

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
16-02-2010  
נתקבל  
תיק מס'

**הוראות התוכנית**  
תוכנית מס' חד/מק/1349

שם תוכנית:  
**החלפת שטחים בין שב"צ לשצ"פ ברחובות תרנ"א והעליה הראשונה.**



מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: חדרה  
סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' 1349/מק/1349 ועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבתה מס' 2009005 ביום 14.10.09</p> <p>יו"ר הועדה המקומית</p>	<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' 1349/מק/1349 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית בישיבתה מס' 2009001 ביום 14.3.09</p> <p>יו"ר הועדה</p>
--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

החלפת שטחי יעודי קרקע בין שבי"צ שברח' העליה הראשונה לשצי"פ שברח' תרנ"א,  
שינוי בקווי בנין והקלה בתכסית קרקע, לצורך הקמת בית-כנסת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>החלפת שטחים בין שב"צ ושצ"פ ברחובות תרנ"א והעליה הראשונה.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>1349/מק/חד</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>1,186 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• הפקדה</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>• 4</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>• 14.4.09</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>• ועדה מקומית</p>		
<p>62 א (א) (1) לחוק 62 א (א) (4) לחוק 62 א (א) (9) לחוק</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

**1.5 מקום התוכנית**

	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>חדרה</b>
		קואורדינטה X	704,708
		קואורדינטה Y	193,100
	<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	רח' העליה הראשונה ותרנ"א חדרה.	
	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	
		• חלק מתחום הרשות	
	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב</b>	<b>חדרה</b>
		<b>שכונה</b>	
		<b>רחוב</b>	העליה הראשונה ורח' תרנ"א .
		<b>מספר בית</b>	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	• מוסדר	• חלק מהגוש		45,89,88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/765	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/765 ממשיכות לחול.	3075	12.7.84
חד/1001	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/1001 ממשיכות לחול.	4330	3.12.95
חד/1248	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/1248 ממשיכות לחול.	5419	24.7.2005

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודל מאשר	גודל המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דוידוב מיכאל	9.9.08	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית	
		דוידוב מיכאל	9.9.08	1	ל"ר	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית	

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יזם ומגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04-6303721	רח' הלל יפה 9 חדרה	לי"ר	עיריית חדרה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שונים	לי"ר	• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
<a href="mailto:Liats99@walla.com">Liats99@walla.com</a>		6227429-04		6225001-04	הרצל 18 חדרה		23625	016686412	מיכאל דוידוב	הנדסאי אדריכלות
<a href="mailto:younis224@yahoo.com">younis224@yahoo.com</a>		077-3388068	5369920-050	6353258-04	ערערה מיקוד 30026		722		ריאד יונס	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- א. החלפת שטחי יעודי קרקע בין שב"צ בחלקה 45 לשצ"פ שבחלקות 88-89.
- ב. שינוי בקווי בנין.
- ג. הקלה בתכסית קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק. החלפת שטחי יעודי קרקע – בין שב"צ במצב קיים בחלק מחלקה 45 (593 מ"ר) לבין שצ"פ במצב קיים בחלק מחלקות 88, 89 (593 מ"ר).
- ב. שינוי בקווי בנין: צידי-צפוני מ- 4.00 מ' (במצב תכנוני קיים), ל- 2.00 מ' (במצב המוצע). צידי-דרומי מ- 4.00 מ' (במצב תכנוני קיים), ל- 2.00 מ' (במצב המוצע). אחורי-מערבי מ- 6.00 מ' (במצב תכנוני קיים), ל- 4.00 מ' (במצב המוצע). עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ג. הקלה בתכסית קרקע מ-30% (במצב תכנוני קיים), ל- 58.00% (במצב מוצע), עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.217 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-	593	מ"ר	שב"צ
			-	593	מ"ר	שצ"פ



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור לדת	800	
שצ"פ	2000	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שצ"פ (שטח ציבורי פתוח)
	<b>שימושים</b>
א.	ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
ב.	מתקני גן ובתי שינוש ציבוריים.
ג.	מגרשי משחקים ושעשועי סושבילים להולכי רגל.
ד.	מגרשי ספורט, מתקני ספורט.
ה.	מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.
ו.	תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות בבניה קשה.
ז.	ביתנים לחלוקת דברי דואר.
ח.	שבילי אופניים.
ט.	קיוסקים עפ"י תכנית מפורטת.

4.2	שב"צ (שטח לבנייני ציבור)
	<b>שימושים</b>
א.	מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
ב.	מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
ג.	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ד.	מוסדות בריאות.
ה.	מוסדות דת.
ו.	מוסדות סעד.
ז.	מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.
ח.	ספריות ומוזיאונים.
ט.	מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.
י.	מקלטים ומחסנים ציבוריים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מספר קומות מרבית	מספר יחיד מספר	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה כ"ס"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- צפוני	ציד- שמאלי	חזית	מתחת לקומות					מעל לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטח שירות	שטח עיקרי			
4	2	2	5		3	-	90%	-	עפ"י תכניות תקפות	-	עפ"י תכניות תקפות	90%	593	800	מבנים ומסודות ציבור לכת
לא תורשה כל בניה, פרט למקטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה.															
													593	2000	

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

### 6.2 חניה

מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ושינויהן מעת לעת.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

### 7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית חדרה	ל"ר	ל"ר	יזם התוכנית
		ל"ר	ל"ר	שונים	בעלי עניין בקרקע
14.4.09	מורן אדריכלות והנדסה הרצל 18 חדרה 04-6225001		016686412	מיכאל דוידוב	עורך התכנית

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	√	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√	
		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		
		מספר התוכנית	√	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	√	
		מחוז	√	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		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	
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מיכאל דוידוב (שם), מספר זהות 016686124, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/1349,

ששמה: החלפת שטחים בין שב"צ ושב"פ ברחובות תרנ"א והעליה הראשונה  
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות  
מספר רשיון 23625

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

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

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.

מורן אדריכלות והנדסה  
הרצל 18 חדרה  
04-6225001

14.4.09  
תאריך

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: חד/מק/1349

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.9.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ר. יונס מ. בקר~~  
משד מדידת מ.ר. 722  
050-539920  
חתימה

722 יונס ריאד - א.ק.מ.  
מספר רשיון שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 30.1.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ר. יונס מ. בקר~~  
משד מדידת מ.ר. 722  
050-539920  
חתימה

722 יונס ריאד - א.ק.מ.  
מספר רשיון שם המודד המוסמך