

משרד הפנים
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מהרצליה
 11-9-2003
 ג' תת ק"ב ל
 תיק מס'

מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מפורטת מספר חד / מק / 1074 א'
 שינוי הוראות בנייה בחלק מחלקה 182 בגוש 10016
 המהווה שינוי לתכנית חד/ 900

ועדה מקומית
 מס' תכ/מק/1074 א'
 הפקדת תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 ביום 2001.003
 576/01

ועדה מקומית חדרה
 אישור תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 2001.003
 25/6/01
 מנהל הועדה
 משרד הפנים

הודעה על הפקדת תוכנית מס' תכ/מק/1074 א'
 פורסמה בעיתון ה"צפ"ר ביום 11.12.02
 וביעוץ כ"צפ"ר ביום 16.12.02
 ובעיתון מקומי תשל"מ ביום 13.12.02

הודעה על אישור תוכנית מס' תכ/מק/1074 א'
 פורסמה בעיתון ה"צפ"ר ביום 25/6/03
 וביעוץ כ"צפ"ר ביום 25/6/03
 ובעיתון מקומי תשל"מ ביום 27/6/03

הודעה על הפקדת תכנית מס'
 פורסמה ב"צפ"ר ביום 5.11.02
 71/03

אפריל 2000
 ספטמבר 2001
 מרץ 2002
 יוני 2002

הודעה על אישור תכנית מס' תכ/מק/1074 א'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5201
 מיום 17.03

1. שם התכנית:
שינוי תכנית מפורטת מספר חד/מק/ 1074 א' - שינוי הוראות בנייה בחלק מחלקה 182 בגוש 10016 המהווה שינוי לתכנית חד/ 900
2. מסמכי התכנית:
 - 2.1 מסמך א' - הוראות התכנית בן 5 עמודים.
 - 2.2 מסמך ב' - תשריט התכנית - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
 - 2.3 מסמך ג' - נספח בינוי - מנחה.
3. תחולת התכנית: גוש 10016 חלק מחלקה 182, מגרשים: 182/1, 182/2, 182/3.
4. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
5. שטח התכנית: 6,264 מ"ר
6. מקום: חדרה, מדרום לשכ' הפועל מזרחי, מצפון למסילת הברזל, ממערב לכביש חיפה-ת"א הישן (כביש מס' 4)
7. יוזם ומגיש התכנית: הבעלים -
יוכלמן עמנואל, 42546085, סביון, הגבעה 57, 03-5345803
שטרנליכט שרגא, 2394864, רמת-גן, בועז 15, 03-6720371
אפלקר יחיאל, 966261, נתניה, שד' ניצן 22, 09-8828885
בן צבי רינה, 75819748, חדרה, צה"ל 21, 04-6323404
8. עורך התכנית: אדריכלית נאוה רוזנפלד. מס' רישוי 10345
רחוב דובנוב 18 תל-אביב 64368 טל: 03-6950848 פקס: 03-6462748
9. מטרות וייעודי התכנית:
 - 9.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה.
 - 9.2 שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א'(א)(4) לחוק.
 - 9.3 קביעת שטח עיקרי למגורים לפי יחידה ולא כ- % משטח המגרש, ללא הגדלה בסה"כ השטח המותר למגורים עפ"י סעיף 62 א'(2)(5)
 - 9.4 הגדלת תכנית קרקע מ- 30 ל- 35% עפ"י סעיף 62 א'(9).
 - 9.5 הקטנת סה"כ יח"ד המותרות לבנייה מ- 25 ל- 24 יח"ד עפ"י סעיף 62 א'(9).
 - 9.6 שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א'(א)(7) לחוק.
10. יחס לתכניות אחרות:
 - 10.1 תכנית זו משנה את תכנית חד/ 900 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4211 מיום 30.4.94 בתחומי חלוצה, בכל יתר העניינים יחולו הוראות חד/ 900.
 - 10.2 תכנית זו משנה את תכנית חד/מק/ 450 / ו' אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4706 ע"מ 964. בכל הנוגע לקווי בניין למחסנים ולחניות.

11. הוראות בנייה:

11.1

הערות	קווי בניין			שטח עיקרי ליח"ד במ"ר		מספר קומות מרבי	תכסית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ'	סימון בתשריט בצבע	האזור
	אחורימ'	צידית מ'	חזית מ' 5 מ' או ע"י תשריט	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
2 יח"ד למגרש. בכל מגרש תותר הקמת מבנה אחד לשתי יח"ד	כמסומן בתשריט	3 מ' או עפ"י תשריט	5 מ' או ע"י תשריט		150	2 קומות+ מרתף	35	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	תכלת	מגורים ב'

11.2 הערות:

11.2.1 שטחי שירות יהיו ע"פ חד/450 /ה.

11.2.2 קווי בניין למחסנים - יותר בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי

בניין צידי ואחורי 0. יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי. לא יותר

פתחים ו/או חלונות בקו בניין 0. יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

11.2.3 קו בניין לחניות - יותר חניות בקו בניין לחזית 0. ובנפרד מהמבנה העיקרי.

12 מיגון אקוסטי:

אזור מגורים לאורך דרך מס' 29

יותקן מגון אקוסטי ובטיחות עפ"י דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה שיהיה תנאי

למתן היתרי בניה. יזם הבניה ישא בהוצאות המיגון האמור.

13 רישום תשריטי חלוקה:

תנאי להוצאת היתרי בניה, יהיה הגשה ואישור תשריט חלוקה לצרכי רישום ע"י יזם

התכנית ועל חשבונו.

14 חניה:

א. החניה תהיה בתחומי המגרש.

ב. שיעורי חנית מכוניות יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)

התשמ"ג 1983 ועדכניהם.

"תכנית זו תקבל תוקף לאחר שהיזם (להלן היזמים) ימציא לוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (להלן: "הועדה המקומית") ולעיריית חדרה התחייבות לשפות את הועדה המקומית ו/או את עיריית חדרה על כל תביעות פיצויים שיוגשו להן לפי פרק ח' ו/או פרק ט' לחוק התכנון והבניה. תשכ"ה - 1965 או לפי כל דין אחר כנגד הועדה המקומית ו/או עיריית חדרה בקשר עם התכנית.

תנאי להתחייבות השיפוי הם:

היזמים יצורפו ע"י הועדה המקומית כצד לכל משא ומתן בדבר תשלום פיצויים ושיעורם ונתקיימו אחד משניים אלה:

1. היזם הסכים לשיעור הפיצויים.
2. לא הסכים כאמור, תבוא על התביעה הכרעה, של ועדת ערר או בית המשפט המוסמך לפי עניין, והועדה המקומית או העירייה נקטו בכל הצעדים הדרושים כדי לצרף את היזם כבעל דין בהליכים המשפטיים.

היטל השבחה:

16

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

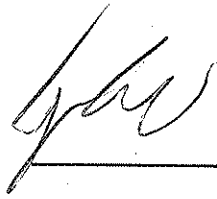
טבלת שטחי מגרשים:

17

מצב מוצע		מצב קיים		הייעוד
שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	
470	182/1	2112	182/1	מגורים ב'
547	182/1/2	2072	182/2	
572	182/1/3	2080	182/3	
470	182/2			
548	182/2/1			
541	182/2/2			
474	182/3			
546	182/3/1			
539	182/3/2			
494	182/4/1			
546	182/4/2			
517	182/4/3			
6,264 מ"ר		6,264 מ"ר		

* שטחי המגרשים הנם ע"פ מדידה גראפית. אי דייקנות כתוצאה משיטת החישוב לא יחושבו לסטייה. תחשוב מדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובנייה



חתימת יוזם ומגיש התכנית



חתימת עורך התכנית
