

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/761 ד'

שם תוכנית: החלפת שטחים בגוש 10570 חלקה 131 ובגוש 10581 חלקה 20.

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 12-11-2015
נ ת ק ב ל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' 2011/מ.ג.א.3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית שיבתה מס' 2011/מ.ג.א.3 ביום 09.2.11</p> <p>י"ר הועדה המקומית</p>	<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנון מס' 2011/מ.ג.א.3 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית בישיבתה מס' 2009/006 ביום 12.11.09</p> <p>י"ר הועדה</p>
<p>רשימה על תכנית מס' 6126 מורחבת מלוח המסומים מס' 18-8-10</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה החלפת שטחים בין דרך למגורים, זאת ע"מ לאפשר גישה לרכב לדירות בחלקה 131 וכן שינוי בקווי בנין ברחוב המעפילים בשכונת גבעת אולגה, חדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
 החלפת שטחים בגוש 10570 חלקה 131 ובגוש 10581 חלקה 20.

מספר התוכנית חד/מק/761 ד'

1.2 שטח התוכנית 1.318 ד'

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 19.2.15

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1) לחוק
 62 א (א) (4) לחוק

- **היתרים או הרשאות** תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- **סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.

- **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חדרה
- 704,762 קואורדינטה X
189,131 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** שכונת גבעת אולגה בחדרה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חדרה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה חדרה
יישוב חדרה
שכונה גבעת אולגה
רחוב מצפה ים
מספר בית 18

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10570	• מוסדר	• חלק מהגוש	131	
10581	• מוסדר	• חלק מהגוש		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/763	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/763 ממשיכות לחול.	3248	15.9.85
חד/761 ב'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/761 ב' ממשיכות לחול.	4964	21.12.01
חד/450 ה'	• כפיפות		4783	11/7/1999
חד/מק/450 ו	• כפיפות		4706	1/12/1998
תצ"ר 2052	• שינוי	תכנית זו משנה את החלוקה שנקבעה בתצ"ר 2052.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מיכאל דוידוב	18.10.09	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		מיכאל דוידוב	18.10.09	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		נתלי הוכטייל גדי דגני	20.1.13	ל"ר	10	ל"ר	• מחייב	טבלאות איחוד חלוקה ואיזון

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית חדרה	לי"ר	רח' הלל יפה חדרה					

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	לי"ר	024193930			מצפה ים 18 ג.אולגה חדרה					
		025492406								
	לי"ר	ב/218993			מצפה ים 18 ג.אולגה חדרה					
		5616944								
	לי"ר	25143082			מצפה ים 18 ג.אולגה חדרה					
	29402294									
לי"ר		042189936			מצפה ים 18 ג.אולגה חדרה					
		046169447								
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית חדרה		הלל יפה חדרה					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	מיכאל דוידוב	016686412	23625	לי"ר	הגיבורים 59 חדרה	6225001-04	052-6433818	6227429-04	archmorn@bezeqint.net
מודד מוסמך	ירחמיאל גולדשמיט	054541750	661	לי"ר	רח' רוטשילד 27 א' חדרה	04-6325454		04-6322072	milikgol@zahav.net.il
שמאי מקרקעין	גדי דגני	056498959	375	לי"ר	רח' תרשיש ת.ד. 3573 פ.ת. קיסריה	04-6277303		04-6277306	Dar-gar@zahav.net.il
	נתלי הוכטייל	032008658	1247						

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

- א. החלפת שטחי יעודי קרקע בין דרך למגורים בחלקה 20.
 ב. שינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
 החלפת שטחי יעודי קרקע בין דרך למגורים-תאי שטח 1011 ו-1012.
 ב. שינוי בקווי בנין לבניה קיימת עפ"י המסומן בתשריט בקו אדום מקווקו.
 ושינוי בקו בנין לבניה עתידית בחלק הדרום מזרחי של מגרש חדש 1011, עפ"י המסומן בתשריט בקו אדום מקווקו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.318 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	482.80		-	482.80	מ"ר	מגורים

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
		1011A	1011B	1011	מגורים א'
				1012	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
91.58%	1,207	מגורים א'2		91.58%	1,207	מגורים א'
8.42%	111	דרך		8.42%	111	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

4.2	דרך
4.2.1	
א.	עפ"י תכניות מאושרות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מחלל					מחלל	קדמי	צדדי	צדדי	אחורי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	שרות
מגורים א'2	1011	1207	482.8	עפ"י תכנית תקפות	-	עפ"י תכנית תקפות	-	40%	3	2.5	40%	1	2	*	*	*	*

הוראות בניה באזור מגורים א' (עפ"י חד 450 ה') :

מגרש מינימלי באזור א' – 500 מ"ר ליחידת מגורים אחת ו-800 מ"ר ל-2 יחידות מגורים. במגרשים אשר שטחם גדול מ-800 מ"ר, תהיה כל יחידה על 400 מ"ר. במידה והשטח שישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה) והקטנה מ-400 מ"ר, תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימלית.

*** קווי בנין :**

- קווי הבניין לבניה קיימת כפי שמופיעה ברקע המדידה בתשריט המצורף לתכנית יהיו עפ"י המסומן בתשריט בקו אדום מקווקו. תוספת בניה ו/או בניה חדשה בחלקים אלו, יהיו עפ"י הראות התב"ע הראשית החלה במקום.
- קווי הבניין לבניה חדשה בחלק הדרום-מזרחי של תא שטח 1011B, יהיו עפ"י המסומן בתשריט בקו אדום מקווקו.

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

6.3 הוראות לניקוז משמר נגר	
1. 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 חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
ב.	יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם 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.
2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	

6.4 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.

6.5 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.7 תנאי להיתר בניה	
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר כנדרש בתקנות.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע


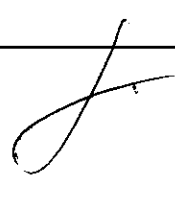
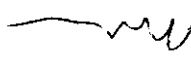
מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	עיריית חדרה		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	מיכאל דוידוב	מורן אדריכלות והנדסה הגיבורים 59 חדרה 04-6225001	19.2.15

בעלים	שם:	חתימה:	תאריך:
	פדלון חיים		
	פדלון אהובה		
	ששי דוד		
	ששי מרים		
בעלים	שם:	חתימה:	תאריך:
	בוטבול משה		
	בוטבול יעל		
בעלים	שם:	חתימה:	תאריך:
	ששי דוד		
בעלים	שם:	חתימה:	תאריך:
	ששי מאריזה		
	שם:	חתימה:	תאריך:
	עיריית חדרה		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/761 ד' ששמה: החלפת שטחים בגוש 10570 חלקה 131 ובגוש 10581 חלקה 20. (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

19.2.15

תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: 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/761 ד'

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: 28.7.2009 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>25/10/15</u> תאריך	מודדי חדרה בע"מ ירוטשילד 27 א' ת.ד. חדרה 3386 טל. 047225454	<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: 13.2.15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>25/10/15</u> תאריך	מודדי חדרה בע"מ ירוטשילד 27 א' ת.ד. חדרה 3386 טל. 047225454	<u>661</u> מספר רשיון	<u>ירחמיאל גולדשמיט</u> שם המודד
--------------------------	---	--------------------------	-------------------------------------