

צמח טלפון

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

שינוי תכנית מפורטת מס' חד/761 ב'

שינוי בחלקות 18-21 בנוש 10581 בשכונת גבעת אולגה

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
2000-12-20  
כת"ב ל  
תיק מס'

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/761  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4773  
מיום 24.6.99

761

97003

12/6/97

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. חד/761  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27.10.99 לאשר את התכנית.  
ידו הישדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. חד/761  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4964  
מיום 21.2.01

<u>תאריך:</u>	
- לדיון בוועדה המקומית.	19.1.98
- לדיון בוועדה המחוזית.	28.2.98
- להפקדה.	20.12.98
- למתן תוקף.	2.8.00

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מפורטת מס' חד/761' - שינוי בחלקות 18-21 בגוש 10581 בשכונת גבעת אולגה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
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: 6.851 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: חדרה, שכונת גבעת אולגה מדרום לרח' המעפילים.
8. גושים וחלקות:  
גוש: 10581  
חלקות: 19, 20.  
חלק מחלקות: 18, 21.  
גוש 10572  
חלק מחלקות: 20.
9. היזום 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. שינוי במערכת הדרכים ובשבילים להולכי רגל.  
 ב. שינוי במיקום מגרשים בלא שינוי בגודלם (למעט חלקה 20).  
 ג. הקטנת הפקעה בחלקה 20 מ- 50% ל- 40%.  
 ד. קביעת שטח למתקן הנדסי.  
 ה. שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ.

**13. פרשנות**

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בת. 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 תכנית חד/761 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 3248, עמ' 3358, מיום 15.9.85.

**15. תכליות ושימושים****15.1 איזור מגורים**

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

**15.2 שטח לבניני ציבור**

- א. בניני חינוך, תרבות, הווחה, דת ובריאות.  
 ב. כל המותר בשטח ציבורי ובריאות.

15.3 שטח ציבורי פתוח

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

15.4 שטח למתקן הנדסי

תחנת טרנספורמציה.

15.5 דרכים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. תחנות לתחבורה ציבורית.

- ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ד. גיטון.

ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ו. חניה.

15.6 מערכות תשתית

מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות ויותרו בכל האיזורים.

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	(3) איזור מגורים א'
צבע צהוב עם פסים אלכסוניים מצולבים בסמל	(4) איזור למתקן הנדסי
צבע ירוק	(5) שטח ציבורי פתוח
2 פסים אדומים לאורך שטח צבוע בידוק	(6) שביל
צבע חום מותחם חוס כהה	(7) שטח לבניני ציבור
צבע חום	(8) דרך קיימת או מאושרת
פסים אלכסוניים בחום וירוק	(9) דרך משולבת מאושרת
צבע אדום	(10) דרך מוצעת
פסים אדומים באלכסון.	(11) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של עיגול	(12) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(13) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(14) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(15) גבול חלקה קיימת
קו ירוק מקוטע	(16) גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה בתחום החלקה	(17) מספר חלקה קיימת
קו רצוף בצבע התשריט	(18) גבול מגרש חדש
ספרה בתוך אליפסה	(19) מספר מגרש חדש

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה עיקרי ב- %	מספר קומות מרבי	תכנית מרבית (עיקרי+ שירות)	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1 יח"ד למגרש מינימלי.	6	4	5	40	2	40	500	16	כתום	מגורים א'
2 יח"ד למגרש מינימלי.							800	18		
	0	0	0	עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.				פסים אלכסוניים בסגול על רקע צהוב		שטח למתקנים הנדסיים
	עפ"י התכליות המותרות, בהתאם לתכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית.						ירוק		שטח ציבורי פתוח	
	יצורף למגרש שמדרום לו. הבניה עפ"י חד/761.						חום מותחם חום כהה		שטח לבניני ציבור	

1) הערות: (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.

(2) קוי הבנין חינם לבניה חדשה. הבניה הקיימת תותר במצבה הנוכחי.

(3) מרתפים יותרו בהתאם לתכנית חד/947.

(4) מס' יח"ד באיזור מגורים א' - מגרש מינימלי באיזור 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 שישאר 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.

(5) על מגרש 20/1 תוטל לאחר אישור תכנית זו חובת הגשת תשריט לאיחודו עם המגרש הגובל בו מצפון שהנו באותה בעלות ע"מ לאפשר התרת המבנה הקיים במגרש וההורג מקוי הבנין המותרים.

שטחי שירות .18

בנוסף לאחוזי הבניה העיקריים יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
<p>50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>	<p>חניה: 25 מ"ר ליח'          יציאה לגג - 15 מ"ר ליח'          מרחב מוגן עפ"י דרישות הנ"א.          חדרי מכונות ומחסן עד 10% מהשטח הבנוי.          תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.</p>	<p>מגורים א'</p>

19. תשתית עירונית19.1 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.

19.2 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. מספר בתים על מגרש

יותר מספר מבנים על מגרש ובתנאי שבאם הנס נפרדים יהיה המרווח שביניהם כפליים מהמרווח הצדדי.

21. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

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

22. ח נ י ה

- א. שערי חנית מכוננות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכונין שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

23. ד ר כ י ס

- 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 לשטונה.

## 24. 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 הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר 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, איחורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונית מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתוחות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלבויות הבניה.

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

25. מניעת מטריד

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

26. מזגנים

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרידים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של גיקוז 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.

27. 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.

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

(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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

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

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.

## 29. הוצאות תכנון

א. הבעלים ישאו בהוצאות תכנון התכנית לפי חלקו היחסי של השטח שבבעלותם בתחום התכנית לפני אישורה ביחס לכלל השטחים בתחום התכנית, שאינם שטחים המיועדים לצרכי ציבור.

ב. מהנדס העיר יקבע, בסמוך לאחר תחילת תקופה של התכנית, את הסכום הכולל של ההוצאות ואת אופן חלוקתו בין הבעלים.  
סכום ההוצאות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ושאו ריבית והצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980.

ג. מבלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לגבות התשלומים על פי כל דין, לא יוצאו היתרי בניה בגין נכס אלא אם כן שולם סכום ההוצאות היחסי, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית - אם יחולו, בניגוד.

30. טבלת שטחי מגרשים

% משטח החלקה המקורית		שטח במ"ר		מס' מגרש
מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	
60	60	1105	1105	18/1
		825	825	18/2
60	60	1343	1343	19/1
60	46	601	506	20/1

31. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.