

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/763 - גבעת אולגה א, ב, ג, ו-ד' (מ-6).
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע, מצב קיים בקנ"מ 1:1250  
מסמך ג' - תשריט יעודי קרקע, מצב מוצע בקנ"מ 1:1250  
מסמך ד' - מפת מפתח לתכניות מאושרות.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מטומנים בתשריטים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כ- 892 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.
6. המקום: שכ' גבעת אולגה, א, ב, ג, ו-ד' חדרה.
7. גושים וחלקות: גוש 10570 חלקות: 12 - 480 ; 483 - 491.  
גוש 10572 חלקות: 6, 18, 23, 24, 29, 31-187, 189, 190, 192-210,  
212, 213, 224, 248-253, 255-301, 303, 306-  
314-320, 328-332, 334, 338, 349, 351.  
חלקי חלקות: 221, 227, 230, 247, 305.  
גוש 10580 חלקות: 3, 4.  
חלקי חלקות: 1, 2, 5, 8, 19.
8. היזום 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 א'.
- ב. קביעת איזור מגורים ב'.
- ג. קביעת איזור מגורים ד'.
- ד. קביעת איזור מגורים מיוחד.
- ה. קביעת איזור מסחר.
- ו. קביעת אתר למרכז אזרחי.
- ז. קביעת שטח ציבורי פתוח ושכילים.
- ח. קביעת שטח פרטי פתוח.
- ט. קביעת שטח לספורט.
- י. קביעת שטח לבניני ציבור.
- יא. קביעת שטח למגרש מיוחד.
- יב. סימון בנינים להריסה.
- יג. הרחבות דיור בבנינים קיימים.
- יד. קביעת בניה נקיר משותף.
- טו. קביעת דרכים, הרחבת דרכים, בטול דרכים וקביעת שטח לחניה.
- טז. קביעת שטח להשלמה.
- יז. איחוד חלקות.
- יח. חלוקת חלקות ומגרשים

12. יחס לתכניות מאושרות:

התכניות המפורטות להלן שבתחום תכנית זו יבוטלו והוראות תכנית זו

תהיינה הקובעות:

תכנית מס' חד/189.

תכנית מס' חד/189א'

תכנית מס' חד/189ב'

תכנית מס' חד/296

תכנית מס' חד/508

תכנית מס' חד/617

תרשי'צ מס' 2/30/2

תרשי'צ מס' 2/30/4

תרשי'צ מס' 2/30/9

תרשי'צ מס' 2/30/11

תרשי'צ מס' 2/30/12

תרשי'צ מס' 2/30/6

תרשי'צ מס' 2/6/1

תרשי'צ מס' 2/6/2

תכנית מס' חד/373

תכנית מס' חד/562

13.1 אזורי מגורים

- באזורי מגורים תותר הקמת בניני מגורים והשימושים הנאים עפ"י תכנית מפורטת:
- א. בניני ציבור ומסדות ציבור.
  - ב. מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות.
  - ג. שטח ציבורי פתוח, מגרשי משחקים וספורט.
  - ד. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.
  - ה. דרכים ושטחי חניה.
  - ו. מסחר קמעונאי לשימוש תושבי השכונה.

13.2 אתרים לבניני ציבור

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
- ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ד. מוסדות בריאות
- ה. מוסדות דת.
- ו. מוסדות סעד.
- ז. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים
- ח. ספריות ומוזיאונים.
- ט. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.
- י. מקלטים ומחסים ציבוריים.

13.3 שטח למרכז אזרחי

- א. כל השימושים והמותרים בשטח לבניני ציבור.
- ב. תחנת אוטובוסים
- ג. מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי
- ד. משרדים ומסחר.

13.4 : 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. קיוסקים עפ"י תכנית מפורטת.

13.5 שטח ספורט

- א. ספורט תחרותי וליצוגי
- ב. ספורט עממי המוני
- ג. פעילות חב רחית ונופש פעיל
- ד. השלמה לחינוך גופני בבתי"ס.
- ה. השלמה לפעילות במועדונים עירוניים ומרכזים קהילתיים.
- ו. מכון עירוני לספורט ופעילות גופנית.

14. האיזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה התקנות הבאות ביחס לחלוקה

לאיזורים והוראות בניה:  
א. טבלת האיזורים:

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	תכסית קרקע ב-%	מס' קומות מקסימלי	סה"כ % ברוטו ככל הקומות	קוי בנין			הערות
							חזית	צד	אחור	
מגורים א'	כתום	16	500	30	2	40	עפ"י התש-ריט	4	6	1 יח"ד למגרש מינימלי
		18	800	30	2	40	"	4	6	2 יח"ד למגרש מינימלי
מגורים ב' (דירות)	כחול	18	500	25	2	50	"	4	6	4 יח"ד לדונם
				30	2	60				
מגורים ד'	ורוד	20	1000	33 1/3	5 ע"ע	100	5	5	8	8 יח"ד לדונם.
מגורים מיוחד	כתום מותחם כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התש-ריט	4	-	עפ"י התש-ריט	35	6	קו בנין בניצב לשביל יהיה קו בנין צדדי.
מגרש מיוחד	קוים מצולבים צהובים באלכסון	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	30	2	40	5	4	6	תותר הקמת בית רב ובית כנסת
איזור מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	עפ"י התשריט	עד 1000	30	2	60	עפ"י התש-ריט	4	6	
			מעל 1000	30	3	90				
מרכז אזרחי	כתום עם פסים חומים באלכסון	20	1000	30	5	120	5	5	6	א. ישמש למסחר, תעשיה עתירת ידע משרדים, מוסדות, מועדונים ומבני ציבור. ב. לא יותרו מגורים. ג. הבניה עפ"י תכנית בינוי לכל השטח, באישור הועדה המקומית
שטח לספורט	ירוק מותחם חום	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	10	2	20	5	5	5	ר' הוראות להלן.
שטח לבניני ציבור	חום מותחם כהה	20 מ' עפ"י התשריט	1000 או עפ"י התשריט	30	3	90	5	4	6	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט							לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעית
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט							לא תורשה לכלל בשטח המגרש הצמוד לו לצורך חישוב אחוזי הבניה.

## ב. הוראות לגבי שטח לספורט

1. בשטח תותר הקמת הפונקציות הבאות:
  - א. מגרשי ספורט פתוחים.
  - ב. בריכות שחיה סגורות ופתוחות.
  - ג. אולם ספורט - 1000 מקומות ישיבה.
  - ד. מגרשי משחק ושעשועים
  - ה. יציעים לצופים
  - ו. אמפיתיאטרון פתוח
  - ז. בניני שירותים הכוללים מלתחות, שירותים, חדרי מכונות, מסעדות ומזנונים, מחסנים, חדרי חוגים, חדרי כושר והתעמלות, סאונה, משרדי מרכז הספורט.
2. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית כינוי שתוכן לכל השטח באישור הועדה המקומית.

## ג. הוראות לגבי איזור מגורים מיוחד

1. לא תותר תוספת יחידות דיור.
2. יותר איחוד דירות.
3. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות עפ"י תכנית אחידה לכל הבית.
4. במגרשים בהם אין מסומנת הרחבה מוצעת לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות קיימות.
5. שטח יחידת דיור ברוטו לא יעלה על 90 מ"ר.
6. המרחק בין 2 בנינים לא יקטן מ-8 מ', אם הגמלונים יהיו אטומים יותר מרווח שלא יקטן מ-6 מ'.
7. קו בנין אחורי כמסומן בתשריט.

## ד. הוראות לגבי איזור מגורים ב'

1. לא תותר תוספת יחידות דיור בנוסף לקיימות בבנין.
2. יותר איחוד דירות.
3. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת תותרנה תוספות עפ"י תכנית אחידה לכל הבית.
4. לא יותרו סככות ומחסנים במבנים נפרדים.

## ה. הוראות לגבי איזור מגורים א'

1. מס' יח"ד לא יעלה על הנקוב בטבלה - בבניה חדשה או בתוספת דירות חדשות.
2. באם הצפיפות הקיימת גדולה מזו הנקובה בטבלה תותרנה תוספות למבנה קיים עפ"י אחוזי הבניה המצויינים בטבלה.
3. יותר מבנה עזר לחניה ומחסן בשטח 25 מ"ר בקו בנין 0.
4. אורך הקיר המשותף בבנינים קיימים לא יעלה על 13 מ'.

## ו. הוראות מיוחדות

1. כמגרש 484 כרח' החלוץ - פ. רח' שיבת ציון לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות. תותר הסכת דירות למשרדים.
2. תותר הקמת 2 מכנים כמגרש כתנאי שהמרווח כיניהם הנו פי שנים מהמרווח

3. קוי בנין במבנים קיימים באיזור א' וב'

א. הכניה החדשה תהיה עפ"י קוי הבנין המופיעים בטבלה.

ב. יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית לדרוש הריסת חלקי מבנה קיימים החורגים מקוי הבנין כתנאי למתן היתר לתוספות בניה.

4. שטח להשלמה יצורף למגרש הסמוך ותמורתו תשולם לבעליו הקודמים עפ"י קביעת שמאי העיריה או השמאי הממשלתי.

5. במגרש 116 ברח' המעפילים תותר בניה מסחרית ע"י העיריה בשיעור 1/3 מהשטח הבנוי למטרה כגון בית קפה, מסעדה, קיוסק, מועדון וכו'.

15. תכנית בינוי פירושה, תכנית לשטח הכלול בתכנית בנין ערים מפורטת או חלק ממנו, הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה. הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומיתקני תחבורה אחרים על סמך תוכניות היועצים, מיפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט. הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל תאורה, טלפון, טלוויזיה, מיתקנים ימיים וכו'. חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט רחוב. ההנחיות לתכניות בניה ולתכניות עבודות פיתוח לביצוע, הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוביים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

16. חישוב אחוזי הבניה

א. באיזור מגורים מיוחד בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט ובאיזור מגורים ד' - לנזכרים 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, ארוכה בלתי מקורה המשמשת לאורזור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאורזור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בכנינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

ב. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הנם כוללים למעט מקלט.

ג. באיזור מגורים א' - אחוזי הבניה הנם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יחידה

- ד. באיזור מרכז אזרחי - כמו בסעיף 15 א' לעיל. בנוסף לכך לא יחושבו באחוזי הבניה חדרי מכונות ומערכות הנובעים מאופי הבנין. בקומת מרתף יחושבו באחוזי הבניה השטחים המסחריים בלבד.
- ה. כללי
- האחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו דהיינו משטח מגרש הבניה לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
17. הפקעות ורישום השטחים
- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה על פי החוק.
18. הריסת מבנים
- היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.
19. אופן הבינוי
- הקוים המתחילים את הבנינים המוצעים מבטאים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לשנות את מיקום הבנינים בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים המצויינים בטבלת הוראות הבניה. שינוי זה לא יהווה סטיה מהוראות התכנית.
20. חניית מכונניות
- שעור החניה באיזורי המגורים יהיה 1 מקום חניה לדירה והחניה תהיה בתוך תחומי המגרש. בשטח המסחרי יהיה תקן החניה 1 מכוננית לכל 30 מ"ר בק. קרקע ולכל 40 מ"ר בק. ב. באיזור המרכז האזרחי והשטח לספורט יהיו שעורי החניה הרגילה, החניה התפעולית וחפלת שטחי החניה השונים עפ"י התקן הנהוג במשרד התחבורה.
21. תכנית פיתוח
- לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.
22. דרכים
- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.  
ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) 10 מ'.  
ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מ'.
23. היטל השבחה
- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. שטח מגרש מינימלי:

שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם מגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצדכי ציבור והשטח הנותר קטן מן המינימום הנזכר לעיל.

25. תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

26. קוי חשמל:

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

קו חשמל במתח נמוך	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 ע"ח היזמים ובתיאום עם חב' החשמל.

27. חישוב שטחים:

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

28. שלבי ביצוע:

- א. הקמת המעבר הדו-מפלסי בין דרך מס' 13 לדרך מס' 10 תהיה קודמת להקמת המחלף המוצע בדרום חדרה. המעבר הדו מפלסי האמור יבוצע ע"י עיריית חדרה כל עוד לא יבוצע המעבר הנ"ל לא תורשה כניסת כלי רכב מהדרך המהירה לדרך מס' 13.
- ב. לאחר הקמת המעבר הדו מפלסי, תבוטל הצומת המרומזרת הקיימת היום בצפון גבעת אולגה ותועבר למקום שבו מוצע מחלף הדרכים בדרום גבעת אולגה.
- ג. הדרכים מס' 1, 82, 85 לא תסללנה בטרם יוקם המעבר הדו מפלסי.
- ד. דרך מס' 13 תורחב לרוחבה המלא לפני ביצוע המעבר הדו מפלסי ולפני העברת הרמזור הקיים בצפון גבעת אולגה דרומה, כאמור בסעיף ב' לעיל.



ה. לאחר הרחבת דרך מס' 3 לרוחבה המלא יתאפשר  
פיווח אזור המגורים א' שבתכנית חד/762  
ואזור המגורים א' כחלק הצפוני של תכנית  
חד/761 וכן שטח הספורט.

ו. אזורים ד' בתכנית חד/764, ד-1 בתכנית חד/762  
ואזור המלונאות בתכנית חד/764 יפותח לאחר  
ביצוע המעבר הדו מפלסי וסלילת דרך מס' 13  
ברוחבה המלא.

ז. אזור המלונאות ואזורי המגורים כחלק הדרומי של  
התכנית יפותח רק לאחר התקנת הרמזור בשטח  
המיועד למחלף ולאחר סלילת דרכים מס' 82 ו-85.

ח. במידה והמחלף בדרום חדרה יבנה לפני המעבר  
הדו-מפלסי, שלבי הביצוע בטלים.

ט. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק,

י. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים  
תוך 3 שנים.

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

29. חתימות:

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

30. תאריך:

20.12.81 לדיון בועדה המקומית.

19.2.82 לדיון בועדה המחוזית

1.10.82 לדיון בועדה המחוזית - עדכון.

1.6.83 להפקדה.

1.12.83 להפקדה - עדכון

1.1.85 למתן תוקף

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</b>	
תכנית ב.ע. חד/מס' <u>763</u>	
הועדה המקומית בישיבתה מס' <u>5</u>	
מיום <u>3.5.84</u> החליטה להמליץ על מתן הוקף לתכנית הנקובה לעיל.	
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</b>	
תכנית ב.ע. חד/מס' <u>763</u>	
הועדה המקומית בישיבתה מס' <u>32</u>	
מיום <u>29.10.81 / 11.2.82</u> החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

יד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 487

תכנית שינוי אזור מס' 763/77

הועדה המחוזית בשיבתה ת' 77

מיום 4.10.83 החליטה להפסיד את

התכנית הזאת לעיל

בן מנהל יו"ר לתכנון

יד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 487

תכנית שינוי אזור מס' 763/77

הועדה המחוזית בשיבתה ת' 10

מיום 4.10.84 החליטה להת' תכנון

לתכנית הזאת לעיל

בן מנהל יו"ר לתכנון

תפנית מח' 763/77 מורסמה להפקדה בילקום  
מיום 30/12 1987 ביום 19.1.84 עמוד 1987

תכנית מס' 763/77 מורסמה לתוכן חוק בילקום  
המ' כומים מס' 3948 מיום 15.9.85 עמוד 3358

שם אזור תש"ה