

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' חד/מק/793 ד'

רישום מגרשי בניה בשכונת עין הים

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 5751  
 פורסמה בילדוט הפרסומים מס' 10.9.07  
 מיום

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה                  אישור תכנית מס' 3793/מק/793                  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית                  בישיבתה מס' 2008001 ביום 6.2.08                  מהנדס העיר יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה                  הפקדת תכנית מס' 3793/מק/793                  הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית                  בישיבתה מס' 2007002 ביום 4.2.07                  יו"ר הועדה</p>
<p>אינני בני ממקה - מהנדס הועדה המקומית                  חיים אביטן - יו"ר הועדה המקומית</p>	<p>אינני בני ממקה - מהנדס הועדה המקומית                  חיים אביטן - יו"ר הועדה המקומית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 5805                  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 15.5.08                  מיום</p>

י.פ. מס' מיום י.פ. מס' מיום

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית חד/במ/793א' החלה באיזור איחודה את חלקה 98 בגוש 10574 וחלקות 19, 20 ו-23 בגוש 10573 וחלקה אותן מחדש אך לא הקצתה את המגרשים בין בעלי הזכויות.  
תכנית זו מסדירה את רישום המגרשים באמצעות טבלאות איזון ולוחות הקצאה

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מתוז חיפה

## תכנית מס' חד/מק/793ד'

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רישום מגרשי בניה בשכונת עין הים	שם התכנית	1.1
115.262 דונם	שטח התכנית	1.2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הפקדה</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה מס' 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה	
13.1.08	תאריך עדכון	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת</li> </ul>	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת ממדי	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מקומית</li> </ul>	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 62 א(א) ס"ק 1</li> </ul>	לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חדרה  
 קואורדינטה - 189117 - X  
 קואורדינטה - 703791 - Y  
 703953 - Y  
 שכונת עין הים מדרום לשכונת גבעת אולגה

**1.5.2 תאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית חדרה  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב חדרה  
 שכונה עין הים  
 רחוב הצוקים, חבצלת השרון, ערוגות הבושם, ארזי הלבנון, סמדר, הקינמון, הכרמל, גבעת הלבונה, אפיקי מים, חגוי הסלע.  
 מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10573	מוסדר	חלק מהגוש	20	27, 23, 19
10574	מוסדר	חלק מהגוש		99, 98, 72

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
10573, 10574	

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
חד/במ/793 א'	2001-2105

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

<b>1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/במ/793 א'	שינוי גבולות בלבד. ביתר ההוראות פירוט	הסדרת גבולות לצורך רישום	4084	11.2.93
חד/450ה'	כפיפות		4783	11.7.99
חד/מק/450א'	כפיפות		4706	1.12.98
חד/מק/450א'	כפיפות		5477	5.1.06

<b>1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות</b>
---

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/450	מופקדת מאחר ואושרה למתן תוקף אך לא פורסמה	2846	6.9.82

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' שמואל רוה	13.1.08		18		• מחייב	חוזרות התכנית
		אדרי' שמואל רוה	13.1.08	1		1:1250	• מחייב	תשריט התכנית
		גדי דגני, שמאי	13.1.08		10		• מחייב	טבלאות איחוד וחלוקה ואיזון

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6303726		04-6303723	רח' הלל יפה 16 חדרה	הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה					

## 1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
								ל.ה.		

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זו"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שנים	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זו"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	רח' צבי גן רמת גן 52504	פנינה רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	שמואל רוה	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
	09-8624674		09-8818151	תל חי 6 נתניה	ל"ר ב.ג. מדירות הנדסיות בע"מ			ירון ל"ר	מודד מוסמך	מודד
	04-6277306	050-5608333	04-6277303	בנין אופק 1 פארק תעשיות קיסריה				גדי דגני	שמאי מקרקעין	שמאי

**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

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**

הקצאת מגרשים כפי שנקבעו במסמכי תכנית חד/במ/793א' באמצעות טבלאות איזון ולוחות הקצאה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

עפ"י הוראות תכנית חד/במ/793א'

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		115.262	שטח התכנית – דונם
	-	224	מגורים – מספר יח"ד
	-	36482	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
	-	-	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	תעסוקה ומגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
	-	-	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		3-85 , 87-98 , 110 , 111 , 201-211	מגורים א'
		2 , 102-107 , 191 , 212 , 213	דרכים
		101 , 215	שטח ציבורי פתוח
		108 , 109	שבילים

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1 יעוד ... מגורים א'

4.1.1 שימושים מגורים  
 משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית.

4.1.2 הוראות

- א. קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- ב. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.
- ג. שטחי השירות עפ"י חד/450ה'.

4.2 יעוד ... שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

- א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ודרות.
- ב. מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
- ד. מגרשי ספורט, מתקני ספורט.
- ה. מקלטים ציבוריים בהתאם דלרשות הג"א.
- ו. תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות בבניה קשה.
- ז. ביתנים לחלוקת דברי דואר.
- ח. שבילי אופנים.

**4.3 שביל**

**4.3.1 שימושים**

מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

**4.3.2 הוראות**

א. יותרו ריצוף, נטיעות וריהוט רחוב.

ב. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.

**4.4 יעוד ... דרכים**

**4.4.1 שימושים** דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות

**4.4.2 הוראות** הוצאת היתר באישור הועדה המקומית

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מוצרי למגורש 1 למגורש 2	תכשיר (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש/ מוצרי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- שמאלי									מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
6	4	4	5	2	1	2.5	1 למגורש 2 למגורש	50							
עפ"י השימושים באישור הועדד המקומית															
עפ"י השימושים באישור הועדה המקומית															
עפ"י התשריט															
עפ"י התשריט															
עפ"י התשריט															

הערות:

1. שטחי השירות עפ"י חז/450 ה" כדלקמן:

מרחק למפלס הכניסה הקובעת	מרחק למפלס הכניסה הקובעת
50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.	מרחק למפלס הכניסה הקובעת תניה 25 מ"ר ליח"ד יציאה לגג - 15 מ"ר ליח"ד מרחב מוגן עפ"י דרישות תנ"א. חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.

2. קו בנין לשבילים ולשצי"פ יהיה קו בנין צדדי.

**6. הוראות נוספות****6.1 דרכים וחניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.2 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קוי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**6.5 חלוקה ורישום**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.6 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.7 פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

## ג. נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

**6.8 פיתוח תשתית**

- א. 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 העיר.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

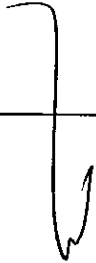
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.

**8. חתימות****8.2 חתימות**

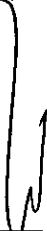
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13.1.08		הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה			מגיש התכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
				ל.ר.	בעלי עניין בקרע
13.1.08		פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	006806186	אדרי' שמואל רוה	עורך התכנית

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

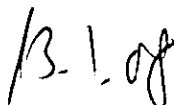
אני החתום מטה שמואל רוח, מס' תעודת זהות 006806186, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/793ד' ששמה רישום מגרשי בניה בשכונת עין הים (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 07147.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
גדי דגני	שמאי מקרקעין	טבלאות איזון ולוחות הקצאה
4.	הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלוה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.	
5.	הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.	
6.	אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.	



חתימת המצהיר



תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה גדי דגני

מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חד/מק/793ד' ששמה רישום מגרשי בניה בשכונת עין הים (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחית לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודת מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת הנושאים נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעלת המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראית לנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_

חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_

תאריך

