

3908028

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/ 808 ל"ב

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה בגוש 10032 חלקה 152

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' <u>חד/מק/ 808 ל"ב</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' <u>2013005</u> ביום <u>11.6.13</u> מקובל עליו יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' <u>חד/מק/ 808 ל"ב</u> הועדה המקומית החליטה לחפיד את התכנית בישיבתה מס' <u>2011012</u> ביום <u>20.9.11</u> יו"ר הועדה</p>
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>6667</u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום <u>3.10.13</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>6439</u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום <u>28.6.12</u></p>
--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קו בניין, אחוזי בניה, תכנית קרקע ושינוי במרחק בין מבנים בחלקה, עבור בניה חדשה ברח' צה"ל, שכי אפריים, חדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי הוראות בניה בגוש 10032 חלקה 152

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

חד/מק/ 808 ל"ב

מספר התוכנית

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

6 מספר מהדורה בשלב

15.7.13 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

• 62 א(א) (4),

• 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

• 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 704,989  
קואורדינטה Y 193,438

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חדרה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

יישוב חדרה

שכונה אפריים

רחוב צה”ל

מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	מוסדר	• חלק מהגוש	152 ✓	

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
31/1/1991	3840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/808 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/808
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
		מיכאל דוידוב	12.5.2011	לי"ר	15	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		מיכאל דוידוב	12.5.2011	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		מיכאל דוידוב	12.5.2011	1	לי"ר	1:100	• 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											
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)
לי"ר	אנטולי איכלוב	016962962	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' טביב 33 חדרה			050-9469469		
לי"ר	אילן איכלוב	039512512	לי"ר	לי"ר	לי"ר						
לי"ר	ישראל חנניב	011643855	לי"ר	לי"ר	לי"ר						

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	שונים									

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	לי"ר	הגיבורים 59 חדרה	6225001-04	052-6433818	6227429-04	archmorn@bezeqint.net	
מודד מוסמך	ירחמיאל גולדשמיט	05451750	661	לי"ר	רח' רוטשילד 27 א' 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
לי"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. שינוי בקו בניין.
- ב. שינוי באחוזי בניה.
- ג. שינוי בתכסית קרקע.
- ד. שינוי במרחק בין מבנים במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי בקו בניין אחורי-צפוני מ-8.00 מ' במצב מאושר ל-2.97 במצב מוצע.
- ב. שינוי באחוזי בניה מ-70% במצב מאושר ל-76% במצב מוצע.
- ג. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-42% במצב מוצע.
- ד. שינוי במרחק בין מבנים במגרש מ-8 מ' במצב קיים ל-5.20 במצב מוצע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.735 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	482.60		+38.10	444.50	מ"ר	מגורים
	3		-	3	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
				152	מגורים א'
				1000	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
86.39%	635	מגורים א'		86.39%	635	מגורים ג'
13.61%	100	דרך		13.61%	100	דרך

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>אזור מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בנייני מגורים
<b>ב.</b>	משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל ההוראות והשימושים אשר תכנית זו אינה משנה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות.
<b>ב.</b>	עפ"י תכנית הבינוי : מבנים 2 ו-3, יבנו בקיר משותף.

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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) שטח עיקרי בלבד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי- צפוני	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	קדמי- דרומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה שטח עיקרי בלבד	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
התשריט עפ"י	3.00	** 0.00	5.00	1	2	7.65	42%	6	4	76%	482.60	50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת	-	חניה 25 מ"ר ליחיד יציאה לגג-15 מ"ר ליחיד מרחב מוגן עפ"י דרישות הנ"א. חדרי מכונית, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	482.60	635	152	מגורים א'

\* מרחק בין מבנים במגרש יהיה 5.20 מ'.

\*\* תקירות בקו בנין אפס יהיו ללא פתחים ועפ"י המותר במרווחים לפי תקנות סטיה ניכרת.

**6. הוראות נוספות**

**הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- 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 במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצידו 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 - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.  
<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

### 6.2 חניה

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

### 6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

### 6.4 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, השחייתם 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 ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

### 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים

בתחום התכנית 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. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

**3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.**

### 6.5 הריסת מבנים

- א. מבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה. ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויינים מבנים להריסה יהיה הריסתם.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של מבנים המסומנים בתשריט להריסה.

**6.6 פינוי פסולת בניה**

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 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 הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר, 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 בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
      - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
      - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
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.

**6.7 תנאים למתן היתר**

תנאים למתן היתר יהיו לפי התכניות המאושרות

**7. ביצוע התוכנית**


**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

ל"ר

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		אנטולי איכלוב	
		אילן איכלוב	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
15.7.13	מורן אדריכלות והנדסה הגיבורים 59 חדרק 04-6225001		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		שונים	