

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס חד \ מק \ 900 \ נ

שם התכנית: שינוי בקו בנין
בגוש: 10012 חלקה 16, שכ יצחק

מחוז תל אביב

ועדה מקומית חדרה

הפקדת תכנית מס מק \ 900
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס 2008005 ביום 10.9.08

יו"ר הועדה

חיפה

מחוז

חדרה

ועדה מקומית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

ועדה מקומית חדרה

אישור תכנית מס מק \ 900
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס 2009001 ביום 4.3.09

מהנדס יעיר

יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

המגרש ממוקם ברח רשב"ם בשכ יצחק בחדרה. הבינוי האופייני לאיזור הינו שכונת בתים פרטיים עם צפיפות של 2 יחידות ל- 800 מ"ר. האיזור נבנה לפני כ-50 שנה.

כתוצאה מהבניה שבוצעה לפני זמן רב, לא נשמרו קווי הבנין הנהוגים כיום. לפיכך קיימת חריגת בניה בקו בנין ותוכנית זו מטרתה הסדרת המצב הקיים.

תכנית מס' חד\מק\900\נ'

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>שינוי בקו בנין בגוש 10012 חלקה: 16 שכ יצחק בחדרה.</p>	<p>שם התכנית</p> <p>1.1</p>
<p>0.812 מ"ר.</p>	<p>שטח התכנית</p> <p>1.2</p>
<p>הגשה 1</p> <p>25.11.07</p>	<p>מהדורות</p> <p>1.3</p> <p>שלב מספר מהדורה תאריך עדכון</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סיווג התכנית</p> <p>1.4</p> <p>סוג התכנית</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>מקום התכנית</p> <p>1.5</p> <p>סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית</p>
<p>"חדרה" 706.250 191.000</p>	<p>נתונים כלליים</p> <p>1.5.1</p> <p>מרחב תכנון מקומי קואורדינטות</p>
<p>רח רשב"ם 1, שכ יצחק, חדרה .</p>	<p>תאור מקום</p> <p>1.5.2</p>
<p>ערית חדרה</p>	<p>רשויות מקומיות בתכנית</p> <p>1.5.3</p> <p>רשות מקומית</p>
<p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>התייחסות לתחום הרשות</p>
<p>חדרה שכ יצחק חדרה רשב"ם 1</p>	<p>כתובות שבהן חלה התכנית</p> <p>1.5.4</p> <p>ישוב שכונה רחוב מספר בית</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10012	מוסדר	חלק מהגוש	16	2009

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30\04\94	4211	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו בלבד ויתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	900\חד
			כפיפות	תרשי"צ 2\30\32

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	דוני דוד וגיא	25.11.07	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	דוני דוד וגיא	25.11.2007	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
dondavid@inter.net.il	04-6334627	050-372659	04-6342375	הרצל 23 חדרה	עיריית חדרה	2606	050696343	דוניי דוד	הנדסאי	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
			8593583-052	רשב"ם 1 חדרה			52331931	גדסי לאה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			-8593583-052	רח'רשב"ם 1 חדרה			52331931	גדסי לאה		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
dondavid@inter.net.il	6334727-04	6342375-050	04-6332140	הרצל 23 חדרה	הרצל 23 חדרה	114944-2606	033638446-050696343	דוניי גיא דוניי דוד	מהנדס בנין הנדסאי	אדריכל
Younis224@yahoo.com			6353258-04	ערערה	ערערה	727		ריונס מבהרי משרד מדידות	מודד מוסמך	מודד

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה..

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

א. שינוי קו בנין צידי למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקו בנין צידי למבנה קיים מ-4 מ' ל-0.65 מ'.
- בכל יתר ההוראות תקבע תוכנית חדל במסלול 900.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		812 מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
2009	מגורים א2

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 איזור מגורים

3.1.1 א. בניני מגורים.

ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אומנים הגרים באותו הבית.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזכרון (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (מס'כ)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח בניה מעל הקובעת	מ"ר מותר/ מרבי (מ"ר)	גודל מגרש מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי מערבי						מתחת לבניסה	מתחת לבניסה הקובעת					
6	4	על פי תשריט	5	על פי תוכניות ותקפות	2	2.5	30%	על פי תוכניות ותקפות	40%	על פי תוכניות ותקפות	40%	812 מ"ר	2009	2A מגורים

* קו הבנין הינו לבניה קיימת בלבד. כל בניה עתידית תעמוד בקווי הבנין על פי התוכניות המאושרות במקום.

** הקירות לקו הבנין המבוקש יהיו ללא פתחים.

5. הוראות נוספות

5.1 הוראות בנושא חשמל

5.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

5.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

5.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

5.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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.

סוג קו החשמל

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטר

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ) 11 מטר.

בקו מתח עד 400 ק"ו 21 מטר.

עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתאום חברת חשמל.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון-מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

א. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-

מ- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

תחנות טרנספורמציה

א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה)

ב. תחנות טרנספורמציה יוקמו בכל מקום בתיאום עם חב חשמל ובאישור מהנדס העיר.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה.

ג. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש.

לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

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 קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

5.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6. מימוש התכנית

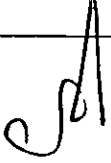
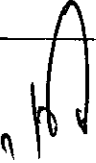
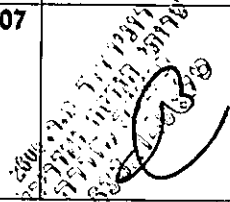
ל"ר.

8. אישורים וזתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			52331931	גדסי לאה	מגיש התכנית
				-	יזם התוכנית
			52331931	גדסי לאה + מ.מ.י.	יזם התכנית
25.11.2007		-	050696343	דוניו דוד וגיא	עורך התכנית

8.1 אישורים**אישורים להפקדה**

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
*		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
*		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
*		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
	לא	האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		רדיוסי מגן
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
*		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
*		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
*		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
*		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
*		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		הוראות התוכנית
	*	מספר התוכנית		
	*	שם התוכנית	1.1	
	*	מחוז		
	*	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	*	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	*	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	*	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	*	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	*	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
*		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		התוכנית
	*	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (2)
	*	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	*	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	*	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	*	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	*	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	*	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	*	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	*	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	*	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	*	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	טפסים נוספים (4)
	*	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	*	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _דוניו דוד וגיא_ (שם), מס' תעודת זהות - _____, 050696343, 033638446,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _חדומק\900_ נ' ששמה _שינוי בקו בנין בגוש 10012

חלקה 16, בחדרה_ (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _אזרחי

מספר רשיון _____ 2606, 116944.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר

שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

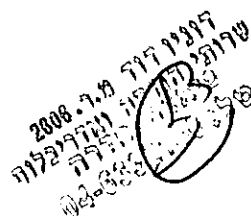
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט

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 דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _דוניו גיא ודוד_,

מס' תעודת זהות _____, 033638446, 050696343,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ חדבמ\1900 _____ ששמה _שינוי קו בנין למבנה קיים בחדרה_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ אזרחי _____ ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____

או לחילופין (מחק את המיותר):

- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שירותי תכנון ופיקוח
 1994 תל אביב
 052-5333333
 www.1994.co.il

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____ חד\מק\900 נ'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22.05.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ר. יונס מ. בהרי
שם המודד המוסמך
727
06/63258
050/1992

727
מספר רשיון

ר. יונס מ. בהרי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 22.05.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ר. יונס מ. בהרי
שם המודד המוסמך
727
06/63258
050/1992

727
מספר רשיון

ר. יונס מ. בהרי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 22.07.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

727
מספר רשיון

ר. יונס מ. בהרי
שם המודד המוסמך