

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' חד/מק/1300א'

תכנית מס'

מגורים ברח' גן שמואל

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 03.12.2012
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חדרה
 סוג התכנית: תכנית מפורטת
 1.2.11 - מתן תוקף

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' 101300/מק/1300 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבתה מס' 2012005 ביום 26.6.12 מהנדס העיר: ק"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' 101300/מק/1300 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבתה מס' 2011010 ביום 26.7.11 ק"ר הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 101300/מק/1300 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6473 מיום 13.9.12</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 101300/מק/1300 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6394 מיום 20.3.12</p>

--	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש ייחודי המהווה כניסה למרכז העיר בירידה מהגשר החדש שמעל מסילת הברזל. מגרש זה היה מגרש המגורים היחיד החדש שנוצר בתכנית חד/1300 שעיקרה היה תסוקה ומסחר. מגרש זה נכלל בקטע נפרד לאיחוד וחלוקה מחדש בנפרד מהשטחים לתעסוקה שעבורם נעשו טבלאות איזון ולוחות הקצאה בנפרד.

בהתייחס למיקומו המיוחד ולמדיניות הציפוף הנהוגה במדינה מציעה התכנית הגדלת גובה והגדלת מס' יח' הדיור בלי שינוי בשטחי הבניה המותרים. התכנית כוללת תכנית בינוי למגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' חד/מק/1300א'

2. זיהוי וסיווג התכנית

- | | |
|--|---------------------------------------|
| מגורים ברת' גן שמואל | 1.1 שם התכנית |
| 1,750 מ"ר | 1.2 שטח התכנית |
| • מילוי תנאים למתן תוקף | 1.3 מהדורות שלב |
| • 1 | מספר מהדורה |
| • 1.7.2012 | תאריך עדכון |
| • תכנית מפורטת | 1.4 סיווג התכנית |
| • ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה |
| • כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת |
| • כן | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת ממדי |
| • ועדה מקומית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית |
| • 62 א (א) (5) (8) (9) | לפי סעיף בחוק |
| • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות |

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה
- קואורדינטה קואורדינטה
 $191262 = X$
 $705085 = Y$
- 1.5.2 תאור מקום בין הרחובות דוד שמעוני, גן שמואל, העגור והחסידה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית חדרה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית
 חדרה ל.ר. דוד שמעוני, גן שמואל, העגור, החסידה ל.ר.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10054	מוסדר	חלק מהגוש	-	133, 135-138, 154

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
חד/1300	2002

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/1300	שינוי		6025	26.11.2009

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	1.7.2012	-	21		מחייב	הוראות התכנית
		אדרי שמואל רוה	1.7.2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי שמואל רוה	1.7.2012	1	-	1:200	מנחה	נספח בינוי
		אניג' סאמר זעבלי	1.7.2012	1	-		מנחה	נספח תנועה 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 התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
info@ronenarad.com		050-5356920		ת.ד. 108 כפר ידדיה			054917620	רונו ארד		
zgh@bezeqint.net	04-6324580		04-6323869	רח' הנשיא 1 חדרה	אחזקת בע"מ					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
zgh@bezeqint.net	04-6324580		04-6323869	רח' הנשיא 1 חדרה	בוגוביליה אחזקות בע"מ					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ותספורת האגוד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
zgh@bezeqint.net	04-6324580		04-6323869	רח' הנשיא 1 חדרה	בוגוביכליה אחזקות בע"מ					בעלים
info@ronenarad.com		050-5356920		ת.ד. 108 כפר ידידיה			054917620	רון ארד		בעלים
							009501602	עמואל יוכלמן		בעלים
							007126956	עפרה יוכלמן		בעלים

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ותספורת האגוד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	רח' צבי 12 רמת גן 52504	פינרבי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	שמואל רוח	אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית
milikgol@zahav.net.il	04-6322072	054-4389280	04-6325454	שד' רוטשילד 27 א' חדרה 38205	מודדי חדרה			גולדשמידט	מודד מוסמך	מודד
zoapi@netvision.net.il	04-6080552	050-5257817	04-6457174	ת.ד. 846 אכסאל 16920	משרד תכנון ונייהול כבישים תחבורה ותשתית			סאמר זועבי	אינג'ינר	יועץ תנועה

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.
"קומה טכנית"	מכלי מים מכוונות מיזוג אויר, מפוחים, חדרי מכוונות למעלית בין שהינם על הגג ובין שהינם בקומת ביניים.

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**

הגדלת מס' יח"ד והגדלת גובה הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת מס' יח' הדיור מ-20 ל-27 בלי שינוי בשטחי הבניה עפ"י סעיף 62 א(א)(8) לחוק.
- ב. קביעת הוראות עיצוב ארכיטקטוני לרבות הגדלת מספר הקומות לפי סעיף 62 א(א)(5) (9) לחוק.
- ג. הריסת מבנים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1.750		
מגורים – מספר יח"ד	27	7	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	2200	-	

3. טבלת יעודי קרקע, שטחים ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת תאי שטח**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	2002	

3.2 טבלת שימושי קרקע

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,750	מגורים ג'	100	1,750	מגורים מיוחד
100%	1,750	סה"כ	100%	1,750	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד: מגורים ג'****4.1.1 שימושים**

מגורים.

4.1.2 הוראות

- (1) חומרי גמר לקירות ולגגות: עמידים באישור מהנדס העיר.
- (2) הטיפול הארכיטקטוני יכלול גם את החזית החמישית - הגג.
- (3) **עיצוב קומת הקרקע:** חזית קומת הקרקע תיבנה לכל אורכה בקירות מלאים עד לפני הקרקע (למעט הכניסה הראשית לבניין) ו/או פתחים דמויי חלונות או ויטרינות. לא תותר קומת עמודים.
- (4) **מרתף חניה:** למרתף שישמש לחניה תותר בניה עד גבול המגרש בתנאי שמפלס תקרתו (שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין) לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש. לא תהיה למרתף כניסה נוספת אלא מהמבנה עצמו.
- (5) **גגות:**
 - 5.1 כל שטח הגגות הנוצרים מדירוג בניינים ומשמשים כמרפסות ירוצפן.
 - 5.2 בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסת יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר.
 - 5.3 קולטים ודוודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק אורגני של הבנין או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג. בגג משופע יונחו הקולטים במישור הגג והדוודים ימוקמו בחלל הגג או בתוך המבנה בלבד.
- (6) **תוספת קומות ויח"ד**
תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.
- (7) גובה קומת הקרקע: 5 מ' לפחות.
- (8) לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר

מגורים מיוחד	שטח מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מרבי	צפיפות מרבית (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יחיד- צידי- ימני שמאלי	אחורי
			סח"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת	שירות	עיקרי						מתחת לקובעת	שירות			
-	2002	1750	1750	-	1000	283	35	20	11.43	-	7	1	5	-	-	
			4950													

5.2 מצב מוצע

מגורים ג'	שטח מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מרבי	צפיפות מרבית (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יחיד- צידי- ימני שמאלי	אחורי
			סח"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת	שירות	עיקרי						מתחת לקובעת	שירות			
-	2002	1750	1750	-	1000	283	35	27	15.4	33	10	1	5	6.5	6.5	
			4950													

הערות

- (1) מרתפים יתרו עפ"י חד/947.
- (2) מס' הקומות אינו כולל יציאות לגג וחדרים טכניים על הגג.
- (3) הגובה המרבי של קומת העמודים בבנין המגורים יהיה 5 מ'.
- (4) תותר העברת שטחי שירות משמשיים שונים ונושאים שונים ובלבד ששטח השירות הכולל לא יגדל מהמותר.
- (5) לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- (1) החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
- (2) החניה בתחום המגרש תספק 1.5 מקומות חניה לכל יחיד בממוצע.
- (3) תותר התקנת מקומות חניה בשיעור העולה על התקן הנדרש.
- (4) החניה תהיה עילית או תת-קרקעית.
- (5) החניה העילית תהיה מוצנעת מהרחוב. החניות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים (בערוגות עמוקות כל 4 חניות לכל היותר) למטרות הסתרה והצללה, ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד. לא יותר ציפוי אספלט בשטח המגרש.
- (6) תותר חניה תת-קרקעית בקומת מרתף עם קווי בניין 0. במקרה של התקנת חניה תת-קרקעית תבוצע תקרת המרתף באופן שתתאפשר נטיעת עצים מעליה.

6.2 הוראות מחייבות לפיתוח נוף

- (1) גובהם המרבי של הקירות התומכים יהיה 1.5 מ' מעל לחזית המדרכה הגובלת. הקירות יהיו מצופים באבן. בגבול המגרש המזרחי תותר הקמת קיר בגובה 1.8 מ'.
- (2) גובה מינימלי לקירות יהיה 50 ס"מ.
- (3) ארונות הסעף ישולבו בקירות החזית ובכל מקרה לא יחרגו מחוץ לקו המגרש.
- (4) כל חיבורי התשתית מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים.
- (5) השביל מחזית המגרש לבנין יהיה ברוחב של 1.8 מ' לפחות. השביל בין הבנין לחניון יהיה ברוחב 1.5 מ' לפחות. גימור השבילים מאבנים משתלבות.
- (6) תאורה - הדגם והצבע יתואמו עם עיריית חדרה.
- (7) נטיעות - אין לנטוע עצים הקטנים מ-4". הצפיפות תהיה עץ לכל 8 מ'.
- (8) השקיה - מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת עפ"י דרישות עיריית חדרה.
- (9) חדרי הטרנספורמציה יצופו בציפוי קשיח כדוגמת הבנין.
- (10) מפרצי חניה (ציבוריים) - יהיו מרוצפים באבן משתלבת בגוון אפור או שחור.

6.3 ניקוז

- (1) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 20% משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי וריצוף.
- (2) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- (3) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- (4) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4 איכות הסביבה**6.4.1 הוראות כלליות**

א. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

ב. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1) ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ו/או התאמת מערכת ניקוז שתמוע הצטברות נגר בכבישים. כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.

2) ביוב

יובטחו חיבור וקליטה במערכת האיזורית.

6.4.2 מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל. עודפי העפר ופסולת הבנין יופנו לאתר מאושר בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

6.5 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 שתמוחזר או שייעשה 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 הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(3) חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון

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

- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(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.

6.6 תשתית עירונית**6.6.1 רשתות חשמל ותקשורת**

רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות (למעט קוי החשמל הקיימים). רשתות החשמל והתקשורת אינן בגדר תשתיות עירוניות.

6.7 תחנות טרנספורמציה

- (1) בשטח התכנית תותר הקמת טרנספורמציה במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- (2) על מגיש בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.8 חשמל**6.8.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

- (1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ' |
| ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 25.0 מ' |

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' לכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.10.2 עמודים הנמצאים בתחום הדרך או בסמוך לה, ימוקמו באיי תנועה וימוגנו בפני פגיעה.

6.9 מבנים להריסה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ופינוי פסולת ההריסה לאתר מוסדר כחוק ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.

6.10 חישוב שטחים

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית לצורכי רישום שתהווה מסמך מחייב.

6.11 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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	
1.7.2012	בוגובייליה אחזקות בע"מ	בוגובייליה אחזקות בע"מ		רוני ארד	מגיש התכנית
1.7.2012	בוגובייליה אחזקות בע"מ	בוגובייליה אחזקות בע"מ			יום בפועל
1.7.2012	בוגובייליה אחזקות בע"מ	בוגובייליה אחזקות בע"מ		רוני ארד	בעלי עניין בקרקע
1.7.2012	בוגובייליה אחזקות בע"מ			עמנואל יוכלמן	
1.7.2012	בוגובייליה אחזקות בע"מ			עמנואל יוכלמן אשרה יא"ן	
1.7.2012	בוגובייליה אחזקות בע"מ	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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		✓
		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)	✓	

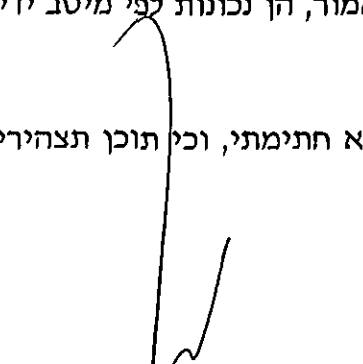
לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?			
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 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		איחוד וחלוקה
ל.ר.		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		
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	נוספים	

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/1300א' ששמה מגורים ברח' גן שמואל (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 ובעזרת היועצים כדלקמן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
אינג' סאמר זועבי	מהנדס תנועה	נספח תנועה
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

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סאמר זועבי.

מס' תעודת זהות 02624336

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חד/מק/1300א' ששמה מגורים ברח' גן שמואל (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 28109.
3. אני השתתפתי בעריכת נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חד/מק/1300א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 26.9.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גורדי ורנייה בע"מ
 רומנוס 21 א'
 ת.ד. 555 הודרה
 חתומה
 04-6325454

606.1
 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.

 חתומה

 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.

 חתומה

 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 התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:

יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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