

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0737726

שינוי הוראות בניה ברח' לוי אשכול בחדרה, גוש 10041 חלקה 75

חיפה

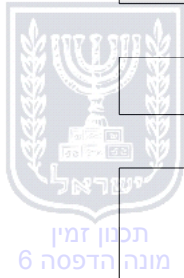
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

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 ברח' לוי אשכול בחדרה, גוש 10041 חלקה 75.
התכנית מוסיפה יח"ד, מס' מבנים על מגרש, שטחי בניה, תכנית קרקע, ומשנה קווי בניין ומרחק בין בניינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' לוי אשכול בחדרה, גוש 10041
חלקה 75

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0737726

1.2 שטח התכנית 0.747 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192402
קואורדינאטה Y	703788

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10041	מוסדר	חלק	75	

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



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/ 2020	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	6798	5358	11/05/2014
חד/ 450 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450 / ב ממשיכות לחול.	4018	3674	18/06/1992
חד/ 450 / ה	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 / ה. הוראות תכנית חד/ 450 / ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713	11/07/1999
חד/ 947	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 947. הוראות תכנית חד/ 947 תחולנה על תכנית זו.	4172	1074	02/12/1993
חד/ מק/ 450 / ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 450 / ו ממשיכות לחול.	4706		01/12/1998
חד/ 701	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 701 ממשיכות לחול.	2673	619	20/11/1980



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה לנדא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה לנדא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/03/2019	אריה לנדא	21:06 24/03/2019		לא

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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			זיוה עובדיה השקעות בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	2			orielchen22@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			זיוה עובדיה השקעות בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	2			orielchen22@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				זיוה עובדיה השקעות בע"מ	חדרה	הנשיא ויצמן	2			orielchen22@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	אריה לנדא	11697617		חדרה	ביאליק	40 א			ariusarc@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	1534-6322072	office@milik gol.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 יח"ד, מס' מבנים על מגרש, שטחי בניה, תכסית קרקע, ומשנה קווי בניין ומרחק בין בניינים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יח"ד - מ- יח"ד 1 במצב מאושר, ל- 3 יח"ד מצב מוצע.
2. הגדלת מס' מבנים על מגרש - ממבנה 1 במצב מאושר, ל- 2 מבנים במצב מוצע.
3. הקטנת מרחק בין מבנים - מ-8 מ' במצב מאושר, ל- 5 מ' במצב מוצע.
4. תוספת שטח עיקרי - מ- 269.20 מ"ר (40%) במצב מאושר, ל- 450 מ"ר (כ-67%) במצב מוצע.
5. תוספת שטח שירות של 60 מ"ר עבור חניות מקורות.
6. שינוי תכסית הקרקע מ- 30% במצב מאושר, ל- 40% מצב מוצע.
7. שינוי קו בניין אחורי מ- 6 מ' במצב מאושר, ל- 5.40 מ' מצב קיים.
8. שינוי בקו בניין צדדי צפוני מ- 3 מ' מצב מאושר, ל- 2.70 מ' במצב מוצע.
9. שינוי בגובה פנימי בחניות מקורות - מ- 2.20 מ' במצב מאושר, ל- 2.45 מ' במצב מוצע.
10. שינוי בקו בניין אחורי למרפסת ל 3.40 מ' מגבול המגרש.
11. שינוי בקווי בניה מותרים למחסנים - מבניית מחסן מעבר לקווי בניין צידי ואחורי במצב מאושר, לבנייה בנוסף גם מעבר לקו בניין קדמי במצב מוצע.
12. תוספת שטחי שירות יציאה לגג - מ- 15 מ"ר ליח"ד במצב מאושר, ל- 40 מ"ר ליח"ד במצב מוצע.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

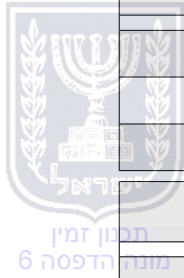
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	74	9.91
מגורים א'	673	90.09
סה"כ	747	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74.71	9.93
מגורים א'	677.59	90.07
סה"כ	752.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תוכניות מאושרות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
										שרות	עיקרי			
2	5	5.4	3 (4)	2.7 (3)	1	2	3	40	(2)	(1)	450	673	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות ליח"ד יהיו ע"פ תכניות מאושרות + תוספת 20 מ"ר עבור חניה מקורה ליח"ד, ותוספת 25 מ"ר עבור יציאה לגג..
- (2) שטחי שירות ליח"ד ע"פ תוכניות מאושרות.
- (3) קו בניין צידי - צפוני.
- (4) קו בניין צידי - דרומי.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

6.2 חניה

החניה תהיה כנדרש בתקן, בתחום המגרש.

6.3 ניהול מי נגר

לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר.

