

3-315



מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

שינוי תכנית מפורטת מס' חד/1061 - שכונת מגורים מדרום לשכ' גבעת אולגה

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק

חתימות

חתימת עורכי התכנית: יהושע פינצי, שמואל רוח

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/1061
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4379
 מיום 8.2.96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חדרה
 תכנית מס' חד/1061
 גדה המקומית לאיבת מס' 940/3
 מיום 13.11.94 החליטה להמליץ על
 הפקדת התכנית
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. חד/1061
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.10.94 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך:

לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה.	16.10.94
לדיון בועדה המקומית.	1.11.94
לדיון בועדה המחוזית.	14.11.94
לדיון בועדה המחוזית - עדכון.	25.12.94
לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.	21.5.95
להפקדה.	1.8.95
הצעה למתן תוקף.	30.3.97
הצעה למתן תוקף - עדכון.	1.6.97
למתן תוקף.	23.11.97

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא שינוי תכנית מפורטת מס' חד/1061 - שכונת מגורים מדרום לשכ' גבעת אולגה.
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250.
מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. **ת ש ר י ט:** התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. **גבולות התכנית** גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. **שטח התכנית:** 265.8 דונם.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **ה מ ק ו ס:** חדרה, מדרום לשכונת גבעת אולגה.
8. **גושים וחלקות:** גוש: 10572
חלקה: 246
חלק מחלקות: 20, 21, 22, 23, 24, 27, 247.
גוש 10573
חלק מחלקות: 21-23, 25-27.
גוש 10574
חלקות: 69, 71, 97.
חלק מחלקות: 31, 32, 72, 95, 98, 99.

9. היוזם ומגיש התכנית: עיריית חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורכי התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' צבי 12 רמת-גן מיקוד 52504 טל': 03-7522171,
פקס: 03-7517862.

12. מטרת התכנית

- א. תכנון שכונת מגורים (1313 יח"ד).
- ב. תכנון מערכת הדרכים בהתאמה לתכנית הכוללת לאיזור.

ג. קביעת איזורי בניה כדלקמן:

- איזור מגורים מיוחד.
- איזור מסחרי ואיזור מסחרי מיועד לנטיעות.
- שטח לבניני ציבור.
- שטח ציבורי פתוח.

ד. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק ללא הסכמת בעלים.

ה. קביעת הנחיות בניוי.

ו. קביעת הוראות בנושא עתיקות.

13. פ ר ש נ ו ת

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. יחס לתכניות מאושרות

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותר.
- ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מופקדת מס' חד/450.
- ג. תכנית זו משנה קטעי התכניות המאושרות חד/761 וחד/במ/793א' ותהיה עדיפה עליהן.

15. תכליות ושימושים

15.1 איזור מגורים

- א. בניני מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

15.2 שטח ציבורי פתוח

- א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
- ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.

15.3 שטח לבניני ציבור

- א. ביה"ס יסודי ועל-יסודי.
- ב. מרכז ספורט ומתנ"ס.
- ג. מוסדות ציבור שכונתיים: גני ילדים, ומעונות יום, מרפאות, בתי כנסת וכדומה.
- ד. כל המותר בשטח ציבורי פתוח.

15.4 איזור מסחרי

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
- ג. בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
- ד. מועדונים חברתיים.
- ה. תחנת מוניות.

15.5 איזור מסחרי מיועד לנטיעות

נטיעות בלבד.

15.6 דרכים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ד. גינון.
- ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ו. חניה.
- ז. גשרים ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל.

15.7 צומת לתכנון מיוחד

פתרון דו-מפלסי עם כביש מס' 2.

15.8 מערכות תשתית

מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות. תחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים למעט בשצ"פ.

16. 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
צבע כתום מותחם כתום כהה	(3) איזור מגורים מיוחד
צבע כתום	(4) איזור מגורים א'
צבע כחול	(5) איזור מגורים ב'
צבע אפור מותחם אפור כהה	(6) איזור מסחרי
פסים אלכסוניים באפור וירוק.	(7) איזור מסחרי מיועד לנטיעות
צבע ירוק	(8) שטח ציבורי פתוח
2 פסים אדומים לאורך שטח צבוע בירוק	(9) שביל
צבע חום מותחם חום כהה	(10) שטח לבניני ציבור
צבע ירוק מותחם חום כהה עם פסים אלכסוניים בחום כהה	(11) קרית חינוך וספורט
צבע חום	(12) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(13) דרך מוצעת
פסים אלכסוניים בחום וירוק	(14) דרך משולבת קיימת
פסים אלכסוניים באדום ובירוק.	(15) דרך משולבת מוצעת
פסים אדומים באלכסון.	(16) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של עיגול	(17) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(18) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(19) רוחב הדרך

סימון בתשריטב י א ר

קו בצבע ירוק	(20) גבול חלקה קיימת
קו ירוק מקוטע	(21) גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה בתחום החלקה	(22) מספר חלקה קיימת
קו רצוף בצבע התשריט	(23) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(24) מספר מגרש חדש
עגול בצבע שחור.	(25) צומת לתכנון מיוחד

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות מרבי	אחוזי בניה מרביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
12 יח"ד לדונם.	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	5	150	עפ"י סעיף 34	30	עפ"י סעיף 34	עפ"י התשריט	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
הבניה עפ"י תכנית בינוי לכל המתחם.	5	5	5	90	3	30	עפ"י סעיף 34	עפ"י התשריט	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
יותר קו בנין 0 במקרה של סטוין	6	4	5	100	2	50	עפ"י סעיף 34	עפ"י התשריט	אפור מותחם אפור כהה	מסחרי
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									פסים אלכסוניים באפור וירוק	מסחרי מיועד לנטיעות
עפ"י התכליות המותרות, בהתאם לתכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת
									פסים אלכסוניים באדום ובירוק	דרך משולבת מוצעת

- הערות:** (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- (2) הבניה באזורים מגורים מיוחד עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל השטח באישור הועדה המקומית. מסמך ג' הינו תכנית בינוי מנחה שניתן להכניס בה שינויים באישור הועדה המקומית למעט ההוראות בנושא גובה מרבי לבנינים, פיזורם וקווי הבנין המופיעים בתשריט אשר יהיו מחייבות, המהוות הוראות ארכיטקטוניות כמצויין בחוק.
- (3) המרחק בין 2 בנינים לא יפחת ממכפלת סה"כ הקומות ב-2 הבנינים ב-0.6 מ'.
- (4) באיזור מגורים מיוחד ניתן לבנות דירות בקומת קרקע בכפוף לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית שתביא בחשבון צרכי כלל הדיירים.
- (5) גובה מינימלי לקומת עמודים יהיה 2.2 מ'. גובה מרבי יהיה 4.5 מ'.
- (6) במגרש באיזור מגורים מיוחד יותר שיעור מרבי של 25% לדירות 3 חדרים. שטחן לא יהיה קטן מ-85 מ"ר בממוצע לדירה. במקרה של בניה במקביל על מספר מגרשים ע"י אותו מבקש ההיתר ניתן להחיל החישוב על כלל יח' הדיור שעבורן מבוקש ההיתר.
- (7) מבני המגורים יצופו באבן.
- (8) במגרשי מגורים יהיה לפחות 30% מהשטח מגונן.
- (9) מס' יח"ד בכל מגרש הינו הוראה ארכיטקטונית (ר' פירוט בסעיף 34).
- (10) הנחיות לאיזור המסחרי:
 א. במסגרת הבקשה להיתר תהיינה הוראות לטיפול בגג כחזית חמישית.
 ב. החזית האחורית הפונה למגרשי המגורים תהיה אטומה.
 ג. האיזור המסחרי המיועד לנטיעות ישמש רצועה לנטיעות שיבוצעו ויתוחזקו ע"י מקימי המרכז המסחרי. נושא זה יהיה חלק מהיתר הבניה.
 ד. במסגרת הטיפול הארכיטקטוני בחזית האחורית והחזית החמישית תותר הקמת קיר בגבול האחורי של המגרש וכן קירוי איזור הפריקה באישור אדריכל עיריית חדרה.
- (11) מגרשים ציבוריים
 א. במגרש א' יוקצו 2 מגרשים ל-2 בתי"ס יסודיים.
 ב. מגרש ציבורי ב' יצורף למגרש מס' 2036 בתכנית חד/במ/944 וייעדו לבי"ס מקיף.
 ג. במידה ויוקם מרכז ספורט יובא היתר הבניה לבדיקה ולאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- (12) צומת לתכנון מיוחד
 תנאי להוצאת היתר בניה - סלילה: הכנת תכנית לביצוע באישור מע"צ ומשרד התחבורה.

18. תכניות בינוי ופיתוח

תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים מתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מפלסי 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 ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'. חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט הרחוב.

הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

19. חישוב אחוזי הבניה

- א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
 ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות
 להלן פירוט השטחים העיקריים ושטחי השירות עפ"י יעודי הקרקע:

מתחת פני הקרקע		מעל פני הקרקע		יעוד
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	
מחסן כללי, ח. מכונות חדר הסקה, פיר מעלית, חדר מבואה עד 50% משטח קומה טיפוסית ובתנאי שלא יוקמו בקומת העמודים. חניה עד לשטח 100% של המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	—	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בקומת עמודים עד 50% משטח הקומה למערכות טכניות ומתקני שירות, מבואה וחדרי מדרגות, מחסני דיירים ומחסן כללי בשטח 30 מ"ר. בקומת מגורים 40 מ"ר לחדר מדרגות, מבואה ומעלית בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בין אם הנו בקומה ובין אם הנו בקומת עמודים. חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים.	150%	מגורים מיוחד
חניה עד למלוא שטח המגרש (ל-100%) מדרגות - 50 מ"ר למבנה. מחסנים, ארכיביים - 1% חדרי שירות טכניים 1%	—	מחסנים, ארכיביים - 1% חדרי שירות טכניים (הסקה, גז, אשפה) - 1% מקלטים - עפ"י הוראות הג"א. חדרי מדרגות ומבואות - 10%	90%	שטח לבניני ציבור

מתחת פני הקרקע		מעל פני הקרקע		יעוד
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	
<p>20% מהשטח העיקרי הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חניה עד ל-100% שטח המגרש. ובאם נדרש עד 200% במקרה של חניון כפול.</p> <p>בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום למכירה.</p>	—	<p>20% מהשטח העיקרי הבנוי, לחדרי מכונות מדרגות, מעליות ומילוט.</p> <p>20% נוספים מהשטח העיקרי הבנוי במקרה של מעבר (פסג') פנימי. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>5% נוספים מהשטח העיקרי הבנוי לאחסנה באיזור משרדים יותר מחסנים בשיעור 3% מהשטח, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.</p> <p>רחבת פריקה מקורה עד לשטח 300 מ"ר כמפורט בסעיף 17 (ג) ד'.</p>	100%	מסחר

20. תשתית עירונית**20.1 ה ג ד ר ה**

מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת בביצועו או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות, ופיתוח שטח ציבורי פתוח.

20.2 מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים וקיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי המדידות, התכנון ועבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

20.3 ביצוע תשתיות

כל מערכות הדרכים, והתשתיות יבוצעו ע"י יוזם התכנית ויושלמו לשימוש תושבי השכונה עד למועד איכלוסה.

20.4 ניקוז

מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית. במידה והפתרון יהיה דרך שמורת הטבע החיבור יהיה כפי שאושר בתכנית חד/במ/793 א', וללא חיבור נוסף דרך שמורת הטבע.

20.5 מכון טיהור שפכים

תנאי לאיכלוס הדירות יהיה השלמת הרחבת המכון לטיהור השפכים בחדרה.

21. מספר בתים על מגרש

עפ"י תכנית הבינוי (מסמך ג').

22. איחוד וחלוקה מחדש

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז' לחוק הזכויות ייקבעו עפ"י מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י החוק. השטחים יאוחדו ויחולקו עפ"י גבולות חלקות וגבולות איזורים מוצעים בתכנית זו.

23. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189-188 לחוק ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

24. חניה

א. שעורי חנית מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

25. דרכים

א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מטר רוחב) - 10 מטר.

ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.

***הערה:** הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית תחבורתית כוללת לשכונה.

26. תחנות טרנספורמציה

א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

ב. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי אישור אדריכל העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה.

ג. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

27. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסת.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלביות הבניה.

*הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

28. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

29. מזגנים

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה בחדרה.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

30. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקני סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.

ב. הבניה הנ"ל תהיה כלולה בשטחי השירות.

ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

31. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	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'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

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

- (2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

32. שטח עתיקות מוכרז

גוש 10572 הינו "שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- (1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- (2) רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.
- (3) במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות עתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- (4) אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/פירה. זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

33. הוראות המשרד לאיכות הסביבה בנושא מניעת רעש

- (1) תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של המיסוך האקוסטי, המידות המוערכות הן $H = 4.00$ מ' מעל פני הכביש, ואורכו כ-800 מטר $L =$ כאשר כ-200 מטר מעבר למבנים הקיצוניים מדרום ומצפון. התכנון המפורט יועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. סיום הקמת הסוללה יהיה תנאי לאכלוס המבנים.
- (2) תכנון רבי הקומות הקרובים לכביש ילווה ביעוץ אקוסטי, התכנון יכלול הנחיות לגבי מיקומם של חדרי השינה לכביש, פתחים וכמותם, נתונים אקוסטיים מחייבים לחלונות ומערכות לאויר מאולץ.
היתרי הבניה למבנים בליווי דו"ח היועץ האקוסטי יועברו לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתרי הבניה.

34. טבלת שטחי מגרשים

גובה מרבי	מס' מבנים מרבי	מס' יח"ד מרבי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	איזור
13 ק' + ק.גג ע"ע	1	51	4250	246/1	מגורים
13 ק' + ק.גג ע"ע	1	48	4000	246/2	
14 ק' + ק.גג ע"ע	2	108	9000	246/3	
14 ק' + ק.גג ע"ע	3	113	9435	246/41	
14 ק' + ק.גג ע"ע	1	41	3415	246/42	
9 ק' + ק.גג ע"ע	1	23	2100	246/51-1	
9 ק' + ק.גג ע"ע	1	21	1575	246/51-2	
12 ק' + ק.גג ע"ע	1	38	3165	246/52	
21 ק' + ק.גג ע"ע	2	149	12375	246/6	
21 ק' + ק.גג ע"ע	2	102	8228	246/71	
9 ק' + ק.גג ע"ע	1	23	1915	246/72	
21 ק' + ק.גג ע"ע	2	198	16494	246/8	
8 ק' + ק.גג ע"ע	1	16	1320	21/3	
6 ק' + ק.גג ע"ע	1	26	2208	21/4	
9 ק' + ק.גג ע"ע	1	18	1472	21/5	
9 ק' + ק.גג ע"ע	1	18	1472	21/6	
6 ק' + ק.גג ע"ע	1	26	2142	21/7	
10 ק' + ק.גג ע"ע	1	27	2274	22/1	
10 ק' + ק.גג ע"ע	1	27	2274	22/2	
21 ק' + ק.גג ע"ע	1	43	3588	98/1	
12 ק' + ק.גג ע"ע	1	36	3032	2012	
21 ק' + ק.גג ע"ע	2	161	13389	2013	
		1313	109123		
2 ק'	1	-----	2250	246/9	מסחרי
			37200	א	שטח
			5770	ב	לבניני
			2260	ג	ציבור
			1970	ד	

35. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

9

מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

שינוי תכנית מפורטת מס' חד/1061 - שכונת מגורים מדרום לשכ' גבעת אולגה

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק

חתימות

חתימת עורכי התכנית: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1061/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4379
מיום 8.2.96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית כ.ע. מס' חד/1061
הועדה המקומית כישיבתה מס' 940/3
החליטה לחמליץ על הפקדת התכנית הנוכחית לעיל.
13.11.94
מחנכס הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
ועד התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1061/25
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.10.97 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך:	
- לדיון בועדה המחוזית.	25.12.94
- להפקדה.	1.8.95
- הצעה למתן תוקף.	30.3.97
- הצעה למתן תוקף - עדכון.	1.6.97
- למתן תוקף.	23.11.97

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
י"ם

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A. מהנדס ושמאי מקרקעין

מישל אלבז - B.A. גיאוגרפיה ושמאי מקרקעין

דליה אביב - B.A. גיאוגרפיה ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085

תאריך: 01.12.97

תיק מס': 3695/97

טבלאות לאיחוד וחלוקה מחדש

תב"ע חד/1061 חדרה

תחום התכנית:

1. התכנית שבנדון, משתרעת על שטח של כ- 266 דונם בתחום 3 גושים בחלקות הבאות:

חלק מחלקות 20, 221, 227, 230, 243, 247, חלקה 246 בגוש 10572
חלק מחלקות 31, 32, 72, 98, 95, 99 וחלקות 97, 71, 69 בגוש 10574.
חלק מחלקות 21, 22, 23, 25, 26, 27, בגוש 10573.

התכנית כוללת שטחים שנכללו בתחום תכניות חד/761 וחד/793 א', כאשר חלק משטח החלקות הנכללות שאינו בתחום תכנית זו כלול בתחום תכניות חד/793 א' וחד/761 ובמסגרתן מוקצות זכויות.

הכרזה על אתר עתיקות:

2. חלקות 97, 98, 99 בגוש 10574 וחלקה 246 בגוש 10572 נכללות בתחום הכרזה על אתר עתיקות שפורסמה ב.פ. 4188 מיום 30.1.94.
הערה בדבר אתר העתיקות נרשמה בנסח הרישום של חלקה 246 בגוש 10572 ביום 9.3.94 ובנסחי החלקות האחרות ביום 24.4.94.

הקצאת זכויות:

3. נתבקשו לערוך טבלאות הקצאה של זכויות בניה במגרשים השונים בתחום התכנית המתיחסות לחלקות הבאות:

חלק מחלקות 21, 22 בגוש 10573 וחלק מחלקת הדרך חלקה 27, באותו גוש.
חלקה 97, חלק מחלקות 98, 99 בגוש 10574 וחלק מחלקת הדרך חלקה 31 באותו גוש.
חלקה 246 בגוש 10572.

חלקה 98 בגוש 10574 וחלקות 21, 22 בגוש 10573 מקבלות זכויות גם במסגרת תכנית חד/793 א'.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A. מהנדס ושמאי מקרקעין

מישל אלבז - B.A. גיאוגרפיה ושמאי מקרקעין

דליה אביב - B.A. גיאוגרפיה ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085

2

שטח התכנית חולק ל- 2 אזורים, חלק צפוני שבו חלקה 246 בגוש 10572 הנכללת בשלמותה בתחום התכנית וחלק דרומי שבו נכללות חלקי החלקות הבאות: חלקות 27, 22, 21 בגוש 10573 וחלקות 31, 99, 98, 97 (בשלמות) בגוש 10574.

בחלק הצפוני בשטח חלקה 246 נערכה חלוקה והקצאה של מגרשי הבניה בהתאם לעקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלק הדרומי נערך איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק תוך נסיון להקצות כל מגרש קרוב ככל האפשר לחלקה המקורית.

לדעתנו, אין בהכרזה על אתר עתיקות כדי לפגוע בשווי היחסי של החלקות.

4. עקרונות ההקצאה בחלק הצפוני (חלקה 246):

בהתאם לתכנון מתקבלים מתוך החלקה 11 מגרשים בשטחים שונים, לחלקה שטח כ- 160 דונם מספר רב של בעלים לא הומוגניים, לחלק מהבעלים חלקים גדולים יחסית וחלק אחר חלקים קטנים.

בהקצאת הזכויות הוקטן עד כמה שיותר את השיתוף בין הבעלים וליצור איזון בין הבעלים.

מאחר וקיימת שונות במגרשים המוקצים, בהתאם למיקומם, שטחם וצורתם, קבענו ערך מ"ר קרקע שונה בהתאם למיקום וליעוד וקביעת מקדמי שווי בין 0.76 - 1.07, כמפורט בטבלאות.

5. עקרונות ההקצאה חלקות בחלק הדרומי:

א. בהתאם לתכנון נוצרים 10 מגרשי מגורים בניצול של 150% בניה הבעלויות בין החלקות המקוריות הן בד"כ בשלמות למעט חלקה 22 המחולקת שווה בשווה בין 2 הבעלים וחלקה 21 המחולקת בין מספר רב של בעלים באחוזי בעלות שונים.

בחלקה 21 ניתן היה להגדיר 4 קבוצות בעלות.

ב. בהקצאה של הבעלויות היא בהתאם להוראות החוק: כך שכל מגרש תמורה יהא קרוב ככל שניתן לחלקה המקורית וכמובן שמירה על החלק היחסי של הבעלים בתחום התכנית.

ג. לאור השונות במיקום בין החלקות הנכנסות נקבעו לחלקות מקדמי שווי יחסים וגם למגרשי התמורה המתוכננים נקבע שווי יחסי.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A. מהנדס ושמאי מקרקעין

מישל אלבז - B.A. גיאוגרפיה ושמאי מקרקעין

דליה אביב - B.A. גיאוגרפיה ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085

3

6. פרטי התכנית:

א. בהתאם לתכנית חד/1061 המתוכננת על שטח של 266 דונם המשתרעים בצמוד מדרום לשכונת גבעת אולגה שבחדרה מחולק השטח למגרשי מגורים, מגרש למסחר, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור ושטח לדרכים.

ב. התכליות והשימושים המותרים על פי היעודים השונים:

באזור מגורים - בניני מגורים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי או אמנים הגרים באותו בנין.

בשטח לבניני ציבור - בתי ספר, מרכז ספורט, מתנ"ס והמוסדות ציבוריים שכונתיים, וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

באזור מסחרי - מסחר קמעונאי, משרדים, בנקים, מסעדות ומזנונים, מועדונים ותחנת מוניות.

ג. התכנית מחלקת את השטח ל-23 מגרשי בניה בשטחים שונים.

מגרשי התמורה לחלק הצפוני (חלקה 246) הם כדלקמן:

מגרש	שטח	מס' יחיד	יעוד
246/1	4,250 מ"ר	51	מגורים מיוחד
246/2	4,000 מ"ר	48	מגורים מיוחד
246/3	9,000 מ"ר	108	מגורים מיוחד
246/41	9,435 מ"ר	113	מגורים מיוחד
246/42	3,415 מ"ר	41	מגורים מיוחד
246/51-1	2,100 מ"ר	23	מגורים מיוחד
246/51-2	1,575 מ"ר	21	מגורים מיוחד
246/52	3,165 מ"ר	38	מגורים מיוחד
246/6	12,375 מ"ר	149	מגורים מיוחד
246/71	8,228 מ"ר	102	מגורים מיוחד
246/72	1,915 מ"ר	23	מגורים מיוחד
246/8	16,494 מ"ר	198	מגורים מיוחד
246/9	2,250 מ"ר	-	מסחרי
סה"כ	78,202 מ"ר	915	

שעור ההפרשה לצרכי ציבור משטח החלקה המקורית 51.2%

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A. מהנדס ושמאי מקרקעין

מישל אלבז - B.A. גיאוגרפיה ושמאי מקרקעין

דליה אביב - B.A. גיאוגרפיה ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085

4

מגרשי התמורה לחלקות שבחלק הדרומי הם כדלקמן:

<u>יעוד</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח</u>	<u>מגרש</u>
מגורים מיוחד	16	מ"ר 1,321	21/3
מגורים מיוחד	26	מ"ר 2,208	21/4
מגורים מיוחד	18	מ"ר 1,472	21/5
מגורים מיוחד	18	מ"ר 1,472	21/6
מגורים מיוחד	26	מ"ר 2,142	21/7
מגורים מיוחד	27	מ"ר 2,274	22/1
מגורים מיוחד	27	מ"ר 2,274	22/2
מגורים מיוחד	36	מ"ר 3,032	2012
מגורים מיוחד	161	מ"ר 13,389	2013
מגורים מיוחד	43	מ"ר 3,588	98/1
	398	מ"ר 33,172	סה"כ

שעור ההפרשה לצרכי ציבור משטח החלקות המקורית % 49.3

ולראיה באתי על התתום

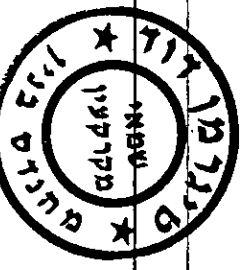


דוד טיגרמן - מהנדס
שמאי מקרקעין

22.2.98

הפ"ט	חלק יחיד	שטח אקד"ר	שטח	שטח אקד"ר	קידום	שטח מגרש	מספר מגרש	שטח	החלק במ"ר	חלק	שם	מס'
בתולק היחיד	תקצאה	תקצאה	תקצאה	תקצאה								
-0.0015	0.0297	2,080.00	2,000.00	8,580	1.04	8,250	1+2	5,000.000	0.0312		ויקלר אדולף	1
-0.0006	0.0119	832.00	800.00	8,580	1.04	8,250	1+2	2,000.000	0.0125		פ"רל שמואל	2
-0.0004	0.0089	624.00	600.00	8,580	1.04	8,250	1+2	1,500.000	0.0094		שטרסמן מרדכי	3
-0.0004	0.0089	624.00	600.00	8,580	1.04	8,250	1+2	1,500.000	0.0094		שטרסמן בני	4
0.0632	0.0632	4,420.00	4,250.00	8,580	1.04	8,250	1+2		0.0000		וינטר גרדן השקעות	5
0.0000	0.1248	8,730.00	9,000.00	8,730	0.97	9,000	3	20,000.000	0.1248		וורנר הרש	6
-0.0111	0.1349	9,435.00	9,435.00	9,435	1.00	9,435	41	23,398.000	0.1460		וינטר גרדן השקעות	7
0.0000	0.0488	3,415.00	3,415.00	3,415	1.00	3,415	42	7,823.000	0.0488		הלברשטיין שרה	8
0.0010	0.0114	798.00	1,050.00	1,596	0.76	2,100	51-1	1,666.500	0.0104		איבוליה פטרופודי	9
0.0003	0.0029	199.50	262.50	1,596	0.76	2,100	51-1	416.625	0.0026		ההנרי קניג	10
0.0003	0.0029	199.50	262.50	1,596	0.76	2,100	51-1	416.625	0.0026		פארל קניג	11
0.0003	0.0029	199.50	262.50	1,596	0.76	2,100	51-1	416.625	0.0026		ישראל קניג	12
0.0003	0.0029	199.50	262.50	1,596	0.76	2,100	51-1	416.625	0.0026		דאק קניג	13
-0.0021	0.0187	1,307.25	1,575.00	1,307	0.83	1,575	51-2	3,333.000	0.0208		נאצר יעקב	14
0.0000	0.0172	1,202.70	1,582.50	2,405	0.76	3,165	52	2,750.000	0.0172		בראון אלפרד	15
0.0000	0.0172	1,202.70	1,582.50	2,405	0.76	3,165	52	2,750.000	0.0172		בראון אלאן	16
0.0002	0.0367	2,567.81	3,093.75	10,271	0.83	12,375	6	5,849.750	0.0365		אלישר חוה	17
0.0006	0.1101	7,703.44	9,281.25	10,271	0.83	12,375	6	17,549.250	0.1095		אלישר יצחק	18
0.0000	0.0488	3,414.62	4,114.00	6,829	0.83	8,228	71	7,823.000	0.0488		רוטמן אבשלום	19
0.0000	0.0488	3,414.62	4,114.00	6,829	0.83	8,228	71	7,823.000	0.0488		בקר הזטה	20
0.0000	0.0104	727.70	957.50	1,455	0.76	1,915	72	1,667.000	0.0104		ברנשטיין מינה	21
0.0000	0.0104	727.70	957.50	1,455	0.76	1,915	72	1,667.000	0.0104		ברנשטיין סימון	22
-0.0500	0.1933	13,525.08	16,494.00	13,525	0.82	16,494	8	39,000.000	0.2433		וינטר גרדן השקעות	23
0.0001	0.0344	2,407.50	2,250.00	2,408	1.07	2,250	9	5,500.000	0.0343		בראון רחל - שלי	24
0.0000	1.0000	69,957.12	78,202.00					160,266.000	1.0000		ס"ח כ	

הערה: ע"פ הטכנת הנכילים השותפים, מגרש מס' 1 יקוצר לוינטר גרדן השקעות
מגרש מס' 2 יקוצר לוינקלר אדולף, פ"רל שמואל, שטרסמן מרדכי ושטרסמן בני



מגרשים בתחום איחוד וחלוקה - הקצאת המגרשים לבעלים

מס' מס' מגרש	שטח המגרש	מקדם	שטח אקור'	חלק יחסי	מקצה לבעלים הבאים	מס' מס' מגרש
213	1,320	1.03	1,360	0.0446	א. זגן, ד. פיינסלר, י. ור, טירי	1
214	2,208	1.03	2,274	0.0746	הדרמן, ש. ו. ט. שמוקביץ ע. ע. ר. ע. קליין, ד. אמיר	2
215	1,472	1.03	1,516	0.0498	ס. טובול, אברוצקי, מרחי, ל. ו. א. טובול	3
216	1,472	1.03	1,516	0.0498	בנוך עמרמי	4
217	2,142	1.03	2,206	0.0724	וינטר גרזן	5
221	2,274	1	2,274	0.0746	חנקין מנדל	6
222	2,274	1	2,274	0.0746	פאול טייב	7
2012	3,032	1	3,032	0.0995	קק"ל + מדינת ישראל	8
2013	13,389	0.83	11,113	0.3647	קק"ל + מדינת ישראל	9
981	3,588	0.81	2,906	0.0954	וינטר גרזן	10
סה"כ	33,171		30,472	1.0000		

