

תוכנית מס חד \מק\811 \ט"ו

שם התכנית: שינוי הוראות בניה
בגוש: 10040 חלקה 99

מחוז

ועדה מקומית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

אֵי שׁוֹרֵי יָם

הפקדה

מתן תוקף

ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' <u>ח/ת/כ/811</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' <u>2008004</u> מיום <u>18.6.08</u> מהנדס העיר _____ יו"ר הועדה _____	הודעה על הפקדת תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5797</u> מיום <u>16.4.08</u>
אינני בני ממקה מהנדס הועדה המקומית חיים אביטן יו"ר הועדה המקומית	אינני בני ממקה מהנדס הועדה המקומית חיים אביטן יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס'	הודעה על הפקדת תוכנית מס'
פורסם ביום 8.08	פורסם ביום 8.08
עיתון	עיתון
הצוה	הצוה
המקומי	המקומי
אדר' אדם קולמן - מתכנ המחוז	אדר' אדם קולמן - מתכנ המחוז
יגאל שחר - הממונה על המחוז	יגאל שחר - הממונה על המחוז

י.פ. מס	מיום	י.פ. מס	מיום
---------	------	---------	------

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

המגרש ממוקם ברח הארז 2 בחדרה. רח הנמצא בחלקה הדרומית של העיר. הבינוי האופיני לאיזור הינו שכונת מגורים פרטיים עם צפיפות של 2.5 יחידות לדונם. התכנית מסדירה קווי בנין לצד מזרח לבינוי קיים. בניה עתידית תהיה על פי הוראות הת.ב.ע. התקיפה.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10041 חלקה: 152	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
חדומק\811\ט"ו	מס התכנית	
1002 מ"ר.		1.2 שטח התכנית
הפקדה.	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
18.02.2008	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת.	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית.	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
62א(א)(4)	לפי סעיף בחוק	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תלת מימד	
		1.5 מקום התכנית
"חדרה"	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
192,425	קואורדינטה x	
702,750	קואורדינטה y	
רח הארז 2 חדרה		1.5.2 תאור מקום
עירית חדרה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
חדרה	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
דרום מרכז העיר, שכ ברנדס	שכונה	
הארז	רחוב	
2	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10040	מוסדר	חלק מהגוש	99	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
811\חד	שינוי	שינוי בכל הנוגע לקווי בנין לבניה קיימת.		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	דוניו דוד וגיא	15.10.2007	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	דוניו דוד וגיא	15.10.07	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית

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.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
dondavid@inter.net.il	04-6334627	050-372659	04-6342375	הרצל 23 חדרה	עיריית חדרה	2606	050696343	דוני דוד	הנדסאי	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
			5910163-050	הארז 2 חדרה			69676336	איטן שלמה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			5910163-050	רח הארז 2 חדרה			69676336	איטן שלמה מ.מ.י- חיפה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
dondavid@inter.net.il	6334727-04	6342375-050	04-6332140	הרצל 23 חדרה	הרצל 23 חדרה	1149442606	033638446050696343	דוני גיא דוני דוד	מהנדס בנין הנדסאי	אדריכל
milikgol@zahav.net.il			6325454-04	רוטשילד 27	חדרה	61	05454175	מודי חזרה מיליק גולדשטיין	מודד מוסמך	מודד

09/07/2008

עמוד 7 מתוך 14

1.9 הגדרות בתכנית

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**

א. שינוי קו בנין מזרחי למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קו בנין צידי מזרחי לבניה קיימת יהיה על פי המסומן בתשריט.
- בכל יתר ההוראות תקבע תוכנית חד\811.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאויש	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1002 מ"ר	שטח התכנית – מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

		יעוד	תאי שטח
		איזור מגורים א2	100

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 איזור מגורים

3.1.1 א. בניני מגורים

3.1.2 משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותו בית.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (המגרש)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת הקובעת	מעל הקובעת					סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי מעל הקובעת	סה"כ שטחי מעל הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות	סה"כ שטחי בניה				סה"כ שטחי מעל הקובעת
6		על פי התשריט	-	2.5	2	30%	-----		על פי חד450	-	40%	על פי חד450	40%	1	מגורים א	

כל בניה עתידית תעמוד בקווי הבנין על פי התוכניות המאושרות במקום.

5. הוראות נוספות.

5.1 הוראות בנושא חשמל

- 5.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 5.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 5.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 5.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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 ו-או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטר
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ) 11 מטר.
- בקו מתח עד 400 ק"ו 21 מטר.
- עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתאום 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.
- א. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-
- מ- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה)
- ב. תחנות טרנספורמציה יוקמו בכל מקום בתיאום עם חב חשמל ובאישור מהנדס העיר.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה.
- ג. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש.
- לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

5.2 הפקעות לצרכי ציבור

5.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

5.3 הריסת מבנים, גדרות מדרגות.

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המסומן בתשריט להריסה ופינוי על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

7. מימוש התכנית

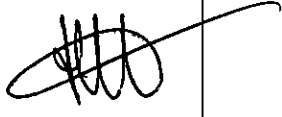
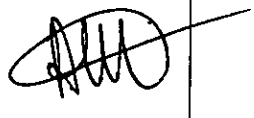
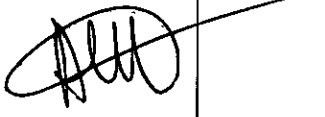
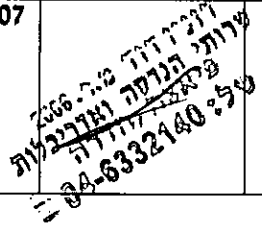
זמן משוער לביצוע תכנית זו – מידית מיום אישורה.

8. אישורים וחתומות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/7/08			69676336	איטן שלמה	מגיש התכנית
10/7/08				-	יוזם התוכנית
10/7/08			69676336	איטן שלמה מ.מ.י. חיפה	יוזם התכנית בעלי עניין בקרע
15.10.2007		-	050696343	דוניו דוד וגיא	עורך התכנית