

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מפורטת חד/953 והמהווה שינוי לתכנית מתאר חד/450 (מופקדת)
ולתכנית מפורטת חד/763 .

נושא התכנית :

שכ' גבעת אולגה ד' מיוחד.

המחוז :

חיפה

הנפה :

חדרה

עורך התכנית :

אדר' דפנה מהרשק - מהרשק מתכננים בע"מ
שבי ציון טל' 820140 - 04

יוזמי התכנית :

מר נפתלי - רח' אושה 27 א' ק.מוצקין .
טל' 710401 - 04

מהנדס ברוקנר רן - רח' ברק 16 ק.מוצקין .
טל' 716614 - 04

בעלי הקרקע :

מר נתן נפתלי מרח' אושה 27 א' ק.מוצקין .
גב' אברמוביץ ענת מרח' אושה 27 א' ק.מוצקין .
עיריית חדרה - לאחר ביצוע הפקעה כחוק.

1. השם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת חד/953 המהווה שינוי לתכנית חד/763 להלן "תכנית זו" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד ממנה .
2. יחס לתכניות אחרות :
 - 2.1 תכנית זו מהווה שינוי לקטע מתכנית מפורטת מס' חד/763 - גבעת אולגה א, ב, ג, ו-ד (מ-6). הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 3248 מיום 15.9.85. הוראות תכנית מס' חד' 763 והשינויים שחלו בה תחולנה על השטחים הכלולים בתכנית זו. רק במידה שהוראות אלה אינן סותרות את הוראות תכנית זו. כמו כן תכנית זו מהווה שינוי לקטע מתכנית המתאר חד/450 אשר הופקדה ביום 2.9.82 והוחלט לאשרה בועדה המחוזית מיום 1.10.87.
3. הקרקע הכלולה בתכנית זו :

גוש: 10572 חלק מחלקה 24 .
4. גבולות התכנית :

גבולות התכנית מסומנות בתשריט בקו כחול כהה .
5. המקום :

שכ' גבעת אולגה .
6. שטח הקרקע :

7.882 דונם .
7. בעל הקרקע :

- מר נתן נפתלי .
- גב' ענת אברמוביץ .
- עיריית חדרה (לאחר ביצוע ההפקעה כחוק) .
8. מטרת התכנית :
 - 8.1 הגדלת מס' יחידות לדונם המותרות לבניה. על מנת לענות לצורך השעה - העליה - בניית דירות קטנות (במגוון שטחים) ומספר רב יותר תוך שמירה על אחוז הבניה המותר הקיים .
 - 8.2 הגדלת מס' הקומות המותר מ-5 ע"ע ל-7 ע"ע (שמירה על מס' יחידות המבנים המומלץ בתכנית חד/763). באופן זה שומרים על שטח פתוח נרחב בחלקה (גנון וחניה) .

9. יוזמי התכנית ומגישיה :

- אינג' דן בדוקנר .

- מר נתן נפתלי .

10. מחבר התכנית :

מהרשק מתכננים בע"מ ת"ד 135 שבי ציון 25227 .

11. באורים וסימונים בתשריט :

הסימון

הבאור

קו כחול עבה.

11.1 גבול תכנית זו.

קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט.

11.2 גבול גוש.

בירוק רציף ומספרה מוקף בעיגול.

11.3 חלקה רשומה ומספרה.

ורוד מותחם בורוד כהה.

11.4 אזור מגורים ד' ^{11.1} ^{43.94} ~~מיוחד~~

חום בהיר.

11.5 דרך מאושרת .

מספר ברבע העליון של העיגול.

11.6 מספר הדרך.

מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.

11.7 מרווח קדמי.

מספר הרבע התחתון של העיגול.

11.8 רוחב הדרך.

קו מקווקו ירוק.

11.9 חלקה לביטול ומספרה.

בצבע התשריט.
צבע ורוד

11.10 חלקה מוצעת ומספרה.

^{11.1} ^{43.94} ~~אזור מגורים ד'~~
רשימת התכליות. 11.11 12

12.1 אזור מגורים ד' מיוחד : מיועד להקמת מבני מגורים.

13. הוראות בנייה :

טבלת שטחים .

האזור	סימון בתשריט צבע	רוחב חזית מינימלי	שטח המגרש בדונם	תכסית קרקע ב%	מספר קומות מירבי	קו בנין			מספר יחידות לדונם	סה"כ כ"כ % בכל הקומות
						חזית	צד	אחורי		
מגורים ד' מיוחד	ורוד מותחם בורוד כהה	20 מ'	7.017 דונם	30.0	7 על עמודים	5	5	8	12	100

* מרווח מינימלי בין שני מבנים 10 מ'.

* באזור ד' מיוחד יותרו לבניה 3 מבנים.

14. חישוב שטחים ואחוזי בניה.

14.1 באזור מגורים ד' מיוחד - בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992).
יותר לבניה, בנוסף לשטח המיועד למגורים כמופיע בסעיף 13, שטחים לצרכי שרות כדלקמן:

(א) מרחב מוגן : דירתי או קומתי עפ"י המינימום הנדרש בתקנות התגוננות האזרחית התשנ"ב 1992 או בהתאם לתקנות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר בניה .

(ב) מחסן דירתי : בשטח עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור .

(ג) קומת עמודים מפולשת ומקומרת : בשטח של עד 500 מ"ר לכל מבנה , ובלבד שאינם ישמשו למטרת דיור ו/או מטרה עיקרית אחרת כמפורט בסעיף 9 ב' בתקנות (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992).

(ד) חניה : פתוחה ו/או מקורה בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור, השטח הנ"ל כולל את "משבצת" החניה וכן את שטח התימרון לכניסה ויציאה .

(ה) מבואות חדרי מדרגות משותפים וחדרי מדרגות משותפים : בשטח של עד 35 מ"ר בכל קומה.

(ו) מערכות טכניות, מתקני שרות ואחסנה משותפים : 5% נוספים משטח החלקה נטו יותרו לבניה למטרה הנ"ל .

14.2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו לבניה חלקים המשמשים: לבטחון ובטיחות, מערכות טכניות, מתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות חדרי מדרגות, קומת מסד וחלקים קונסטרוקטיביים כנדרש. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין תותר לבניה: קומת עמודים מפולשת, מגורים וכן כל החלקים המותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין .

15.

הפקעות ורישום שטחים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית על פי החוק.

16.

אופן הבינוי:

הוועדה המקומית תאשר אופן בינוי בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים המצויינים בטבלת הוראות הבניה ועל סמך תכנית בינוי מפורטת.

17.

תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

18.

חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ב 1983 ובתחום המגרש.

19.

בניה בקרבת קווי חשמל :

הבניה בקרבת רשת חשמל תהיה מותנת בתנאי חברת חשמל לישראל.

19.1 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

19.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים מאושרים או מתוכננים.

19.3 בקרבת קווי חשמל ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים להלן: מקו משוך אל הקרקע מהתיל החיצוני של קווי החשמל לבין החלק הקרוב ביותר של הבנין:

- בקו מתח נמוך - מרחק מינימלי של 2 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מ'.
- בקו מתח עליון - מרחק מינימלי של 9.5 מ'.

20. ניקוז מי הגשם:

ניקוז מי הגשם בצנרת תת קרקעית המחוברת לצנרת הנקוז הראשית.

21. אספקת מים:

אספקת המים לשתייה תהיה מרשת המים של עיריית חדרה.

22. ביוב:

כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית.

23. קיום תקנות הג"א:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מילוי דרישות הג"א בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

24. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות:

היזמים

ד. ברוקנר

מהנדס בנין מ.ד. 39782

ת.ד. 411, קריית מוצקין

עורכי התכנית

מחש. תכנונים בע"מ

מחש. תכנון-ערים

ת.ד. 135, שבי-ציון 25227

טל. 04-923440

בעלי הקרקע

ח.א.מ.ל. חדרה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

חדרה

953

תכנית ב.צ. חדר/מס'

14

הועדה המקומית בשיבחה מס'

מיום 16.6.91 החליטה להמליץ על

הפקדת התכנית המקומית לעיל.

י"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה, חדרה

מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה, חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 953/30
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.3.93 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 953/30
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4666
 מיום 17.12.92

הודעה על אישור תכנית מס. 953/30
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4204
 מיום 24.3.94