

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חז/763 ב' - הגדלת דירות באיזור מגורים מיוחד בגבעת אולגה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חז/763 ב' - הגדלת דירות באיזור מגורים מיוחד בגבעת אולגה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע, מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט. בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 64.350 דונם .
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.
6. ה מ ק ו מ: חדרה; שכי גבעת אולגה, רח' הגדוד העברי, החלוץ, מלכי ישראל, אלי כהן ושבטי ישראל.
7. גושים וחלקות: גוש 10572 חלקות: 250, 252, 256-280, 303, 305, 308, 309, 313, 323, 324, 338-343, 486-488.
8. הינוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י.פינצי, ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה והגדלת דירות באיזור מגורים מיוחד.
12. יחס לתכניות מאושרות: קטע תכנית מס' חז/763 שבתחום תכנית זו יבוטל והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.
13. תכליות ושימושים: איזור מגורים - בתי מגורים.

14. האיזורים והוראות הבניה:
- א. לא תותר תוספת יחידות דיור.
 - ב. יותר איחוד דירות.
 - ג. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות על פי תכנית אחידה לכל הבית.
 - ד. במגרשים בהם אין מסומנת הרחבה מוצעת לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות קיימות.
 - ה. שטח יחידת דיור ברוטו לא יעלה על 114 מ"ר.
 - ו. המרחק בין 2 בנינים לא יקטן מ-8 מ', אם הגמלונים יהיו אטומים יותר מרווח שלא יקטן מ-6 מ'.
 - ז. קו בנין אחורי כמסומן בתשריט.
 - ח. ככל מקרה לא יקטן קו בנין כלשהו מ-2 מ'.
 - ט. במגרשים 338-340, 486-488, לא יוצא היתר בניה אלא על-פי תכנית אחידה, על רקע מפת מדידה מצבית, להרחבת שלשת הבנינים.
 - י. ככל מקרה של בקשה להיתר לבנין שקלימת חובת מרחק מינימלי בינו לבין הבנין השכן, יסומן במפת המדידה גם הבנין השכן.
- במקרה של תוספות בניה סמוכות בשני בנינים, תוגש מפת מדידה שתציין ההרחבה המוצעת בשני הבנינים.

15. חישוב אחוזי הבניה: אחוזי הבניה הינם כוללים לרבות מקלט.

16. תכנית פיתוח:
- לא יבתן היתר בניה אלא אם מהבדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינטסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאטפקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

17. קווי חשמל:
- לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשנך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל

קו חשמל במתח במנך	מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
עד 33 ק"ו	מתוכנן או מאושר - מציר הקו	6.5 מ'
קו חשמל עלינון	קיים - מהתיל הקיצוני	9.5 מ'
110-150 ק"ו	מתוכנן או מאושר - מציר הקו	13.0 מ'

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

18. חישוב שטחים: חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.

19. שלבי הביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

20. חתימות:

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי-שמואל רזה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

21. תאריך: 17.4.85 לדיגן בועדה המקומית
15.5.85 לדיגן בועדה המחוזית
1.5.86 להפקדה
7.7.87 - למתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
חדרה	
תכנית ב.ע. חד/מס' 463	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 7	
מיום 31.3.85 החליטה להמליץ על	
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
נהגים הועדה המקומית	י"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה, חדרה	לתכנון ולבניה חדרה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי 222
 תכנית ע"י מ.א.ג. מס' 2763/31
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-49 (מ.א.ג.)
 מיום 7.7.87 החליטה לתת חוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי 222
 תכנית ע"י מ.א.ג. מס' 2763/31
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-24
 מיום 18.2.86 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 2763/31 מורסמה למתקן בילקוט
 המרסומים מס' 3543 מיום 15.3.88 עמוד 174Z

תכנית מס' 2763/31 מורסמה להקדחה בילקוט
 המרסומים מס' 3387 מיום 9.10.86 עמוד 29

ל"ב לזכר זמ"א"ן

נ' בגשני הגשמי