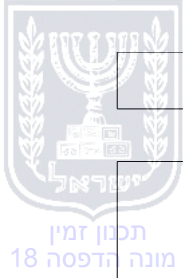


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0584847

תוספת שטחים בקומת גלריה בבית יואב



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
חיפה  
חדרה  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת זכויות במבנה קיים : תוספת שטחים עיקריים בקומת הגלריה בבית יואב ע"פ סעיף 62א(א)16(א) והתאמת ייעוד הקרקע לייעוד מבא"ת



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	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת שטחים בקומת גלריה בבית יואב		
מספר התכנית	302-0584847	
שטח התכנית	0.605 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (16)	
היתרים או הרשאות		
סוג 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	192387
קואורדינאטה Y	704807

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרברט סמואל 44, בסמוך למפגש עם רחוב הלל יפה.

### 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	הרברט סמואל	44	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	315	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון 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
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
12/06/1997		4531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/1001. ג. הוראות תכנית חד/מק/1001 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/מק/1001 ג
03/12/1995	695	4356	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/1001. הוראות תכנית חד/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/1001
07/07/1986	2678	3336	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/765. א. הוראות תכנית חד/765 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/765 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			יובל משה רגב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל משה רגב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 07 07/11/2017	יובל משה רגב	07/11/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 59 10/01/2019	אחלאם יעקוב	10/01/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 08 07/11/2017	יובל משה רגב	07/11/2017		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			גלידן החזקות בע"מ	חדרה	הרברט סמואל (1)	44		04-6341678	frank.noam@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרברט סמואל 44 חדרה 38133. ת.ד. 3480.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלידן החזקות בע"מ	חדרה	הרברט סמואל (1)	44		04-6341678	frank.noam@gmail.com

(1) כתובת: הרברט סמואל 44 חדרה 38133. ת.ד. 3480.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלות			גלידן החזקות בע"מ	חדרה	הרברט סמואל (1)	44		04-6341678	frank.noam@gmail.com

(1) כתובת: הרברט סמואל 44 חדרה 38133. ת.ד. 3480.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל משה רגב		יובל רגב אדריכל ובונה ערים בעמ	הרצליה	המדע		09-9515022		yregevy@bez eqint.net
מהנדס תנועה ותחבורה	מהנדס	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	כפר קרע	1	052-7724445		ahlam.yakub @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 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

הסדרת זכויות למבנה קיים: תוספת שטחים עיקריים בקומת גלריה והתאמת הייעוד למבא"ת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקריים בקומת גלריה והתאמת הייעוד למבא"ת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

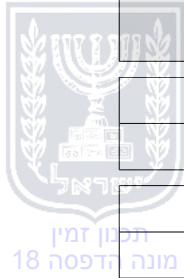
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

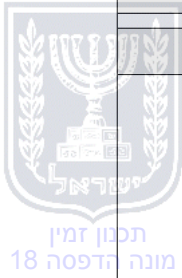
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	612.3	100
סה"כ	612.3	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר.</p> <p>ב. משרדים באגף נפרד.</p> <p>ג. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.</p> <p>ד. מסעדות ומזנונים.</p> <p>ה. סוכנויות של חברות מסחריות.</p> <p>ו. בנקים ומשרדים.</p> <p>ז. שירותים רפואיים.</p> <p>ח. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות.</p> <p>ט. מועדונים חברתיים פרטיים.</p> <p>י. תחנת דלק מטיפוס א' באיזור מע"ר מיוחד עפ"י ת.מ.א. 18 בחניון מבונה בלבד (בתכנית חד/765/י).</p> <p>הערה: השימושים המופיעים בסעיפים ח', ט' ומסחר סיטונאי לא יותרו במבנים משולבים למסחר ומגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מלבד השינויים בתכנית, יחולו יתר ההוראות בתכניות מאושרות</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5 (6)	6	0	4	8 (5)	30 (4)	830 (3)		597.75 (2)	1155.5 (1)	605	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לזכויות בטבלה יותרו תוספת זכויות מתוקף תכנית מתארית 302-0583542 ? בכפוף לתנאים בתכנית המתארית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 171% משטח המגרש ע"פ חד/1001 ובנוסף 20% משטח המגרש ע"פ תיקון 101 סעיף 62א(א)16(א).

(2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: מרחב מוגן ע"פ דרישות הג"א קולונדה או גגון בעומק 3 מ'

20% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, מדרגות, מעליות, מבואה ומילוט.

20% נוספים מהשטח העיקרי, במקרה של מעבר (פסזי) פנימי.

5% מהשטח העיקרי לאחסנה

יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי.

(3) 20% מהשטח הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

חניה עד 100% שטח המגרש ובאם נדרש עד ל-200% במקרה של חניון כפול.

(4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: לקומה.

(5) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: ע"ג עמודים.

(6) קו בניין קדמי למסחר בקומת קרקע בלבד "0". קו בניין לקומות עליונות בהתאם לתכנית מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

מאזן החנייה עבור תוספת השטחים יהיה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18