

3000430

מסמך אי - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/905 - מחלף גבעת אולגה

11/91

חתימות

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמאל רוח
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת התעדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז חיפה
תוק התכנון הבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 905/91

התעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.3.91 לאשר את התכנית.

מנהל המחוזית

חתימת התעדה המחוזית
התעדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

תכנית ב.ע. חד/מס' 905

הועדה המקומית בישיבתה מס' 7

מיום 5.3.90 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקיבה לעיל.

מנהל תעדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

יד תעדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

חודעת על הפקדת תכנית מס. 905/91

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3832

מיום 10.1.91

חודעת על אישור תכנית מס. 905/91

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3932

מיום 17.10.91

תאריך:	1.3.90	- לדיון בתעדה המקומית
	1.4.90	- לדיון בתעדה המחוזית
	1.8.90	- להפקדה
	16.4.91	- למתן תוקף

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' חד/905 - מחלף גבעת אולגה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מתצע בקני"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כזה בתשריט.
5. שטח התכנית: 105 דונם.
6. חלוצת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כזה בתשריט.
7. ה מ ק ו מ: חדרה, ממזרח ומערב לכביש החוף בין שכי וייצמן ושכי גבעת-אולגה חדרה.
8. גושים וחלקות:

		<u>גוש 10008</u>			
		142	139-132	122-102	100-71
					56
					55
					349
					295
					148-145
					143
					67
					65
					20
					281
					357
					337-334
					150
					149
					68
					131
					140
					141
					144

גוש 10570
חלק מחלקה: 363.

גוש 10580
חלק מחלקות: 1, 2, 3, 4.
9. היזום ומגיש התכנית: התעדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: פינצי, ש. חזה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

סגן ראש
 משרד הפנים
 מינהל מחוז חיפה
 לשכת התכנון המרחבית

12. מטרת התכנית

- א. קביעת שטח למחלף צומת רב מפלסי דרכי גישה.
- ב. התנויות דרכים, ביטול דרכים, קביעת זרך משולבת, קביעת שטח למסילת ברזל.
- ג. קביעת איזור מגורים א'.
- ד. קביעת איזור מגורים ד'.
- ה. קביעת איזור לתכנון מיוחד.
- ו. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.
- ז. קביעת מבנים להריסה.
- ח. קביעת זכות מעבר וזיקת הנאה.

13. יחס לתכנית אחרת:

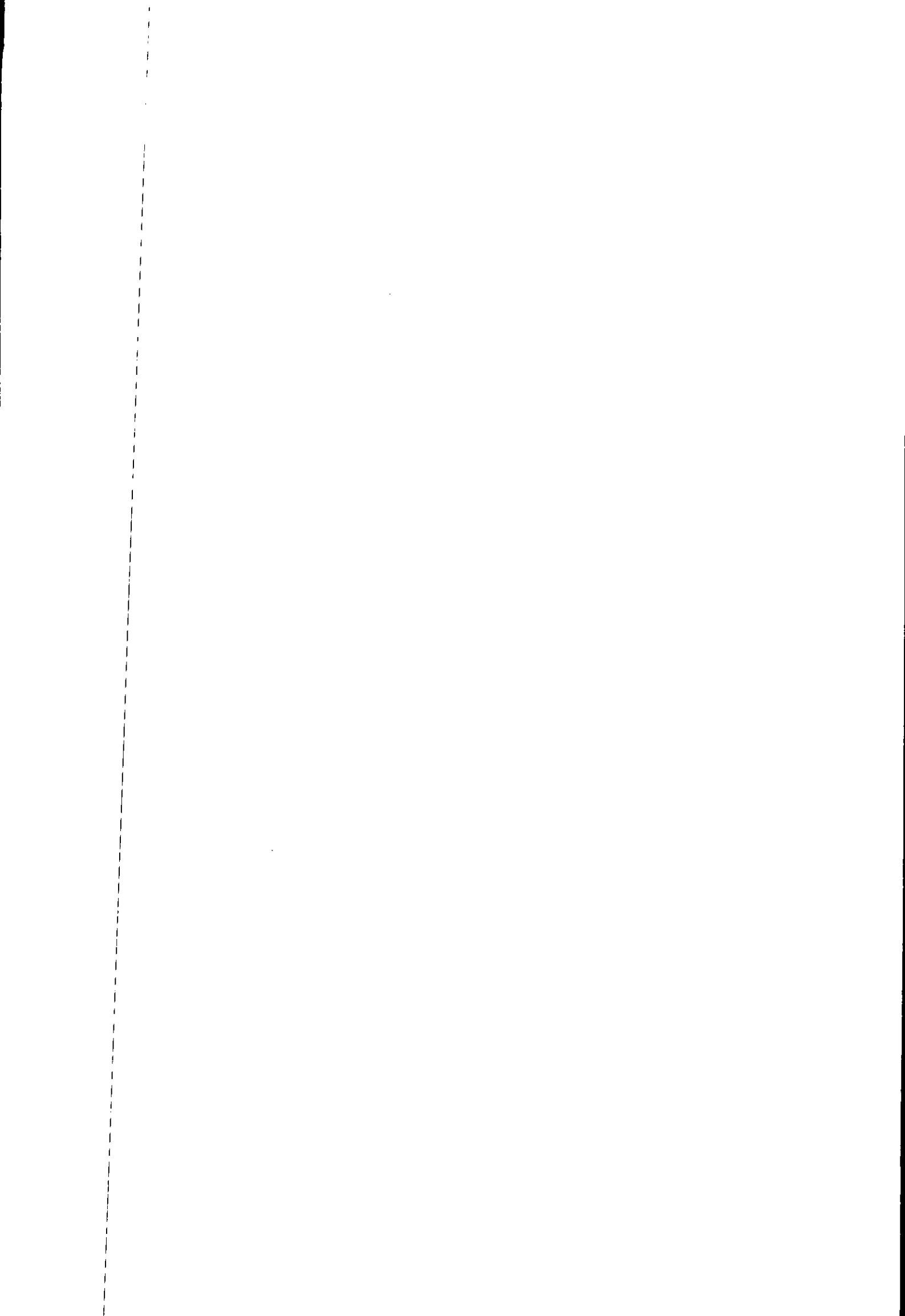
תכנית זו באה במקום ותהיה עדיפה על התכניות הבאות או על קטעיהן בתחומי הלחנה.

- א. חד/450, אשר הופקדה ביום 2.9.82 והוחלט לאשרה ב- 1.10.87.
- ב. חד/763.
- ג. חד/764.

14. תכליות שימושים14.1 מגורים

- א. מגורים.
 - ב. משדדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
- 14.2 שביל להולכי רגל:
- ריצוף ונסיעות בלבד.
- 14.3 שטח ציבורי פתוח:

- א. ככרות גנים ונסיעות לציבור, תורשות 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.

14.4 איזור מסילת ברזל:

א. מסילת ברזל.

ב. מבנים ומתקנים להפעלת מסילת הברזל.

ג. שירותים לקהל הנוסעים ומתקני אחסנה מסחריים של הרכבת.

14.5 צומת רב מפלטי לתכנון מיוחד:

א. דרכים.

ב. מסילת ברזל.

ג. גשרים.

14.6 איזור לתכנון מיוחד:

איזור שהבניה בו תהיה עפ"י תכנית מפורטת.

15. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת/מופקדת
צבע כתום	(3) איזור מגורים א'
צבע כחול	(4) איזור מגורים ב'
צבע ורוד	(5) איזור מגורים ד'
פסים אלכסוניים בכתום	(6) איזור לתכנון מיוחד
צבע חום מותחם חום כהה	(7) שטח לבנייני ציבור
צבע ירוק	(8) שטח ציבורי פתוח
צבע אפור מותחם חום כהה	(9) שטח למסילת ברזל
צבע חום	(10) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(11) דרך מתועת

ב י א ר

(12) דרך משולבת מצעות

(13) ביטול דרך

(14) צומת רב מפלטי לתכנון מיוחד

(15) זכות מעבר

(16) מספר הדרך

(17) קו בנין

(18) רוחב הדרך

(19) בניה בקיר משותף

(20) בנין קיים

(21) בנין להריסה

(22) איזור לאיחוד וחלוקה מחדש

(23) גבול חלקה קיימת

(24) מספר חלקה קיימת

(25) גבול חלקה קיימת לביטול

(26) קו דלק קיים

סימון בתשריט

פסים אלכסוניים באדום וירוק

קוים אדומים באלכסון

קו שחור מקוטע

פסים שחורים אלכסוניים מצולבים

ספרה ברבע העליון של עיגול

ספרה ברבע הימני והשמאלי של

עיגול

ספרה ברבע התחתון של עיגול

פס עבה במרכז גבול החלקה

מותחם קו שחור ומנוקד

מותחם קו שחור מנוקד וצבע

בצהוב

שחורים

פסים אלכסוניים על רקע היעוד

קו בצבע ירוק

ספרה בתחום החלקה

קו מקוקו בצבע ירוק

קו מקוקו בצבע סגול

משרד הפנים
מינהל מתן חישוי
לשכת התכנון המרחבית

16. האיורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיורים והוראות הבניה:

הערת	קווי בגין			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות מקט'	תכסית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב תיב' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיור
	אחור	צד	חזית							
1 יח"ד למגרש מינ'	6	4	עפי' התשריט	40	2	30	500	16	כתום	מגורים א'
2 יח"ד למגרש מינ'	6	4	עפי' התשריט	40	2	30	800	18		
8 יח"ד לדגם	8	5	5	100	5 ע"ע	1/3 33	1000 או עפי' תשריט	20 או עפי' תשריט	ורד	מגורים ד'
עפי' תכלית האיור באישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח
הבניה עפי' תכנית מפורטת.									פסים כתומים באלכסון	תכנון מיוחד
עפי' תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, משרד התחבורה ומע"צ.									מסגרת מקוקחות	צומת רב מפלסי לתכנון מיוחד

ה ע ר ה

קו בגין לשצ"פ ולשבילים יהיה קו בגין צדדי.
הבניה בקיר משותף במקומות המקומיים בתשריט היא חובה. התכנון יהיה משותף תוך התייחסות כחזות הבית. חוקרי בניה וכד'.

*מאקיס
תכנון
מאקיס*

הפנים
משרד הרישום
מחוז חיפה
מילת מחוז חיפה
תחנת התכנון המחוזית
לשכת המש"כ

17. מספר בתים על מגרש

- א. על מגרש באיזור מגורים יוקמו לא יותר משני בניני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ- 8 מ'.
 ב. באיזורי מגורים חד-משפחתיים חד-משפחתיים מותר יהיה להקים מבנים נספים לחניה בלבד.

18. חישוב אחוזי הבניה

- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.
 ב. באיזור מגורים א' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יחידת דיור.
 ג. באיזור מגורים ד'.
 בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה למעט הנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השרותים. קומת צנרת עד גובה 2 מ' ומרפסות גג בלתי מקורות. מותר הקמת מרתף שלא יחשב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

19. צימת לתכנון מיוחד

- תשמש פיתרון רב מפלסי של תנועת כלי רכב, רכבות, חובבי אופניים והולכי רגל. תוכן תכנית תחבורתית וארכיטקטונית באישור משרד התחבורה ומע"צ.

20. הריסת מבנים

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש, התצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

21. תניית מכתיות

שעורי החניה הרגילה, החניה התפעולית, וחפיפות בשטחי חניה שונים, בכל האזורים יהיו כמופיע בתכנית המתאר מס' חד/2000/450.

22. הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

23. תכנית פיתוח

א. כ ל ל י

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהמסד העיר אשר תכנית פיתוח לאותו השטח, תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירוח תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכללת סופוגרפיה. חיבורי סלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

24. ד ר כ י ם

24.1 דרך משולבת:

(א) דרך זו מיועדת לשימוש משולב של כלי רכב, הולכי רגל ומשחקי ילדים.

(ב) בדרך משולבת לא יהיה אספלט והיא תבוצע מגרנוליט או אבנים משתלבות בשילוב עם ריהוט רחוב ואלמנטים גנניים.

(ג) התכנון והביצוע על פי הנחיות משרד התחבורה.

24.2 דיוטים:

- (א) דיוט בין דרכים - 8 מ'.
 (ב) דיוט בין דרך מקומית דרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רחב) - 10 מ'.
 (ג) דיוט בין דרכים מאספת יהיה 12 מ'.

25. קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאתרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנין</u>	<u>קו חשמל במתח נמוך</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	מהתיל הקיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	מהתיל הקיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון:</u>
13.50 מ'	9.50 מ'	מתיל קיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על:</u>
25.00 מ'	20.00 מ'	מתיל קיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח הזמנים ובתיאום עם חברת חשמל.

היטל השבחה .26

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

חישוב שטחים .27

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

שלב ביצוע .28

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.