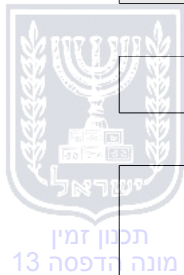


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0898072

שינוי הוראות בניה ברח' הצוקים בחדרה גוש 10573 ח.חלקה 258



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

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 ברח' הצוקים שכונת עין הים בחדרה, גוש 10573 חלק מחלקה 258 (מס' מגרש ישן 2049 תא שטח 96).

התכנית מסדירה בינוי קיים: מוסיפה שטחי בניה עיקריים ומשנה קו בנין אחורי.

1. פירוט שטחי בניה בתכנית:

השטחים המותרים עפ"י תב"ע תקפה חד/793 ד' 40%=160 מ"ר.

השטח המבוקש 7% = 28 מ"ר

סה"כ שטחי בניה עיקריים 188 מ"ר.

בנוסף, שטחי בניה עפ"י תכנית תקפה מס' 302-0583542. בניה על הגג עבור 1 יח"ד = 40 מ"ר.

2. שינוי בקו בנין אחורי לפרגולה מ-6 מ' ל-3.27 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי הוראות בניה ברח' הצוקים בחדרה גוש 10573 ח.חלקה 258	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
302-0898072	מספר התכנית	
0.400 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189137
קואורדינאטה Y	703930

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הצוקים 9 בחדרה שכונת עין הים גוש 10573 מגרש 2049 תא שטח 96

### 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	הצוקים	9	

שכונה עין הים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10573	מוסדר	חלק		258

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חד/ מק/ 793 / ד	96

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	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
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2020 / חד
15/05/2008		3066	5805		החלפה	חד/ מק/ 793 / ד



## 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		10: 49 01/03/2022	מיכאל דוידוב	01/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 25 01/03/2022	מיכאל דוידוב	01/03/2022	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	יוסף ברקוביץ'			חדרה	הצוקים	9	04-6227808		yossi1938b@gmail.com
	פרטי	דוד דני			נתניה	גור מרדכי	22	050-7704120		
	פרטי	משה דני			נתניה	גור מרדכי	22	050-7704120		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף ברקוביץ'			חדרה	הצוקים	9	04-6227808		yossi1938b@gmail.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	מודד	עבדאללה אלזיר	1082		ערערה	ערערה			074-7022865	iron.engineers@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

התכנית מוסיפה שטחי בניה עיקריים ומשנה קו בנין אחורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקריים.
2. שינוי בקו בנין אחורי לפרגולה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	400	100
סה"כ	400	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	399.08	100
סה"כ	399.08	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שימושים למשרדי בעלי מקצועות חופשיים ואמנים הגרים באותה יחיד.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
5		6 (5)	4	1	2.5	1	50	200 (3)	(2)	188 (1)	400	1	מגורים א'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשטחים אלה יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
- (2) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
- (3) שטח מרתף כגודל התכסית. תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התת"ק לשטחי שירות בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה.
- (4) ניתן להוסיף בניה על הגג בהתאם להוראות תכנית מס' 302-0583542.
- (5) 3.27 מ' לפרגולה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	
	<p>הבניה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. הבינוי במבנה אחורי - מקו בניין 6 ועד לקו הבניין המאושר בתשריט, יהיה לצורך קירווי בלבד. לא תתאפשר בנייה של קירות.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות: מונה הדפסה 13 תכנון זמין כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ובהתאם למדיניות העיריה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחי חלחול מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחי חלחול מים בשטח המגרש, אם יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד'.</p>	
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של"עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - חול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	

<b>6.6 הנחיות מיוחדות</b>	
מלבד ההוראות בתכנית, יחולו יתר ההוראות בתכניות המאושרות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

לי"ר	
------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13