

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

**ו.ב.ע - מתן תוקף**

חד/1435א'

תכנית מס'

שינוי יעוד מאב"צ למגורים ושצ"פ  
במפגש הרחובות הרחובות הגתית והנבל

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
03-01-2012  
נתקבל  
תיק מס'

חיפה

מחוז

חדרה

מרחב תכנון מקומי

תכנית שינוי מתאר מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה <b>חדרה</b></p> <p>תכנית ב.ע. מס' חד/1435</p> <p>הועדה המקומית בישיבתה מס' 2008004 מיום: 23.6.08 החליטה להמלוץ על הפקדת התכנית והקובה לעיל.</p> <p>משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חד/1435/20</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6278</p> <p>ביום 10.8.11</p> <p>אדרי אבישי קימלדורף מהנדס הועדה המקומית חיים אביטן, יו"ר הועדה המקומית</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>ביום</p> <p>ליאת פלד - מתכנתת המחוז יוסף משלב - יו"ר הועדה המחוזית</p>
<p>משרד הפנים חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' חד/1435/20 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.9.11 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>י.פ. מס'</p> <p>מיום</p>
<p>מיום</p> <p>י.פ. מס'</p>	<p>מיום</p> <p>י.פ. מס'</p>

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מציעה שינוי יעוד מאב"צ למגורים ושצ"פ במפגש הרחובות הגתית והנבל, בעקבות פס"ד של ביהמ"ש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז חיפה

## תכנית מס' חד/1435א'

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מאב"צ למגורים ושצ"פ במפגש  
הרחובות הגתית והנבל

1:1 שם התכנית

2.582 דונם

1:2 שטח התכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

1:3 מהדורות שלב

- 1

מספר מהדורה

- 1.11.11

תאריך עדכון

- תכנית מפורטת

סוג התכנית

1:4 סיווג התכנית

- כן

האם מכילה הוראות של  
תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות לענין  
תכנון תלת ממדי

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התכנית

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

היתרים או הרשאות

- ל.ר.

לפי סעיף בחוק

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
		קואורדינטה	192196 = X
		קואורדינטה	703818 = Y
1.5.2	תאור מקום	מפגש הרחובות הגתית והנבל	
1.5.3	השויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	חדרה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה	חדרה
		רחוב	הגתית, הנבל
		מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10042	מוסדר	חלק מהגוש		469,461

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ל.ר.

**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/767	שינוי	שינוי יעוד	3075	12.7.1984
חד/450 ה'	כפיפות		4783	11.7.99
חד/מק/450 ו'	שינוי	שינוי יעוד	4706	1.12.98
חד/947	כפיפות		4172	2.12.93

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי שמואל רוה	1.11.11	-	23		מחייב	הוראות התכנית
		אדרי שמואל רוה	1.11.11	1	-	1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי שמואל רוה	1.11.11	1	-	1:500	מנחה	בינוי וחניה

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

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6303726		04-6303727	ת.ד. 16 חדרה	עיריית חדרה					

## 1.8.1.1 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									ל.ר.	

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6303726		04-6303727	ת.ד. 16 חדרה	עיריית חדרה					

## 1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצועי המטעמים לכתובת: שמואל גינע, תנועה הכפרה

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	רח' צבי 12 רמת גן 52504	פינצ'י רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	שמואל רוח	אדריכל	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל
miikgol@zahav.net.il	04-6322072	054-4383820	04-6325454	רח' רוטשילד ת.ד. 3386 חדרה 38205	מודדי חדרה בע"מ			גולדשמיט	מודד מוסמך	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
תכסית	השטח הכולל (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע

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**

שינוי יעוד מאבי"צ למגורים ושצ"פ בעקבות פס"ד של ביהמ"ש

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת הוראות בניה.
- ב. הריסת מבנים.
- ג. קביעת זכות מעבר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם			2.582		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי ( $\pm$ ) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	-	+1120	1120	
	מס' יח"ד	-	+7	7	
מבני ציבור	מ"ר	1835.1	- 1835.1	-	

**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" גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע, שטחים ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת תאי שטח**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		401-403	מגורים א'
		201	ציבורי פתוח

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
ב- %	מ"ר	יעוד	ב- %	מ"ר	יעוד
-	-	-	21.03	543	ציבורי פתוח
31.68	818	ציבורי פתוח	-	-	-
-	-	-	78.97	2,039	בניני ציבור
68.32	1,764	מגורים א'	-	-	-
100	2,582	סה"כ	100	2,582	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 יעוד: מגורים א'**

**4.1.1 שימושים**

מגורים.

**4.1.2 הוראות**

- א. שטחי השירות יהיו סעיף 5 הערה (1) להלן.
- ב. תישמר זכות מעבר לבניינים הערפיים במגרשי המגורים.

**4.2 יעוד: שטח ציבורי פתוח**

**4.2.1 שימושים**

- א. גנים ומתקני משחקים וספורט
- ב. מעבר ותשתיות.
- ג. מבנה דואר נייד. עם פינוי מבנה הדואר השטח יוחזר לשימוש כשטח פתוח.

**4.2.2 הוראות**

הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	מספר משטח תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סח"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		שטח תא שטח	יעוד			
				מתחת לקובעת	מתחת לבניסה	הקובעות							שירות	עיקרי					
5	3.6	3.6	5	1	2	7 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' לגג משופע (9 מ' לקצה הגג)	4	2	50	100	250 ליח"ד	50*(1) ליח"ד	40*(1) ליח"ד	160 ליח"ד	500	401	מגורים א'		
																		2	3
																		764	818
													201	ציבורי פתוח					
													818	201	ציבורי פתוח				

**הערות**

1. שטחי השירות יהיו כדלקמן:

מפלס למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מנהי מקורה 17 מ"ר לחי'	50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת ובהתאם לתכנית חד/947
מרחב מוגן 12 מ"ר	
מחסן 6 מ"ר	
רזרבה 5 מ"ר	
סה"כ 40 מ"ר	

**6. הוראות נוספות****6.1 תכנית בינוי**

לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על כל שטח התכנית, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.  
 תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4**

- א. בתכניות לשטח לפיתוח חדש:
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.
- ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ד. ביוב:
- בתכניות לפיתוח חדש: אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.
  - במקרים של תכנית לשטח בנוי כבר: חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.
- ה. אישור תשריט לצרכי רישום.
- ו. אישור תשריט הפקעות (בתכניות בהן אין איחוד ו/או חלוקה, אלא רק הפקעות).

**תנאים למתן טופס 4:**

- א. רישום בפועל או הבטחת הרישום.
- ב. התקנת האמצעים הנדרשים עפ"י חוה"ד הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חוה"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין זה.
- ג. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.
- (רלוונטי רק לתכניות לפיתוח חדש, שבהן התנאי להיתר הוא אישור תכנית ביוב, כאמור לעיל. בתכניות עם שטח מבונה תנאי להיתר הוא החיבור בפועל).

### 6.3 עיצוב ארכיטקטוני

#### א. כללי

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

#### ב. מתקנים טכניים

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

#### ג. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.

#### ד. חזית חמישית

בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.  
המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.  
כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

#### ה. צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.  
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

#### ו. חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.

~~חצרות-השרות-יוקפו-בקירות-ויכוסו-בגג.~~

**ז. זודים**

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.  
בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

**6.4 תשתיות**

א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.

**ב. ביוב**

1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

**ג. מים**

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.  
יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**ד. הידרנטים**

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי כבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**ה. תיקשורת וחשמל**

מערכת קוי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

**ו. מרחב מוגן / מקלט**

- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

## 2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
2.25 מ'	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו
35 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש

לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

#### 6.5 הפקעות

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

#### 6.6 הוראות ניקוז

השטחים המיועדים לפיתוח - 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 ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י 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. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

### 6.7 סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

#### 3. חציבה ומילוי

3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2 בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

**4. עבודות שאינן טעונות היתר**

4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.8 חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

**6.9 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.10 גביית הוצאות תכנית**

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12(69) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**6.11 עתיקות**

אם המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:

- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

### 6.12 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. הוצאות רישום התכנית יחולו על בעלי הזכויות אשר יירשמו לאחר בעלות העיריה בנכס.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

### 6.13 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.14 טבלת שטחי מגרשים

שטח במ"ר	מס' מגרש
500	1001
500	1002
764	1003

### 7. ביצוע התכנית

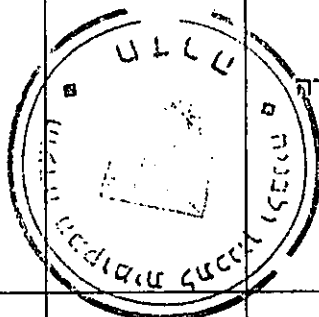


#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

#### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.11.11		עיריית חדרה			מגיש התכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
1.11.11		עיריית חדרה			בעלי עניין בקרע
1.11.11		פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	006806186	אדרי' שמואל רוה	עורך התכנית

### 13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

#### 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?		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		✓
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)	✓	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?			
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע - זהה	2.2.7		
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2		
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	4.1		
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	✓	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4		
	✓	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			
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8		
✓		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		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שמואל רוה, מס' תעודת זהות 006806186, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/1435א' ששמה שינוי יעוד משצ"פ ושב"צ למגורים במפגש הרחובות הגתית והנבל (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 07147.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: חד/1435א'

(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה	661 מספר רשיון	י. גולדשמיט 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	661 מספר רשיון	י. גולדשמיט 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 וחלוחה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה		

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