

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/814 יט

שם תוכנית: שינוי בקווי בניין למבנה קיים בגוש 10049 חלקה 76

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה תעודת מס' 2012097 תאריך: 9.12.11</p>	<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תוכנית מס' 2012097 תאריך: 5.11.11</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 6515 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6515 מיום 17-12-12</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 6439 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6439 מיום 28.6.12</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קווי בניין לגגון ופרגולה בפינת הרחובות יעקב דורי ומרדכי מקלף בחדרה, ע"מ להסדיר בנייה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בניין למבנה קיים בגוש 10049 חלקה 76	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
חד/מק/814 יט	מספר התוכנית	
0.626 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• הפקדה	שלב	1.3 מהדורות
4	מספר מהדורה בשלב	
17.4.2012	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		
	לפי סעיף בחוק	
• 62 א(א) סעיף קטן (4)		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה

קואורדינטה X 705,270
קואורדינטה Y 191,634

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

יישוב חדרה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכני הזיתים שכונה רחוב מספר בית יעקב דורי

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	• מוסדר	• חלק מהגוש	76	

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.6.91	3888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/814/במ ממשיכות לחול.	• שינוי	חד/814/במ
11/7/1999	4783		• כפיפות	חד/450/ה'
1.12.98	4706		• כפיפות	חד/450/ו'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מיכאל דוידוב	18.11.10	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		מיכאל דוידוב	18.11.10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י) ל"ר
ל"ר	אורן עיני	052674579	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רח' יעקב דורי חדרה		050-4739073		Hadasa@ayende.com	ל"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
ל"ר	אורן עיני	052674579	ל"ר	ל"ר	רח' יעקב דורי חדרה		050-4739073		Hadasa@ayende.com	•

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	מיכאל דוידוב	016686412	23625	ל"ר	הגיבורים 59 חדרה	6225001-04	052-6433818	6227429-04	archmorn@bezeqint.net
מודד מוסמך	ירחמיאל גולדשמיט	05451750	661	ל"ר	רח' רוטשילד 27 אי חדרה	04-6325454		04-6322072	milikgol@zahav.net.il

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
ל"ר	

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 בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בניין קדמי צפוני מ-5.00 מ' במצב מאושר ל-0.69 במצב מוצע.
שינוי בקו בניין צידי צפוני מ-4.00 מ' במצב מאושר ל-0.94 במצב מוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.626 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	355.80		-	355.80	מ"ר	מגורים
	2		-	2	מס' יח"ד	

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 – 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
				76	מגורים א'3
				112	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
94.73%	593	מגורים א'3		94.73%	593	מגורים ב'
5.27%	33	דרך		5.27%	33	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בנייני מגורים	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות		קווי בנין (מטר)											
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מבנה גובה (מטר)	תכנית משטח (השטח %)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) (שטח עיקרי בלבד)	סה"כ שטחי בניה (שטח עיקרי בלבד)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי צפוני *	צידי מזרחי	צידי צפוני *	קדמי מזרחי *	צידי דרומי **	צידי-מערכי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מגורים אי3	76	593	355.80	0	50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה.	2 ק'	30%	4	2	60%	355.80	1	2	0.69 *	4.00	0.94 *	5.00	4.00 **	4.00	

הערות:

* קווי הבנין הינם לבניה קיימת בלבד, כל בניה חדשה תעמוד בהוראות התב"ע הראשית החלה במקום.

** קווי הבנין למבנה המגורים העיקרי המסומנים בתשריט הנס עפ"י היתר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה.
	מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ושינויהן מעת לעת.

6.2	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	5.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4. הוראות לניקוז משמר נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, וכמפורט להלן:

א.	במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חזירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
ב.	יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
ג.	מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
ד.	התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
ה.	שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

<p>תאריך: 2.11.12</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: עיני אורן</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 17.4.2012</p>	<p>חתימה: מורן אדריכלות והנדסה הגיבורים 59 חדרה 04-6225001</p>	<p>שם: מיכאל דוידוב</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 2.11.12</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: עיני אורן</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מיכאל דוידוב, מספר זהות, 016686412, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/814 יט ששמה: שינוי בקווי בניין בגוש 10049 חלקה 76. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 23625.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/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 חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מוזן אדריכלות והנדסה
הג'בורים 59 חדרה
04-6225001

חתימת המצהיר

17/04/2012

תאריך

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מיכאל דוידוב, מספר זהות , 016686412
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/814 יט ששמה: שינוי בקווי בניין בגוש 10049
חלקה 76. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 23625.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/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 חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

מורן אדריכלות והנדסה
הגיבורים 59 חדרה
04-6225001

חתימת המצהיר

30/10/2012
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : חד/מק/814 יט

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 4.8.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>1.11.12</u> תאריך	<u>מודד</u> רוטשילד זל א' ת.ד. 3286 חדרה חתימה 04-6122134	<u>661</u> מספר רשיון	<u>ירחמיאל גולדשמיט</u> שם המודד
-------------------------	---	--------------------------	-------------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : חד/מק/814 יט

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 4.8.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>2.5.12</u> תאריך	<u>27</u> תתימה	<u>661</u> מספר רשיון	<u>ירחמיאל גולדשמיט</u> שם המודד
------------------------	--------------------	--------------------------	-------------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	תתימה	מספר רשיון	שם המודד