

3000 261737-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 302-0134338

שינוי הוראות בניה ברח' הנשיא בחדרה גוש 10036 חלקה 318

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
03-11-2018
נ ת ק ב ל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית מס' 302-0134338
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2012010
מוע: 12.12
החליטה להמליץ על
המקדמת התכנית הנקובה לעיל.
מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

הודעה על אישור תכנית מס' _____
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
7.9.16
לאשר את התכנית
13.4.16
תאריך
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה אתווי בניה, קווי בניין, תכנית קרקע ומס' יחידות דיור במבנה קיים- ביעוד מעורב: מגורים, מסחר ומשרדים ברח' הנשיא בחדרה, גוש 10036 חלקה 318 וזאת על מנת להסדיר תוספות בניה במשרדים בקומה א' ותוספת יח"ד בקומת הביניים, באופן שאינו מחריג את המבנה ביחס לסביבתו. הסדרת קווי הבניין ומס' יח"ד הינה ביחס למצב מאושר עפ"י תכנית תקפה. מדובר בעיגון הקלה בקווי בניין ומס' יח"ד, שניתנה כבר בעבר בהיתר בניה משנת 98', קו בנין אחורי בהיתר-5.40 מ', קו בנין צידי-מזרחי בהיתר-0 מ' ומס' יח"ד בהיתר-7 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

שינוי הוראות בניה ברח' הנשיא בחדרה גוש 10036 חלקה

318

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0134338

מספר התכנית

0.522 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ל"ר

לפי סעיף בחוק

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה

192451 קואורדינטה X

705166 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הנשיא ויצמן	22	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	318	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



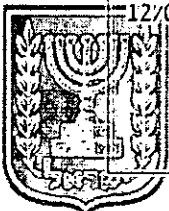
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חד/450/ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450/ה. הוראות תכנית חד/450/ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713	11/07/1999
חד/מק/1001/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/מק/1001 ג' ממשיכות לחול.	4531		12/06/1997
חד/1001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/1001, ממשיכות לחול.	4356	695	03/12/1995
חד/765	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/765, ממשיכות לחול.	3075	2884	12/07/1984



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



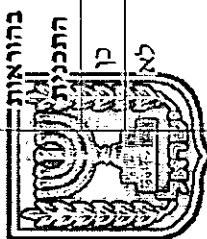
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

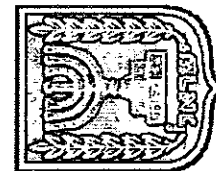
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	מספר עמודים	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב					מיכאל דוידוב			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1			מיכאל דוידוב		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1		15/02/2016	מיכאל דוידוב	15/02/2016	נספח בינוי תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1		07/02/2016	מיכאל דוידוב	07/02/2016	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
חנות הדפסה 17

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

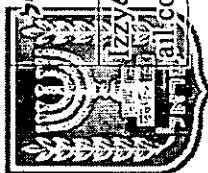


תכנון זמין
חנות הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי				ישראל בע"מ	חגי' אמריקה	חדרה	הרב קוק	23	04-6342483		lizzy64@gmail.com



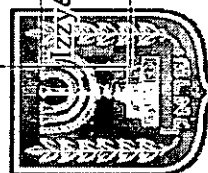
תכנון זמין
מס' התוכנית 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ישראל בע"מ	חדרה	הרב קוק	23	04-6342483		lizzy64@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ישראל בע"מ	חדרה	הרב קוק	23	04-6342483		lizzy64@gmail.com



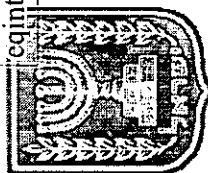
תכנון זמין
מס' התוכנית 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

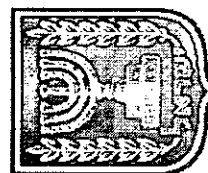
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי		מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@wal
מודד		ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	N 27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
osama4@bez eqint.net	04-6470107	04-6470483		(1)	יפיע		107140	אוסאמה חטיב	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: יפיע, ת.ד. 667, מיקוד 16955.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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

התכנית משנה אחוזי בניה, קווי בניין, תכסית קרקע ומספר יחידות דיור למבנה קיים ביעוד מעורב: מגורים, מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

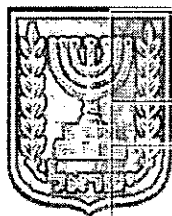
1. שינוי באחוזי בניה מ-168.5% במצב מאשר ל-213% במצב מוצע.
2. שינוי בקו בניין אחורי-דרומי מ-6 מ' במצב מאשר ל-5.32 מ' במצב מוצע למבנה קיים כפי שמסומן בתשריט. (קו בניין אחורי במצב מאשר עפ"י היתר-5.40 מ') *
- שינוי בקו בניין צידי-מזרחי מ-4 מ' במצב מאשר ל-0 מ' במצב מוצע (קו הבניין הצידי-מזרחי במצב מאשר עפ"י היתר-0 מ'). *
- *מדובר בעיגון הקלה שניתנה כבר בעבר בהיתר הבניה.
3. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאשר ל-44% במצב מוצע.
4. שינוי במס' יחידות דיור מ-6 יח"ד במצב מאשר (בהיתר בניה אושרו 7 יח"ד), ל-8 יח"ד במצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

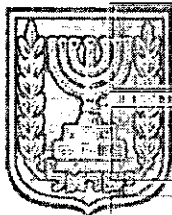
שטח התכנית בדונם 0.522

תכנון זמין
מונה תדפסה 17

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+2	8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	542.48	+113.5	655.98		לגבי המצב המאושר לכל הנתונים הנ"ל-בהתאם לחד/מק/1001ג'-לבנין 7 ק' + ק.עמודים-168.5% (842.50) מ"ר)
מסחר (מ"ר)	מ"ר	199.64		199.64		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	100.38	+109	209.38		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכניתתכנון זמין
מונה תדפסה 17**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תע	תאי שטח	יעוד
מורה	1	דרך מאושרת
	318	מגורים ומסחר
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18.83	3.61
מע"ר מגורים ומסחר	503.18	96.39
סה"כ	522.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.83	3.61
מגורים ומסחר	503.18	96.39
סה"כ	522.01	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	15.23
קו בנין	310.96



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י התכנית התקפות.
4.1.2	הוראות
א	דרכים עפ"י התכנית התקפות.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר. ב. משרדים באגף נפרד. ג. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי. ד. מסעדות ומזנונים. ה. סוכנויות של חברות מסחריות. ו. בנקים ומשרדים. ז. שירותים רפואיים. ח. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות. ט. מועדונים חברתיים ופרטיים. הערה: השימושים המופיעים בסעיפים ח', ט' ומסחר סיטונאי לא יותרו במבנים משולבים למסחר ומגורים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י התכנית התקפות.
ב	הנחיות מיוחדות בבנין מעורב למסחר ו/או משרדים ומגורים תהיה חובת כניסה נפרדת למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



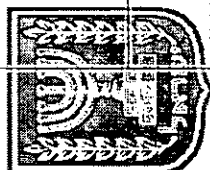
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות							
														מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
0	4	0	0	0	44	(3)	(2)	(1) 1065	500	318	מגורים מסחר והעסקה	מגורים מסחר				
0	4	0	0	0	44	(3)	(2)	(1) 1065	500	318	מגורים מסחר והעסקה	מגורים מסחר				



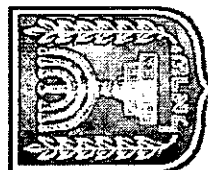
קדמי תכנון זמין
מונה תדפסה 17

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא תהיה תוספת בינוי על מעטפת המבנה הקיימת.
- (2) עפ"י חד/450 ה'.
- (3) 1,065 מ"ר שטחי בניה עיקריים+שטחי שרות עפ"י תכנית מאושרת חד/450ה'.
- (4) 8 קומות ברוטו.
- (5) עפ"י תכנית מאושרת.
- (6) ק.ב. 5.32-5.33-למבנה קיים בלבד, יתר קווי הבנין יהיו עפ"י תכניות תקפות ובהתאם להיתרי בניה שניתנו כדין.



תכנון זמין
מונה תדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 חניה תקן החניה יהיה על"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה בשלב הרישוי לנהוג לעניין החניות לפי תקנות החניה לעניין "כופר חניה".	6.1
6.2 ניהול מי נגר מגורים השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, 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, השהייתם 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. שטחים פתוחים תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה 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.	6.2
6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38 א. 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: (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 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). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.	6.3
6.4 פסולת בניין 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	6.4

פסולת בניין	6.4
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 הבניה 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 בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	
תשתיות	6.5
כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 1. ביוב- א. מתן היתר בנייה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. ב. היתר אכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. 2. מים- אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. 3. אשפה, אצירה, סילוק ומיחזור פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 4. קווי תקשורת וחשמל-מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 5. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף. 6. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.5	תשתיות
7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק קרינה): א. איסור בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני 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 וא הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו : - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' הערה: אם באזור הבנייה 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 כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה 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.	
6.6	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.	
6.7	הריסות ופינויים
מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

עתיקות	6.8
המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות: א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: חגי' אמריקה ישראל בע"מ	סל. 326355
יום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: חגי' אמריקה ישראל בע"מ	סל. 326355
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: חגי' אמריקה ישראל בע"מ	סל. 326355
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: חגי' אמריקה ישראל בע"מ	סל. 326355



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

הצהרת המודד – נוהל מבא"ת

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט¹.

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: 302-0134338

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: 15.8.03 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) **בע"מ**

רוטשילד 27 א'
ת.ד. 3386 חדרה
טל. 04-625454
התנימה

25.10.16 תאריך

661 מספר רשיון

אברהם יחזקאל 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: 26.11.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מודדי חדרה בע"מ
רוטשילד 27 א'
ת.ד. 3386 חדרה
טל. 04-625454
התנימה

25.10.16 תאריך

661 מספר רשיון

אברהם יחזקאל שם המודד

¹ מועד עדכניות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לתקן את המועד בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.

מודדי חדרה בע"מ
שד' רוטשילד 27 א', ת.ד. 2124 חדרה
טל': 04-6325454 פקס: 04-6322072
e-mail: milikgol@zahav.net.il

15 דצמבר, 2014

לכבוד
וועדה מחוזית

א.ג.נ.

הנדון : גוש 10036 חלקה 318

הריני לאשר בזאת כי בחלקה 318 בגוש 10036 לפי תקנה 83 ג'
לעניין עצים בוגדים אין עצים בוגדים.

בכבוד רב,

מודדי חדרה בע"מ

גולדשמיט ירחמיאל
מהנדס ומודד מוסמן



osama khatib engineering LTD
civil engineers
designers & consultants

אוסאמה חטיב הנדסה בע"מ

משרד מהנדסים ויועצים
הנדסה אזרחית
כבישים, תנועה, רמזורים, תחבורה ופיתוח שטח

29 אוקטובר 2014

לכבוד :

א.נ.

הנדון : הסדרי חניה בנין קיים ברח' הנשיא-חדרה

לכבוד :

ועדה מקומית חדרה

בנין קיים ברח' הנשיא בחדרה , גוש 10036 חלקה 318

לאחר בדיקתי את סידור חניות במרתף הבניין עולה שאין אפשרות להוסיף עוד חניות מעבר לחניות הקיימות בפועל במרתף בניין קיים זה.

בכבוד רב,

אוסאמה חטיב



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית¹

מספר התכנית: 302-0134338

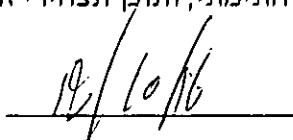
(להלן "התכנית")

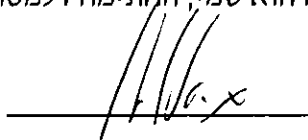
אני החתום מטה שם **אוסאמה חטיב** ת.ז. **25864570** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

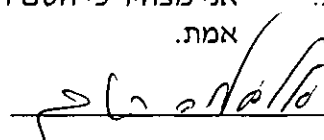
- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **תנועה וחניה** ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **107140**.
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
08:31:25	15/02/2016	1. בינוי תנועה וחניה
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.


תאריך


חתימה


שם העורך

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מב"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' **17** וגרסת תשריט מס' **12**

של תכנית מס' **302-0134338**

מגיש ³	שם:	סוג:	תאריך:
התוכנית	שם ומספר תאגיד: חג'ל אמריקה ישראל בע"מ	חתימה: חג'ל אמריקה ישראל בע"מ הג'ל 84 חדרה סל. 326355-06	
יזם	שם ומספר תאגיד: חג'ל אמריקה ישראל בע"מ	חתימה: חג'ל אמריקה ישראל בע"מ הג'ל 84 חדרה סל. 326355-06	
בעל עניין בקרקה	שם ומספר תאגיד: חג'ל אמריקה ישראל בע"מ	חתימה: חג'ל אמריקה ישראל בע"מ הג'ל 84 חדרה סל. 326355-06	

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

2 ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד וכלבד שכל דף חתימות יכול את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם הנוהל: נוהל מב"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

חתימת עורך ראשי

מספר התכנית: 302-0134338

גרסת הוראות: 17

גרסת תשריט: 12

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **דודוב מיכאל** ת.ז. **16686412** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

מורן אדריכלות והנדסה
רח' הגיבורים 59 חדרה
טל: 04-6225001

27/9/16

27/9/16

תאריך

חתימה

שם העורך

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזהו לגרסאות הרשומות בו.

11/12/2014

שעת עדכון אחרון: 11:51

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: חיפה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקת: 11/12/2014

גוש: 10036

חלקה: 318

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 5

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

11/12/2014

שעה: 11:51 | אחרון: 11:51

גוש : 10036 חלקה : 318

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין
חיפה	ע. חדרה	500.00	מירי

הערות רשם המקרקעין:
אנגלית עד 16.06.1947

המספרים הישנים של החלקה:
10

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
019250	27/05/1997	מכר	חג'ג' אמריקה ישראל בע"מ	בשלמות
0001			חברה 511480972	

הערות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
037464	14/11/1996	הערה על יעוד	הועדה המקומית לתכנון ובניה	
0001		מקרקעין תקנה 27	עיריית חדרה	

הערות: בהתאם להחלטת ועדת המשנה בישיבתה מס' 96011 מיום 16.10.96 הוחלט כי שטחי השירות וקומת העמודים המפולשת ירשמו כרכוש משותף של כלל הדיירים לשימושים שנקבעו בלבד. וכי לכל דירה יוצמדו חני ה ומחסן.

019250	27/05/1997	הערת אזהרה -	חי אספרנס
0002		סעיף 126	

על כל הבעלים

019250	27/05/1997	הערת אזהרה -	יזראילוב יורי
0003		סעיף 126	

על כל הבעלים

033286	11/09/1997	הערת אזהרה -	גרנות מרדכי
0001		סעיף 126	

גרנות אסתר

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

11/12/2014

שעת עדכון אחרונה: 11:51

גוש : 10036 חלקה : 318

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה
ד"ר רבחי חרזאללה

שטר
תאריך מהות הפעולה
27/11/1997 040725 הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

מלמד ארנון - 09/02/1998 005581 הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

מלמד יאיר

מלמד צוריאל

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

בנק לאומי למשכנתאות בע"מ - 09/02/1998 005581 הערת אזהרה -
חברה 520000225 סעיף 126 0002

בסך 607,750.00 ש"ח

הערות: מלמד ארנון יאיר וצוריאל

על כל הבעלים

מנחם יוסף חיים - 23/06/1998 020056 הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

מנחם רות

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

בכר יעקב - 02/07/1998 021064 הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

בכר אסנת

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

11/12/2014

שעת עדכון: 11:25:11

גוש : 10036 חלקה : 318

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
006165	10/02/1999	הערה על יעוד	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
0001		מקרקעין תקנה 27	העיר חדרה	

הערות: המחסנים הדירתיים הקיימים במבנה הנ"ל הינם לצרכי אחסנה בלבד
ולא ישמשו לכל שימוש אחר

011994	14/04/1999	הערת אזהרה -	גולדברג חנה
0001		סעיף 126	

גולדברג ברוך

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

001933	10/01/2000	הערת אזהרה -	לזניק נלה
0001		סעיף 126	

לזניק אליהו

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

033032	29/10/2000	צו הריסה	בימ"ש השלום חדרה
0001			

הערות: תיק פ 2035/00 מיום 11/10/00

על כל הבעלים

023820	31/07/2001	הערת אזהרה -	חלפון שמעון
0001		סעיף 126	

חלפון פלורה

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

010970	29/04/2003	הערת אזהרה -	חגאג אסתר
0001		סעיף 126	ת.ז. 041897661

--- המשך בדף 4 ---

11/12/2014

שטח: 11:51 אחרון: 11:51

גוש : 10036 חלקה : 318

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
-----	-------	-------------	-------------	-----------

001571	12/01/2006	הערת אזהרה -	בן שטון אלברט	
0001	126	סעיף	ת.ז. 069448280	

			בן שטון לאה	
			ת.ז. 069448298	

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

011596	30/03/2006	הערת אזהרה -	ברהום נעים	
0001	126	סעיף	ת.ז. 51643583	

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

019282	07/06/2006	הערת אזהרה -	חברת החשמל לישראל בע"מ	
0001	126	סעיף		

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

031207	03/10/2006	הערת אזהרה -	איריס חזן	
0001	126	סעיף	ת.ז. 22929244	

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

002432	15/01/2009	הערת אזהרה -	בנק הפועלים בע"מ	
0001	126	סעיף	חברה 520000118	

בסך 135,000.00 ש"ח

הערות: בן שטון אלברט ולא

על כל הבעלים

11/13/2014

שטח ערבות אחרון: 11:51

גוש : 10036 חלקה : 318

ה ע ר ו ת

=====

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
045379	22/09/2009	צו עקול	בית משפט השלום חדרה	
0001				

הערות: תא"ק 1927-05-09 מיום 17/09/2009

על ההערה של : בן שטון אלברט

045754 07/09/2010 צו עקול
הוצל"פ חיפה 0001

הערות: תיק 02-44819-10-1 הליך 7215485202 מיום 1.9.10

על כל הבעלים

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

14/12/2014

שעת עדכון אחרון: 08:05

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: חיפה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 14/12/2014

גוש: 10036

חלקה: 1

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 1

14/12/2014

שעת סגור: 08:05

גוש: 10036 חלקה: 1

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין	תאור יעוד
חיפה	ט. חדרה	20,284.00	יעוד	דרך

הערות רשם המקרקעין:
אנגלית עד 16.8.31

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
000068	16/08/1931	רשום לאחר	עיריית חדרה	בשלמות

הערת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
029601	29/09/1998	הפקעת חלק מחלקה עיריית חדרה		
0001	סעיף 19			

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4674 מיום 1.9.98 עמ' 4860 לגבי ח"ח

--- סוף נתונים ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".