

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 08-01-2012
 נתקבל
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/900 ש'

שם תוכנית: תוספת יח"ד בגוש 10013 חלקה 28 בנווה חיים, חדרה.

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חדרה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס'
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6167
 מיום 2.12.10

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' 900 (מק/חד) הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מיום 20.11.10 יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' 900 (מק/חד) הועדה המקומית החליטה לחקיד את התכנית בישיבתה מס' 2010007 מיום 4.8.10 יו"ר הועדה</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 900 (מק/חד) מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6238 מיום 19.5.11</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה על מנת לאפשר תוספת יחידת דיור במגרש לשמונה יחידות. במצב הקיים חסרים 26 מ' בלבד לשטח על מנת לקבל את היחידה השמינית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד בגוש 10013 חלקה 28 בנווה חיים,
חדרה.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

חד/מק/900ש'

מספר התוכנית

3074 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

28.10.2010 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

**האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת**

- ועדה מקומית

**מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית**

- 62 א(א) סעיף קטן 8.

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

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
		קואורדינטה X	706,625
		קואורדינטה Y	191,475
1.5.2	תיאור מקום	רח' עמק יזרעאל, נווה חיים – חדרה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חדרה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	חדרה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חדרה
		שכונה	נווה חיים
		רחוב	עמק יזרעאל
		מספר בית	24

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	• מוסדר	• חלק מהגוש		28

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/04/1994	י.פ. 4211	תכנית זו גוברת על הוראות תכנית חד/ במ/900 בכל המפורט בתכנית זו. יתר ההוראות בכפיפות.	• שינוי	חד/במ/900
11/07/1999	י.פ. 4783	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/450/ה	• כפיפות	חד/450/ה
18/06/1992	י.פ. 4018	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/450/ב'	• כפיפות	חד/450/ב'
13/08/1992	י.פ. 4034	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/450/ג'	• כפיפות	חד/450/ג'
10/12/1987	י.פ. 3507	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/850/ה	• כפיפות	חד/850/ה
02/12/1993	י.פ. 4172	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/947/ה	• כפיפות	חד/947/ה
01/12/1998	י.פ. 4706	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חד/מק/450/ו'	• כפיפות	חד/מק/450/ו'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גבס אדריכלים אדרי' שלומי ממן	20.05.2010		13		מחייב	הוראות התוכנית
		גבס אדריכלים אדרי' שלומי ממן	20.05.2010	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 המנחים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש 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
		04-6213549	050-5267188	04-6224557	הרברט סמואל 13 חדרה	512353392	ריגומס יזום והשקעות בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6213549	050-5267188	04-6224557	הרברט סמואל 13 חדרה	512353392	ריגומס יזום והשקעות בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכר
			04-6224557	הרברט סמואל 13 חדרה	512353392	מנהל מקרקעי ישראל ריגומס יזום והשקעות בע"מ				בעלים / חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Gevim1@gmail.com	04-6277676	050-5445512	04-6277373	ת.ד. 3114 פ.ע.קיסריה 38900			022242598	גבים אדריכלים אדרי שלומי ממון	אדר'	אדר'
mimansour@netvision.net.il	04-6111859	0528-726433	04-6310154	אום אל פאחם			59539056	מחאמיד מנסור	מוסמך	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
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

תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת יח"ד מ 7 ל 8.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 3.074 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
	8		1+	7	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מורים א'2
תאי שטח כפופים	תאי שטח		
	7.5	1	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
			7.7

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א2		4.1
שימושים		4.1.1
בניני מגורים.		א.
משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית.		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
הוראות התכנית יהיו בהתאם לתכניות התקפות.		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מגרש/מבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי								מתחת הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שירות			
20.00 מי	4.00 מי	4.00 מי	5.00 מי	עפ"י תכנית תקפות	2	30%	-	8	-	-	עפ"י תכנית תקפות	עפ"י תכנית תקפות	40%	500	1	מגורים 2A

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 ההשבחה 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 הבניין 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.

מחלתל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-	8.50 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⁽¹⁾.

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⁽²⁾.

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.

6.4 פיתוח סביבתי

א. ישמר שטח פנוי מבינוי להחדרת מי נגר עילי.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 16/3/11	חתימה: ריגומס יזום והשקעות בע"מ	שם: ריגומס יזום והשקעות בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 16.3.2011	חתימה: גבים אדריכלים אדריכלות ועיצוב 04 627 7373	שם: גבים אדריכלים אדריכלות ועיצוב	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 16/3/11	חתימה: ריגומס יזום והשקעות בע"מ	שם: ריגומס יזום והשקעות בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 16/3/11	חתימה: ריגומס יזום והשקעות בע"מ	שם: ריגומס יזום והשקעות בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	