

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/780כא

שם התוכנית: הסדרת קווי בנין בחלקה 530 בגוש 10037 רח' נורדאו 25, חדרה

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

ו.ב.ע - מתן תוקף

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חדרה</p> <p>אישור תכנית מס' 780/א/130 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2013004 ביום 6.13 מח'ס העיר יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה</p> <p>הפקדת תכנית מס' _____ הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 2011012 ביום 20.9.12 יו"ר הועדה</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 6683 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 31-10-13</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 6565 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 14.4.13</p>
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 530 בגוש 10037, רח' נורדאו 25, חדרה. במקום קיים מוסד לחוסים מבוגרים, ובו מספר מבנים, שחלקם חורגים מקווי הבנין המאושרים. תכנית זו באה להסדיר את קוי הבנין לבנייה הקיימת.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת קווי בנין בחלקה 530 בגוש 10037,
רח' נורדאו 25, חדרה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

חד/מק/780כא

מספר התוכנית

3,093 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• לתן טקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

6.8.13 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית 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 (4)

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 התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה
 - 192648 קואורדינטה צפון דרום - X
 - 704184 קואורדינטה מערב מזרח - Y
- 1.5.2 תאור מקום רח' נורדאו 25, חדרה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה
 - חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 - ישוב חדרה
 - שכונה
 - רחוב נורדאו
 - מספר בית 25
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	• מוסדר	• חלק מגוש	530 ✓	233,240,526,528 ✓✓✓✓

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/1990	י.פ. 3732	שינוי בקווי בנין כל יתר הוראות התכנית תקפות.	שינוי	חד/780
11/7/1999	י.פ. 4783		כפיפות	חד/450ה

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אבו עקל נזאר	3.12.12	ל"ר	19	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אבו עקל נזאר	3.12.12	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית 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(*)
לא רלוונטי			לא רלוונטי	מעון מרגוע פ.מ בע"מ	510945678	נורדאו 25 חדרה	04-6225679			Margoal4@zahav.net.il	

(*) ימולא רק כשהתוכנית מוגשת על ידי מקבץ של בעלי קרקעות המהוות ביחד את שטח התוכנית. במקרה זה – כל בעל קרקע יפרט את החלקות שבעלותו.

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	לא רלוונטי		לא רלוונטי	מעון מרגוע פ.מ בע"מ	510945678	נורדאו 25 חדרה	04-6225679			Margoal4@zahav.net.il

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מתכנן	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ותאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	מהנדס אזרחי	אבו עקל נזאר	029815057	673311		ערעה ת"ד 12 מיקוד 30026	04-6358339	04-6358399	ANIZAR@WALLA.COM
מודד	מודד מוסמך	אבו עקל נזאר	029815057	1211		ערעה ת"ד 12 מיקוד 30026	04-6358339	04-6358399	ANIZAR@WALLA.COM

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
לא רלוונטי	

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת קווי בנין לבנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי מרווחי בנייה להסדרת בנייה קיימת בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.093

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי לפי תד/780		2,058.75	0	2,058.75	מ"ר	דיוור מיוחד

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101	דיוור מיוחד
				233,240,526,528	דרך מאושרת

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
84.9%	2,745	דיוור מיוחד		84.9%	2,745	דיוור מיוחד
15.1%	348	דרך מאושרת		15.1%	348	דרך מאושרת
100.00%	3,093	סה"כ		100.00%	3,093	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 דיור מיוחד

4.1.1 שימושים

מגורים לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.

4.1.2 הוראות

קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. קווי הבנין לבנייה חדשה, אם תהיה, יהיו כפופים לקוי הבנין המאושרים בתכנית חד/780.

4.1.3 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט המצורף.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות עירוניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידוי- צדדי- דדומי	צידוי- צפוני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט לבניה קיימת, 6 מ' לבנייה חדשה	(3)	(3)	(3)	1	3		לא רלוונטי	לא רלוונטי	35%		5,224.5	2,745 לחניה ועוד (2)	(1) 411.75	2,058.75	2,745	101	דיוור מיוחד

(1) על פי תכנית חד/450, שטחי השירות 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, חדרי טכניים, חדרי אשפה ומבואות. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט על פי דרישות מכבי האש והמשטרה. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.

(2) שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חניה עד 100% משטח המגרש. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט על פי דרישות מכבי האש והמשטרה.

(3) כמסומן בתשריט, לגבי בנייה קיימת בלבד. 3 מ' לבנייה חדשה, על פי המאושר בתכנית חד/780.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.
תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.2 עיצוב ארכיטקטוני

6.2.1 כללי

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

6.2.2 א. מתקנים טכניים בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
ב. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

6.2.3 חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר התזיזות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.

6.2.4 חזית חמישית

בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.

כמו כן יותקן קירווי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרווי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

6.2.5 צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכוניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

6.2.6 חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

6.2.7 דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.3 תשתיות**6.3.1 כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.**

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.3.2 ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

6.3.3 מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

6.3.4 כיבוי אש

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.3.5 תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

6.3.7 מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.3.8 מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון-160-110 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4 הפקות

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.5 סילוק פסולת עפר ובניה

6.5.1 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:
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. 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.

6.5.2 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

חציבה ומילוי

6.5.3

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ב. 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 שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

עבודות שאינן טעונות היתר

6.5.4

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.6 חניה

6.6.1 במקרה של הריסת הקיים ובנייה חדשה במגרש, תהיה החניה בתחום המגרש.

6.6.2 החניה תהיה בהתאם לתקן הקיים בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

6.6.3 שטחי החניה ירוצפו בחומרים שיאפשרו חדירת מי נגר לקרקע. לא יאושר סלילת החניון באספלט.

6.6.4 בחניון יינטעו עצים בוגרים בקצב של עץ לכל 4 חניות ניצבות.

6.7 הוראות לניקוז משמר נגר

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

- 6.7.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 6.7.2 ינקטו 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.
- 6.7.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז שתופרד ממערכת הביוב.
- 6.7.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 6.7.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- 6.8.1 מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- 6.8.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח 101, אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- 6.8.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10 חיזוק מבנים

- 6.10.1 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:
 - א. 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.
 - ב. 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).
- 6.10.2 היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.11 הוראות לטיפול בעצים – שימור, העתקה, עקירה

- א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- ב. עצים לשימור:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ג. העתקת עצים או עקירתם תותר בכפוף לתנאים להלן:
- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- ה. במסגרת התב"ע אין עצים לעקירה, על פי אישור פקיד היערות וועדה חקלאית חדרה.

6.12 הוצאות עריכת התכנית

הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על בעלי הקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כתוק.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד	מספר זהות/תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
20.8.13	מענות מרגוע פ.מ. בע"מ רח' נורדואו 25 חדרה בית גיל עד	מעון מרגוע פ.מ. בע"מ	510945678	מעון מרגוע פ.מ. בע"מ	מגיש התוכנית
20.8.13	מענות מרגוע פ.מ. בע"מ רח' נורדואו 25 חדרה בית גיל עד	מעון מרגוע פ.מ. בע"מ	510945678	מעון מרגוע פ.מ. בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20.8.13	מענות מרגוע פ.מ. בע"מ רח' נורדואו 25 חדרה בית גיל עד	מעון מרגוע פ.מ. בע"מ	510945678	מעון מרגוע פ.מ. בע"מ	בעלי עניין בקרקע
20.8.13	ד"ר אבו עקל ניזאר מנהל אזורי ניצח תחבורה מ.ר. 00113376		029815057	אבו עקל ניזאר	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. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	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 וחותמת ⁽²⁾ .	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		
	√	מספר 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	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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?		✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבו עקל נזאר (שם), מספר זהות 029815057 מצהיר בזאת כדלקמן:

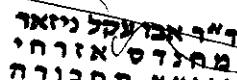
1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/780כא ששמה חלקה 530, רח' נורדאו, חדרה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מהנדס אזרחי מספר רשיון 113376.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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.


 ר"ר אבו עקל נזאר
 מהנדס אזרחי
 ויועץ תחבורה
 מ.ר. 00113376

חתימת המצהיר

20.8.13

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : חד/מק/780כא

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21.9.12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ד"ר אבו עקל ניזאר
מהנדס אזרחי
מ.ר. 00113376~~

1211
מספר רשיון

אבו עקל ניזאר
שם המודד המוסמך

~~חתימת אבו עקל ניזאר
מודד מוסמך
מ.ר. 1211~~

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.10.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ד"ר אבו עקל ניזאר
מהנדס אזרחי
מ.ר. 00113376~~

1211
מספר רשיון

אבו עקל ניזאר
שם המודד המוסמך

~~חתימת אבו עקל ניזאר
מודד מוסמך
מ.ר. 1211~~

(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

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

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