

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מפורטת הנקראת: תכנית מס' חד/854 - כביש עוקף בדרום מזרח גבעת אולגה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/854 - כביש עוקף בדרום מזרח גבעת אולגה.

2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע, מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ  
1:1250

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריטים בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 21.4 דונם.

5. חלנת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.

6. המקום: חדרה, מדרום וממזרח לגבעת אולגה, המשך רח' חזון איש מדרום לרח' מלכי ישראל.

7. גושים וחלקות: גוש 10572, חלק מחלקות: 221, 224, 227, 246.

8. היוזם 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:  
א. קביעת איזור מגורים ב'  
ב. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.  
ג. קביעת דרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים, ביטול שטח לחניה.

12. יחס לתכניות מאושרות:

קטעי התכניות המפורטות להלן שבתחום תכנית זו יבוטלו והוראות תכנית זו תהיינה

הקובעות: חד/761 - הקטע משכ' אלי כהן בגבעת אולגה א, ב, ג, ד (מ-6).

חד/763 - גבעת אולגה א', ב', ג', ד' (מ-6).

13. תכליות ושימושים:

13.1 איזורי מגורים

באיזורי מגורים תותר הקמת בניני מגורים.

13.2 שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים ונטיעות, לציבור, חורשות ושדרות
- ב. מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל
- ד. מגרשי ספורט, מתקני ספורט
- ה. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א
- ו. תחנות טרנספורציה תת-קרקעיות.

14. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולבה התקנות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה:

הערות	קוי בנין			סה"כ % ברוטו בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכסית קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי	הסימון בתשריט בצבע	ה א י ז ו ר
	אחור	צד	חזית							
4 יחיד לדונם	6	4	עפ"י התש-ריט	50	2	25	500	18	כחול	מגורים ב' (דירות)
				60	2	30				מגורים ב' (קוטג'ים)
עפ"י תכליות האלזור באישור הועדה המקומית							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח

15. חישוב אחוזי הבניה:

א. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט.

ב. כ ל ל י - אחוזי הבניה יחושב מהשטח נטו דהייבנ משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.


16. הפקעות ורישום השטחים: השטחים בתכנית זן המינעדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית נירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

17. חניית מכוניות: שיעור החניה באיזורי המגורים יהיה 1 מקום חניה לדירה והחניה תהיה בתוך תחומי המגרש.
18. תכנית פיתוח: לא יבתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, איבטלציה סביטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.
19. דרכים: א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.  
ב. רדיוס בים דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.  
ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.
20. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
21. שטח מגרש מלימלי: שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם מגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנוחר קטן מן המינימום הנזכר לעיל.
22. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
23. קווי חשמל: לא יבתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.
- |                             |                            |         |
|-----------------------------|----------------------------|---------|
| קו חשמל במתח במוך           | מהתיל הקיצוני              | 5.0 מ'  |
|                             | מציר הקו                   | 5.25 מ' |
| קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו | קיים - מהתיל הקיצוני       | 5.0 מ'  |
|                             | מתוכנן או מאושר - מציר הקו | 6.5 מ'  |
| קו חשמל עליון 110-150 ק"ו   | קיים - מהתיל הקיצוני       | 9.5 מ'  |
|                             | מתוכנן או מאושר - מציר הקו | 13.0 מ' |
- עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים נבתיאום עם חברת החשמל.

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

חתימות: 25

חתימת המתכנן:

  
**יהושע פינצי-שמואל רוז**  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הוועדה המחוזית:

חתימת הוועדה המקומית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
חדרה	
תכנית ב.ע. חד/מס' 854	
הוועדה המקומית בישיבתה מס' 13	
מיום 7.11.85	החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל	
י"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	נהגם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

26. תאריך: 4.7.85 לדין בועדה המקומית.  
11.11.85 לדין בועדה המחוזית  
2.11.86 להפקדה  
7.7.87 למתן תוקף

**משרד הפנים**  
**חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965**

מחוז מ"ב

מרחב חכונן מקומי 337

חכנית מ"א אפולו מס' 854/37

הועדה המדווחת בישיבתה זו 49

מיום 7.7.87 החליטה לחתום חוקר  
 להכנית הנזכרת לעיל.

יג' מנהל כללי לחכונן

**משרד הפנים**  
**חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965**

מחוז חיפה

מרחב חכונן מקומי 337

חכנית מ"א אפולו מס' 854/37

הועדה המדווחת בישיבתה זו 24

מיום 18.2.86 הוחלט להפקיד את  
 החכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לחכונן

תכנית מס' 854/37 פורסמה לטובת חוקר בילקוט  
 הפרסומים מס' 3537 מיום 7.3.88 עמ' 1206

תכנית מס' 854/37 פורסמה להפקדה בילקוט  
 הפרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87 עמוד 1098

א' אצ"ר ח"א

ב"ב ע"ש ע"מ