

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': חד/מק/780 ט"ז

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה ברח' נורדאו, חדרה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חדרה</p> <p>הפקדת תכנית מס' 30 780/77 מ 30.11.11 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 2011006 ביום 24.5.11</p> <p>גנרל הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבתה מס' _____ ביום _____</p> <p>מחנכים הגנרל _____ גנרל הועדה _____</p>
--	---

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 6439 פורסמה בילדוט הפרסומים מס' 26.6.12 מיום</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 6575 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 14.4.13 מיום</p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה ברח' נורדאו , בחזרה

האזור מתאפיין במבנים צמודי קרקע . המגרש הגובל מצפון הינו ביעוד איזור מגורים ב' ומותרת בו צפיפות של 4 יח"ד לדונם

במגרש נשוא התכנית מותרת צפיפות של 2 יח"ד ב- 800 מ"ר . מגרש זה היה טרם ביצוע ההפקעה בשטח של 867 מ"ר .

תכנית זו מציעה תוספת יחידת דיור ע"מ לאפשר בניית 2 יח"ד בהתאמה למגרש הגובל מדרום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בניה ברח' נוירדאו, חדרה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
חד/מק/780 ט"ז	מספר התוכנית	
557 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• אישור	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה ראשונה להגשה	מספר מהדורה בשלב	
29/10/12	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62 א(א) סעיף קטן 8	לפי סעיף בחוק	
• 62 א' (א) סעיף קטן 9		
• 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 192,680
קואורדינטה Y 704,150

1.5.2 תיאור מקום גוש 10041 חלקה 65

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חדרה

שכונה רחוב מספר בית
נורדאו 30

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10041	מוסדר	• חלק מהגוש		65 ✓

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	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
7/1/1990	3732	בכל הנוגע למפורט בתכנית זו יתר ההוראות ללא שינוי .	• שינוי	חד/780 ✓
11/7/1999	4783	-----	• כפיפות	חד/450/ה' ✓
1/12/1998	4706	-----	• כפיפות	חד/מק/450 ו' ✓
2/12/1993	4172	-----	• כפיפות	חד/947 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"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	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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
10041 65	Laniv_eng@wall.co.il	04-6224948	057-8428333	04-6224949	אחד העם 34, חדרה			107245	029745833	מסיקה אילן	מחננדס בנין

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-6324530	התדהר 11 ת.ד. 5582 חדרה				011643830	חנאנאייב יוליה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				רחוב המחותרת 18 רמת השרון			053911525	רם מוריה		• הבעלים
			04-6324530	התדהר 11 ת.ד. 5582 חדרה			011643830	חנאנאייב יוליה		• החוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Laniv_eng@walla.co.il	04-6224948	057-8428333	04-6224949	הרצל 21 חדרה			107245	029745833	מסיקה אילן	מחננדס	• עורך ראשי
zeed@zahav.net.il	04-6311695	052-2852229	04-4311695	א.א. פחם רח' אבו תמים			645	059979229	עליזייד כליפה אברהים	מווד מוסמך	• מווד

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 לייעודה בתשריט.
צפיפות	מס' 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.
- תוספת אחוזי בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת יח' דיור מ- 1 יח' ל- 2 יח'
 ב. תוספת אחוזי בניה מ- 40% ל 46%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 557

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	256.22	---	33.42	222.8	מ"ר	מגורים
			(1)1	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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 A/65	יעוד מגורים א' 2

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
100%	557	מגורים א' 2	100%	557	מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
.א	מגורים
4.1.2	הוראות בניה
.א	בהתאם לתכניות מאושרות

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	אחוזי בניה כוללים (%) עיקרי	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-צפוני	צידי-דרומי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
											שרות	עיקרי		שרות				עיקרי
6	3 קו בנין למבנה קיים עפ"י היתר בניה, כל בניה עתידית תעמוד בהוראות הבניה עפ"י התכנית המאושרות במקום.	0*	5	1	2	8 מ'	30%	-----	2	46%	-----	50 מ"ר ליחידת דיור לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת	-----	חניה 25 מ"ר ליח. יציאה לגג – 15 מ"ר ליח. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. חדרי מכוונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי, תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה מעליה	46%	עפ"י התשריט	א65	מגורים א'

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

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 אוויריים 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 מציד 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 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 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 לדרשות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.4 שימור מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגש יהיו פנויים מכלבינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי- הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.5 חנייה

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

6.6 פינוי פסולת בנין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של הפסולת 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 היתר לפני הוצאת היתר
 - 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 טחפול או תחנת מעבר).
 - 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 2. חובה 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
 - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2 בהעדר איזון-
 - יועברו עודפי חציבה למילוי מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר.
- 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנה מיום אישורה .

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____

מספר רשיון _____.

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.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ 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).

1.11.12

תאריך

~~שרותי המדידות
מחאג'י
מוזד ניז
0522852229~~

עלי זייד את כליפה אברהים
שם המודד
645 מספר רשיון

2. עדכניות המדידה

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

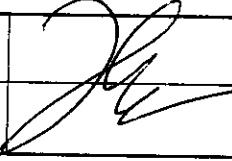
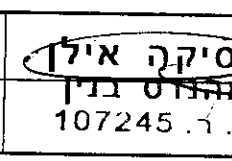
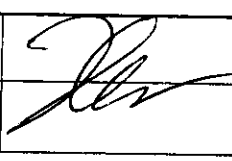
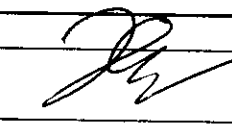
1/11/12.

תאריך

~~שרותי המדידות
מחאג'י
מוזד ניז
0522852229~~

עלי זייד את כליפה אברהים
שם המודד
645 מספר רשיון

.8 חתימות

תאריך: 1.11.12	חתימה: 	שם: חנאנאייב יוליה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 1.11.12	חתימה: 	שם: מסיקה אילן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: מס' ת.ר. 107245		
תאריך: 1.11.12	חתימה: 	שם: חנאנאייב יוליה	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 1.11.12	חתימה: 	שם: חנאנאייב יוליה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		