

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת מס' חד/מק/1581

שם התוכנית:

שינוי הוראות בינוי בגוש 10037 חלקה 383
רחוב תרנ"א 32 בחדרה

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

30.07.2012

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז: _____
מרחב תכנון מקומי: _____
סוג תוכנית: _____

חיפה
חדרה
מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' _____ הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבתה מס' _____ כיום _____ יו"ר הועדה _____	שמואל לוי לאה פלג סוג _____ שם משפחה _____ שם משפחה _____ שם משפחה _____ שם משפחה _____ שם משפחה _____
	ועדה מקומית חדרה 1581/7.מ.3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבתה מס' 2012003 כיום 20.3.12 יו"ר הועדה _____ מזכיר _____ הודעה על אישור הכונית מס' _____ פורסמה בלקט. הסר. ארמיה נתי' 6412 9.5.12

דברי הסבר לתוכנית

על פי תכניות מאושרות הצפיפות המותרת במגרש הנדון היא 12 יח"ד לדונם, בתכסית 30%. יוזמי התכנית מבקשים להגדיל את הצפיפות ללא תוספת שטח בנייה על ידי הוספת 2 יח"ד מעבר למאושר בתכניות ובהיתר: במגרש קיים היתר ל - 14 יח"ד (12 + 2 לפי תיקון שב"ס). בתכנית זו מבוקש להביא את סך מספר יח"ד במגרש ל-16. כמו כן מבוקש להגדיל את התכסית מ-30% ל-34%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בינוי בגוש 10037 חלקה 383
רחוב תרני"א 32 בתדרה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חד/מק/1581

מספר התוכנית

1,223 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

03

מספר מהדורה בשלב

6/3/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

62א(א)5, 62א(א)6

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה**

קואורדינאטה X 193225
קואורדינאטה Y 704650

1.5.2 תיאור מקום

רחוב תרני"א 32, חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית חדרה
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב חדרה
שכונה ל.ר.
רחוב תרני"א
מספר בית 32

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק מהגוש	383	50

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	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
765/חד	כפיפות		2889	23/10/1983
1001/חד	שינוי	הגדלת צפיפות ללא הגדלת שטחי הבניה	4244	1/9/1994
חד450ה	כפיפות		4783	11/7/1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שורץ בסנוסוף אדריכלים	26.12.2011	ל.ר.	23	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	שורץ בסנוסוף אדריכלים	26.12.2011	01	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	שורץ בסנוסוף אדריכלים	26.12.2011	01	ל.ר.	1:250	מנחה	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	זוהר וצפריר שרבת יזמות ובניה (2001) בע"מ	ח.פ. 513116798	הברזל 3 רמת החיל ת"א	03-6440599	ל.ר	03-6440355
דוא"ל	zafir@sharbatld.co.il								

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	זוהר וצפריר שרבת יזמות ובניה (2001) בע"מ	ח.פ. 513116798	הברזל 3 רמת החיל ת"א	03-6440599	ל.ר	03-6440355
דוא"ל	zafir@sharbatld.co.il								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
בעלים	ל.ר	ל.ר	זוהר וצפריר שרבת יזמות ובניה (2001) בע"מ	ח.פ. 513116798	הברזל 3 רמת החיל ת"א	03-6440599	ל.ר	03-6440355	zafir@sharbatld.co.il
זכאות להרשם כבעלים	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס
עורך ראשי	אדריכל גבי שורץ	067636639	37259	שורץ בסטוסוף אדריכלים	ל.ר	דרך הים 84 חיפה 34746	04-8371844	ל.ר	04-8378813
מודד	מרתת תלאוי	ל.ר	967	גיאומאפ מדידות והנדסה	ל.ר	ת.ד. 4114 טייבה 40400	09-7994913	ל.ר	09-7990761
דוא"ל	gaby111@netvision.net.il								
	midhat@bezeqint.net								

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
כל המונחים בתכנית	ע"פ חוק התכנון והבניה

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 הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת 2 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א(א) ס.ק.(8).
2. הגדלת תכסית מ-30% ל-34%.
3. הגבהת גובה מותר של קומת עמודים מ-2.20 מ' ל-3.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית -

סה"כ שטח התוכנית	1,223 מ"ר
------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ג'	מ"ר	1,710	0	1,710		
	מס' יח"ד	2 + 12 בהיתר	+2	2 + 14 בהיתר		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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
ל.ר.	101	מגורים ג'
ל.ר.	201	דרך

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
81.77	1,000	81.77	1,000
18.23	223	18.23	223
100.00	1,223	100.00	1,223

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם יעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
	ל.ר

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל ותשתיות עירוניות
4.2.2	הוראות
ל.ר	ל.ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד **	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
קו בנין לקומה תת דרקעית	צדדי	קדמי	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			מספר קומות
0	6	4	5	1	ק"ע+8	31	34%	16	2+14	275%	2,750	*0	0	*1,040	1,710 171%	101	מגורים ג'
									בהיתר ובססה"כ 16 יח"ד								
																	סה"כ

* על פי המותר בתכנית חד/450' ו- חד/1001

** מספר יחידות הדיוור הוא סופי ולא ניתן יהיה לקבל תוספת יחידות דיוור מעבר למותר בתכנית זו ובהיתר הבניה שכבר ניתן.

6. הוראות נוספות

6.1. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

לפני מתן היתר בנייה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 או 1:250 ותכלול תאור העמדת הבניין, גבהים, שימושים, נגישות לבניין, חניה, גדרות, חומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית, שתיערך ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

6.2.1 תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1 שלעיל.

6.2.2 הבטחת ביצוע תשתיות.

6.2.3 הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.

6.2.4 מילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז – לפי סעיף 6.8

6.2.5 תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח.

6.2.6 לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.

6.2.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הנחיות אקלימיות בנושא רוחות בבקשה להיתר בניה.

6.2.8 תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות היזם לחתימת הסכם עם חב' אחזקה לקראת חתימה על תעודת גמר לשם תחזוקת הבנין והשטחים הפתוחים בתחום המגרש לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.

6.2.9 לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס אישר תוכנית גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

6.2.10 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום ע"י יזם התכנית ועל חשבונו, שתחתם ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. זאת, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. התכנית לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1065.

6.2.11 כתנאי לקבלת היתר בנייה למעט הנושאים שמוגשים בתכנית הפיתוח הנופית בסעיף א' יתווספו הנושאים הבאים:

- 1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות – לפי סעיף 6.3.3.
- 2) פתרונות להסתרת כביסה; מסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין - לפי סעיף 6.3.2.
- 3) פתרון ארכיטקטוני להסתרת מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים. מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית - לפי סעיף 6.3.1. מעבי המזגנים יהיו מאחורי מסתור.
- 4) מיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה/צלחות לוויין.
- 5) תכנון פיתוח גנני לפי האמור בסעיף 6.9 שלהלן.
- 6) תכנון פתרונות לחניה לרבות תאורה ושילוט חניה.
- 7) לא יותר קרוי חניות במפלסים העיליים בכל חומר שהוא. הצללת החניות תעשה ע"י עצים.
- 8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים

לצנרת ביוב וניקוז תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים - לפי סעיף 6.3.5.

9) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה - לפי סעיף 6.4.3.

6.2.12 כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו. מי הגגות של המבנים יופנו, ככל הניתן, ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

6.3. עיצוב ארכיטקטוני

6.3.1 מתקנים טכניים

בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האוויר והאוורור במבנה כולו על-פי הנחיות יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לחדרי המעליות, וכו'. הפתרונות למיקום המזגנים והסתרתם יהיו מחייבים.

המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

מיקום המזגנים יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, על פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.3.2. עיצוב מסתורי הכביסה ומיקומם יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. מסתורי הכביסה יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, וישתלבו בעיצוב הכללי של הבנין.

6.3.3 חומרי גמר

בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות קשיחים ועמידים לשיעור רצון מהנדס העיר.

6.3.4 גגות - חזית חמישית

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

א. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.

ב. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה שלא יפחת מ 1.10 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.

6.3.5 צנרת

א. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ושטחים ייעודיים.
ב. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

6.4. תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.4.1 ביוב

א. מתן היתר בנייה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

ב. היתר אכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.

6.4.2 מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.

6.4.3 אשפה – אצירה, סילוק ומיחזור

פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.4.4 בטיחות אש

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי למתן היתר בנייה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).

6.4.5 קווי תקשורת וחשמל

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

6.4.6 מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

6.4.7. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע 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.

6.4.8 מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):א. תדרי שנאים

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.

ב. איסור בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	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)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו:
35.00 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: אם באזור הבנייה 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 כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה 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 הזמנות 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 והבנייה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.6. חניה

6.6.1 החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.6.2 החניון יכלול חניות נגישות לבעלי מוגבלויות על פי הוראות החוק.

6.6.3 לא תותר סלילת החניון באספלט. חיפוי החניון ייקבע בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

6.6.4 בחניון יינטעו עצים בוגרים בקצב של עץ לכל 4 חניות ניצבות. סוג העצים ייקבע בתאום עם מחלקת הגנים בעירייה.

6.7. שימור וניצול מי נגר עילי

6.7.1 שטחים חדירי מים

לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.7.2 דרכים וחניות/מגרשי חניה

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8. סילוק פסולת עפר ובנייה

6.8.1 לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

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

ב. 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).

ג. 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.

6.8.2 **חובת גריסה** - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.8.3 **חציבה ומילוי**

א. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ב. **בהיעדר 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 אינרטית.

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

6.8.4 **עבודות שאינן טעונות היתר**

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

6.8.5 **חומרי חפירה ומילוי**

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.

אם עבודות העפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט צפויים להיות בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.9. **פיתוח המגרש**

6.9.1 **תנאי להיתר בנייה** - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

6.9.2 **התכנון המפורט**, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.

6.9.3 **הפיתוח יכלול שטח מגוון ושבילים** שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.

6.9.4 **לא תותר סלילת החניון באספלט**. חיפוי החניון ייקבע בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

6.9.5 **בחניון יינטעו עצים** בוגרים בקצב של עץ לכל 4 חניות ניצבות. סוג העצים ייקבע בתיאום עם מחלקת הגנים בעירייה.

6.10. **הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11. **איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

6.11.1 **הגשת חוות דעת אקוסטית** לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

6.11.2 **עריכת חוות דעת סביבתית** לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

6.11.3	תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
6.11.4	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6.11.5	כתנאי למתן היתר בנייה ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
6.11.6	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
6.11.7	לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
6.11.8	הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.12. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		ל.ר

8. חתימות

תאריך: 6.3.2012	חתימה: זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ ח.פ. 513116798	שם: זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ ח.פ. 513116798	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 6.3.2012	חתימה: שורץ בסנוסוף אדריכלים ובניה ע"ס בע"מ	שם: גבי שורץ שורץ בסנוסוף אדריכלים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 6.3.2012	חתימה: זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ ח.פ. 513116798	שם: זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ ח.פ. 513116798	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 6.3.2012	חתימה: זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ ח.פ. 513116798	שם בעלים: זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ ח.פ. 513116798	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

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?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

⁽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⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	X	
	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)	X	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	X	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	X	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	X	
		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/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, **אדריכל גבי שורץ**, מס' זהות 067636639, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/1581. ששמה שינוי הוראות בינוי בגוש 10037 חלקה 383 רחוב תרנ"א 32 בחדרה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות בנין עיר, ובעל הכשרה מקצועית בתחום:

ארכיטקטורה ובינוי ערים. רשיון אדריכל - 37259

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על בסיוע יועץ

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.

שורץ בסנוסוף
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
 חתימת המצהיר

6.3.2012

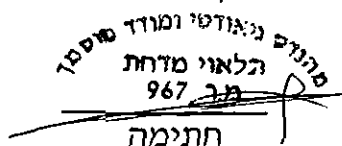
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חד/מק/1581

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.6.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

967
 מספר רשיון

שם המודד המוסמך
 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 אינה חלה.	ל.ר.	ל.ר.
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל.ר.	ל.ר.
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל.ר.	ל.ר.

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
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.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

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