

6

מסמך א: הוראות התכנית

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
04-12-2002
נתקבל
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תוכנית מפורטת מס חד\ 781

שינוי הוראות בניה בחלקות 308,309 בגוש : 10037.

שינוי לתוכנית חד\ 781

חתימות:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 781/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036
מיום 28.11.01

חתימת עורך התוכנית:

הודעה על אישור תכנית מס. 781/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5150
מיום 23.1.03

חתימת הועדה המקומית:

דוני יוד מר. 806
שרותי תכנון ואדריכלות
פואנת חדרה
06-334627-59
27/11/02

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

תאריך:

להפקדה:

הודעה על תכנון ו...

חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד 781
הועדה המקומית בישיבתה מס' 98002
החליטה להמליץ על
מיום 21/1/98
מנהל הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מנהל הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 781/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.1.02 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

6
1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית חד 781- / שינוי הוראות בניה בחלקות 309,308, בגוש 10037 בחדרה.

2. מסמכי התכנית: מסמך א- הוראות התכנית

מסמך ב - תשריט מצב קיים מוצע בק"מ 1:250

3. תשריט : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט בצפון רח זבוטינסקי, בדרום רח ביאליק. במערב רח רוטשילד.

5. שטח התכנית: 2301 מ"ר

6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

7. המקום : רח רוטשילד פינת רח זבוטינסקי בחדרה.

8. גושים וחלקות: גוש: 10037

חלקות: 135, 308, 309

9. היחס הבעלים: משפחת ברוך יצחק רח רוטשילד 4 חדרה טל: 06-6337838

10. עורך התכנית מתכנן: דוניו דוד שרותי הנדסה ואדריכלות רח הרצל 23 חדרה 06-6332140.

11. מטרת התכנית: שינוי הוראות בניה לצורך הסדרת מבנה קיים: (1) הגדלת אחוזי הבניה מ- 70% ל-80% בחלקות 308,309 בחדרה (2) שינוי קו בנין (מזרחי) צידי ל 3.20 מ, קו בנין קידמי (מערבי) ל 2.40 מ, למבנה קיים בלבד כל בניה חדשה ו-או תוספת בניה תהיינה על פי קווי הבנין שנקבעו ב ח.ד / 781.
(3) הגדלת תכסית קרקע ל- 53%.

12. פרשנות: משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם בה תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובתקנותיו.

13. יחס לתכנית מאושרות: תכנית זו באה במקום תכנית חד 781 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס 3449 מיום 11.5.87 בתחומי חלותה. בכל יתר העניינים יחולו הוראות תוכנית חד / 781.

14. תאור מילולי של המקרא:

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ביאור</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	גבול התכנית
אדום מקווקו	קו בנין
צהוב	אזור מגורים ג
צהוב	להריסה
חום	דרך קיימת או מאושרת
שני קווים צמודים רציפים	קיר משותף

גבול ומספר מגרשים מוצעים (30912, 30911, 30812, 30811)

קו ירוק מקוטע

גבול חלקה לביטול ומספר

קו ירוק רציף

גבול ומספר חלקה רשומה

יעוד	שטח המגרש בדונם	קו בנין צידי (מזרח)	קו בנין קדמי (מערב)	תכסית קרקע	אחוזי בניה - עקרי
מגורים	1.275 דונם	3.2 מ	2.40	53%	80%

כל יתר ההוראות תהיינה על פי הוראות הבניה של ח.ד. 781.

15) תכליות ושימושים

אזור מגורים ג: בניני מגורים

דרכים: א) כבישים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב) מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.

ג) תחנות לתחבורה ציבורית

ד) ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דרכי מפעל הפיס.

ה) גינון.

ו) שילוט פרסום הסברה והכוונה.

ז) חניה.

היטל השבחה:

16. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

17. הפקעה:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה על פי החוק.

18. הריסה:

תנאי לקבלת היתר בניה הינו הריסה ופינוי המבנים ו-א או הגדרות המיועדים המסומנים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה ופינוי יחולו על מבקש היתר.

19. שטחי שרות:

א) מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

חניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב(5) בחד 947.

מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה, וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

חדר מדרגות ומבואה כמו בשטח קומת מגורים.

מרחב מוגן לפי דרישות הג"א.

ב) מעל מפלס הכניסה הקובעת.

קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.

בשטח קומת עמודים תותר סגירת חלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה לשטחי שירות משותפים.

יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליחידת דיור שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.

מחסן פהטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל. בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

20. קוי חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו-או הקרוב ביותר של המבנה.

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

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקנה חוב חדש האת ע"ח היזמים ובתאום עם חברת החשמל.

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

אין לבנות 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 להפוך 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.