

מחוז חיפה.

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת מס. חד/ 700 / ה
שינוי לתכנית מפורטת מס חד / 700 / ד

- נרקסיס חדרה -

חדרה - שכונת וצמן

מספר תכנית	
700	
מספר חלק	
98013	
תאריך	
28/9/98	
חשבוש	
[Signature]	

1. כללי

1.1 שם התכנית וחלותה

תוכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' חד / 700 /ה "נרקסיס חדרה" המהווה שינוי לתכנית חד / 700 ד'

מסמכי התכנית

התוכנית כוללת :

א. תקנון 5 עמודים.

ב. תשריט בקנה מידה 1: 500

ג. תכנית בינוי עקרונית.

1.2 שטח התכנית : 4.93 דונם.

גבולות התכנית כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

1.3 המקום :

מחוז : חיפה.

נפה : חדרה.

מרחב תכנון מקומי : חדרה.

1.4 גוש : 10009

חלק מחלקה 126 וחלק מחלקה 466

1.5 יזם התכנית : גאולת הכרך בע"מ
רח' קפלן 2 תל אביב. 03-69130401.6 בעלי הקרקע : גאולת הכרך בע"מ חלקה 126
מדינת ישראל חלקה 466

1.7 עורך התוכנית : אבי פרידה - אדריכל , קיבוץ געש טל 09-9549534

2. מטרת התוכנית -

שינוי ייעוד השטח מאזור מסחר לאזור מגורים ב' מיוחד. שיתיר בניית 12 יחידות דיור, ושינוי יעוד שצ"פ לדרך משולבת.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' חד / 700 /ד אשר אושרה למתן תוקף ב 11.5.95 י"פ 4303 . במידה ויש סתירה בינה לבין הוראות תכנית זו, יחולו ויועדפו הוראות תכנית זו.

4. תאור מילולי של המקרא :

באור	סימון בתשריט
4.1 דרך קיימת	חום
4.2 שטח מסחרי	אפור בהיר מותחם בקו אפור כהה
4.3 אזור מגורים א'	כתום
4.4 אזור מגורים ב' מיוחד	תכלת תותחם בקו כחול
4.5 שטח לבנייני ציבור	חום מותחם בחום כהה
4.6 שצ"פ	ירוק
4.7 דרך משולבת	פסים אלכסוניים באדום וירוק לסירוגין
4.8 גבול תכנית	קו כחול עבה
4.9 מס דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
4.10 קו בנין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול
4.11 רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
4.12 גבול מגרש	קו שחור רצוף.
4.13 חלקה לביטול	קו מקוטע ירוק
4.14 גבול ומספר חלקה קימת	קו רצוף ירוק, מספר בתוך עיגול

5. ייעוד הקרקע וזכויות הבניה

5.1 מגורים ב' מיוחד
ישמשו למבני מגורים צמודי קרקע ביחידות דו או חד משפחתיות בשתי קומות עיקריות + חדרים על הגג + מרתפים.

5.2 שטח למבני ציבור - בהתאם לתכנית חד/ 700 ד.

5.3 דרך משולבת מיועדת לגישה למגרשים ברכב וברגל.

5.4 זכויות בניה :

הערות	קו בנין	תכנית	גובה	שטחי שרות		סה"כ שטח עיקרי	
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
שטח מגרש מינימלי ע"פ תשריט.	קדמי 5 מ' צד 0, 4 מ' אחורי 4 מ'	50% כולל	2 קומות + חדר על הגג + מרתף	50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.	25 מ"ר לחניה. מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א. חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי	70% יציאה לגג 25% משטח הגג *	מגורים ב' מיוחד
רוחב חזית מינימלי ע"פ תשריט. לא יותרו גגות רעפים		החניה					

* שאר שטחי הגג הפנויים ישארו כמרפסות מרוצפות עם חומרי גמר.

6. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה, עפ"י סעיפים 188 ו 189 לחוק.

7. קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרב קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של הבניין.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת של חשבון היזמים ובתיאום עם חברת חשמל.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל
המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

8. חישוב אחוזי הבניה

כללי

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח מגרש הבניה לאחר הפרשה לצורכי ציבור.

9. חניית מכוניות

א. שעורי החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ועדכניהן מעת לעת.

ב. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש.

10. תכנית פיתוח

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון. תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת - קרקעיים.

11. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

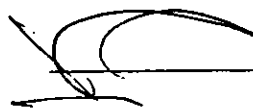
12. מועד משוער לביצוע

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

13. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

14. חתימות



מתכנני התכנית

גאולת הבור בע"מ

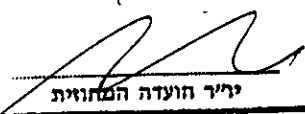
בעלי הקרקע

"משרד הפנים מחוז חיפה"
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 5700/21

הועדה הנחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.1.2000 לאשר את התכנית.


י"ר חוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 5700/21

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4813

מיום 25.10.99

הודעה על אישור תכנית מס. 5700/21

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4859

מיום 28.2.00