

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ז.ג.ע - מתן תוקף

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/764 ו

שם תוכנית: שינוי בקווי בניין בגוש 10008 חלקה 258

מס' הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

05.11.2012

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חדרה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית חדרה י.שור תכנית מס' 764/מק/764 הועדה המקומית חדרה החליטה לאשר את התכנית כשיבתה מס' 2009005 ביום 28.7.11 יו"ר הועדה	ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' 764/מק/764 הועדה המקומית חדרה החליטה להפקיד את התכנית כשיבתה מס' 2009005 ביום 12.11.09 יו"ר הועדה
הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6439 מיום 28-6-12	הודעה על הפקדת תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6153 מיום 28.10.10

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קווי בנין לבית מגורים קיים ברחוב חיים משה שפירא, שכ' גבעת אולגה בחדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שינוי בקווי בנין בגוש 10008 חלקה 258
1.1	שטח התוכנית	מספר התוכנית
1.2	שטח התוכנית	חד/מק/764 ו
1.3	מהדורות	1.010 ד'
1.4	סיווג התוכנית	- מילוי תנאים להפקדה - שלב - מספר מהדורה בשלב 3 - תאריך עדכון המהדורה 12.7.10 - סוג התוכנית - האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית - לפי סעיף בחוק - היתרים או הרשאות - סוג איחוד וחלוקה - האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		- תוכנית מפורטת - כן - ועדה מקומית 62 א(א) סעיף (4) - תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. - ללא איחוד וחלוקה. - לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה
- קואורדינאטה X 189,560
קואורדינאטה Y 705,720
- 1.5.2 תיאור מקום שכון קדמת ים, גבעת-אולגה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה
- התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות
נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חדרה
- שכונה גבעת אולגה
רחוב חיים משה שפירא
מספר בית 10

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	• מוסדר	• חלק מהגוש	258	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/764	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/764 ממשיכות לחול.	3248	15.9.85
חד/במ/938	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/במ/938 ממשיכות לחול.	4211	30.4.94
חד/450 ה'	• כפיפות		4336	3.12.95
חד/450 ו'	• כפיפות		4706	1.12.98
חד/947	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/947 ממשיכות לחול.	4172	2/12/1993

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	14	ל"ר	17.9.09	מיכאל דוידוב		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	17.9.09	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											
גוש/ חלקת	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משותף מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-2256874		רח' משמר הים 10 ג.אולנה חדרה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	16873309	ויטלי שאלוב	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם משותף מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ושונים	מקצוע / תואר
											• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Liatsh99@walla.com	6227429-04		6225001-04	הגיבורים 59 חדרה	ל"ר	23625	016686412				מיכאל דוידוב
younis224@yahoo.com	6353258-04	5369920-050	6353258-04	ערערה מיקוד 30026		722					ריאד יונס ומ. בהרי

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

שינוי בקווי בניין לבית מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בניין צידי (צפוני) מ-4.00 מ' (במצב מאושר), ל-3.47 מ' (במצב מוצע).
שינוי בקו בניין צידי (דרומי) מ-4.00 מ' (במצב מאושר), ל-0.00 מ' (במצב מוצע).
שינוי בקו בניין אחורי (מזרחי) מ-6.00 מ' (במצב מאושר), ל-0.00 מ' (במצב מוצע).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.010 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	370.40	-	370.40		
	מס' יח"ד	2	-	2		

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
			258	מגורים א'2
			1258	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	מ"ר	אחוזים	יעוד
91.68%	926	מגורים א'2	926	91.68%	מגורים א'
8.32%	84	דרך	84	8.32%	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	באזורי מגורים תותר הקמת בנייני מגורים והשימושים הבאים עפ"י תכנית מפורטת:
א.	בנייני ציבור ומוסדות ציבור.
ב.	מועדנים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות.
ג.	שטח ציבורי פתוח, מגרשי משחקים וספורט.
ד.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
ה.	דרכים ושטחי תניה.
ו.	מסחר קמעונאי לשימוש תושבי השכונה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) שטח עיקרי בלבד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי מזרחי	צדדי-דרומי	צדדי-צפוני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מעל מפלס לבניסה הקובעת	שטחי בניה שירות			
*	0.00	*	5.00	1	2	-	35%	2.5	2	370.40 מ"ר (40%)	-	עפ"י תכנית	עפ"י תכנית	370.40 מ"ר (40%)	926	258	מגורים 214

* קווי הבניין הינם לבניה קיימת בלבד. כל בניה עתידית תעמוד בקווי הבניין עפ"י התכניות המאושרות במקום.

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 ההשבחה 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 בניה רק 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: 1258 , יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

7. ביצוע התוכנית

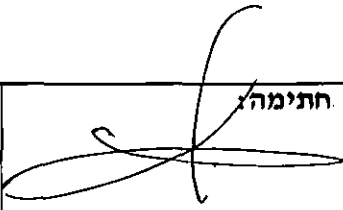
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ויטלי שאולוב	חתימה: 	תאריך:
עורך התוכנית	שם: מיכאל דוידוב	חתימה:  מורן אדריכלות והנדסה הגיבורים 59 חדרה 04-6225001	תאריך: 12.7.10
בעל עניין בקרקע	שם: שונים	חתימה:	תאריך: