

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/05/2022

תכנית מס' 302-0956227

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי הוראות בניה ברח' תרנ"א בחדרה גוש 10037 חלקה 203

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2022

לאשר את התוכנית

16/11/2022

איתמר בן דוד

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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' תרנ"א 37 בחדרה גוש 10037 חלקה התכנית משנה מס' יח"ד, אחוזי בניה עיקריים ושרות, מס' חניות, קווי בניין למרפסות, תכנית קרקע, אחוזי התפלגות הדירות, וגובה מבנים. השינויים הינם ביחס למצב מאושר לפי תכנית מאושרת חד/מק/1364 וכן ביחס להיתר מס' 20190065 מתאריך 21/05/2019 -המהווה חידוש להיתר מס' 20160130 מתאריך 15/6/2016.

בהיתר קיים מבנה בן 8 קומות + קומת קרקע ו-10 יח"ד. התכנית המוצעת מוסיפה זכויות ביחס לתכניות מאושרות: היתר מס' 20160130 - שניתן במסגרת תמ"א 38 הוסיף 2 יח"ד ו-291.47 מ"ר שטח עיקרי ביחס לתכנית מאושרת*

התכנית המוצעת מוסיפה בפועל ביחס להיתר: 1 יח"ד (ע"י פיצול יח"ד קיימת בקומה ד'), 102.60 מ"ר שטח עיקרי, 70.90 מ"ר שטח שירות.

1. שינוי במס' יח"ד מ-8 יח"ד במצב מאושר*, ל-11 יח"ד במצב מוצע. 2) יח"ד מתוך יח"ד המוצעות, כבר אושרו בהיתר**).

2. שינוי באחוזי בניה עיקריים מ-171% (=825.93 מ"ר) במצב מאושר*, ל-252.58% (=1,220 מ"ר) במצב מוצע. (שטח עיקרי 1117.40 מ"ר (=231.34%-כבר אושר בהיתר**).

3. תוספת 70.9 מ"ר שטחי שרות מ-564.10 מ"ר במצב מאושר** ל-635 מ"ר במצב מוצע.

4. מס' חניות עפ"י הקיים בהיתר.

5. שינוי בקו בניין אחורי למרפסות מ-8 מ' ל-6 מ' שינוי בקו בנין למרפסות מקו בנין עד 2 מ' כולל אדניות.

6. שינוי בתכנית קרקע מ-30% במצב מאושר* ל-52% במצב מוצע (תכנית 48% אושר בהיתר**)

7. שינוי באחוזי התפלגות הדירות הקטנות מ-20% -דירות ל-36% (4 דירות קטנות ו-9 דירות גדולות).

8. שינוי גובה מבנים-31.50 מ' (גובה מבנה 31 מ' אושר בהיתר**).

*לפי תכנית מאושרת חד/מק/1364
** היתר מס' 20160130



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' תרנ"א בחדרה גוש 10037 חלקה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

203

ומספר התכנית

302-0956227

מספר התכנית

0.483 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

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	193166
קואורדינאטה Y	704718

1.5.2 תיאור מקום

רח' תרנ"א בחדרה גוש 10037 חלקה 203

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	תרנ"א	37	

שכונה חדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק	203	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
25/09/201 9		15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/201 4		5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2020 / חד
17/05/201 0		2965	6088		החלפה	1364 / מק



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		08: 48 02/02/2022	מיכאל דוידוב	01/02/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 35 24/03/2021	מיכאל דוידוב	22/03/2021	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	משה קדאשב			נתניה	אקסודוס	19			Noam@km-marom.co.il
	פרטי	שושנה קדאשב			נתניה	אקסודוס	19			Noam@km-marom.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה קדאשב			נתניה	אקסודוס	19			Noam@km-marom.co.il
פרטי	שושנה קדאשב			נתניה	אקסודוס	19			Noam@km-marom.co.il

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	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il

תכנון זמין
הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, אחוזי בניה עיקריים ושרות, מס' חניות, קווי בניין למרפסות, תכסית קרקע, אחוזי התפלגות הדירות, וגובה מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1. שינוי במס' יח"ד.

2. שינוי באחוזי בניה עיקריים.

3. שינוי בשטחי שרות.

4. הוספת חניה בליפט.

5. שינוי בקווי בניין למרפסות.

6. שינוי בתכסית קרקע.

7. שינוי באחוזי התפלגות הדירות.

8. שינוי גובה מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מע"ר מגורים	483	100
סה"כ	483	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	478.03	100
סה"כ	478.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מרפסות (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % 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		גודל מגרש כללי
																שרות	עיקרי	
160	5 (4)	8 (3)	0	0	9 (2)	31.5	11	52	383.02	1852	635	(1) 1220	483	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל מרפסות.
- (2) 8 קומות על עמודים.
- (3) קו בנין למרפסות 7.14-6.97 מ' עפ"י תשריט.
- (4) קו בנין למרפסות 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	העיצוב האדריכלי יהיה עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
6.3	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: 1. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970.
6.4	ניהול מי נגר
	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 יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.5	פיתוח סביבתי
	לפחות 1% משטח מגרש הבניה ישאר בפועל שטח ירוק. (עפ"י היתר)
6.6	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 לפתרון 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 קוי 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 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.

7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק 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/או 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 בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.6	תשתיות
	<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>



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבטחת ביצוע תשתיות. 2. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה. 3. מילוי הדרישות לעניין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז. 4. תנאי למתן היתר בניה: תוגש תכנית בינוי לאישור אדריכל העיר 5. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשדך לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל, 1970.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

