

**1965**  
 חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965  
 הוראות אושרה על ידי משרד הפנים  
 תיק מס' 1527  
 מנהל תכנון

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 22.07.2012  
**נתקבל**  
 תיק מס'

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/1527

שם תוכנית: החלפת שטחים הודית בין אזור מגורים ומסחר לשטח ציבורי פתוח בחלקה 29 בגוש 10036 משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 15.07.2012  
**נתקבל**  
 תיק מס'



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

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז חיפה  
 הועדה המחוזית החליטה ביום: 21.12.11  
**לאשר את התכנית**  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השדר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השדר  
 29.7.14  
 יו"ר הועדה המחוזית      תאריך

ועדה מקומית חדרה  
 הפקדת תכנית מס' 1527/30  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבתה מס' 2011006 ביום 21.5.11  
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 1527/30  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6486  
 ביום 23.10.14

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1527/30  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6317  
 ביום 16.11.11

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה

20.08.2012  
 21/08/2012  
**נתקבל**  
 תיק מס'

## דברי הסבר לתוכנית

על המגרש הנדון חלות תכניות, , חד/765, חד/1001 ; חד/מק/1001 ג', חד/450ה'. התכנית הנוכחית נועדה להסדיר גישה למגרש הכלוא ע"י שציפים ממזרח, צפון ודרום וע"י מגרש המיועד למגורים ומסחר - ממערב, ע"י החלפת שטחים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

החלפת שטחים הדדית בין אזור מגורים ומסחר  
לשטח ציבורי פתוח בחלקה 29 בגוש 10036

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

1527/חד

מספר התוכנית

1,209 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 • מספר מהדורה בשלב

04.03.12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

ללא

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

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

650/192 – 550/192	קואורדינטה X
175/705 – 075/705	קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב הנשיא, חדרה – בציודו הדרומי של הרחוב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** חדרה רשות מקומית

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** חדרה יישוב שכונה

רחוב מספר בית הנשיא 32

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	• חלק מהגוש	29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1001/חד	שינוי	החלפת יעודים	4356	03/12/1995
חד/מק/1001/ג'	שינוי	החלפת יעודים	4531	12/06/1997
חד/765	שינוי	החלפת יעודים		23/10/1983
חד/450/ה	כפיפות			11/07/1999

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יובל רגב- אדריכל ובונה ערים	04.03.12		19		• מחייב	הוראות התוכנית
		יובל רגב- אדריכל ובונה ערים	04.03.12	1		1:250	• מחייב	תשריט
		יובל רגב- אדריכל ובונה ערים	04.03.12	1		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 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**

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
10036/29		04-6336369	050-532344	04-6336369	הרברט סמואל הדרה,75				ה.פ. 512104951	רם לי בניה בע"מ	

זום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6336369	050-532344	04-6336369	הרברט סמואל הדרה,75				ה.פ. 512104951	רם לי בניה בע"מ	

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6336369	050-5332344	04-6336369	הרברט סמואל,75 הדרה				ה.פ. 512104951	רם לי בניה בע"מ	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yregevy@bezeqint.net	09-9514597	0522-421265	09-9515022	גלגלי הפלדה 16 הרצליה			25419	51370187	יובל רגב	אדריכל ובונה ערים
milikgol@zahavy.net.il	04-6322072		04-6325454	רוטשילד 27 א' הדרה		מודדי חדרה בע"מ	661	054541750	ירחמיאל גולדשמיט	מהנדס גאודט ומודד מוסמך

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

החלפת שטחים הדדית בין אזור מגורים ומסחר לשטח ציבורי פתוח בחלקה 29 בגוש 10036, לצורך יצירת גישה למגרש פרטי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. החלפת שטחים הדדית בין מע"ר מגורים ומסחר לשצ"פ לצורך יצירת נגישות מרחוב הנשיא למגרש מגורים ומסחר.
2. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ, בהתאם לתכניות המאושרות.
3. קביעת הוראות בנייה, בהתאם לתכניות המאושרות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.209

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,757.88	0	1,757.88	מ"ר	מגורים
		15	0	15	מס' יחיד	ומסחר

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

**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ומסחר	1	
שצ"פ	2	

**3.2 טבלת שטחים**

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
85.03	1,028	1,028	מגורים ומסחר
14.97	181	181	שצ"פ
100	1,209	1,209	סה"כ



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.



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

<b>4.1</b>	<b>שם יעוד: אזור מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	בנייני מגורים - בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר
ב.	חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי
ג.	משרדים באגף נפרד
ד.	מסעדות ומזנונים
ה.	סוכנויות של חברות מסחריות
ו.	בנקים ומשרדים
ז.	שירותים רפואיים

<b>4.2</b>	<b>שם יעוד: שצ"פ</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	ככרות, גנים, נטיעות לציבור ופינות ישיבה לציבור.

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ מוערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- מערבי	צדדי- מזרחי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שירות			
6 מ'י	4 מ'י	4 מ'י	על פי היתר	8 ק'י	28 (ללא) מתקנים הנדסיים**	12	15	30	171	2,505.54	***	747.66	1,757.88	1,028	1	מגורים ומסחר	
														181	2	שצי"פ	

\* 1 מ'י נקודתי כלפי השצי"פ ממזרח.

\*\* גובה כולל מתקנים הנדסיים לא יעבור את ה- 33 מ' (כמסומן בתכנית הבינון).

\*\*\* שטחי השירות יהיו בהתאם לתכנית חד/מק/1001/ג, ו- חד/450/ה'.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאי להיתר בניה**

- א. כל ההוראות למתן היתרי בניה והוראות לפיתוח, אשר תכנית זו אינה משנה, יהיו בהתאם לתכנית חד/1001, חד/מק/1001/ג', ותכנית חד/450/ה'.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה מתן מענה למעבר רכב תפעולי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום, ורישום השצי"פ בשטח החלקה על-שם עיריית חדרה.

**6.2 פיתוח השטח הציבורי הפתוח**

- א. חלקו הצפוני של השצי"פ, הגובל במדרכה הציבורית, יגונן באדניות ברוחב שלא יפחת מ-2 מ', שיכללו צמחיה נמוכה ויינטעו בהן גם עצי נוי ושדרה בוגרים. בחירת העצים תיעשה בהנחיית מחלקת הגינון של העירייה.
- ב. רצועת השצי"פ המוצעת בצידו המזרחי של הבנין תגונן ותשולב, ככל הניתן, בפיתוח גנני, עם השצי"פ הגדול שממזרח למגרש.
- ג. בפינת השצי"פ הצפונית (ממזרח או מערב) תותר התקנת משטח לגום, בתאום עם מחלקת התברואה בעירייה ועם משרד מהנדס העיר.
- ד. קטע מהגדר המפרידה בין הגבול המזרחי של השצי"פ העוטף את הבנין לבין השצי"פ שממזרח למגרש ייהרס, על מנת ליצור מעבר הולכי רגל בין השצי"פ המפותח ממזרח, לבין השצי"פ בחזית המגרש. תותר השארת הגדר הבנויה בין שני השצי"פים למעט הקטע הנדון, בשל הפרשי הגובה בין שני השצי"פים. במידת הצורך יותקן מעקה קל מעל הגדר הבנויה, משיקולי בטיחות.
- ה. הטיפול בגדר, כולל פריצת המעבר בין שני השצי"פים ופיתוח השצי"פ לשביעות רצון מהנדס העיר, והגשת תכנית שינויים שתתאר את המצב הסופי של הבנין והפיתוח, יהיו תנאי להיתר אכלוס.
- ו. תנאי לביצוע יהיה גידור השצי"פ והצמדתו לשצי"פ המאושר בחלקה 434 כך שלא תתאפשר נגישות ברכב בין חלקי המגרש המבונה ולבין השצי"פ.
- ז. לא תתאפשר נגישות מהשצי"פ אל עורף החלקה, ולא תתאפשר חניה בתחום השצי"פ.

**6.3 איכות הסביבה**

- א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- ב. **שפכים וניקוז**  
שפכים סניטריים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה, ע"פי אישור מח' מים וביוב.
- ג. **פסולת**  
פסולת ביתית תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח האתר ותפונה לאתר מאושר. התכנון באישור מחלקת התברואה.
- ד. **ניקוז משמר נגר**  
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:  
1. למחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת-הקרקע.  
2. יינקטו 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.  
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים.  
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.  
6. ניקוז משמר נגר בשצי"פ יהיה עפ"י תמ"א 4/ב/34. התכנון יבטיח קליטה, השהיה 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

**6.4 תכנית גימור ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

1. פרוט מלא של חמרי גימור הבנין לרבות גימור הגג, ופירוט הגדרות ההיקפיות.
2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
3. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
4. פיתוח מדרכה, שבילי הגישה והחניה.
5. פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה במגרש.
6. פתרונות לחניה לרבות קירוי, אורור, תאורה ושילוט החניה.
7. פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת מים ושעוני מים מתקנים לצנרת ביוב, ניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
8. פתרונות לאצירת אשפה וסילוקה.
9. גימור הקשור לשלבי הבניה.
10. ציפוי הבנין יהיה מחומר קשיח בתאום עם מהנדס העיר.
11. השבילים, המיסעה והחניה ירוצפו באבן משתלבת. לא יותר שמוש באספלט.

הערה : כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת-קרקעיים.  
כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.  
מי הגגות של המבנה יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

**6.5 תשתית עירונית**

- א. תשתית עירונית
- הגדרה : מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת לבצע או מוסמכת לבצע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.
- ב. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
1. ביוב- חיבור למערכת ביוב פנימית באישור עיריית חדרה ומשרד הבריאות.
  2. ניקוז- הבטחת בצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י אגף ההנדסה, עיריית חדרה והמשרד לאיכות הסביבה.
  3. מים- אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של חברת "מקורות", באישורה ובתאום עם אגף ההנדסה של עיריית חדרה.
  4. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכבוי-אש לפי דרישת שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
  5. כל בקשה להיתר בניה תכלול, במידת הצורך, תכנית למרחב מוגן בהתאם ובאישור הג"א.

**6.6 מזגנים**

- א. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למנועת מפגעים וכן אי-גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולות המזגנים, של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עייפי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.
- ג. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים.

**6.7 בנייה על גגות**

- א. על גג הבנין תותר הקמת מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות לחימום, קירור ומזוג אויר ואנטנות לטלוויזיה.  
 ב. הבנייה הנייל לא תיכלל באחוזי הבניה.  
 ג. כל בנייה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר בנייה.

**6.8 חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 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 במרחקים 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
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

בקווי חשמל מתח גבוה, מתח עליון ומתח-על, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.9 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.10 סילוק פסולת עפר ובניה**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:
  - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין 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 הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
  3. חציבה ומילוי  
ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 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 אינרטי.  
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.
  4. עבודות שאינן טעונות היתר  
נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.11 התקנת צובר גז**

אספקת גז מרכזי לבניין והתקנת מכלי הגז, מונים וצנרת - תהיה עפ"י ת"י 158 על חלקיו. צוברי גפ"מ מוטמנים יותקנו ע"י טכנאי מוסמך של החברה בלבד, במרחקי בטחון ממדרכות בהתאם לתקנות.  
עובי כיסוי החול שמעל הצובר הינו 60 ס"מ (על-פי מפרט פיקוד העורף).  
מרחקי בטיחות לצוברי גפ"מ נקבעו בתקן ישראלי 158 חלק 1 (2000) ובהתאם לנוהלי החברה.

**6.12 מניעת מטרד**

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בנייה, היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבנין, את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, איורור 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 וע"פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה, חדרה.

**6.13 חלוקה ורישום**

א. לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום, 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 תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור הכלולים בחלוקה החדשה, יירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.14 חניה**

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

**6.15 חיזוק מבנים**

א. היתר לתוספות בנייה 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 מכוח 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 לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	חלוקה ורישום	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		<b>רם-לי</b> בניה (95) בע"מ סמ"ל 88, ת.פ. 51210495 טלפקס 04-6336389		רם לי בניה 95 בע"מ	מגיש התוכנית
		<b>רם-לי</b> בניה (95) בע"מ סמ"ל 88, ת.פ. 51210495 טלפקס 04-6336389		רם לי בניה 95 בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		<b>רם-לי</b> בניה (95) בע"מ סמ"ל 88, ת.פ. 51210495 טלפקס 04-6336389		רם לי בניה 95 בע"מ	בעלי עניין בקרקע
04.03.12			51370187	יובל רגב - אדריכל ובונה ערים	עורך התכנית





**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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
----	----	------	------------	-------------

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (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 וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	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 וחתימת <sup>(4)</sup>	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 (5)
		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	טפסים נוספים (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יובל רגב, מספר זהות 51370187  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/1527 ששמה: החלפת שטחים הדדית בין אזור מגורים ומסחר לשטח ציבורי פתוח בחלקה 29 בגוש 10036. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 25419
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
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 חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

04.03.12  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ 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 לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

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

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_/חד

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.9.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**מודדי הדנה בע"מ**

רושמי  
ת.ד. 3386 סדנא  
טל. 04-6556666

661  
מספר רשיון

ירחמיאל 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

\_\_\_\_\_ 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
	לא רלוונטי		

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	לא רלוונטי		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	לא רלוונטי		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לא רלוונטי		

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