

3006820

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס': חד/מק/900 פ"א

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה ברח' סידקוב, חדרה

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 30.12.2012  
 נתקבל  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

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

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' .....          נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292          מיום 12.9.11</p>	<p>ועדה מקומית חדרה          הפקדת תכנית מס' 900/177/06          הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית          בישיבתה מס' 2011001 ביום 11.11.11          י"ד הועדה</p>
--	--

<p>ועדה מקומית חדרה          אישור תכנית מס' 900/177/06          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבתה מס' 2011001 ביום 27-12-11          מהנדס העיר _____          י"ד הועדה _____</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' .....          נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6454          מיום 2-8-12</p>
--	---

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' .....          נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292          מיום 12.9.11</p>	<p>ועדה מקומית חדרה          הפקדת תכנית מס' 900/177/06          הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית          בישיבתה מס' 2011001 ביום 11.11.11          י"ד הועדה</p>
--	--

<p>ועדה מקומית חדרה          אישור תכנית מס' 900/177/06          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבתה מס' 2011001 ביום 27-12-11          מהנדס העיר _____          י"ד הועדה _____</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' .....          נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6454          מיום 2-8-12</p>
--	---

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית חלה ברח' סידקוב 14, בשכונת נווה חיים בחדרה  
האזור מתאפיין במבנים צמודי קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

שינוי הוראות בניה ברח' סידקוב , חדרה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

חד/ מק/ 900 פ"א

מספר התוכנית

1474 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• הגשה

שלב

**1.3 מהדורות**

מהדורה שניה להגשה

מספר מהדורה בשלב

6/4/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

• כן

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

• ועדה מקומית

• 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 מימדייפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חדרהקואורדינטה X 218,555  
קואורדינטה Y 700,107**1.5.2 תיאור מקום** גוש 10016 חלקה 240**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חדרההתייחסות לתחום הרשות  
נפה • חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב חדרהשכונה רחוב  
מספר בית רח' הכנסת פינת סידקוב 14יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10016	• מוסדר	• חלק מהגוש	240	-----

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
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/4/1994	4211	בכל הנוגע לצפיפות בחלקה	• שינוי	חד/900
11/7/1999	4783	-----	• כפיפות	חד/450/ה'
1/12/1998	4706	-----	• כפיפות	חד/מק/450/ר'
2/12/1993	4172	-----	• כפיפות	חד/947
10/12/1987	3507	-----	• כפיפות	חד/850

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אינג' מסיקה אילן	1/6/09		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אינג' מסיקה אילן	1/6/09	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אינג' מסיקה אילן	1/6/09	1		1: 250	מחייב	נספח בינוי

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 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
10016 240			057- 8671167		סידקוב 12 חדרה				022249619 31453475		קובי יואב קובי נועה	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057- 8671167		סידקוב 12 חדרה				022249619 31453475		קובי יואב קובי נועה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057-8671167	רח' סידקוב 12 חדרה					022249619 31453475		קובי יואב קובי נועה	קק"ל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Laniv_eng@walla.co.il	04-6224948	0578428333 050-5369920	04-6224949 077- 3388068	הרצל 21 חדרה ת.ד. 322 ערערה				029745833	722	מסוקה אלן ר' יונס מ' בורג	מורד מוסמך אד"ר

**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
מגרש	יחידת קרקע שנקבעה בתכנית המיועדת לבניה בהתאם לליעודה בתשריט.
צפיפות	מסי יחידות דיור למ"ר קרקע.

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 יחידת דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. תוספת יח' דיור מ- 3 יח' ל- 4 יח'

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1474
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			589.6	589.6	מ"ר	מגורים
			4	3	מסי יח"ד	



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מ"ר	מגורים א' <sup>2</sup>	30/א'	מגורים א' <sup>2</sup>

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
40%	589.6	40%	589.6



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

שם ייעוד: מגורים א' 2	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים .	.א

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחורי בניה בוללים (%) (עיקרי)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- דרומי	צדדי- מערבי	מתחת לקומות	מעל לקומות לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה לקובעות	שטח שירות				עיקרי שירות
6	4	4	1	2	—	30%		4	40		50 מטר לתחנת דגור לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.	עיקרי שירות	הנהגת 25 מטר לכלי. יציאה לגג – 15 מ"ר לית'. מרחב מוגן עפי' דרישות תמ"א. מחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי, תחת קומת עמודים עד לשטח הקומה מעליה	1474	240	מגורים א' 2

יקו בנין למבנה קיים יהיה ע"פ היתר בניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

**6.2 מגבלות בניה מרשתות חשמל קיימות**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר
- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מטר
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר מציר הקו.
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35 מטר מקו הציר.
- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר

**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. אין לבנות מבנים מעל כבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

- מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה.
  - מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.3 חיזוק מבנים**

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א / 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרשיות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.4 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.5. שימור מי נגר**

1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר 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. ינקטו אמצעים להקטנת המגר העילי במגרש ע ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
  - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

**6.6. חניה**

1. שעורי חניית מכוניות – יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, על עדכניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה תהיה בתחומי המגרש.

**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

מגיש התוכנית	שם: קובי יואב	חתימה: קובי יואב	תאריך: 20/2/12
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 022249619
עורך התוכנית	שם: מסיקה אילן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: קובי יואב	חתימה: קובי יואב	תאריך: 20/2/12
	תאגיד:		מספר תאגיד: 022249619
בעל עניין בקרע	שם: קובי יואב	חתימה: קובי יואב	תאריך: 20/2/12
	תאגיד:		מספר תאגיד: 022249619

## 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מסיקה אילן תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>מסיקה אילן</i> תאגיד: 107245-2 מספר תאגיד: 022249619	תאריך: 27/2/12
עורך התוכנית	שם: מסיקה אילן תאגיד:	חתימה: <i>מסיקה אילן</i> תאגיד: 107245-2 מספר תאגיד: 022249619	תאריך: 27/2/12
יזם בפועל	שם: קובי יואב תאגיד:	חתימה: <i>קובי יואב</i>	תאריך: 29/2/12 מספר תאגיד: 022249619
בעל עניין בקרקע	שם: קובי יואב תאגיד:	חתימה: <i>קובי יואב</i>	תאריך: 29/2/12 מספר תאגיד: 022249619