

תוכנית מס 900 \ נ"ג

שם התכנית: שינוי הוראות בניה
בגוש: 10013 חלקה: 58

מחוז

ועדה מקומית

סוג התכנית

א' ש' ו' ר' י' ס'

מתן תוקף

הפקדה

הודעה על אישור תכנית מס' <u>ת 312/900</u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6146</u> מיום <u>14.10.10</u>	ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' <u>ת 312/900</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' <u>2010006</u> ביום <u>24.6.10</u> מהנדס העיר _____ יו"ר הועדה _____
אדרי אבישי קימלדורף- מ"מ מהנדס העיר חיים אביטן יו"ר הועדה המקומית	אדרי אבישי קימלדורף- מ"מ מהנדס העיר חיים אביטן יו"ר הועדה המקומית
אדרי אדם קולמן- מתכנ המחוז יוסף משלב-הממונה על המחוז	אדרי אדם קולמן- מתכנ המחוז יוסף משלב-הממונה על המחוז
י.פ. מס _____ מיום _____	י.פ. מס _____ מיום _____

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

המגרש ממוקם ברח' בר אילן שכ' יצחק חדרה. רח' הנימצא בחלקה המערבית של העיר בשכונת יצחק. הבינוי האופייני לאיזור הינו שכונת מגורים פרטיים עם צפיפות של 2 יחידות למגרש. רוב הבניה הקיימת במקום הינה בניה שבוצעה לפני כ-50 שנה, כך שבמרבית הבתים קיימת חריגה של קו בנין צידי לבניה ישנה שבוצעה במקום.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שיוני הוראות בניה בגוש : 10013 חלקה : 58.

מס התכנית חדו900נ"ק

1.2 שטח התכנית 1500 מ"ר.

1.3 מהדורות שלב

הגשה
מספר מהדורה
בשלב

1
תאריך עדכון
המהדורה
29.06.09

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת. מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית. היתרים או הרשאות לפי סעיף בחוק סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תלת מימד

כן
ועדה מקומית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 62א(א)(4)
ללא איחוד וחלוקה לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "חדרה"

קואורדינטה X 706,400

קורדינטה Y 191,000

1.5.2 תאור מקום רח בר אילן 16 שכי' יצחק חדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית עירית חדרה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב חדרה

שכונה
רחוב
מספר בית
שכי' יצחק
בר אילן
16

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק מהגוש	79, 58	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד\900	שינוי\כפיפות	שינוי בנוגע לקווי בנין	4211	30.04.94
450 ה'	כפיפות		4720	12.01.99
450 ו'	כפיפות		4706	01.12.98
450 ח'	כפיפות		5477	05.01.06

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	דוניו דוד וגיא	29.06.09	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	דוניו דוד וגיא	29.06.09	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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			04-6338852	בר אילן 16 חדרה	עיריית חדרה		00954484	מדמון שמואל		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
			6338852-04	בר אילן 16 חדרה			00954484	מדמון שמואל		בעלים

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			6338852-04	רח בר אילן 16 חדרה			00954484	מדמון שמואל		

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
dondavid@inter.net.il	6334727-04	6342375-050	04-6332140	הרצל 23 חדרה		1149442606	033638446050696343	דוני גיא דוני דוד		
Younis224@yahoo.com			04-6353258	ערערה		727	056261837	ר יונס מ.בהרי 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.
היחידה לאיכות הסביבה	איגוד ערים לאיכות הסביבה בחדרה.

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(דרומי) למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קו בנין צידי למבנה קיים מ-4.00 ל-1.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר
שטח התכנית – מ"ר	1500 מ"ר	-----
מגורים	מ"ר	

3.0 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א	100

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 איזור מגורים

4.1.1 א. בניני מגורים.

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו בית.

6. הוראות נוספות.

6.1 חשמל ותקשורת

6.1.1 תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים החדשים ו/או המחודשים למבנה בתחומי המגרש יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.1.2 **הוראות והגבלות בנושא חשמל- א.** תנאי למתן היתר בניה – תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. **ב.** לא תאושר הקמת תחנות השנאה בתחום תכנית זו.

6.1.3 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלה 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'	1.5 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
20.00 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'	-----	ד. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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.

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.

6.2 חניה

- א. בהגשת היתר לבניה או לשימוש במקרקעין , תובטח עמידה בתקן החניה לשימוש המבוקש בתחום גבולות המגרש.

6.3 תשתיות

בכפוף להוראות כל דין , העברת קווי חשמל, תקשורת, ושרותים עליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יועברו בתוך התוואי של הדרך . כל קווי השרותים העירוניים החדשים ו-או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים , מדרון, שטחים מרוצפים, גינון וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי . קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבנין –יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבנין, והחדשים ו-או המחודשים בהם יהיו תת-קרקעיים. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד. שוחות ביקורות ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

6.3.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות באישור מהנדס העיר.

6.3.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס העיר.

6.3.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של חדרה בהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות.

6.3.4 פסולת

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלה לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלה לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר טמאוויר על ידי המשרד לאיכות הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. המבקש ימנע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש בעת ביצוע העבודה נשוא ההיתר אלה אם תורה הוועדה המקומית אחרת.

6.3.5 מיקלוט

לא יינתן היתר בניה ליחידת דיור בשטח התוכנית אלה אם כלול בו פתרון מיגון(מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלה אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

6.3.6 כיבוי אש

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש על ידי הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה על פי דרישות החוק.

6.4 שימור מי נגר

א.

השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

- 6.5.1 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.

6.6 הריסת מבנים

- 6.6.1 היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי של המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש ההיתר.

6.6 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

6.7 היטל השבחה

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

מימוש התוכנית

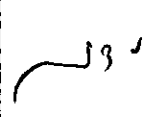
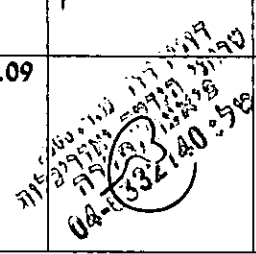
ל"ר

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			00523308	מדמון שמואל	מגיש התכנית
			00523308	מדמון שמואל	יוזם התוכנית
			00523308	מדמון שמואל מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
30.06.09		-	050696343	דוניו דוד וגיא	עורך התכנית

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		*
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		*
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		*
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	לא	
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		*
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		*
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		*
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		*
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		*
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	*	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	*	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	*	
	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)	*	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	*	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	*	
	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	*	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	*	
	פרק 12	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)		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	*	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	*	

⁽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 - _____, 033638446, 050696343,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _חדו900ג"ק_ ששמה _שינוי הוראות בניה

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.

דניו דוד וגיא
עורכי תוכנית
מס' 033638446, 050696343

חתימת המצהיר