

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/06/2020

## הוראות התכנית

לאשר את התכנית

22/11/2020

תכנית מס' 302-0615401

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי הוראות בניה ברח' רח"ש בחדרה גוש 10034 חלקה 217

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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' רח"ש בחדרה גוש 10034 חלקה 217.  
התכנית משנה מס' יח"ד, שטחי בניה, קו בנין אחורי, תכנית קרקע ומס' קומות.

1. שינוי במס' יח"ד מ-2 יח"ד ל-5 יח"ד.
2. שינוי בשטחי בניה : עיקרי מ-174 מ"ר = 30% במצב מאושר ל-680 מ"ר = 117.24% במצב מוצע.
3. שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' לקו בנין - עפ"י תשריט.  
סטיה מקו בנין יהווה סטייה ניכרת.
4. שינוי בתכנית קרקע מ-30% ל-47%.
5. תוספת קומה מ-2 ק' ל-4 ק'.  
לא תתאפשר בניה נוספת על הגג מעבר ל-4 הקומות המבוקשות.  
סטייה ניכרת מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' רח"ש בחדרה גוש 10034 חלקה

217

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0615401

מספר התכנית

0.580 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	705162

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' רח"ש 15 בחדרה גוש 10034 חלקה 214

**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	רח"ש	15	

שכונה מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10034	מוסדר	חלק	217	115, 391

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 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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
13/08/1992	4385	4034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450/ ג. הוראות תכנית חד/ 450/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 ג
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
21/07/1994	4295	4231	תכנית זו ממשיכה לחול על תא שטח מס' 3	החלפה	חד/ 848
10/12/1987	447	3407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 850. הוראות תכנית חד/ 850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 850
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ ו. 450/ הוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 ו
05/01/2006		5477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ ח. 450/ הוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 ח

**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	מחייב חלקית לעניין חניות וכניסת ויציאת כלי רכב	08: 17 14/10/2020	מיכאל דוידוב	13/10/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 31 12/02/2018	מיכאל דוידוב	11/02/2018	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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	ירון נוח			חדרה	(1)				yaron@nyc-law.co.il
	פרטי	אסף חנוכייב			חדרה	(2)				
	פרטי	איתי אבירם			ריחן	(3)				

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: רח' הזויתן 12א' חדרה, כתובת: רח' הזויתן 12א' חדרה.  
 (2) הערה: רח' הירדן 6/21 חדרה, כתובת: רח' הירדן 6/21 חדרה.  
 (3) כתובת: מושב ריחן ד.נ. מנשה 37870.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ירון נוח			חדרה	(1)				yaron@nyc-law.co.il
פרטי	אסף חנוכייב			חדרה	(2)				liatsh99@walla.com
פרטי	איתי אבירם			ריחן	(3)				liatsh99@walla.com

- (1) כתובת: רח' הזויתן 12א' חדרה.  
 (2) כתובת: רח' הירדן 6/21 חדרה.  
 (3) כתובת: מושב ריחן ד.נ. מנשה 37870.

**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	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	מודד	דאווד כבהה	1049		בסמ"ה	(1)		04-6257256	072-2818378	daood148@orange.net.il

(1) כתובת: ישוב בסמ"ה-כפר ברטעה מיקוד 30023 ת.ד. 55.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 משנה מס' יח"ד, שטחי בניה, קו בנין, תכסית קרקע ומס' קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במס' יח"ד.

2. שינוי בשטחי בניה.

3. שינוי בקו בנין.

4. שינוי בתכסית קרקע.

5. תוספת קומה.



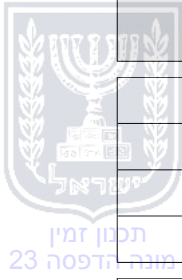
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים א'	3
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים א'	3
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1



#### 3.2 טבלת שטחים

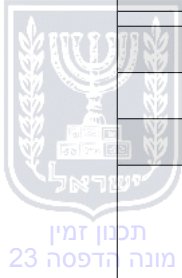
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	51.36	8.13
מגורים ב'	580.63	91.87
סה"כ	631.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	51.36	8.16
מגורים א'	0.63	0.10
מגורים ב'	577.52	91.74
סה"כ	629.51	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומשרדי בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו המבנה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> עפ"י תכנית מאושרת חד/848 אשר ממשיכה לחול על תא שטח מס' 3 : תכסית 25% אחוזי בניה 50% 4 יח"ד לדונם. בדירות קוטג' יותרו 30% בקומה ו-60% סה"כ.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומשרדי בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו המבנה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> כל יח"ד תחוייב בבניית מחסן. לא תתאפשר בניה נוספת על הגג מעבר ל-4 הקומות המבוקשות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
											שרות
קדמי											
5		14	8.62	5	47	957 (1)	277	680	580	1	מגורים ב'
אחורי											
(4)											
צידי- שמאלי											
3 (3)											
צידי- ימני											
3 (2)											
מעל הכניסה הקובעת											
4											

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 המוצעות בתכנית זו, הן לתא שטח 1 בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא תותור תוספת שטחים ו/או גובה מכוח תכנית מספר 302-0583542 - עדכון הוראות בניה במרחב חדרה.

(2) סטיה מקו בנין 3 מ' יהווה סטייה ניכרת.

(3) תתאפשר חריגה נקודתית מקו הבניין הצידי, ל-2.7 מ' לחדר מדרגות או מעלית בלבד.

(4) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	מספר החניות בחלקה 7 חניות, לפחות חניה אחת לכל דירה. למגרש תותר כניסה ויציאה אחת לכלי רכב, לרבות לחניות המוצעות בחזית.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	שטחים חדירי מים לפחות 20% 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'.
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "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. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור

פסולת בניין	6.5
<p>לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים. זאת כדי לאפשר הרחבה עתידית של הדרך.</p>	



תשתיות	6.7
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>3. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק</p> <p>4.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p>	



<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.7</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
--	--

<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.8</p>	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>6.9</p>	
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לי"ר