

3ש 6587

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/808 כ"ז

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה בגוש 10032 חלקה 98

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6264  
 מיום 10.7.11

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חדרה          אישור תכנית מס' חד/מק/808 כ"ז          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבתה מס' 2009008 ביום 4.11.09          מיום העליר יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה          הפקדת תכנית מס' חד/מק/808 כ"ז          הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית          בישיבתה מס' 2008003 ביום 14.4.08          יו"ר הועדה</p>
--	---

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חד/מק/808 כ"ז          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5998          מיום 18.8.09</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי בקווי בנין, תכסית קרקע ואחוזי בניה לבית קיים, ברח' האקליפטוס בחדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מחוז חיפה**

**תוכנית מס' חד/מק/808 כ"ז**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי הוראות בניה בגוש 10032 חלקה 98	<b>1.1 שם התוכנית</b>
929.68 מ"ר	<b>1.2 שטח התוכנית</b>
• מילוי תנאים למתן תוקף	<b>1.3 מהדורות</b>
3	שלב
23.3.11	מספר מהדורה
• תוכנית מפורטת	תאריך עדכון
• ללא איחוד וחלוקה.	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
• כן	סוג התוכנית
• לא	סוג איחוד וחלוקה
• ועדה מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
62 א(א) סעיף קטן 9	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
	היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חדרה  
 קואורדינטה X X=705,021  
 קואורדינטה Y Y=193,718
- 1.5.2 תיאור מקום** רח' האקליפטוס, חדרה
- 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 שכי אפריים  
 רחוב האקליפטוס  
 מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	• מוסדר	• חלק מהגוש	✓ 98	25, 16 ✓✓

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 בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/808	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/808 ממשיכות לחול.	3840	31.1.91
חד/450 ב'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/450 ב' ממשיכות לחול.	4018	18.6.92

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דוידוב מיכאל	26.11.07	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		דוידוב מיכאל	26.11.07	1	ל"ר	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

**1.8.1 יזם התוכנית**

חלקה גוש/	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התוכנית
			050-5374552		העליה הראשונה 9 חדרה	ל"ר	ל"ר	069672095	יוסי בוכניק	ל"ר.	יזם התוכנית

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					העליה הראשונה 9 חדרה	04826632	אסתר מרדכי	ל"ר	• בעלים
				68918838		עלו פרץ			
		050-5374552		069672095		יוסף בוכניק			
				053027892		רותי בוכניק מיסה			

**עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
<a href="mailto:archmorn@bezeqint.net">archmorn@bezeqint.net</a>	6227429-04		6225001-04	הרצל 18 חדרה		23625	016686412	מיכאל דויזוב	הנדסאי אדריכלות
<a href="mailto:younis224@yahoo.com">younis224@yahoo.com</a>	6353258-04	5369920-050	6353258-04	ערערה מיקוד 30026		722		ריאד יונס	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
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**

- א. שינוי בקו בנין צידי וקידמי.
- ב. תוספת תכסית קרקע.
- ג. תוספת אחוזי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי בקו בנין צידי-מזרחי-מ-3.68 מ' ל-3.61 מ' (במצב המוצע).
- שינוי בקו בנין קדמי מ-5.00 מ' (במצב תכנוני קיים), ל-3.65 מ' (במצב המוצע).
- ב. תוספת לתכסית קרקע מ-30% (במצב תכנוני קיים), ל-40.54% (במצב מוצע).
- ג. הקלה באחוזי בניה מ-60% (במצב תכנוני קיים) ל-66% (במצב מוצע) – ללא הגדלת שטחי השירות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				929.68	שטח התוכנית – דונם
			—	4 יח"ד לדונם	מגורים – מספר יח"ד
		417.78 מ"ר	+37.98	379.80 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	16, 98A, 98C, 25	
מגורים א'3	98B	

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 ב'
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית.

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכסית (%)	תכסית משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מפל הכניסה הקובעת		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	קדמי	צידו- ימני	צידו- שמאלי
			עיקרי	שדות											
מגורים אי3	98B	633,00	417.78	עפ"י תקפות	-	עפ"י תקפות	1	2	3.65	3.61	—	—	—	—	

\* אחוזי הבניה והתכסית הנם עבור היחידה הצפונית במגרש.

\*\* קווי הבנין הינם לבניה קיימת. כל בניה עתידית תעמוד בקווי הבנין המאושרים בתכניות תקפות.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 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 מהנסד 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.

מצייר 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'	5.00 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')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 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>.

<b>6.2 היטל השבחה</b>	
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.	

**6.3 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. גדר החורגת לתחום דרך בחלקה 16, המסומנת בסימון הריסה הינה מיועדת להריסה.  
 ב. הגדר תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום חלקה 98 ותפונה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

<b>6.4 חניה</b>	
מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ושינויהן מעת לעת ובתחום המגרש.	

**6.5 הוראות לניקוז משמר נגר**

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

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

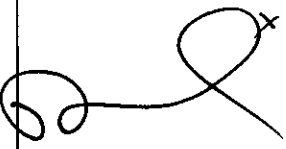

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

ל"ר

**חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם התוכנית
			069672095	יוסי בכניק	
				שונים	בעלי עניין בקרקע
23.3.11	 מורן אדריכלות והנדסה הגבוים 59 חדרה 04-6225001		016686412	מיכאל דוידוב	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: _____			
הודאות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√		
תשריט התוכנית <sup>(3)</sup>	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 וחותמת <sup>(2)</sup> .	√		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√		
		מספר התוכנית	√		
	התאמה בין התשריט להודאות 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)	√		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
✓		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)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	ספסים נוספים <sup>(4)</sup>
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>
✓		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.

**14. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/808 כ"ז ששמה: שינוי הוראות בניה בגוש 10032 חלקה 98 חדרה (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 מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
5. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מורן אדריכלות והנדסה  
הגיבורים 59 חדרה  
04-6225001

חתימת המצהיר

23.3.11  
תאריך



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : חד/מק/808 כ"ז

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29.10.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מ. יונס מ. גור  
משרד מדידות  
מ.ר. 1238  
חתימה

1238  
מספר רשיון

מ. יונס מ. גור  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.3.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מ. יונס מ. גור  
משרד מדידות  
מ.ר. 1238  
חתימה

1238  
מספר רשיון

מ. יונס מ. גור  
שם המודד המוסמך