

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/804 ח'

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה גוש 10042 חלקה 46.

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חדרה

סוג תוכנית: מפורטת

ו.ב.ע - מתן תוקף

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' ח.מ.ק.804/ח הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 201000/8 יום 12.7.10 מהנדס זעירי יו"ר הועדה	ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' ח.מ.ק.804/ח הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 200900/3 יום 8.6.09 יו"ר הועדה
הודעה על הפקדת תכנית מס' ח.מ.ק.804/ח פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6071 מיום 18.3.10	הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6146 מיום 14.10.10

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת יחידת דיור ללא תוספת באחוזי בניה, שינוי בקווי בגין למבנה קיים ומבנה מוצע והקלה בתכסית קרקע, ברח' גולדה מאיר, בחדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10042 חלקה 46.

מספר התוכנית

חד/מק/804 ח'

1.2 שטח התוכנית

1.027 ד'

1.3 מהדורות

שלב

• מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב

3

תאריך עדכון המהדורה

20.1.10

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

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

• כן

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) (9)

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינטה X	704,420
קואורדינטה Y	191,939

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	חדרה
התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב	חדרה
שכונה	ביאליק
רחוב	גולדה מאיר
מספר בית	22

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10042	• מוסדר	• חלק מהגוש		46

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/804	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/804 ממשיכות לחול.	3257	14.10.85

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	16	ל"ר	31.8.08	דוידוב מיכאל		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	31.8.08	דוידוב מיכאל		
נספח כינוי וחתירה	• מנחה	1:250	ל"ר	1	23.9.09	דוידוב מיכאל		

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 יזם התוכנית									
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מספר רישיון	מספר זהות
			052-3324600	04-6323454	גולדה מאיר 22 חדרה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	040463937
									סדר ימין
									מקצוע / תואר
									לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות
		052-3324600	04-6323454	גולדה מאיר 22 חדרה	לי"ר	לי"ר	040463937	037700598	סדר ימין
									עופרה ימין
									מקצוע / תואר
									לי"ר
									בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
archmorn@bezeqint.net	6227429-04	052-6433818	6225001-04	הרצל 18 חדרה	לי"ר	23625	016686412	מיכאל דוידוב	הנדסאי אדריכלות
milkgol@zahav.net.il	04-6322072		04-6325454	רח' רוטשילד 27 א' חדרה	לי"ר	661	05451750	ירחמיאל גולדשמיט	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

תוספת יחידת דיור, ללא תוספת אחוזי בניה.
שינוי בקווי בניין למבנה קיים ומבנה מוצע.
הגדלת תכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. תוספת יחידת דיור, מ-2 יח"ד במצב מאושר ל-3 יח"ד במצב מוצע.

ב. שינוי בקווי בניין: צידי (צפוני) מ-4.00 מ' (במצב תכנוני קיים), ל-3.40 מ' (במצב מוצע),
צידי (דרומי) מ-4.00 מ' (במצב תכנוני קיים), ל-1.95 מ' (במצב מוצע),
אחורי (מזרחי) מ-6.00 מ' (במצב תכנוני קיים), ל-3.00 מ' (במצב מוצע).

ג. הגדלת תכסית קרקע – מ-30% (במצב תכנוני קיים), ל-37.64% (במצב מוצע).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.027 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	-		-	410.80 מ"ר	מ"ר	מגורים א'2
	3		+1	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'2	46	

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	מגורים
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים.
ב.	בנייני ציבור ומוסדות ציבור.
ג.	מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות.
ד.	שטח ציבורי פתוח, מגרשי משחקים וספורט.
ה.	משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.
ו.	דרכים ושטחי חניה.
ז.	מסחר קמעונאי לשימוש תושבי השכונה.
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י התכניות המאושרות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים 2A	מס' תא שטח	גודל מזערי/מ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										יעוד					
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)		תכנית (%)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עפ"י תכנית	עפ"י תכנית						קדמי	צפוני	דרומי	אחורי
46		1,027	עפ"י תכנית	40%	410.80	–	–	–	40%	3	–	37.64%	2	–	5	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	

20/01/2010

עמוד 10 מתוך 16

6. הוראות נוספות

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

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

6.3 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :	
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :	
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	5.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.	
אין לחפור מעל ובקרבת חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	

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	יזם התוכנית
			040463937	סדר ימין	
			040463937	סדר ימין	בעלי עניין בקרקע
			037700598	עופרה ימין	
20.1.10	מורן אדריכלות והנדסה הרצל 18 חדרה 04-6225001		016686412	דודוב מיכאל	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: <u>נספח בינוי וחניה</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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 וחתימת ⁽²⁾	√	
	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	√	
	1.1	שם התוכנית	√	
		מחוז	√	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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?		✓
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	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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?	✓	

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

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דוידוב מיכאל (שם), מס' תעודת זהות 016686412
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/804 ח' ששמה: שינוי הוראות בניה
בגוש 10042 חלקה 46 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 23625.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
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

חתימת המצהיר

20.1.10
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חד/מק/804 ח'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 20.8.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודד המדידה ב"מ"מ
רחמיאל גולדשמיט
ת.ד. 3483
חתימה 04

661
מספר רשיון

ירחמיאל גולדשמיט
שם המודד המוסמך