מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/מק761/ג' - החלפת שטחים בגבעת אולגה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק761/ג' - החלפת שטחים בגבעת אולגה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.  
מסמך ב' - תשריט ייעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250  
מסמך ג' - טבלת איזון והקצאת שטחים.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 14.20 דונם
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: חדרה, מדרום מערב לשכ' גבעת אולגה, משכ' אלי כהן עד לחוף הים.
7. גושים וחלקות: גוש 10572, חלקות:  
חלקי חלקות: 20, 241.  
גוש 10581, חלקי חלקות: 17, 18.
8. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: מהנדס העיר, אינג' בני ממקה.
11. מטרת התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א', (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
12. יחס לתוכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' חד/761, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15/9/85.  
במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום התכנית - תכנית זו עדיפה.

13. תכליות ושימושים: התכליות המותרות בהתאם לתוכנית התקפה.

14. א'. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה

לאזורים והוראות בניה.

הערות	קווי בניין			סה"כ % בניה ברוטו בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכנית הקרקע % - ב	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	רוחב חזית מינימלית	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	חזית צד אחור	4	6							
1 יחיד למגרש מינימלי.	6	4	עפ"י התש-ריט	40	2	30	500	16	כתום	מגורים א'
2 יחיד למגרש מינימלי.	6	4	עפ"י התש-ריט	40	2	30	800	18		
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מתוחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח

14. ב'. שטחי שרות:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	האזור
50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.	חניה - 25 מ"ר ליחידה יציאה לגג - 15 מ"ר ליחידה מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	מגורים א'

15. חישוב אחוזי הבניה:

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר

ההפרשות לצורכי ציבור.

16. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו

על שמה עפ"י החוק.

17. מס' יח"ד באזור מגורים א': מגרש מינימלי באזור מגורים א' 500 מ"ר ליחידת מגורים אחת ו- 800 מ"ר לשתי יחידות מגורים. במגרשים אשר שטחם גדול מ- 800 מ"ר, תהיה כל יחידה על 400 מ"ר. במידה והשטח שיישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה) והקטנה (מ- 400 מ"ר), תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימלית.

18. חניה: באזורי מגורים – מקום חניה לדירה בתחום המגרש.

19. תכנית פיתוח:

לא יינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי חשמל וטלפון לבתים יהיו תת-קרקעיים.

20. דרכים:

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות – 8 מטר.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) – 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות – 12 מטר.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

23. קווי חשמל: 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"י היזמים ובתאום עם חברת החשמל.

**הערה:**

- במידה ובאזור הבניה 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 כבלי 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

הודעה על הפקדת תכנית מס' 76/2000  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 486/08  
מיום 6.3.2000

25. חתימות:

חתימת המתכנן:

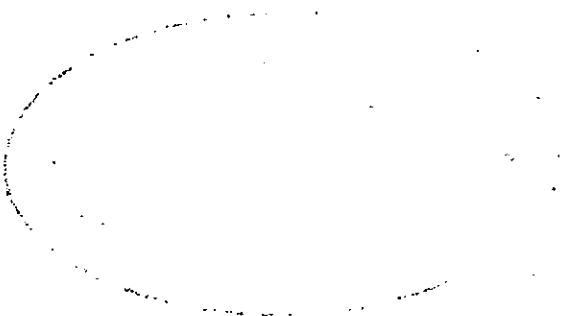
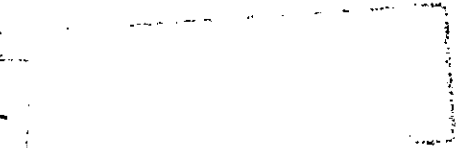
הודעה על אישור תכנית מס' 76/2000  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4939/08  
מיום 6/12/08  
חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המקומית:  
ועדה מקומית חקרה  
הפקדת תכנית מס' 76/2000  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 99005 מיום 29.7.99  
סגן ראש הועדה

ועדה מקומית חקרה  
הפקדת תכנית מס' 76/2000  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבתה מס' 99005 מיום 29.7.99  
יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 76/2000  
פורסמה בעיתון הארץ מיום 16/2/00  
ובעיתון 13/01 מיום 16/2/00  
ובעיתון מקומי מס' 76/2000 מיום 18/2/00

2.10.00	היום	הצלה	ס' עיתון	הדפוס
2.10.00	היום	הארץ		הדפוס
13.10.00	היום	הצלה	הצלה	הדפוס



# גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
 ריטל לוריא - B.A. ושאית מקרקעין

תאריך: 24 בנובמבר 1999  
 סימוכין: 9-11-437

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 07-1-2001  
**נ ת ק ב ל**  
 תיק מס'

לכבוד  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 עיריית חדרה  
 א.ג.נ.

אישור  
 הועדה  
 ביטוי

**טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים  
 לפנפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה  
 התשכ"ה  
 ת.ב.ע. חד/מק/761 ג'**

ועדה מקומית... חדרה  
 הפקדת תכנית מס... מקראת 276  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 ב-29.7.99 ביום...  
 בישיבתה מס...  
 חדרה

חדרה  
 מקראת 276  
 6.7.00 2000  
 חדרה

הודעה על הפקדת תכנית מס... חדרה  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס...  
 מיום 6.3.2000

הודעה על אישור תכנית מס... חדרה  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס...  
 מיום 6.7.00

# גדי דגני - ניהול ושמות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמות מקרקעין  
 ריטל לוריא - B.A. ושמות מקרקעין

1. כללי

להלן רשימת החלקות/מגרשים הכלולים בתוכנית ובעלויות:

חלק בבעלות	בעלים	שטח משתתף באחוז וחלוקה במ"ר	חלקה/מגרש	גוש
334/3000	רוטמן אבשלום	753	241/1	10572
334/3000	הלברשטיין שרה	806	241/2	
334/3000	בקר הדסה	821	241/3	
999/4000	אלישר יצחק	1,120	241/4	
333/1000	וינטרגרדן			
	השקעות בע"מ	3,500		סה"כ
333/4000	יצחק אלישר			

2. תיאור המקרקעין והסביבה

מיקום המגרשים שבנדון בסמוך מזרוע מערב לשכ' גבעת אולגה הממוקמת בחלק המערבי של העיר חדרה.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע ברובה מבניה ותיקה לצד בתי מגורים בקומות ושטחים בלתי מבונים.

המגרשים נשוא השומה אינם מבונים וללא פיתוח.

# גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

רז'ל לוריא - B.A. ושמאית מקרקעין

## 3. מצב תכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. חד/761 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.85 מסווגים המגרשים שבנדון ביעוד אזור מגורים א':

לפי תקנות התכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

אזור מגורים א' : במגרש מינימלי של 500 מ"ר הותרה הקמת יח"ד אחת ובמגרש מינימלי של 800 מ"ר 2 יח"ד בשטח מבונה + 40%.

- עפ"י ת.ב.ע. מוצעת חד/מק/761 ג' נכלל השטח שבנדון באזור לאחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ונוצרו המגרשים הבאים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד
2001	821 מ"ר	מגורים א'
2002	1,120 מ"ר	מגורים א'
2003	806 מ"ר	מגורים א'
2004	753 מ"ר	מגורים א'
סה"כ	3,500 מ"ר	

לפי תקנות התכנית זכויות הבניה נותרו ללא שינוי.



# גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

ד"ר דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

יטל לוריא - B.A. ושמאית מקרקעין

## 4. עקרונות ושיקולים:

בהכנת טבלת האחוד חלוקה ואיזון הבאנו בחשבון בין היתר את השיקולים הבאים:

- עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה של השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- מיקום המגרשים בכ"א מהמצבים התכנוניים.
- שטח המגרשים.
- אפשרויות הניצול בכ"א מהמצבים התכנוניים.
- מחירי המקרקעין בסביבה.

# גדי דגני - ניהול ושמות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמי מקרקעין

יטל לוריא - B.A ושמיית מקרקעין

## 5. טבלת חלוקה ואיזון:

לאור האמור לעיל להלן טבלת החלוקה והאיזון:

גוש	חלקה/ מגרש	שטח נכנס במ"ר	שווי יחסי נכנס	מס' מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע במ"ר	שווי יחסי יוצא	עליה/ ירידה בשווי יחסי
10572	241/1	753	0.215	2004	753	0.215	0
	241/2	806	0.230	2003	806	0.230	0
	241/3	821	0.235	2001	821	0.235	0
	241/4	1,120	0.320	2002	1,120	0.320	0
סה"כ		3,500	1		3,500	1	0
מגרש למבני ציבור		10,700			10,700		
סה"כ שטח בתכנית		14,200			14,200		



ובאתי על החותם

גדי דגני

שמאי מקרקעין

הודעה י"ד תוכנית מס' ת"א/ת"ב/ת"ג/ת"ד  
 פורסמה בעמ' האל ביום ט.ט.ט  
 וביעתון כ"א ביום 12.10.07  
 ובעיתון מקומי ת"א/ת"ב/ת"ג/ת"ד ביום 13.10.07

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ת"א/ת"ב/ת"ג/ת"ד  
 פורסמה בעיתון כ"א ביום ט.ט.ט  
 וביעתון האל ביום ט.ט.ט  
 ובעיתון מקומי ת"א/ת"ב/ת"ג/ת"ד ביום ט.ט.ט