

2009.03.10

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חד/מק/793ה'

שם תוכנית: שינוי קווי בניין בגוש 10574 מגרש 2106 ברח' חבצלת השרון, חדרה.

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה</p> <p>הפקדת תכנית מס' חד/מק/793ה'                      הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית                      בישיבתה מס' 2009004 ביום 4.11.09</p> <p>יו"ר הועדה</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' .....                      מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6071                      מיום 18.3.10</p>
<p>ועדה מקומית חדרה</p> <p>אישור תכנית מס' חד/מק/793ה'                      הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית                      בישיבתה מס' 2010004 ביום 10.5.10</p> <p>מהנדס העיר      יו"ר הועדה</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' חד/מק/793ה'                      מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6112                      מיום 26.7.10</p>
<p> </p>	<p> </p>

## דברי הסבר לתוכנית

בקשה לשינוי בקו בניה קדמי צפוני, ובקו בניה צידי דרומי, על מנת לאפשר בנית בית מגורים פרטי בפריסה על הקרקע להתאמת מגורים לנכה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קווי בניין בגוש 10574 חלקה 2106 ברח' חבצלת השרון בחדרה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

2.26 ד'

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

24.01.2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן(4)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1</b>	<b>נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>
		קואורדינטה X 189,737
		קואורדינטה Y 703,885
<b>1.5.2</b>	<b>תיאור מקום</b>	גוש 10574, מגרש 2106, רח' חבצלת השרון חדרה.
<b>1.5.3</b>	<b>רשויות מקומיות בתוכנית</b>	רשות מקומית חדרה
		התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4</b>	<b>כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	יישוב חדרה שכונה עין הים רחוב חבצלת השרון מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10574	• מוסדר	• חלק מהגוש		98 (מגרש 2106)

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 בחלקות**

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.02.1993	י.פ. 4084	תכנית זו גוברת על הוראות תכנית חד/במ/793א בכל הנוגע לקווי בנין	• שינוי	חד/במ/793א
11.07.1999	י.פ. 4793	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/450ה	• כפיפות	חד/450ה
18.06.1992	י.פ. 4018	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/450ב	• כפיפות	חד/450ב
13.08.1992	י.פ. 4035	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/450ג	• כפיפות	חד/450ג
10.12.1987	י.פ. 3507	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/850	• כפיפות	חד/850
02.12.1993	י.פ. 4172	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/947	• כפיפות	חד/947
01.12.1998	י.פ. 4706	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/947	• כפיפות	חד/מק/450ו

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גבס אדריכלים אדר' שלומי ממן	24.01.2010		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		גבס אדריכלים אדר' שלומי ממן	24.01.2010	1		1:500	• 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 הגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה(ים)	זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6772645	052-3471880	04-6772645	הכרמל 14 חדרה				ערן הסינג	

1.8.2 יזם בפועל									
זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6772645	052-3471880	04-6772645	הכרמל 14 חדרה				ערן הסינג	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
		050-7704120		מוטה גור 22/9 נתניה	51-1309312	וינטר גרדן השקעות בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
gevimarch@gmail.com	04-6277676	050-5445512	04-6277373	ת.ד. 3114 פארק עסקים קיסריה			117827	גביום אדריכלים שלומי ממן	אדריכל	
	04-6322072		04-6325454	חדרה רטשילד 27א'			661	מודדי חדרה ג'נולדשמט	מודד	

**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
ל.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**

שינוי קו בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בנין קדמי (צפוני) מ 5 ל 3.7 מ.  
שינוי קו בנין צידי (דרומי) מ 4 ל 3.5 מ.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.26 ד'
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי מהמצב הקיים		487.20	-	487.20	מ"ר	מגורים
ללא שינוי מהמצב הקיים		3	-	3	מסי יח"ד	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	ל.ר
דרך משולבת קיימת / מוצעת	2	
דרך מאושרת	3	

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	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	בניי מגורים.
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
ג.	

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

צדדי- דרומי	צדדי- מזרחי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד/דונם)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
		צדדי- מזרחי	צדדי- דרומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי				
3.50	3.70	5	1	2	-	30%	2.5	-	-	-	-	שרות	עפ"י תכנית תקפת	40%	1	מגורים א'	

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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 - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

### 6.3 חניה

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

## 7. ביצוע התוכנית



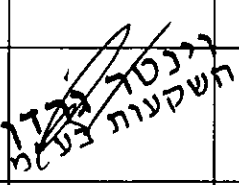

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנה מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			027437409	הסינג ערן	
			027437409	הסינג ערן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		השקעות בע"מ	51-1309312	וינטרגרדן השקעות בע"מ	בעלי עניין בקרקע
			022242598	גבים אדריכלים אדרי' שלומי ממן	עורך התכנית

ג ב י ס .  
 אדריכלות עיצוב  
 04 627 173