

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'
חד/מק/764.א

שם תוכנית:
שינוי הוראות בניה בגוש 1008 חלקה 364 בשכ' גבעת אולגה

מחוז : חיפה
מרחב תכנון מקומי : חדרה
סוג תוכנית : תכנית מפורטת
אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' חד.מק.764.א הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2009004 ביום 3.8.09 מהנדס העיר יו"ר הועדה</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' חד.מק.764.א פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 200 מיום 12.11.09</p>
--	--

<p>ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' חד.מק.764.א הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 2009004 ביום 4.3.09 יו"ר הועדה</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי הוראות הבניה הכללות שינוי בקווי הבנין הגדלת תכסית
והגדלת אחוזי בניה המותרים ע"מ להסדיר בית מגורים קיים

דף ההסבר סדורה דקק לתוכנית ואינו חלק ממסמכייה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית
שינוי הוראות בנייה בגוש 1008 חלקה
364 בשכ' גבעת אולגה
מספר התוכנית
חד/מק/764.א

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב • הפקדה

מספר מהדורה בשלב ג

תאריך עדכון המהדורה 22 אפריל 2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4_
62 א(א) סעיף קטן 9_

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד והלוקה • ללא איחוד והלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי הדרה

189925 קואורדינטה X

705850 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח שכי גבעת אולגה בהדרה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הדרה

בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה הדרה

יישוב

שכונה גבעת אולגה

רחוב

ישי

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	• מוסדר	• חלק מהגוש	364	

הכל על-פי הגנות המסומנים בתשרי בקו הנחל.

1.5.7 מגרשים/תאי שטה מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תאי שטה
938/במ - 764/הד	296 - 294

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליהס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הד/35	• שינוי	תכנית מנדטורית		4/2/1941
הד/764 ✓	• שינוי	תכנית מפורטת מס' חד/764		15/9/1985
הד/905	• שינוי	תוכניות שונות - מחלף גבעת אולגה		17/10/1991
הד/במ/938	• שינוי	חדרה		30/4/1994
הד/450ה	• כפופה	שינוי הוראות בניה ושטחי שירות		11/7/1999
הד/450ג	• כפופה	חדרה - "בניה במגרשים צרים"		18/6/1992
הד/450ג	• כפופה	חדרה - "קביעת תקן חניה"		13/8/1992
הד/850	• כפופה	תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים		10/12/1987
הד/947	• כפופה	חדרה - קביעת הוראות בניה למרתפים		2/12/1993
הד/מק/450ו	• כפופה	קביעת קוי בנין למחסנים		1/12/1998
	•			

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנינים	מספר עמודים	מספר גליונות	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התוכנית	• מחייב	250 : 1		1		04 ינואר 2009	חאג' פרה איאד		
הוראות התוכנית	• מחייב		18			04 ינואר 2009	חאג' פרה איאד		

כל מסמך התוכנית מוזמן חלק בלתי נפרד, מטלימים זה את זה וקורא במקטעה אחת, במקרה של סתירה בין המסמכים המיישמים לבין המנחים יגדור המסמכים המיישמים. במקרה של סתירה בין המסמכים המיישמים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השטרשיים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	מאיר וציפורה חסן	057186041						שרת 22 כפר יונה 40300	0505436370				

1.8.2 יום בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מאיר וציפורה חסן	057186041				שרת 22 כפר יונה 40300		0505436370		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגוד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0505436370		שרת 22 כפר יונה 40300			057186041 058083080	מאיר וציפורה חסן		בעלים
							031584451	בעניק אמיר		בעלים
							032013237	מלכה שמעון רחמים		בעלים
							033515586	מלכה יצחק		בעלים
							29404886	יפרה שושנה		בעלים
							53251823	יפרה ישראל		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
eyadfarah@walla.com eyad_farah@yahoo.com	046113296	0544419796	0524400188	אום אל פתם 4076 ת"ד 30010	אנפ תכנון וגניה	25106	025792896	אנאז האנג פרח	מתכנן	עורך ראשי
			052856437	אום אל פתם עין ג'רא		978		מואמיד אמן	מווד	מווד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שיעוי הוראות בניה ברח' יש"י בגבעת אולגה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שיעוי קווי בגין צדדי מ- 4.0 מ' עד-2.60 מ' לפי המסומן בתשריט , עפ"י סעיף 62/א(א) ס.ק (4).
2. תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי מ- 40% ל- 46% , עפ"י סעיף 62/א(א) ס.ק (9) .
3. הגדלת תכסית קרקע מ- 30% ל- 46% עפ"י סעיף 62/א(א) ס.ק (9) .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סד"כ שטח התוכנית - דונם	2.133 ד'
-------------------------	----------

הערות	סד"כ מוצע בתוכנית		שיעוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	981		128	853	מ"ר	מגורים
	5		0	5	מס' יה"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'1	364	364

על אף האסדר בשעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'1	4.1
שימושים	4.1.1
הכל עפ"י המאנושר בתכניות ההלות על השטה	א.
הוראת	4.1.2
הכל עפ"י המאנושר בתכניות ההלות על השטה	א.

5. טבלת זכויות והוראות בגיה - מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יחיד לדונם נשו)	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מיז/אזורים			גודל מגרש/ מועדי/ מרכי (מיז)	מס' תא שטח	יעוד
		מספר קומות	מספר קומות					סד"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות			
	צידי	קדמי	5	1	2	46%	-	2.5	46%	הכל עפ"י התכניות התקפות	500	364	מגורים 1/א
6	*												

הערות:-

* קו בנין צידי (מערבי ודרומי) למבנה מגורים קיים יהיה עפ"י המסומן בתשריט , כל בניה עתידית תעמוד בקווי הבניה המאפשרים בתכניות החלות על השטח .

6. הוראות נוספות

6.1
דרכים וחניות
א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ועל פי תקן החניה וכפוף לתכניות החלות על השטה.

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 אתם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3
הריסת מבנים, גדרות, מדרגות
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטה אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.4

השמל

- א. תנאי למתן היתר בגינה יהיה - תיאום עם הברת ההשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי קווי השמל עיליים ותת קרקעיים, והנהיית לגבי מרחקי בגינה ומגבלות שימוש מקווי השמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בגיניים, תהנות השנאה הדישות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי השמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תהנת שנאים על עמודי השמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הגנין בתאום עם הברת ההשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בגינה מתחת לקווי השמל עיליים

לא יינתן היתר בגינה לבניין או חלק ממנו מתחלקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בגינה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי ההשמל, לבין החלק הכולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים (כבלים אוויריים)	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מצידו הקו
בקו מתח על 400 ק"ו עם (עם שדות עד 500 מ')	55.0 מ' מצידו הקו
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי ההשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל הברת ההשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המועדפים המתירים.



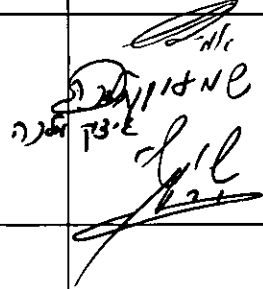
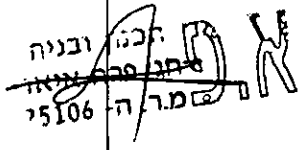
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים הומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בגינה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם הברת ההשמל⁽¹⁾. לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בגינה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי השמל. אין להפוך או לבצע עבודת בגינה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מהברת ההשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי השמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי השמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾. לא יינתן היתר להפירה, הציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד השמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד השמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה להברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי השמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יהולו הוראות תוכנית מתאר זו.

(1)

6.5.
פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6.
קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך הלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

8. התיומות

תאריך	התיומה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			057186041 058083080	מאיר וציפורה הסן	מגיש התוכנית
			057186041 058083080	מאיר וציפורה הסן	זים בפועל (אם רלבנטי)
			031584451 032013237 033515586 29404886 53251823	בוכניק אמיר מלכה שמעון רחמים מלכה יצחק יפרח שושנה יפרח ישראל	בעלי עניין בקרקע
				איאד חאגי פרח	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _איגד האג' פרה_ (שם), מספר זהות_ 025792896_ ,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק./764א ששמה_ שינוי בקווי הבניה בגוש 10008 הלקה 100 בגבעת אולגה _ (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 25106.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אהיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, ההתיימה דלמטה היא התיימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

המס' 25106
ה- 25106
איגד פרה אגד

תאריך

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך _____ מספר רשיון _____ התזמה _____

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מחאמיד אימון

מחדס בניין סג 104148
מהנדס גאודט-מדידה מוסמך
מ.ר. 876

התזמה

978

מספר רשיון

מחאמיד אימון
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד והלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך _____ מספר רשיון _____ התזמה _____

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות החללות איחוד והלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.