

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0806273

שינוי הוראות בניה ברח' ירושלים בחדרה גוש 10032 חלקה 328

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' ירושלים בחדרה גוש 10032 חלקה 328.
 התכנית מסדירה בניה קיימת: משנה מס' יח"ד, שטחי בניה עיקריים ושרות, קווי בניין, תכנית קרקע ושטח מרפסות מקורות - ביחס למצב מאושר לפי תכנית מאושרת חד/808 וכן ביחס להיתר מס' 20150217 בהיתר קיים מבנה בן 5 קומות ע"ע ו-8 יח"ד.
 התכנית המוצעת מוסיפה זכויות ביחס לתכניות מאושרות.
 היתר מס' 20150217 שניתן במסגרת תמ"א 38 הוסיף 5 יח"ד ו-509.26 מ"ר שטח עיקרי ביחס לתכנית מאושרת*.
 התכנית המוצעת מוסיפה בפועל ביחס להיתר 1 יח"ד ו-12 מ"ר שטח שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. שינוי במס' יח"ד מ-3 יח"ד במצב מאושר*, ל-9 יח"ד במצב מוצע. (5 יח"ד מתוך יח"ד המוצעות, כבר אושרו בהיתר**).

2. שינוי באחוזי בניה עיקריים מ-70% (=329 מ"ר) - במצב מאושר*, ל-178.35% (=838.26 מ"ר) + 72.84 מ"ר מרפסות מקורות - במצב מוצע.

3. תוספת 12 מ"ר שטח שרות עבור ממ"ד ליח"ד המוצעת שה"כ שטחי שרות 474.10 מ"ר.

4. שינוי בקו בניין קדמי-מערבי מ-5 מ' במצב מאושר* ל-2 מ' במצב מוצע.
 שינוי בקו בניין צידי-דרומי מ-4 מ' במצב מאושר* ל-2.60-2.47 מ' במצב מוצע (לפי תשריט).
 שינוי בקו בניין צידי-צפוני מ-4 מ' במצב מאושר* ל-3 מ' במצב מוצע.
 שינוי בקו בניין אחורי מזרחי מ-4 מ' במצב מאושר* ל-3.00-2.90 מ' במצב מוצע (לפי תשריט).

5. שינוי בתכנית קרקע מ-30% במצב מאושר* ל-55% במצב מוצע.

6. תוספת 6.23 מ"ר עבור מרפסות מקורות:

שטח מרפסות מקורות במצב מאושר עפ"י היתר** 66.61 מ"ר. שטח מרפסות מקורות במצב מוצע 72.84 מ"ר.
 בנוסף קיימת מרפסת לא מקורה בקומה אחרונה 96.84 מ"ר עפ"י היתר**.

*לפי תכנית מאושרת חד/808.
 ** היתר מס' 20150217.



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' ירושלים בחדרה גוש 10032
חלקה 328

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
302-0806273

שטח התכנית
0.470 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

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	193405
קואורדינאטה Y	705000

1.5.2 תיאור מקום

רח' ירושלים 30 חדרה גוש 10032 חלקה 328

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	ירושלים	30	

שכונה

נווה עובד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	מוסדר	חלק	328	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
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		החלפה	חד/ 450 / ג
11/07/1999	4713	4783		החלפה	חד/ 450 / ה
10/12/1987	447	3407		החלפה	חד/ 850
01/12/1998		4706		החלפה	חד/ מק/ 450 / ו
31/01/1991	1192	3840		החלפה	חד/ 808
05/01/2006		5477		החלפה	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		09: 49 17/03/2021	מיכאל דוידוב	19/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 05 16/03/2021	מיכאל דוידוב	16/03/2021	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	צחי לוי			הדר עם	שדרת הכפר	10			zlil34@gmail.com
	פרטי	עלוית נוי			הדר עם	שדרת הכפר	10			liatsh99@w alla.com
	פרטי	אביב נוי			הדר עם	שדרת הכפר	10			liatsh99@w alla.com
	פרטי	אור נוי			הדר עם	שדרת הכפר	10			liatsh99@w alla.com
	פרטי	יצחק נוי			הדר עם	שדרת הכפר	10			liatsh99@w alla.com
	פרטי	פנינה נוי			הדר עם	שדרת הכפר	10			liatsh99@w alla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צחי לוי			הדר עם	שדרת הכפר	10			zlil34@gmail.com

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	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 מסדירה בניה קיימת: משנה מס' יח"ד, שטחי בניה עיקריים ושרות, קווי בניין, תכנית קרקע ושטח מרפסות מקורות משנה מס' יח"ד, שטחי בניה עיקריים ושרות, קווי בניין, תכנית קרקע ושטח מרפסות מקורות. בהיתר קיים מבנה בן 5 קומות ע"ע ו-8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במס' יח"ד.
2. שינוי באחוזי בניה עיקריים.
3. שינוי שטח ישרות (ביחס להיתר).
4. שינוי בקווי בניין.
5. שינוי בתכנית קרקע.
6. שינוי בשטח מרפסות מקורות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	470	100
סה"כ	470	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	474.18	100
סה"כ	474.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים הגרים באותה יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. במידה שיהיה שימוש במכפיל חניה הוא יהיה חפור ("פיר").
ב	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
													שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
72.84 (5)	2	3 (4)	3 (3)	3 (2)	6 (1)	23	19.15	9	55	279.22	1312.36	474.1	838.26	470	1	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:

ככל שלא נוצלו כל שטחי הבניה המוקנים מכוח היתר מס' 20150217, אלו לא יתווספו לשטחים המותרים בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות על עמודים.

(2) קו בניין צידי-צפוני.

(3) קו בניין צידי-דרומי 2.60-2.47 לפי תשריט.

(4) קו בנין אחורי מזרחי 3.00-2.90 לפי תשריט.

(5) 72.84 מ"ר מרפסות מקורות (9.105 מ"ר מרפסת מקורה ליח"ד) +96.84 מ"ר מרפסת לא מקורה.



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. במידה שיהיה שימוש במכפיל חניה הוא יהיה חפור ("פיר").</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ג. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב</p> <p>1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>3. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>5. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק</p>	<p>6.4</p>

הקרינה):

7.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

7.2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים, יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	

6.6 הוראות בינוי	6.6
לא תתאפשר תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.	

6.7 בטחון ובטיחות	6.7
<ol style="list-style-type: none"> 1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה, בהתאם לתקן התקף לעניין זה ובכפוף לכל דין. 2. גובה המבנה כפי שאושר ע"י משרד הביטחון הינו בהתאם לטבלה 5 בתכנית זו. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה, ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. יובהר כי זכויות הבניה הינם בהתאם לטבלה 5 בהוראות תכנית זו. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לפנות למשרד הביטחון בבקשה נפרדת. אין ודאות כי בקשה זו תאושר. 3. שבועיים לפני הקמת התכנית יש לשלוח למשרד הביטחון הודעת הקמה. 	

7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

לי"ר	
------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13