

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0245506

תוספת יח"ד, קומות ושטחי בניה ברח' השלדג/בגין חדרה גוש 10008 חלקה 212



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חדרה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/04/2018

לאשר את התוכנית
06/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
07/06/2017

להפקיד את התכנית
10/01/2018

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 בגוש 10041, בין הרחובות שד' בגין והשלדג בחדרה. התכנית מוסיפה שטחי בניה עיקריים, מספר יחידות דיור, מספר קומות, תכנית קרקע, שטח לובי ק.כניסה ולובי ק.קרקע, ושטח למרפסות מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד, קומות ושטחי בניה ברח' השלדג/בגין חדרה
גוש 10008 חלקה 212

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
302-0245506

שטח התכנית
1.201 דונם

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	189424
קואורדינאטה Y	705554

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות שד' בגין והשלדג במערב חדרה

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		212

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/09/2017	מיכאל דוידוב	27/09/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה-מחייב חלקית לנושא הכניסות למגרש, יתר הנושאים יהיו מנחים בלבד.	27/09/2017	אוסמה חטיב	25/09/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא		01/10/2017	מיכאל דוידוב	01/10/2017	1	1: 250	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			בוני ישראל יזמות ואחזקה בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@g mail.com
	פרטי			זכריה לוי ובניין חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוני ישראל יזמות ואחזקה בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@g mail.com
פרטי			זכריה לוי ובניין חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@g mail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
snir474@gmail.com		050-5474919	2	קבוץ גלויות	חדרה	בוני ישראל יזמות ואחזקה בע"מ			בעלים
snir474@gmail.com		050-5474919	2	קבוץ גלויות	חדרה	זכריה לוי ובניין חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ			בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
liatsh88@walla.com	04-6227429	04-6225001	59	הגבורים	חדרה		23625	מיכאל דוידוב	עורך ראשי	
milikgol@zahav.net.il	04-6322072	04-6325454	27 א	שד רוטשילד	חדרה		661	ירחמיאל גולדשמיט	מודד	
osama4@bezqint.net	04-6470107	04-6470483	1	יפיע	יפיע		107140	אוסמה חטיב	מהנדס	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 קומות, שטחי בניה, יח"ד בבניין ברח' השלדג/בגין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 1,143 מ"ר בשטחי בניה עיקריים: מ-1,575 מ"ר במצב מאושר ל-2,718 מ"ר במצב מוצע. (כולל 258 מ"ר מרפסות מקורות)
2. תוספת 5 יחידות דיור: מ-15 יח"ד במצב מאושר ל-20 יח"ד במצב מוצע.
3. תוספת קומה: מ-8 קומות+ק.קרקע (ק.עמודים)+ק.מרתף, ל-9 קומות+ק.קרקע (ק.עמודים)+ק.מרתף.
4. תוספת 4.97% בתכסית קרקע, מ-40% במצב מאושר ל-44.97% במצב מוצע.
5. תוספת 20 מ"ר עבור שטח לובי קומתי מ-40 מ"ר במצב מאושר ל-60 מ"ר. לובי כניסה עד 100 מ"ר.
6. תוספת 2.5 מ"ר למרפסת מקורה, מ-12 מ"ר במצב מאושר ל-14.5 מ"ר במצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.201



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

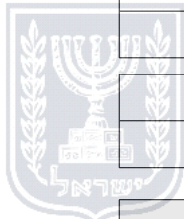
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20		+5	15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 258 מ"ר מרפסות מקורות	2,718		+1,143	1,575	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,201	100
סה"כ	1,201	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,191.05	100
סה"כ	1,191.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות חד/1240 ו-חד/1240/א'
4.1.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב זכות המעבר לחניה עבור מגרש 213-כמסומן בתשריט.
ב	תנאים למתן היתרי בניה כתנאי למתן היתר יש לתאם את פרטי חומרי הגמר, חומרי המסתור ופרגולה בקומה 9, עם אדריכל העיר.
ג	הנחיות מיוחדות הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח, תנאים למתן הקלות והתנאים למתן היתר יהיו בהתאם לתכניות מאושרות חד/1240, חד/מק/1240א', למעט שינויים שנכללים במפורש בתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
												שרות				עיקרי
258	(5)	(5)	(5)	1	9 (4)	35.5	16.65	20	44.97	5113	(3) 1201	(2) 1452	(1) 2460	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:

- לא כולל 258 מ"ר מרפסות מקורות.
- עפ"י תכנית מאושרת חד/1240 א' חניה מקורה 17 מ"ר ליח"ד בתחום קונטור הבנין-ל-20 יח"ד=340 מ"ר מרחב מוגן עפ"י דרישות פיקוד העורף-12 מ"ר ליח"ד-ל-20* יח"ד=240 מ"ר
- חדרי מכונות, חדרי טכניים ומחסן לכלל דיירי הבית-עד 10% מהשטח העיקרי=271 מ"ר
- תותר קומת כניסה עד קונטור הקומה שמעליה = 541 מ"ר
- שטח בקומת מגורים טיפוסית עד 60 מ"ר לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה=60 מ"ר
- עפ"י תכנית מאושרת חד/1240 א' : חניה עד לשטח 100% של המגרש.
- 9 קומות+קומת קרקע (ק.עמודים)+קומת מרתף.
- עפ"י תכנית מאושרת חד/1240 א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

על תכנית זו יחולו הוראות סעיף 6 רבתי בתכנית חד/1240 ו- חד/מק/1240א.

6.2 הוראות פיתוח

בהתאם לתכנית המאושרת חד/1240 סעיף 18.4 - 2 מגרשים בעלי כניסה משותפת לחניה, יכלנו תכנית ובה תיאום עיצוב ארכיטקטוני בין המבנים. כמו כן על מבקש ההיתר הראשון להכין תכנית פיתוח כאמור בסעיף 27 בתקנון עם גבהים ושיפועים.

6.3 זכות מעבר לרכב

זכות המעבר לחניה עבור מגרש 213-כמסומן בתשריט.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

