

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/04/2023

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/11/2023

תכנית מס' 302-0999466

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי הוראות בניה ברח' יש"י בחדרה, גוש 10008 חלקה 297



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/03/2024

לאשר את התוכנית

01/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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' י"שי, בשכונת קדמת ים בחדרה, גוש 10008 חלקה 297.  
התכנית מוסיפה יח"ד, שטחי בנייה, תכסית קרקע, ומשנה קווי בניין ומרחק בין מבנים.

1. תוספת 2 יח"ד - מ- 2 יח"ד במצב מאושר, ל- 4 יח"ד במצב מוצע.
2. הקטנת מרחק בין מבנים - מ- 8 מ' במצב מאושר, ל- 6 מ' במצב מוצע.
3. תוספת שטחים עיקריים למגורים - מ- 423.20 מ"ר (40%) מצב מאושר, ל- 640 מ"ר (61%) במצב מוצע.
4. תוספת לתכסית הקרקע - מ- 30% במצב מאושר, ל- 50% במצב מוצע.
5. שינוי בקו בניין אחורי - מ- 6 מ' במצב מאושר, ל- 4.5 מ' במצב מוצע.
6. שינוי בקו בניין צידי מזרחי ומערבי - מ- 4 מ' במצב מאושר ל- 3.6 מ' במצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי הוראות בניה ברח' יש"י בחדרה, גוש 10008 חלקה

297

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0999466

מספר התכנית

1.058 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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189889
קואורדינאטה Y	705835

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' יש"י, שכונת קדמת ים, חדרה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רחוב יש"י	חדרה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק	297	

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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
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
25/09/2019		15065	8452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0583542 ממשיכות לחול.	שינוי	302-0583542
15/02/1985		3358	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 764 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 764
30/04/1994		3178	4211	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 938 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ במ/ 938



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה לנדא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה לנדא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 07 22/10/2023	אריה לנדא	22/10/2023		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 16 03/08/2021	אריה לנדא	03/08/2021		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	מאיר ברדה			חדרה	עין גדי	5			amibr818@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

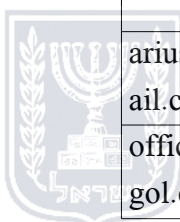
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר ברדה			חדרה	עין גדי	5			amibr818@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה לנדא	11697617		חדרה	(1)	5			ariusarc@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25		1534-6322072	office@milikgol.co.il

(1) כתובת: הירדן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכסית	שטח עיקרי בקומת הקרקע.

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 מוסיפה יח"ד, שטחי בנייה, תכסית קרקע, ומשנה קווי בניין ומרחק בין מבנים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת יח"ד.
2. הקטנת מרחק בין מבנים.
3. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
4. תוספת לתכסית הקרקע.
5. שינוי בקו בניין אחורי.
6. שינוי בקו בניין צידי.





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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,058	100
סה"כ	1,058	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,055.46	100
סה"כ	1,055.46	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
60	5 (6)	4.5 (6)	3.6	3.6	2 (5)	9	3.78	4	50	200 (4)	529 (3)	332 (2)	640 (1)	1058	מגורים א'

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

### הוראות טבלה 5:

א. יותר ניווד שטחי שרות מעל הקרקע בין שימושים ויח"ד ללא שינוי שטח כולל.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותרו 40 מ"ר ליח"ד - עבור חדר יציאה לגג, סה"כ 160 מ"ר עבור 4 יח"ד..
- (2) לכל יחידה תותר: חניה מקורה - 30 מ"ר, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי - 16 מ"ר ליח"ד, ממ"ד 12 מ"ר (ועי"פ הנחיות פיקוד העורף), 25 מ"ר ליח"ד עבור שטחים מקורים בקומת הקרקע. סה"כ ליח"ד  $30+16+12+25=83=4*83$  332 מ"ר ל- 4 יח"ד. בנוסף יותרו 15 מ"ר ליח"ד לחדר יציאה לגג. סה"כ 60 מ"ר עבור 4 יח"ד..
- (3) שטח המרתף הינו לפי תכסית המבנה 50% = 529 מ"ר ל- 4 יחידות..
- (4) תינתן האפשרות להסב 50 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים התתי"ק העיקריים לשטחי שירות. הסבה זו תיקבע בעת הוצאת ההיתר עפ"י השימוש הכלול בבקשה. סה"כ 200 מ"ר עבור 4 יח"ד..
- (5) ניתן להוסיף חדר יציאה לגג..
- (6) קו בניין עילי למרפסת - 3 מ'. לא תותר תוספת מעבר לקו בניין זה..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. הוראות הפיתוח והבינוי תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>מרחק בין מבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>2. תותר הצמדת חדר מדרגות עבור חדר יציאה לגג לקצה המבנה.</p> <p>3. תותר הקמת חניה מקורה בתוך קווי בניין עבור חיבור בין מבנים.</p> <p>4. תותר התקנת כיסוי בטיחותי/אמצעי מכני אחר עבור בריכות שחיה.</p> <p>5. יותר מספר מבנים כמספר יח"ד.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה כנדרש בתקן, בתחום המגרש.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>לפחות 15% 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'.</p>	
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>1.2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>1.3. תשתיות ארציות ואזוריות ושאינן עירוניות ביצוע תיאום עם בעל/חברת התשתית הרלוונטית.</p> <p>2. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>3. מתקנים טכניים</p> <p>3.1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>3.2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>4. מיכלי גז ודלק</p> <p>יותר צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>5. דודים</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג</p> <p>6. ביוב:</p>	

## תשתיות

6.4

6.1. התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.

7. מים

7.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.

7.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות

8. פסולת

8.1. הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.

9. חשמל

9.1. 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.

9.2. 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.

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

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

9.5. 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.

<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
<p>9.6. 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>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.5</b>
<p>כרכובים/גגונים/בליטות - שטחים הנמצאים מתחת לכרכובים/גגונים/בליטות/אדניות/גבליות אשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' לא יחושבו באחוזי הבנייה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
	לר.

