

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

14/02/2024

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

09/06/2024

תכנית מס' 302-1264290

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי הוראות בניה ברח' תרנ"א/ביאליק בחדרה גוש 10037 תא שטח 145/3

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי

חדרה

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/10/2024

לאשר את התוכנית

28/10/2024

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005335146/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בפינת הרח' תרנ"א/ביאליק בחדרה גוש 10037 תא שטח 145/3.
התכנית משנה שטחי בניה עיקרי ושרות, מס' יח"ד, תכנית קרקע, קווי בניין, מס' קומות וגובה מבנה.

- (1) תוספת שטח עיקרי מ- $206.80 = 40\%$ מ"ר במצב מאושר, ל- $1,101$ מ"ר במצב מוצע. +מרפסות מקורות 374 מ"ר
- (2) תוספת יח"ד מ-יח"ד אחת, ל-11 יח"ד (מוצע-22 יח"ד לדונם).
- (3) שטחי שירות 674 מ"ר במצב מאושר.
- (4) שינוי בתכנית קרקע ל-60% במצב מאושר.
- (5) שינוי בקווי בניין
שינוי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3.5 מ'
שינוי בקווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-3.5 מ'
קווי בניין למרפסות קדמי 2.20 מ' וקווי בניין צידיים 1.2 מ'.
- (6) שינוי במס' קומות ל-9 קומות + חדר עליה לגג.
- (7) שינוי בגובה מבנה 35 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי הוראות בניה ברח' תרנ"א/ביאליק בחדרה גוש 10037 תא שטח 145/3	ומספר התכנית	

מספר התכנית 302-1264290

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.517 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X 193020

קואורדינאטה Y 704164

1.5.2 תיאור מקום

רח' תרנ"א/ביאליק בחדרה גוש 10037 תא שטח 145/3

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	ביאליק	74	

שכונה דרום-העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק		145

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תד / 2020</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תד / 2020. הוראות תכנית תד / 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358		11/05/2014
<u>302-0583542</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	8452	15065		25/09/2019
<u>תד / 766 / 1</u>	החלפה		4647	3780		22/05/1998



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל דוידוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל דוידוב		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		7	06/05/2024	אורי אייגנר	10: 47 19/05/2024	סקר עצים	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250	1	22/04/2024	מיכאל דוידוב	12: 35 16/05/2024		לא
חניה	מחייב	1: 250	1	06/05/2024	אחלאם יעקוב	10: 45 12/05/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/09/2023	מיכאל דוידוב	13: 16 28/09/2023		לא

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			י.א קבוצת צמרות החזקות ויזמות בע"מ	חדרה	הדביר	33			yosiad33@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.א קבוצת צמרות החזקות ויזמות בע"מ	חדרה	הדביר	33			yosiad33@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	מיכאל דוידוב			חדרה	הגבורים	59	04-6225001		office@moran-hadera.co.il
	אגרונום	אורי אייגנר			ענב	(1)				oritrees@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		milikgol@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(2)				ahlam.yakub2@gmail.com

(1) כתובת: רח' המכבים 1. ישוב ענב.

(2) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 שטחי בניה עיקרי ושרות, מס' יח"ד, תכסית קרקע, קווי בניין, מס' קומות וגובה מבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

- (1) תוספת שטח עיקרי.
- (2) תוספת מס' יח"ד.
- (3) תוספת שטחי שירות.
- (4) שינוי בתכסית קרקע.
- (5) שינוי בקווי בניין
- (6) שינוי במס' קומות.
- (7) שינוי בגובה המבנה ל-35 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	517	100
סה"כ	517	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	519.44	100
סה"כ	519.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרשים ב' יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (מתא שטח) %	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט				
		עיקרי	שרות	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי						
מגורים ב'	1	517	1101	674 (1)	517	60	11	35	9 (2)	3.5	3.5 (3)	3.5 (3)	3.5 (3)	220

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) בנוסף 132 מ"ר ממ"דים.
(2) ניתן להוסיף בניה על הגג בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542.
(3) 2 מ' למרפסות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש, חניה לדירה בקומת הקרקע.

6.2**תשתיות**

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

1. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

2. תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התיקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

3. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק

4.1. 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.

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.



6.2	תשתיות
	אין לחפור או לבצע עבודת 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.

6.3	ניהול מי נגר
	שטחים חדירי מים 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'.

6.4	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה/הגדר יהרסו בתום תוקפו של היתר הבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

לי"ר

