

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/06/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

24/10/2023

תכנית מס' 302-1083161

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת זכויות בגוש 10037 חלקה 446, רחוב תרנ"א, חדרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2024

לאשר את התוכנית

27/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית חל בגוש 10037 חלקה 446, לאורך רחוב תרנ"א בחדרה.

ייעוד הקרקע המאושר ע"פ תכנית חד/1001 : מע"ר מגורים בלבד.

זכויות הבניה המאושרות ע"פ חד/1001 8 קומות על קומת עמודים, סה"כ 171% שטחי בניה, כ- 1,448 מ"ר עיקרי, תכסית קרקע של 30%.

הצפיפות המוצעת ע"פ תכנית "התחדשות לב חדרה" צפיפות של 22 יח"ד לדונם.

התכנית הנ"ל מציעה שטח עיקרי של 2,980 מ"ר, 20 יח"ד, קומת קרקע עם 2 דירות גן + 9 קומות מגורים. בקומה 9 תותר בניית דירות דופלקס.

בנוסף, התכנית מגדילה תכסית מ 30% ל 60%. בנוסף התכנית משנה קווי בנין ומגדירה קווי בנין למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בגוש 10037 חלקה 446, רחוב תרנ"א,
חדרה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-1083161

שטח התכנית 1.2
0.847 דונם

סוג התכנית 1.4
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	193214
קואורדינאטה Y	704746

1.5.2 תיאור מקום

תרנ"א 40

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	40	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק	446	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -302 0583542. הוראות תכנית 0583542-302 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
03/12/1995		695	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1001 ממשיכות לחול.	החלפה	1001 / חד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניהול מי נגר	14: 53 11/07/2022	שמעון צוק	11/07/2022	21		מנחה	ניקוז
לא	נספח השתלבות	13: 10 24/07/2022	שלומי ממן	24/07/2022	24		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	12: 28 25/05/2022	אייל שפירא	17/05/2022	10		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	14: 26 06/09/2023	שלומי ממן	06/09/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	14: 29 06/09/2023	אחלאם יעקוב	06/09/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח ניקוז	14: 50 11/07/2022	שמעון צוק	06/07/2022	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא		09: 59 25/05/2022	שלומי ממן	15/05/2022	1	1: 500	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			עמרם אברהם וזכריה לוי בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman -arc.co.il
	מודד	יחיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	(1)	27 א	04-6325454		office@milik gol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(2)				ahlam.yakub @gmail.com
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il
	אגרונום	אייל שפירא			נופית	(3)		054-5245566		office@agron omist.co.il

(1) כתובת: שד רוטשילד 27א חדרה.

(2) כתובת: כפר קרע, מיקוד 30075, ת.ד. 699.

(3) כתובת: ת.ד. 203.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת זכויות בגוש 10037 חלקה 446, שינוי ייעוד קרקע למגורים ד'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ"מע"ר- מגורים בלבד" לייעוד ע"פ מבאת, מגורים ד
2. תוספת זכויות בניה
3. תוספת קומות
4. תוספת יח"ד
5. הגדלת תכסית
6. קביעת שטחים למרפסות
7. שינוי קו בניין
8. הגדרת קווי בניין למרפסות
9. הגדרת דירות דופלקס



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

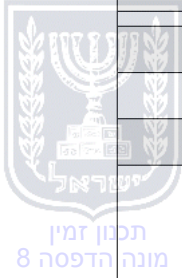
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מע"ר - מגורים בלבד	847	100
סה"כ	847	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	853.73	100
סה"כ	853.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
בנייני מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. יותרו דירות דופלקס בקומה 9 2. לא יותרו דירות גן הפונות לרחוב תרנ"א	
מרתפים	ב
יותר מרתף בגבול מגרש. ניתן לבנות 2 קומות מרתף.	



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)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי (4) 3	צידי- ימני (4) 3.5	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת (3) 10				מתחת לכניסה הקובעת 1640	מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט
(6) 560	(5) 4	4	(4) 3	(4) 3.5	2	(3) 10	40	20	60	1640	(2) 1290	(1) 2980	847	מגורים ד'

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) עד 50 מ"ר יוקצו לטובת מועדון דיירים.
- (2) כולל ממ"ד לכל יח"ד ומחסן עד 10 מ"ר..
- (3) קומת קרקע+9 קומות מגורים. בקומה 9 יותרו דירות דופלקס..
- (4) תותר בליטה של מסתור כביסה עד 0.5 מטר מקו בניין.
- (5) תותר בליטה של מרפסות עד 2 מטר מקו בניין.
- (6) 20 מ"ר ממוצע ליח"ד.

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף	
	<p>1. באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת מרתף, בשלב ההיתר יקבע בית גידול מתאים בממדיו ונפחו לנטיעת עצים בוגרים</p> <p>2. יש לשמור על לפחות 20% משטח המגרש מעל הקרקע, פנוי מכל בינוי ופיתוח לצורך גינון ויצירת מרחב פתוח ואיכותי לרווחת הדיירים והנוף האורבני.</p>	
6.2	חניה	
	תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף	
6.3	חשמל	
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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 אורני 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>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.3	חשמל
	<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>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>יותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם בתחומי המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>1.3. בדיקה 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 לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה- היתר בניה לאתר גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- 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>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר ההתייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף 1. יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה, ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.8</p>
<p>1. מבנים/גדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים/גדרות המיועדים להריסה. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת מבנים/ גדרות המיועדים להריסה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

