

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' חד/מק/812 י"ג
שם תוכנית: שינוי קו בנין במתחם "פרי טעים" חדרה

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חדרה
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א) (4) **ו.ג.ע - מתן תוקף**

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
הודעה על הפקדת תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6088 מיום 17.5.10	ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' 812/מק/ח הועדה המקומית החליטה לחפיק את התכנית בשיבתה מס' 2009001 ביום 4.3.09 יו"ר הועדה
הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6134 מיום 7.9.10	ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' 812/מק/ח הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבתה מס' 2010006 ביום 24.6.10 מהנדס/העיר יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית להסדרת מצב קיים בשטח במתחם פרי טעים באזור התעשייה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קו בנין במתחם "פרי טעים" חדרה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חד/מק/812 י"ג

מספר התוכנית

• 12,658 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

06.12.09 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית. מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) (4)

• 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

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
		קואורדינטה X	191.650-191.950
		קואורדינטה Y	706.250-706.400
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשייה סמוך לדרך השירות המקבילה לכביש מסי 4	
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	אזור התעשייה
		רחוב	קומבה
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10014	• מוסדר	• חלק מהגוש		17,18,19,20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חד/מק/812	1001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/812(מ-11) חד/812(מ-11)	• שינוי • כפיפות	שינוי הוראות בדבר קו בניין קידמי, שאר הוראות בכפיפות	3922	15/09/1991
חד/מק/812ג'	• שינוי • בכפיפות	שינוי הוראות בדבר קו בניין קדמי, שאר ההוראות בכפיפות	4675	1/9/98

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		22		20.7.2008	אלכס פריאון		
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	20.7.2008	אלכס פריאון		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית									
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי (משפחה)	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / ח.פ.	לוקוס 20 בית	טלפון	סלולרי
					נכסי משפחה	510756026 ח.פ.	רונשטיין ת"א	03-6254610	
					משכן בע"מ	510756026 ח.פ.	ת.ד. 104 אזרית	04-6332231	
					פרי טעים	510117021 ח.פ.	חדרה		

יום פועל									
1.8.2	מקצוע / תואר	שם פרטי (משפחה)	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / ח.פ.	לוקוס 20 בית	טלפון	סלולרי
					נכסי משפחה	510756026 ח.פ.	רונשטיין ת"א	03-6254610	
					משכן בע"מ	510117021 ח.פ.	ת.ד. 104 אזרית	04-6332231	
					פרי טעים		חדרה		

בעלי עניין בקרקע									
1.8.3	מקצוע / תואר	שם פרטי (משפחה)	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / ח.פ.	לוקוס 20 בית	טלפון	סלולרי
					נכסי משפחה	510756026 ח.פ.	רונשטיין ת"א	03-6254610	
					משכן בע"מ	510117021 ח.פ.	ת.ד. 104 אזרית	04-6332231	
					פרי טעים				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
1.8.4	מקצוע / תואר	שם פרטי (משפחה)	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / ח.פ.	לוקוס 63 רמת	טלפון	סלולרי
					א.פריאון	512128 687	סוקולוב 63 רמת	03-5492829	
					אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		השרון	054-4453189	
					זרז-אורניב חידשה מודיעת בע"מ		אבא הלל סילבר 14 רמת גן	03-7511818	
					596				

25/07/2010

עמוד 7 מתוך 18

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
לייר	

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 בקו בנין קדמי באזור התעשייה חדרה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי קוו בנין קדמי למבנה קיים כמסומן בתשריט כל שאר ההוראות עפ"י התוכנית התקפות במקום

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12,658
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשייה	מ"ר	10,026 מ"ר	----	12,031.2		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	1001	
דרך	601,602	
שצ"פ	501	

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: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	בתי חרושת ושטחי חרושת, מוסכים לרכב ציבורי, רכב כבד ומשאיות,
ב.	בנייני מלאכה, שטחי מלאכה, בנינים ושטחי אחסנה וקירור
ג.	בנייני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במשרין למקום
ד.	אולמי שמחות, מסעדות, דיסקוטקים
ה.	מוסדות ציבור לשירות העובדים באיזור ובתי ספר הקשורים באיזור
ו.	מתקניי הנדסיים לחשמל, מים, ביו, ניקוז, טלפון, וגז
ז.	מחסנים למוסדות ציבור כגון: עירייה, הג"א וכדו'...
ח.	שטחים ומתקניי לחניה
ט.	מוסכים לרכב פרטי ומסחרי
י.	תחנת דלק, בהתאם לתכנית מתאר ארצית
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכניות תקפות

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה לתוספת בניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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	
		נכסי משפחת פישמן בע"מ	ח.פ. 510756026		מגיש התוכנית ויוזם בפועל
		פרי טעים	ח.פ. 510117021		
		נכסי משפחת פישמן בע"מ	ח.פ. 510756026		בעלי עניין בקרקע
		פרי טעים	ח.פ. 510117021		
		א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	009529983	אלכס פריאון	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		לא
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	כן	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	כן	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	כן	
		אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	לא	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	לא	
	1.1	שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	
	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⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		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?	לא	
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	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)	לא	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
טפסים נוספים (4)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	לא	
חומרי חפירה ומילוי (5)		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	לא	
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	לא	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	לא	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	לא	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	לא	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/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 אלכס פריאון (שם), מספר זהות 009529983
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/812 י"ג ששמה מתחם פרי טעים חדרה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 8791.
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 שכלווה 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.

א. פריאון
אדריכל ומתכנן ערים
אלכס פריאון
חתימת המצהיר

1.8.2010

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(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.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____ (מתחם פרי טעים חדרה)

(בעת המדידה המקורית)

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

זייד אורניב בע"מ
הנוסח, ומדידות
 חתימה

596
 מספר רשיון

קובי זייד – זייד אורניב
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! : הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.