

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/07/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

10/05/2022

תכנית מס' 302-0904623

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי הוראות בניה ברח' אהרונסון בחדרה גוש 10009 חלקות 139-138

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2022

לאשר את התוכנית

14/11/2022

איתמר בן דוד

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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' אהרונסון בחדרה גוש 10009 חלקות 138-139. התכנית מאחדת חלקות, משנה מס' יחיד, שטחי בניה, קווי בניין, תכסית קרקע ומרחק בין מבנים.

1. איחוד חלקות.

2. תוספת ח"ד מ-4 יח"ד במצב מאושר ל-8 יח"ד במצב מוצע.

3. תוספת שטחי בניה עיקריים מ-960 מ"ר במצב מאושר * ל-1,280 מ"ר במצב מוצע.

*פירוט 960 מ"ר במצב המאושר :

800 מ"ר = 40% לפי תכנית מאושרת חד/450 ה'

+160 מ"ר = 40 מ"ר ליח"ד אחת (קיימות 4 יח"ד במצב המאושר)-לפי תכנית מאושרת 302-0583542.

4. שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' ל-4 מ'
שינוי בקווי בנין צידיים מ-4 מ' ל-3.6 מ'.

5. שינוי בתכסית קרקע מ-30% ל-50%.

6. שינוי מרחק בין מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' אהרונסון בחדרה גוש 10009
חלקות 138-139

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

302-0904623 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
2 דונם

1.4 סיווג 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	190596
קואורדינאטה Y	705869

1.5.2 תיאור מקום

רח' אהרונסון 29, 31 שכ' ויצמן בחדרה גוש 10009 חלקות 138, 139

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	אהרונסון	29	

שכונה ויצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10009	מוסדר	חלק	138-139	

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 10



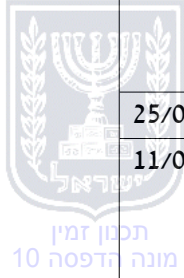
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		החלפה	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
05/03/1981		1164	2696		החלפה	חד/ 700



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		11: 03 16/11/2021	מיכאל דוידוב	16/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	12: 24 14/02/2022	אחלאם יעקוב	13/02/2022	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		12: 22 11/10/2020	מיכאל דוידוב	11/10/2020	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	אלי לוי			חדרה	מלחמת שת הימים	10			Liviev.Law office@gma il.com
	פרטי	שלמה ניסטל			חדרה	(1)		077-7975223		Liviev.Law office@gma il.com
	פרטי	הילה אואד			חדרה	(1)		077-7975223		Liviev.Law office@gma il.com
	פרטי	הרצל בוחניק			חדרה	מלחמת שת הימים	18			Liviev.Law office@gma il.com
	פרטי	דוד בוחניק			חדרה	מלחמת שת הימים	18			Liviev.Law office@gma il.com
	פרטי	זיו אריה משה			תל אביב- יפו	(2)	70	077-7975223		Liviev.Law office@gma il.com
	פרטי	לילך לאה ניישטט			חדרה	מבצע דני	14			Liviev.Law office@gma il.com
	פרטי	זאב ניישטט			חדרה	מבצע דני	14			Liviev.Law office@gma il.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איל עמר			חדרה	הנבל	8			Liviev.Law office@gmail.com
	פרטי	עינב לריה			.	(2)		077-7975223		Liviev.Law office@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיוצגים ע"י ב"כ, עו"ד נתן לבייב מרחוב ז'בוטינסקי 6/4 חדרה
דוא"ל: Liviev.Lawoffice@gmail.com, כתובת: אצל עו"ד נתן לבייב
רחוב ז'בוטינסקי 6/4 חדרה.

(2) הערה: מיוצגים ע"י ב"כ, עו"ד נתן לבייב מרחוב ז'בוטינסקי 6/4 חדרה
דוא"ל: Liviev.Lawoffice@gmail.com, כתובת: אצל עו"ד נתן לבייב מרחוב ז'בוטינסקי 6/4 חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי לוי			חדרה	מלחמת ששת הימים	10			Liviev.Lawoffice@g mail.com
פרטי	שלמה ניסטל			חדרה	(1)		077-7975223		Liviev.Lawoffice@g mail.com
פרטי	הילה אואד			חדרה	(1)		077-7975223		Liviev.Lawoffice@g mail.com
פרטי	הרצל בוחניק			חדרה	מלחמת ששת הימים	18			Liviev.Lawoffice@g mail.com
פרטי	דוד בוחניק			חדרה	מלחמת ששת הימים	18			Liviev.Lawoffice@g mail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
Liviev.Lawoffice@gmail.com		077-7975223	70	(2)	תל אביב-יפו			זיו אריה משה	פרטי
Liviev.Lawoffice@gmail.com			14	מבצע דני	חדרה			לילך לאה ניישטט	פרטי
Liviev.Lawoffice@gmail.com			8	הנבל	חדרה			איל עמר	פרטי

(1) כתובת: אצל עו"ד נתן לבייב

רחוב ז'בוטינסקי 6/4 חדרה.

(2) כתובת: אצל עו"ד נתן לבייב מרחוב ז'בוטינסקי 6/4 חדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
liatsh99@wala.com	04-6227429	04-6225001	59	הגבורים	חדרה		23625	מיכאל דוידוב	עורך ראשי	
Ahlam.yakub@gmail.com				(1)	כפר קרע		8551033	אחלאם יעקוב	יועץ תחבורה	
rs_hasan@yahoo.com				(2)	כפר קרע		1465	חסן כנאענה	מודד	

(1) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075.

(2) כתובת: כפר קרע מיקוד 3007500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 חלה ברח' אהרונסון בחדרה גוש 10009 חלקות 138-139. התכנית מאחדת חלקות, משנה מס' יח"ד, שטחי בניה, קווי בניין, תכסית קרקע ומרחק בין מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות.
2. שינוי במס' יח"ד.
3. תוספת שטחי בניה,
4. שינוי בקווי בנין.
5. שינוי בתכסית קרקע.
6. שינוי מרחק בין מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,000	100
סה"כ	2,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,000.05	100
סה"כ	2,000.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



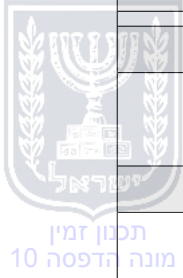
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. למשרדי בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה יחידת דיור.
4.1.2	הוראות א עיצוב אדריכלי רצועת גינון בצמוד לגדר בחזית המגרש (בתוך תחומי המגרש) ברוחב של 1 מטר לפחות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									עיקרי	שרות				עיקרי		
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
4	3.6	3.6	1	(4) 3	11	4	8	50	153.2	3064	(3) 1000	(2) 464	(1) 1600	2000	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5		מגורים ב'

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) כולל 320 מ"ר-בניה על הגג עפ"י תכנית 302-0583542.
- (2) מחסנים 128 מ"ר. ממ"דים- 96 מ"ר. ועפ"י תכנית 302-0583542 - חניה מקורה-240 מ"ר. יותר לנייד שטחי שרות אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) שטח עיקרי למרתפים בהתאם לתכנית קונטור המבנה שמעליהם-50%.
- (4) ניתן להוסיף בניה על הגג ב וכן ניתן לבחור בין בניה על הגג של 40 מ"ר עיקרי, או 15 מ"ר שרות, בהתאם להנחיות תכנית 302-058354.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	העיצוב האדריכלי יהיה תואם להנחיות המרחביות התקפות.
6.2	חניה
	תקן החניה יהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתאום עם הוועדה המקומית.
6.3	ניהול מי נגר
	במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השעייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים. 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לאישור אכלוס יהיה רישום בית משותף.
6.5	תשתיות
	כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 1. ביוב 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. 1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל. 2. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 3. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 4. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 5. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 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. במידת הצורך ותנאי 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. 7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

6.5

תשתיות

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 אוירי 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.

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10