

מצוק מהנדסים בע"מ

- 1 מהדורה 23/4/98
- 2 מהדורה 4/5/98
- 3 מהדורה 7/12/98
- 4 מהדורה 28/12/98
- 5 מהדורה 17/11/99
- 6 מהדורה 26/3/00
- 7 מהדורה 4/6/00
- 8 מהדורה 19/8/01
- 9 מהדורה 28/10/01

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ר ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

29-11-2001

נ ת ק ב ל

תיק מס'

שנוי לתכנית חד 848 שתקרא חד/848' - תוספת
נח"ד ביתרת חלקה 333 בגוש 10035, חדרה

ח ת י מ ר ת

ורדית פז - אדריכלית
מ.ר. 79334

חתימת המתכנן: ורדית פז - אדריכלית

מצוק מהנדסים בע"מ
חטיבת גולני/ניצנים
ת.ד. 10578 בית אליעזר
חדרה
טל. 04-6203081

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

חדרה

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

אישור תרגום מס. 848/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.4.01 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תכנית ב.ע. מס'/חד 848

הועדה המקומית בשיבתה מס' 38013

מיום: 28/9/98 החליטה להמליץ על
התכנית הנקובה לעיל.

תאריך: 28/9/98

מנהל:
למנהל המחוזי:
למנהל המועצה המקומית:
למנהל המועצה המחוזית:
למנהל ההפקדה:
למתן תוקף:

הודעה על אישור תכנית מס. 848/3

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5045

מיום 7.1.02

הודעה על הפקדת תכנית מס. 848/3

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4912

מיום 21.8.00

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ח ד ר ה

1. שם התכנית:

שנוי תכנית מתאר מקומית חד/848 שתקרא חד/848 א'
תוספת יח"ד ביתרת חלקה 333 בגוש 10035, חדרה

2. מסמכי התכנית:

מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט בקנ"מ 1:1000, 1:500
מסמך ג' - נספח בינוי ק"מ 1:250 - מחייב בנושא
הבינוי לגבי המבנה המתוכנן בלבד
אריה (חוריה) משה - ת.ז. 996212 תרנ"א 91 חדרה
סודרי שמואל - ת.ז. 7249561 קרית ביאליק

3. יוזם התכנית:

4. עורך התכנית:

ורדית פז - אדריכלית
דגניה 34 כרכור
טל. 04-6271747

5. מגיש התכנית:

מצוק מהנדסים בע"מ
חטיבת גולני/ניצנים
ת.ד. 10587 חדרה
טל. 04-6203081

6. המקום:

חדרה
גוש: 10035
חלקה: 333
רח' הרב קוק 7

7. שטח:

1.000 מ"ר

8. בעל מקרקעין:

אריה (חוריה) משה - ת.ז. 996212 תרנ"א חדרה
סודרי שמואל ת.ז. 7249561 ביאליק חדרה
" שומרון " חברה לבנין חדרה בע"מ
חוריה יהודית

6448146	ת.ז.	שניידר רומה
6423421	ת.ז.	שניידר אנשל
6530693	ת.ז.	דוידסון מישר
6827637	ת.ז.	דוידסון מרים
05130254	ת.ז.	גבאי יצחק
026830588	ת.ז.	גבאי צפורה
5502972	ת.ז.	דוד רחל
024090037	ת.ז.	פוליאק יעל
016589145	ת.ז.	פוליאק אריה
09187121	ת.ז.	קלימן יעקב
490797	ת.ז.	זנדוויס אשר
490798	ת.ז.	זנדוויס נחמה
0182395	ת.ז.	שרמן יפה
4285933	ת.ז.	שרמן יהודה

9. מטרת התכנית:

הסבה מאזור " מגורים מיוחד " לאזור " מגורים מיוחד א' " על מנת לאפשר הקמת שתי יחידות בשטח החלקה האחורי על קומת עמודים המשמשת למטרת חניה.

10. יחס לתוכניות מאושרות:

התכנית משנה את תכנית מתאר מס' ח.ד. 848 תאריך מתן תוקף 10.3.93 שכו' האוצר שכו' נחליאל וגבעת בילור.

11. באור מילולי של המקרא:

סימון בתשריט

ביאור

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. גבול התכנית | קו כחול עבה |
| 2. דרך קיימת/מאושרת | צבע חום תחום שחור |
| 3. אזור מגורים ב' | כחול |
| 4. אזור מגורים מיוחד | כתום מותחם כתום |
| 5. אזור מגורים מיוחד א' | כתום תחום כתום + קווים אלכסוניים כתומים |
| 6. קו אדום מקוקו | קו בנין לבנין חדש |
| 7. גבול החלקה | צבע ירוק |
| 8. מס' חלקה | ירוק |

12. זכויות בניה:

א. מצב קיים

תאור האזור	הסימון	זכויות
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	א. לא תותר תוספת בניה למעט סגירת מרפסות קיימות ב. תותר בנית עליות לגג עפ"י הנחיות תכנית מתאר.

ב. מצב מוצע

תאור האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש	תכסית		
			בנין קיים	בנין מוצע	סה"כ
מגורים מיוחד א	כתום תחום כתום עם פסים אלכסונים כתומים	1.000 מ"ר (קיים)	14%	24%	38%

מספר קומות		יח"ד			שטח עקרי בכל הקומות מ"ר / אחוז	
בנין קיים	בנין מוצע	בנין קיים	בנין מוצע	סה"כ	בנין קיים	בנין מוצע
4 קומות	2 קומות + ק.ע + מרתף	8 יח"ד	2 יח"ד	10 יח"ד	63% 630	25% 250
					88% 880	

מרווחים - קיים ומוצע			גובה מכסימלי		מרווח בין מבנה קיים למוצע
קדמי	צידי	אחורי	בנין קיים	בנין מוצע	8 מ'
כפי שקיים בבנין קיים	4 לבנין חדש כפי שקיים לבנין קיים	6	12.5 מ'	9 מ'	

פרוט שטחי שירות למבנה החדש.

1. מעל מפלס הכניסה הקובעת

חניה: 25 מ"ר ליח.
יציאה לגג: 15 מ"ר ליח'
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א
חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי.
תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה

2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת

50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

13. שטחים

מצב מוצע					מצב קיים				
חלקה	שטח	יעוד	סימון	% מכלל השטח	חלקה	שטח	יעוד	סימון	% מכלל השטח
333	1000	מגורים מיוחדים	כתום פסים אלכסוניים תחום כתום	100	333	1000	מגורים מיוחדים	כתום תחום	100

14. תכליות ושמושים

אזור מגורים

- א. בנייני מגורים - עד 10 יח"ד.
ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים באותו בית.

15 חניה

- א. מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) ושינויהן מעת לעת ובתחום המגרש.
ב. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת נושא החניות עם דירתי המבנה הקיים בחלקה.

16. חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	
הכבלים אוויריים	1.50 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 על חשבון היזמים ובתאום 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.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן 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 אשור והסכמה מחברת חשמל.

17. שרותים עירוניים: כל השרותים העירוניים (אספקת מים, הוצאת אשפה, ביוב, נקוז) ינתנו ע"י הרשות המקומית לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

18. מס השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

19. שפוף מבנה קיים: היתר הבניה יותנה בשפוף המבנה הקיים במידה ודילרי המבנה יביעו רצונם בכך.

רח' אבן גבירול 14, הרצליה 46482 טל. 09-9583821 פקס. 09-9558622
mazok@netvision.net.il

חטיבת גולני, בית אלעזר, חדרה טל. 04-6203081 פקס. 04-6203082
amaizel@bezeqint.net ת.ד. 10578 מיקוד 38110

מצוק מהנדסים
בע"מ

חתימות:

.....
עירית חדרה

.....
ועדה מקומית

.....
ועדה מקומית

.....
קובלים

.....
המתכנן