

5

3-4322

מחוז חיפה

משרד הסניט
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 למחוז חיפה
 20-8-2002
 כ ת ק ב ל
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/762 / ח'

בנה ביתך מערבית לגבעת אולגה

המהווה שינוי לתכנית מס' חד / 762

ושינוי לתכנית מתאר מס' חד / 450 המופקדת

וכן שינוי לתכנית מס' חד/450/ה

חתימות:

תאריך:

יחיאל קורין
 מרסל זינג
 טל. 03-6736990

חתימת עורכי התכנית

11.9.02

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' הד/ מק/ 762 ח' בנה ביתך מערבית לגבעת-אולגה.

2. מסמכי התכנית:

מסמך א - תקנון התכנית - בן 6 עמודים.

מסמך ב - תשריט מצב קיים ומצב מוצע בק"מ 1:1250

הכולל תכנית בינוי בק"מ 1:1250 מנחה בלבד. כל יתר הוראות הבינוי

המפורטות בסעיף 17 בתקנות התכנית מחייבות.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית:

76.60 דונם.

5. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

6. המקום:

חדרה, ממערב לשכונת גבעת-אולגה ומדרום לכפר הים.

7. גושים וחלקות:

גוש: 10570

חלקות: 12, 21, 45, 69, 94, 120, 154

חלק מחלקות: 159, 153, 158, 160, 161, 121

8. היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חדרה.

9. בעלי הקרקע:

עיריית חדרה.

10. עורך התכנית:

יחיאל קורין אדריכל ובונה ערים

רח' הפרסה 2 רמת-גן טל': 03-6736090

11. מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ז' סימן ז' ולפי סעיף 62 א.א.(א)(1).
2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים העיקריים בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה. (לפי סעיף 62 א.א.(א)(6) (וללא שינוי סה"כ שטחי השרות).
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות (לפי סעיף 62 א.א.(א)(8)
4. קביעת הוראות בינוי עפ"י סעיף 62 א.א.(א)(5).
5. שינוי בהוראת גודל שטח המגרש המינימלי להקמת מבני המגורים בהתאם לסעיף 62 א.א.(א)(7)
6. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62 א.א.(א) 2.

12. יחס לתכנית אחת:

- תכנית זו משנה את תכנית חד' / 762 (אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.9.85 י.פ 3248) ותכנית חד' / 450 (אשר פורסמה למתן תוקף ביום 11.7.99 י.פ 4783) ואת תכנית מתאר חד' / 450 המופקדת אשר דבר הפקדתה פורסם ב: י.פ 2846 מיום: 2.9.82 .
 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית חד'/מק/450 ו' בדבר מחסנים חניה וביתני אשפה וחד' / 450 ג' בדבר תקן חניה. וכן הוראות תכנית חד' 947 בדבר הוראות בניה למרתפים.

13. תכליות ושימושים:

כקבוע בתכנית המאושרת החלות על האזור.

14. תאור מילולי של מקרא התשריט:

1. דרך קיימת - צבע חום בהיר(ספייה).
2. דרך מוצעת - צבע אדום.
3. דרך לביטול - פסים אדומים באלכסון.
4. אזור מגורים א' - צבע כתום.
5. אזור מגורים ב' - צבע תכלת.
6. אזור מגורים מיוחד - צבע כתום תחום אדום.
7. אזור מגורים ונופש ד / 1 - ורוד מותחם אדום וצבוע פסים כחולים.
8. שטח למבני ציבור - צבע חום מותחם חום כהה.
9. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק.
10. מלונאות תיירות ונופש - צבע צהוב מותחם חום כהה.
11. גבול התכנית - קו כחול עבה.
12. גבול חלקה קיימת - קו בצבע ירוק.
13. מספר חלקה קיימת - ספרה בתחום עיגול ירוק.
14. גבול מגרש חדש - קו בצבע שחור.
15. מספר מגרש חדש - ספרה בתחום עיגול שחור.
16. חניה מוצעת או הרחבת דרך מוצעת - אדום עם פסים אלכסוניים בשחור.
17. אזור לפיתוח חוף ים - פסים אלכסוניים כצהוב ובלבן.
18. חוף רחצה - צבע צהוב עם פסים ירוקים.
19. שמורת טבע - ירוק עם פסים שתי וערב בירוק כהה.
20. אזור לקריית חיבור וספורט - יחיק מותחם חום כהה עם פסים אלכסוניים בחום.

15. טבלת האזורים וזכויות הבנייה:

קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ הקיים בתשריט התכנית.
כל תוספות בנייה ו/או בנייה חדשה תהייה ע"פ הוראות התכנית הראשית החלה במקום.

הערות	קווי בניין			סה"כ % בניה מירבי בכל הקומות (שטח עיקרי)	מספר קומות מקסימלי	תכנית מקסימלית	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	אחור	צד	חזית						
מפלס הכניסה לא יהיה גבוה מ- 1 מ' ממפלס הכביש במרכז המגרש הגובה המירבי של המבנה יהיה 8 מ' ממפלס הכביש במרכז המגרש למעט הגבהות הדרושות להסתרת המערכות הטכניות	5	3	5	60%	+ 2 מרתף	50%	500 מ"ר לשתי יח"ד 300 מ"ר ליח"ד אחת	כתום	מגורים א'
	6	4	5	50%	3	30%	5,000 מ"ר	צהוב מזרחם חום כהה	מלונאות ונפש

כמוגדר בטבלת האזורים בתכנית חד' / 762

כמוגדר בטבלת האזורים בתכנית חד' / 762

שטחי שירות לאזור מגורים א' - 72.2 מ"ר ליחידת דיור מוצעת - כמפורט בטבלת שטחי שירות.

15. א. סרטי יחיד מוצעות - 123.

סרטי יחיד ב - 762 - 68.

16. טבלת השוואת זכויות הבנייה:

16. א. שטחים עיקריים (מ"ר)

מוצע			קיים בתביע חד' / 762			
סה"כ שטח מותר מ"ר	זכויות	סה"כ שטח מ"ר	סה"כ מותר שטח מ"ר	שטח עיקרי זכויות הבנייה	סה"כ שטח מ"ר	האזור
21,208	60%	35,346	14,189	40%	35,474	מגורים א'
8,775	50%	17,550	15,795	90%	17,550	מלונאות
29,984 מ"ר			29,984 מ"ר			סה"כ הזכויות בתכנית

16. ב. שטחי שרות (מ"ר)

מוצע					קיים בתביע חד' / 762							האזור
סה"כ לאזור (מ"ר)	סה"כ ליחידה (מ"ר)	מחסן + מרתף	מרחב מוגן	חניה	סה"כ לאזור (מ"ר)	סה"כ ליחידה (מ"ר)	מרתף	מחסנים (10% מעקרי)	מרחב מוגן	יציאה לגג	חניה	האזור
8881	72.2	39.2	8	25	8092	119	50	21	8	15	25	מגורים א'
316 מ"ר		אחסנה מעל פני הקרקע 2% משטח עיקרי			1105	אחסנה מעל פני הקרקע 7% משטח עיקרי						מלונאות
9197					9197							סה"כ

* סה"כ שטח שירות להעברה ממלונאות למגורים 789 מ"ר
 * סה"כ שטח שירות להעברה ממלונאות למגורים לכל יחידת דיור 6.4 מ"ר = 789/123

17. הוראות הבינוי לאזור מגורים א':

1. גמר העובנים יהיה בטיח עמיד. ניתן לשלב קופינג אבן על קירות וגגות.
2. גוון העובנים לפי תוכנית גוונים שתוגש ע"י מגיש ההיתר.
3. גגות - יתרו גגות שטוחים בלבד. שטח הגג יהיה מכוסה בחצץ או צבוע לבן.
4. תוצו תוכנית לשילוב המתקנים הסולריים ע"ג הגגות. לא יותר הקמת דאודים גלויים על הגג.
5. המתקנים הטכניים ישולבו בחזיתות קירות המגרש.
6. יש לווייב הקמת קירות בגמר הזהה לבניין בהיקף המגרש. הגובה המקסימלי 2 מ' מפני המדרכה. שינוי בגובה המקסימלי יהיה באישור מהנדס הועדה.
7. שערי הכניסה למבנים כולל דלתות המתקנים יהיו בגמר פלדה מגולוונת צבועה בצבע.
8. מהלכי הכניסה יסתרו ע"י חומרים כגון G.R.C או קירות חלולים. לא יותר שימוש בפלסטיק להסתרת הכניסה.
9. תכנית הרגשה תכלול: פרטי מבנה עיקריים, חומרים בחזיתות המבנים, פרטי פרגולות, הסתרות כביסה, שילוב מערכות סולריות ומעקות, שלוב מזגנים ומכונות מיזוג אוויר.
10. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנה, מפלסים עיקריים +0.00 חצרות, חומרי הגמר, קירות חוץ, שילוב המתקנים בגדרות, פרטי גמר.
10. הוראות הבינוי תחייבנה התאמה בין יחידות הדיור באותו בניין, כמפורט לעיל.

18. חניה:

1. ישעור החניה למכוניות יהיה ע"פ תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג ושינוייהן מעת לעת.
2. י"ל תוכנית זו תחולנה ההוראות הקיימות בתכנית חד' /מק/ 450 ו' , סעיף 11.

19. היטל השבחה:

היעוץ המקומית תגבה היטל בהתאם לחוק.

20. חשמל:

1. י"ל ייתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
2. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,
3. מלבד אנוכי משוך אל פני הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל,
4. לבי החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

21. סוגי חשמל:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

גדול מנתח עד 400 ק"ז (עם שדות עד 500 מ')
 עמדי השמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש
 וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת השמל.

השרה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים
 יותר יש לפנות לחברת השמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים
 המותרים.

- א. אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן
 מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ז
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ז
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח גמור עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת
 אישור והסכמה מחברת השמל.

ב. היתרים האנכיים המינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר
 תיאום וקביעת הנחיות עם חברת השמל.

21. חישוב שטחים:

היש בי השטחים בתכנית זו נעשו במדידה ממוחשבת. אי דיוק כתוצאה משיטת החישוב לא יחשב כסטייה.
 החישוב המדויק יעשה בתשריטים לצורכי רישום.

הודעה על הפקדת מס' מז/מק/762 ח'
 ביום 19-4-01 האול
 תצורה 19-4-01
 תצואת תצורה 20-4-01

הודעה על הפקדת תכנית מס' מז/מק/762 ח'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 497
 מיום 31/5/01

ועדה מקומית תצורה
 הפקדת תכנית מס' מז/מק/762 ח'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' 22002 ביום 9-3-00

ועדה מקומית תצורה
 הפקדת תכנית מס' מז/מק/762 ח'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס' 22002 ביום 15-11-01

הודעה על אישור תכנית מס' מז/מק/762 ח'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5133
 מיום 28/11/02

הודעה על תוכנית מס' מז/מק/762 ח'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' 29.10.02
 תצורה 29.10.02
 תצואת תצורה 29.10.02