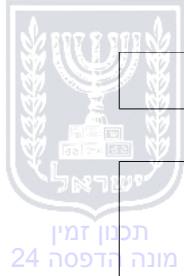


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0481101

הגדלת צפיפות ברח' תרנ"א, חדרה



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/06/2020

לאשר את התוכנית

10/08/2020

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

במגרש מותרות לבניה 13 יח"ד ע"פ תב"ע חד/848. התכנית מבקשת להגדיל את מס' יחידות הדיור ל-36. בנוסף מבקשת התכנית להגדיל את זכויות הבניה ולהגביה את הבנין מק' +3 קומות ל-קרקע + 5 קומות + קומת גג טכנית. הבנין בנוי ומאוכלס ע"פ היתר שניתן לפי תמ"א 38 ומטרת הבקשה הינה לפצל בפועל דירה כך שבמקום 35 דירות יהיו בבנין 36 דירות.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת צפיפות ברח' תרנ"א, חדרה

מספר התכנית 302-0481101

1.2 שטח התכנית **1.2**

2.210 דונם

1.4 סיווג התכנית **1.4**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	193255
קואורדינאטה Y	705070

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	תרנ"א	77	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10034	מוסדר	חלק	450	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חד/450/ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450/ה. הוראות תכנית חד/450/ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713	11/07/1999
חד/מק/450/ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450/ו. הוראות תכנית חד/מק/450/ו תחולנה על תכנית זו.	4706		01/12/1998
חד/848	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/848 ממשיכות לחול.	4231	4295	21/07/1994
302-0583542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065	25/09/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 27 13/11/2019	לאה רובננקו	13/11/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 54 20/11/2017	רונה ינון	11/09/2017	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		10: 43 04/12/2019	לאה רובננקו	04/12/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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			עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	חדרה	המסגר (1)	22	04-6222444	04-6222544	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית/יזם הינו בעל זכויות בקרקע מכוח הערת אזהרה בטאבו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	חדרה	המסגר	22	04-6222444	04-6222544	liron@amramltd.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה רובננקו		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		limor@lru.co.il
מודד	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד		04-6325454	04-6322072	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	רונה ינון		ינון - תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569008		yaels@yennon .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



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

במגרש מותרות לבניה 13 יח"ד ע"פ תב"ע חד/848. התכנית מבקשת להגדיל את מס' יחידות הדיור ל-36 יח"ד והגדלת מנין זכויות הבניה ושינוי הוראות הבינוי ע"י הגבהת הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת הצפיפות בתא השטח מ- 13 יח"ד ל- 36 יח"ד.

ב. הגדלת שטחי הבניה.

ג. הגבהת הבנינים מקרקע + 3 קומות לקרקע + 5 קומות + קומת גג טכנית.

ד. פיצול דירה שנבנתה בהיתר מכוח תמא/38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

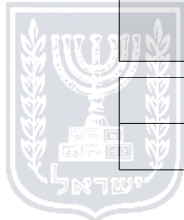


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,210.61	100
סה"כ	2,210.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,210.87	100
סה"כ	2,210.87	100



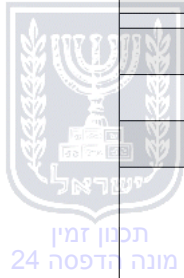
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	1. תותר העברת זכויות בניה משטחים עיקריים לשטחי שרות על קרקעיים. 2. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
387	5	5	5	3	6 (1)	16.2	36	6073	2451	3622	2210	101	מגורים ג'

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:

זכויות הבניה יהיו מכורח התכנית שבתוקף (חד/ 848) + זכויות הבניה שאושרו על ידי הועדה מכורח תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף קומה טכנית חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה בתחום התכנית ע"פ נספח התנועה.
כל החניות יהיו בתחום המגרש.

6.2

חשמל

דרישות לתכנון חשמל במבנה יהיו לפי הנדרש ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה וחברת חשמל בעת הוצאת היתר בניה.

6.3

ניהול מי נגר

א. שטחים חדירי מים : לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילוי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.
ג. יותרו פתרונות הנדסיים לקליטת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

