

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/701 ג'

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה בגוש 10041 חלקה 57.

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חדרה
סוג תוכנית: מפורטת

ו.ב.ע - מתן תוקף

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' 701/131/2010003 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2010003 ביום 12.7.10 מהנדס העיר יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' 701/131/2010003 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 2009006 ביום 12.11.09 יו"ר הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6187 מיום 13.11.10</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 701/131/2010003 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6088 מיום 17.5.10</p>

דברי הסבר לתוכנית

תוספת יחידת דיור ושינוי בקו בנין לבית מגורים קיים ברח' העבודה, בחדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10041 חלקה 57.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)**

חד/ מק/ 701 ג'

מספר התוכנית

0.840 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

15.2.10 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן (4)

• 62 א(א) סעיף קטן (8)

•

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
		קואורדינטה X	703,619
		קואורדינטה Y	192,443
1.5.2	תיאור מקום	שכ' ברנדייס חדרה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חדרה
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חדרה
		שכונה	ברנדייס
		רחוב	העבודה
		מספר בית	11

יפורטם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות ברלקן
10041	• מוסדר	• חלק מהגוש	✓57	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
701/חד	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/701 ממשיכות לחול.	2673	20/11/1980
חד/450 ה'	כפיפות		4336	3.12.95

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	14	ל"ר	15.9.09	מיכאל דוידוב		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	15.9.09	מיכאל דוידוב		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
ל"ר	צדוק נשר	0067996	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רח' העבודה 11 חדרה		052-3605651		galb@aipm.co.il	ל"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ל"ר	צדוק נשר	0067996			רח' העבודה 11 חדרה		052-3605651		galb@aipm.co.il

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	מיכאל דוידוב	016686412	23625	ל"ר	הרצל 18 חדרה	6225001-04		6227429-04	Liatsh99@walla.com
מודד מוסמך	ריאד יונס ומ. בהרי		722		ערעה מיקוד 30026	6353258-04	5369920-050	6353258-04	younis224@yahoo.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. שינוי ההוראה בדבר מס' מבנים במגרש.
- ב. תוספת יחידת דיור.
- ג. שינוי בקו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי הבינוי ע"מ לאפשר בניית שתי יחידות דיור נפרדות שלא במבנה אחד.
- ב. תוספת יחידת דיור אחת, מ-1 יח"ד במצב מאושר, ל-2 יח"ד במצב מוצע.
- ג. הקלה בקו בנין צידי (דרומי) מ-3.19 במצב מאושר, ל-3.05 במצב מוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	315.6		-	315.6	מ"ר	מגורים
	2		+1	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	57	מגורים א'
			לי"ר	577	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
93.93%	789	מגורים א'2		93.93%	789	מגורים א'
6.07%	51	דרך		6.07%	51	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%) שטח עיקרי בלבד	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- צפוני	צידי- דרומי	
			שדות	עיקרי	שדות	עיקרי												
מגורים אי' 2	57	789	עפ"י תכניות תקפות	-	עפ"י תכניות תקפות	315.60 מ"ר	40%	* 2		30%		1	2	5	3.19	3.05	6	

* תותר בניית 2 יח"ד נפרדות שלא במבנה אחד.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	
מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ושינויהן מעת לעת.	

6.2 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.3 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

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

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	5.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטח המיועד לצרכי ציבור, בתא שטח: 577, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.5 הריסת גדרות

- גדרות המסומנות בסימון הריסה הינן מיועדות להריסה.
- הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון ויפוגו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: צדוק נשר	מגיש התוכנית
תאריך: 11/11/10	חתימה: מורן אדריכלות והנדסה הגיבורים 59 חדרה 04-6225001	שם: מיכאל דוידוב	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: צדוק נשר	בעל עניין בקרקע