

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0285320

שינוי הוראות בניה בגוש 10008 מגרש 221

מחוז

חיפה

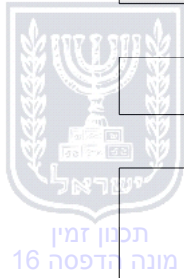
מרחב תכנון מקומי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי הוראות בניה בגוש 10008 מגרש 221		

ומספר התכנית	
--------------	--

מספר התכנית	302-0285320
-------------	-------------

שטח התכנית	1.192 דונם
------------	------------

1.2	
-----	--

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

1.4	
-----	--

1.4	
-----	--

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 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	189176
קואורדינאטה Y	705550

1.5.2 תיאור מקום

שד' מנחם בגין, חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		220-221

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
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 ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בנספח הבינוי : קווי הבנין, כניסות ויציאות למגרש - מחייבים.	28/06/2017	שלומי ממן	13/06/2016	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	04/01/2015	שלומי ממן	03/01/2015	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	אלעד שרעבי			אשדוד	שד ירושלים	18	073-2190667	02-5711568	pra@israel.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד שרעבי			אשדוד	שד ירושלים	18	073-2190667	02-5711568	pra@israel.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלעד שרעבי			אשדוד	שד ירושלים	18	073-2190667	02-5711568	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 16

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 עיקריים.
2. תוספת במספר יחידות דיור.
3. שינוי בקומה 9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 210 מ"ר בשטחי בניה עיקריים: 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.



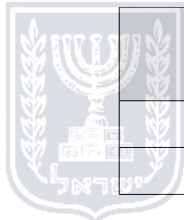
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.192
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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)

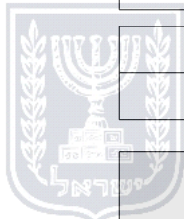
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 16

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'	1,189.18	100
סה"כ	1,189.18	100

מצב מוצע

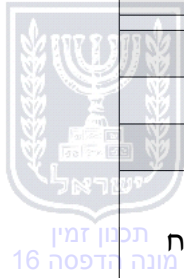
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,189.18	100
סה"כ	1,189.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית מאושרת חד/1240 א'	
הוראות	4.1.2
א ביוב, ניקוז, מים, תברואה 15% מכלל שטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בינוי לצורך חלחול מי נגר ו 30% עבור שטח מגוון, כפי שנקבע בתכנית חד/מק/1240א.	
ב תנאים למתן היתרי בניה כתנאי למתן היתר, יש לתאם את פרטי חומרי הגמר, חומרי המסתור ופרגולה בקומה 9 עם אדריכלית העיר.	
ג הנחיות מיוחדות הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי, הוראות פיתוח, תנאים למתן הקלות ותנאים למתן היתר יהיו בהתאם לתכניות מאושרות וזאת מלבד השינויים המבוקשים 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	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות						
(3)	(3)	(3)	2	(2)	14.26	17	40	(1)	(1)	1785	1192	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 שרות קיימים עפ"י תכניות מאושרות.

(2) ק.כניסה+9 קומות.

(3) עפ"י תכנית מאושרת חד/1240 א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16