

306553 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/900 נ"ד

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה בגוש 10013 חלקה 31

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p style="text-align: center;">ז.ב.ע - מתן תוקף</p> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית חדרה</p> <p>הפקדת תכנית מס' חד/מק/900 נ"ד הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 2009009 ביום 22.12.09</p> <p style="text-align: center;">יו"ר הועדה</p>	<p style="text-align: center;">ועדה מקומית חיפה</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2011003 ביום 9.2.11</p> <p style="text-align: center;">מנהל העיר יו"ר הועדה</p>
---	--

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חד/מק/900 נ"ד פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6167 ביום 2.12.10</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת תכסית קרקע ושינוי בקווי בנין לבית מגורים קיים ברח' עמק יזרעאל, שכי נווה חיים
בחדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10013 חלקה 31

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

חד/מק/900 נ"ד

מספר התוכנית

2.483 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

29.8.10

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

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) (4) , 62 א(א) (9).

• 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 706,511
קואורדינטה Y 191,536

1.5.2 תיאור מקום שכי נווה חיים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה בתוכנית

התנייחות לתחום הרשות

נפה חדרה

יישוב חדרה

שכונה נווה חיים
רחוב עמק יזרעאל
מספר בית 14

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	• מוסדר	• חלק מהגוש	;-	31 ✓

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
900/במ/חד	31/10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/במ/900	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/במ/900 ממשיכות לחול.	4211	30.4.94
חד/מק/900 יד	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/מק/900 נד ממשיכות לחול.	5477	5.1.06
חד/450 ה'	• כפיפות		4336	3.12.95
חד/מק/450 ו'	• כפיפות		-	-

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	13	ל"ר	30.9.09	מיכאל דוידוב		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	30.9.09	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)
לי"ר	ניצה בן איטח	5870897-5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' עמק יזרעאל, שכי נווה חיים חדרה		052-5544030			
לי"ר	יוסף בן איטח	5847705	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' עמק יזרעאל, שכי נווה חיים חדרה					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	שונים								

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	ה.אדריכלות מיכאל דוידוב	016686412	23625	לי"ר	לי"ר	הגיבורים 59 חדרה	04-6225001	052-6433818	04-6227429	Liatsh99@walla.com
• מודד	מודד מוסמך מ.יונס ומ.נור	050431592	1238	לי"ר	לי"ר	ערערה מיקוד 30026	04-6353258	050-5369920	077-3388068	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. הגדלת תכסית קרקע.
- ב. שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת תכסית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-33% במצב מוצע.
- ב. שינוי בקו בנין צידי (צפוני) מ-4.00 מ' במצב מאושר ל-1.56-4.00 מ' במצב מוצע. הכל עפ"י המסומן בקו אדום מקווקו בתשריט המצורף לתכנית.
- ג. שינוי בקו בנין קדמי (מערבי) מ-5.00 מ' במצב מאושר ל-0.41-5.00 מ' במצב מוצע. הכל עפ"י המסומן בקו אדום מקווקו בתשריט המצורף לתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	993.20		—	993.20	מ"ר	מגורים

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
				31/10	מגורים א'2

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
100%	2,483	מגורים א'2		100%	2,483	מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	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				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					צפוני- צפוני	דרומי- צפוני			
			עיקרי	שרות									מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים א'2	31/10	2,483	993.20	עפ"י תכניות תקפות	-	עפ"י תכניות תקפות	-	2.5	33%	2	1	*	*	4.00	20.00

* קווי הבניין ליחידה הצפון-מערבית, לבניה קיימת בלבד, תהיה עפ"י המסומן בקו אדום מקווקו בתשריט המצורף לתכנית זו. קו הבנין לחזית, כפי שמסומן בתשריט, יהיה לטובת פרגולה ומדרגות בלבד. כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה, בכל הנוגע לקווי בניין, תהיה עפ"י הוראות התב"ע הראשית החלה במקום.

** החזית הצפונית של היחידה הצפון-מערבית תהיה אטומה וללא פתחים.

--

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															
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>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:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">5.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים</td> <td style="text-align: right;">2.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו</td> <td style="text-align: right;">5.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td style="text-align: right;">20.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td style="text-align: right;">35.0 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td style="text-align: right;">1.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td style="text-align: right;">3.0 מטר</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>		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
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														

7. ביצוע התוכנית


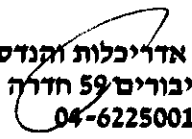
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: בן איטח ניצה ויוסף	מגיש התוכנית
תאריך: 29.8.10	חתימה:  מורן אדריכלות והנדסה הגיבורים 59 חדרה 04-6225001	שם: מיכאל דוידוב	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: שונים	בעל עניין בקרקע