"כ	813.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	813.75	100
סה"כ	813.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות מאושרות.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכניות מאושרות. לא יותר ניווד שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע, הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.	א
חניה הסדרי תנועה וחניה יהיו בכפוף לאישור מחלקת תנועה ומחלקת תכנון.	ב
קווי בנין קווי הבניין בתכנית יהוו סטייה ניכרת.	ג
ניהול מי נגר השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	ד



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

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)	שימוש	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	3.7	3	40	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	813	מגורים	מגורים ב'
(6) 6	(6) 3	(6) 3.6	1	(5) 2				839	שרות	עיקרי (3)	שרות (2)	עיקרי (1)			



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי 5 (6)		
	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

מרחק בין מבנים לא יקטן מ-6 מ' אלא אם כן ישנה בנייה מקשרת אשר באמצעותה ניתן יהיה לצמצם את המרחק בין המקטעים הלא מקושרים עד ל 4 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 160 מ"ר ליחידה.
- (2) 25 מ"ר חניה + 15 מ"ר חדר יציאה לגג + 10% מעיקרי למחסן/חדר מכונות + 12 מ"ר ממ"ד סה"כ שטחי שירות ליחידה, לפי חד/450/ה'.
- (3) לא יותר ניוד שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע, הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- (4) 7 מ' לגג שטוח לא כולל חדר עליה לגג 8.5 מ' לגג רעפים.
- (5) 2 קומות + עלית גג.
- (6) קווי הבניין יחשבו כסטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1 קווי בנין**

סטייה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית תהווה סטייה ניכרת.

6.2 חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ובתחום המגרש.

6.3 ניהול מי נגר

בשטח התכנית יתוכנן חילחול מי הנגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

אישור תוכנית בינוי לכל מגרש שתציג ותתייחס למימון מלוא הפוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.

6.5 הנחיות מיוחדות

על תכנית זו יחולו הוראות סעיפי 6 רבתי לפי תכנית חד/793/א/במ מלבד הוראות שתוכנית זו משנה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית.