

מסמך אי' - תקנות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת מס' חד/מק/ 1342
איחוד וחלוקה ושינוי בקו בנין
בגוש: 10008 ת. חלקות: 62, 63.
שינוי לתכנית מפורטת מס' חד/764 ו-חד/764 ג'

הפקדה מוקדמת
מועדה המוקדמת לתכנון המקומי
בישיבתה מס' 2005004 ביום 29.8.05

מס' 1342/מק/5543
22.6.06

חתימות:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה

עורך התכנית:

מיכאל דוידוב
"מורן אדריכלות והנדסה"

ועדה מקומית חדרה
אישור תכנית מס' 1342/מק/5543
ועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבתה מס' 2006008 ביום 1.11.06

התפוח המתוק
נכסים והשקעות בע"מ
ח.פ. 513469064

מורן אדריכלות והנדסה
רח' הרצל 18 חדרה
רשיון מס' 23625

- תאריך: 20.07.05 חדרה- דיון בעדה המקומית.
- תאריך: להפקדה
- תאריך: 20.11.05 עידכון
- תאריך: 05.01.06 עידכון
- תאריך: 26.02.06 עידכון
- תאריך: 22.03.06 עידכון
- תאריך: 06.12.06 עידכון
- תאריך: 29.03.07 עידכון
- תאריך: 20.05.07 עידכון
- תאריך: 14.06.07 עידכון
- תאריך: 18.06.07 עידכון
- תאריך: 01.06.08 עידכון

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד / מק / 1342 - איחוד וחלוקה ושינוי קו בנין בגוש 10008 ה. חלקות 62, 63. שינוי לתכניות מפורטות מס' חד/764, חד/764 ג'.
2. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט התכנית.
3. מסמכי התכנית: מסמך א'- תקנות התכנית בן 4 עמודים. מסמך ב'- תשריט מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:250.
4. המקום: רח' הראשונים פינת רח' השלדג, גבעת אולגה חדרה.
5. גושים וחלקות: גוש 10008 ה. חלקות 62, 63.
6. שטח התכנית: 2,615 מ"ר.
7. בעלי הקרקע: קרן קיימת לישראל
8. יזם התכנית: התפוח המתוק נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 513469064
9. עורך התכנית: דוידוב מיכאל - רח' הרצל 18 חדרה - 6225001-04.
10. יחס לתכנית אחרת:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד / 764 אשר הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3248 מיום 15.09.85 ולתכנית חד / 764 ג' אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4330 ביום 27.08.95.
11. מטרת התכנית:
א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
ב. שינוי בקו בנין למבנה קיים עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
ג. הגדלת תכנית קרקע עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
ד. תוספת יחידות דיור - על פי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.
12. ביאור המקרא:
גבול תכנית - קו כחול.
גבול גוש - קו שחור עבר ומשונן.
גבול חלקה קיימת ומספרה - קו ירוק רציף וספרה בירוק בעיגול ירוק.
גבול חלקה לביטול ומספרה - קו ירוק מקווקו וספרה בירוק בעיגול ירוק מקווקו.
גבול מגרש חדש ומספרו - קו שחור רציף וספרה בשחור באליפסה שחורה.
מס' דרך - ספרה ברבע העליון של העיגול.
קו בניין - ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול.
רוחב דרך - ספרה ברבע התחתון של העיגול.
דרך קיימת או מאושרת - צבע חום.
אזור מגורים ד' - צבע ורוד.
קו בניין מאושר - קו אדום רציף.
קו בניין מוצע - קו אדום מקוטע.
ש.צ.פ - צבע ירוק.
בניה בקיר משותף - שני קווים שחורים מקבילים.

13. הוראות הבניה :

מס' יח"ד	קווי בנין			תכנית קרקע	האזור	מצב קיים
	אחור	צד	חזית			
10 יח"ד	6	5	5	33%	מגורים ד'	
11 יח"ד	* עפ"י המסומן בתשריט			42%	מגורים ד'	מצב מוצע

* קווי הבניין לבניה קיימת בלבד.
* הוראות הבניה בטבלה לעיל מתייחסות למגרש 63.

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה, בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום, ע"י יזם התכנית ועל חשבונו ואישורו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג. יתר הוראות הבניה עפ"י התכניות המאושרות במקום.

14. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

15. מרחקי בטיחות מרשת החשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר מציר הקו.
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ-1 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

16. הריסת: תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתשריט ופינויים ע"י מבקש ההיתר ועל השכונר.

17. טבלת שטחי מגרשים:

היעוד	מצב קיים	מצב מוצע
מגורים ד'	2,278 מ"ר	2,278 מ"ר
שצ"פ	319 מ"ר	319 מ"ר
דרך	18 מ"ר	18 מ"ר
סה"כ	2,615 מ"ר	2,615 מ"ר

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שהתיה תמואמת עם השויות התכנון המוסמכות, תימסגרו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס תכנוני או לכל בעל זכויות אחר משטח התכנית כל עוד לא תוקנה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בניגוד, יראו תחיתתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בסטטוס הנדון ו/או סר השות מוסמכת, לפי כל הודו יעצוי כל דיון, למצן הסר מסק מוצהו סוד כי אט נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הסלול לתכנית, אין בתימסגרו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור יעצוי כל דיון, זכנן תתימסגרו ניתנת אך ייתק מנקודת מבט תכנונית.

יובהל סקרקעו ישראל
 זחה חיסה

2.6.08