

3-4201

מסמך א' - תקנות התכנית

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

09-7-2001

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מפורטת מס' חד/811'ה' - ביה"ס הדמוקרטי בכפר ברנדייס

תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/811/3א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4873

מיום 21.11.00

חתימות

חתימת עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי, שמואל רוה, עינת פלדי

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

חה המקומית לתכנון ו

חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חד/811/3א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 21.11.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תכנית ב.ע. מס' חד/811 א

הועדה המקומית בשיבתה מס' 97004

מיום: 25/6/97

טה להמליץ על

תאריך

הועדה המקומית	22.6.97
- לדיון בועדה המחוזית	8.12.97
- לדיון בועדה המחוזית - עדכון	13.7.98
- לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2	13.9.98
- להפקדה	16.5.99
- להפקדה - עדכון	1.7.99
- למתן תוקף	28.1.01

הודעה על אישור תכנית מס. חד/811/3א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5012

מיום 16.8.01

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד/811 ה' - ביה"ס הדמוקרטי בכפר ברנדייס.
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית : מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.
מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. תשריט : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:1250 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 : 34.953 דונם.
6. חלות התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום : חדרה, שכי' כפר ברנדייס בין הרחובות ההדר, הברוש, האלון והערבה.
8. גושים וחלקות : גוש : 10041
חלקות : 325
חלק מחלקות : 24, 25, 295, 326, 328
גוש : 10407
חלק מחלקה : 20
9. היזום ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע : שונים.

11. עורך התכנית : פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי, שמואל רוה, עינת פלדי
רח' צבי 12 רמת גן 52504
טל: 03-7522171; פקס: 03-7517862

12. מטרת התכנית :

- א. יעוד שטח למבנה ציבורי לצורך ביה"ס הדמוקרטי ואיחוד שטחי ציבור פתוחים לחטיבה אחת לצרכי השכונה.
- ב. שינוי יעוד משטח קרית חינוך וספורט, מגורים א' ודרכים לשטח לבניני ציבור.
- ג. שינוי מיקום שצ"פ.
- ד. ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות.
- ה. איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בחלק מחלקות 24 ו- 25 בגוש 10041 ובחלק מחלקה 20 בגוש 10407.
- ו. קביעת איזור למתקן הנדסי.
- ז. שינוי קו בניין בדרך מסי 12.
- ח. סימון מבנים להריסה.
- ט. קביעת זכות מעבר לרכב בשביל.

13. פרשנות

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

14. תכליות ושימושים :

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן :

14.1 איזורי מגורים

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

14.2 אתרים לבניני ציבור

- א. ביי"ס דמוקרטי.
- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
- ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ד. תחנת טרנספורמציה.

14.3 בשטח ציבורי פתוח

- א. גינון ונטיעות
- ב. מתקני משחקים ושעשועים.
- ג. זכות מעבר לרכב בשביל ממזרח למגרש 24/2.

14.4 בדרכים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, אי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעיות.
- ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ד. גינון.
- ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

14.5 בחניה ציבורית

חניה ציבורית לצרכי ביה"ס.

14.6 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעיות יותרו בכל האיזורים.

14.7 באיזור למתקן הנדסי

תחנת טרנספורמציה.

14.8 בשביל

שביל גישה למגרשים הסמוכים לשביל בלבד.

15. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ביאור</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תב"ע מאושרת
צבע ירוק מותחם חום כהה עם פסים חומים באלכסון	(3) שטח לקרית חינוך וספורט
צבע כתום	(4) איזור מגורים א'
צבע חום מותחם חום כהה	(5) שטח לבנייני ציבור
צבע ירוק	(6) שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק בין 2 פסים אדומים לארכו	(7) שביל
פסים סגולים מצולבים באלכסון על רקע צהוב	(8) איזור למתקן הנדסי
צבע חום	(9) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(10) דרך מוצעת
פסים אלכסוניים בחום וירוק	(11) דרך משולבת קיימת
פסים אלכסוניים באדום וירוק	(12) דרך משולבת מוצעת
פסים אלכסוניים באדום	(13) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של עיגול	(14) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(15) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(16) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(17) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(18) מספר חלקה קיימת
קו מקוטע בצבע ירוק	(19) גבול חלקה קיימת לביטול
פסים אלכסוניים מצולבים על רקע אדום	(20) חניה ציבורית מוצעת
קו מלא ומספר תחום באליפסה	(21) מגרש מוצע ומספרו
פסים אלכסוניים בשחור	(22) זכות מעבר
תחום בקו שחור	(23) בנין קיים
מנוקד תחום בקו צהוב	(24) בנין להריסה
פסים אלכסוניים בשחור על רקע התשריט	(25) איזור לאיחוד וחלוקה מחדש

16. יחס לתכניות

16.1 תכנית זו באה במקום ותהיה עדיפה על התכניות הבאות או על קטעיהן בתחומי חלותרה:

- א. חד/450, שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. מס' 2846 ב- 6.9.82.
- ב. חד/811, שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3841 ב- 31.1.91.
- ג. חד/1035, שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4433 ב- 8.8.96.

16.2 הוראות תכניות חד/450 ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 עמ' 4713 ב - 11.7.99 וח/450 ו' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4706 עמ' 964 ב- 1.12.98 יחולו בתחום תכנית זו.

17. האזורים והוראות הבנייה

בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבנייה:

הערות	קוי בנין			סה"כ שטח בניה %	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע ב- %	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ'	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	אחור	צד	חזית							
4 יח"ד במגרש 2001. 2 יח"ד ביתר המגרשים	6	4	5	40	2	30	800	18	כתום	מגורים א'
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.										
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית										
עפ"י תכליות המותרות באישור הועדה המקומית										
									חום	דרך קיימת
									אדום	דרך מוצעת
									פסים אלכסוניים בחום וירוק	דרך משולבת קיימת
									פסים אלכסוניים באדום וירוק	דרך משולבת מוצעת

הערות

- (1) קו בנין לשצ"פ ולשבילים יהיה קו בנין צדדי.
- (2) מספר הבתים על מגרש: על מגרש באיזור מגורים יוקמו לא יותר משני בניני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ-8 מ'.
 (3) שטחי הבניה בטבלה לעיל הינם שטחים עיקריים מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- (4) קוי הבנין בשב"צ למבנים חדשים. מבנים קיימים יותרו במצבם הנוכחי.
- (5) במגרש בית הספר תוגש, טרם מתן היתר בניה תכנית בינוי הכוללת פתרונות תחבורתיים לגישה, פתרונות חניה במגרש בית הספר ומיקום מגרשי הספורט בתחום ביה"ס, לאישור משרד החינוך, משרד התחבורה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

18. חישוב אחוזי הבניה

א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות

השטחים המצויינים בסעיף 17 לעיל הנם שטחים עיקריים. בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים א'	חניה 25 מ"ר ליח' יציאה לגג 15 מ"ר ליח' מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. חדרי מכוונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
שטח לבניני ציבור	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. 20% מהשטח הבנוי לחדרי מכוונות, מחסנים, מדרגות, מעליות.	כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

א. כללי

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 כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי.
- (7) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה.
- (8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים.
- (9) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (10) 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 יראו.

20. תשתית עירונית

20.1 הגדרה

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 קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

21. מניעת מטרד

כוחה של הוועדה 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, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

22. חניה

א. שיעור חניה למכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

23. דרכים

א. רדיוסים

רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

ב. דרך משולבת

דרך ציבורית המיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל, מרוצפת למלוא רוחבה ומתחברת למערכת הדרכים הרגילה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך המשולבת תבוצע על פי תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינויהן מעת לעת, ובאישור הועדה המקומית.

24. איחוד וחלוקה מחדש

בחלק מחלקות 24 ו-25 בגוש 10041 ובחלק מחלקה 20 בגוש 10407, התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

הזכויות ייקבעו עפ"י מסמך ג' - 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.

חלקות 295, 325, 326 ו- 328 אינן באיחוד וחלוקה מחדש.

25. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י החוק.

26. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

27. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

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 אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
ברשת מתח גבוה	5.0 מ'
ברשת 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 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מטר לכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו
מ-0.5 מטר 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. מזגנים

א. מיקום המזגן בבניין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואוויר חם.

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

ג. מיקום המזגנים יצויף בתכנית שתוגש לקבלת היתר בנייה.

30. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלויזיה, חדר מדרגות משותף, יציאות לגג כמפורט בתכנית המתאר מס' חד/450.

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

31. הריסת מבנים

הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט תהיה תנאי למתן היתר. ההריסה תבוצע ע"י וע"ח מבקש ההיתר לבית הספר.

32. חישוב שטחים

- א. חישובי השבחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.
- ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

33. טבלת שטחי מגרשים

הערות	מצב מוצע				יעוד	חלקה	גוש
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש			
5 מגרשים X 800	10		4000	24/7-24/3	מגורים א'	24 (חלק)	10041
7 מגרשים X 870 3 מגרשים X 893	2 14 6 2		869 6090 2679 892	20/1 20/2-20/8 20/10-20/12 20/9	מגורים א' מגורים א' מגורים א' מגורים א'	20 (חלק)	10407
			1541	2001	מגורים א'	295	10041

ברבקוב - פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס - שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב - שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב-רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

משרד הפנים
מחלקת הנכסים
מחוז תל אביב
23-5-2001
בית ספר ל...
תיק מס'...

הודעה על הפקדת הנכנית מס. 811/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4873
מיום 18.4.00

11/02/2001

הועדה המקומית לתכנון ובינוי
חדרה
תכנית ב.ע. מס'/חד 5811
הועדה המקומית בישיבתה מס' 97004
מיום: 25/6/97 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובינוי חדרה
מנהלס הועדה המקומית לתכנון ובינוי חדרה

לכבוד
מר בנימין ימין
מחלקת נכסים
עיריית חדרה

א.מ.ג.

ט ב ל א ו ת א י ז ו נ

הודעה על אישור תכנית מס. 811/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5012
מיום 16.8.01

ההצגות ע"י כבודו להכין טבלאות איזון עפ"י החוק ולהלן עבודתי:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 811/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.11.00 לאשר את התכנית.
צ"ר ת. קוסמן
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך הביקור במקום הנכסים: 01/2001

המקום: חדרה רחוב: הברוש ואחרים

גושים וחלקות יפורט להלן

א. נשוא טבלאות האיזון - החלק המשתתף באיחוד וחלוקה מת.ב.ע. חד/811/ה'.

ב. נתבקשתי ע"י כבודו להכין טבלאות איזון, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג'
סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965 לחלק המשתתף באיחוד וחלוקה מתוך ת.ב.ע. חד/811/ה'
להלן - ה- " ט ב ל א ו ת "

2/...

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרוני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

- 2 -

- ג. החלקות ו/או חלקיהן המשתתפות ב- "ט ב ל ה".
- גוש: 10041 חלק מחלקות 24 ו- 25
- גוש: 10407 חלק מחלקה 20
- ג.1. סה"כ שטח הקרקע ברוטו הכלול בטבלה – 22489 מ"ר פרוט יבוא בהמשך
- ד. בעלויות:
- ד.1. חלקה 24 בגוש 10041 ישעיהו עמית להלן "עמית".
- ד.2. חלקה 25 בגוש 10041 עירית חדרה להלן "עיריה".
- ד.3. חלקה 20 בגוש 10407 – קרן אהרונסון בע"מ להלן "הקרן".
- הערה: הנסחים הנ"ל מ- 12/1997.
- ה. התוכניות הרלווטיות ערב ת.ב.ע. חד/811/הם:
- ה.1. ת.ב.ע. חד/1035 פ.מ.ת. 28/02/96
- ה.2. ת.ב.ע. חד/450/ר' פ.מ.ת. 11/02/98
- ה.3. ת.ב.ע. חד/450/ה' פ.מ.ת. 11/07/99
- כל הנ"ל ייקרא - "התוכניות הקודמות"

3/...

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרוני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

- 3 -

" התוכנית החדשה " תוכנית חד/811/ה' תקרא

4.ה

1. להלן פרוט " תוכניות הקודמות ", שטחי הקרקע ברוטו ונטו המשתתפים באיחוד וחלוקה.

ת.ב.ע. חד/1035.

1.1

מגרשי מגורים א':

רוחב חזית מינימום – 18 מ'.
שטח מגרש מינימום – 800 מ"ר.
תכסית מקסימום – 30%.
מס' קומות מקסימלי – 2.
סה"כ שטח מבונה – 40% ב- 2 הקומות (שטח עיקרי).
קווי בנין: חזית – 5 מ', צד – 4 מ', אחר – 6 מ'.
2 יחיד למגרש מינימום.
קו בנין ל- ש.צ.פ. ולשבילים יהיה קו בנין צדדי.
על מגרש באזור מגורים יוקמו לא יותר משני בנייני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ- 8 מ'.
סה"כ השטח המבונה בשיעור 40% הינו שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה הקובעת.
אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור
בנוסף לנ"ל יותרו שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת כדלקמן:
חניה – 25 מ"ר ליחיד.
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
מתקני שירות ומערכות טכניות בשיעור 5% מהשטח הבנוי.
אחסנה בשיעור 5% מהשטח הבנוי.
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
50 מ"ר ליחיד למרחב מוגן, חדרי מכונות והסקה, חניה, ומחסן ובתנאי שלא ייבנה מעל למפלס הכניסה.
לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים.
החניה בתחומי המגרש.

4/...

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

- 4 -

2.1. ת.ב.ע. חד/450/ו'

לענין חניות:

בקוי הבנין המותרים למבנה העיקרי תותר בניית מבנה חניה סגור.
בסטיה מקוי הבנין המותרים למבנה העיקרי תותר הקמת מבנה חניה פתוח בקוי בנין עד 0.
הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה.
לא יותרו חלונות בקווי בנין 0.
יותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.
גובה פנימי מירבי: 2.2 מ'.

לענין מחסנים:

יותר מחסנים בתחום קווי בנין המותרים למבנה העיקרי או בקוי בנין 0.
יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.
לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקווי בנין 0.
גובה פנימי מירבי: 2.2 מ'.
יותר מחסן אחד בלבד לכל יחיד.

3.1. ת.ב.ע. חד/450/ה' שמטרתה שינוי הוראות בניה באיזור בניה מגורים א' ו-ב', קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

תוכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תוכנית אחרת בתחומי חלותרה, למעט במקרים שבהם נקבעו בתוכניות מאושרות או מופקדות שטחי-שירות בשיעור הגדול מהשיעור שנקבע בתוכנית זו.
תוכנית זו תוכל להוסיף שטחי-שירות אך לא לגרוע.

מספר יחיד באיזור מגורים א' – מגרש מינימלי באיזור מגורים א' – 500 מ"ר ליחידת מגורים אחת ו- 800 מ"ר ל- 2 יחידות מגורים.

במגרשים אשר שטחם גדול מ- 800 מ"ר תהיה כל יחיד על 400 מ"ר.
במידה והשטח שיישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה והקטנה מ- 400 מ"ר), תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהי מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימלית.

5/...

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרונ' 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

- 5 -

שטחי שירות: בתוכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.
בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:
מגורים צמודי קרקע, מגורים א' + מגורים ב' – מעל למפלס ה- "כניסה הקובעת".
חניה – 25 מ"ר ליחיד, יציאה לגג – 15 מ"ר ליחידה, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת
50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

4.1. פירוט שטחי קרקע נטו עפ"י ת.ב.ע. חד/1035 בחלק הרלוונטי לאיחוד וחלוקה.

1.4.1. גוש 10041 חלקה 24
החלק הרלוונטי – מגרשים 24/7 – 24/3.
5 מגרשים X 800 מ"ר למגרש סה"כ = 4000 מ"ר נטו.

2.4.1. גוש 10407 חלקה 20
החלק הרלוונטי – מגרש מס' 20/1 – 869 מ"ר נטו
מגרש מס' 20/8 – 20/2 –
7 מגרשים X 870 מ"ר למגרש = 6090 מ"ר נטו.
מגרש מס' 20/9 – 892 מ"ר נטו.
מגרשים – 20/12 – 20/10.
3 מגרשים X 893 מ"ר למגרש = 2679 מ"ר נטו.

סה"כ 10530 מ"ר קרקע נטו.

6/....

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרוני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

- 6 -

5.1. פרוט שטחי הקרקע ברוטו המשתתפים באיחוד והחלוקה (עפ"י נתונים שנתקבלו מאדריכל רוזה).

בניני ציבור	-	2567 מ"ר
ש.צ.פ.	-	1609 מ"ר
דרכים	-	3781 מ"ר
מגורים עפ"י סעיף ב.1.4. הנ"ל	-	4000 מ"ר
מגורים עפ"י סעיף ו.2.4. הנ"ל	-	10530 מ"ר
		<u>22487 מ"ר</u>

1.2. להלן נתוני בניין ערים לעניין ה- "תוכנית החדשה" שהיא חז/811/ה' בהתייחס לחלק המשתתף באיחוד וחלוקה.

1.2.1. מטרת התוכנית: בחלק הרלוונטי לאיחוד וחלוקה: שינוי מקום ש.צ.פ., ביטול דרכים והתוויית דרכים חדשות. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק בחלק מחלקות 24 ו-25 בגוש 10041 ובחלק מחלקה 20 בגוש 10407. קביעת אזור למיתקן הנדסי. קביעת זכות מעבר לרכב בשביל.

7/....

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרוני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

- 7 -

תכליות ושימושים – אזור מגורים:

בניני מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
ב- ש.צ.פ. – גינון ונטיעות, מתקני משחקים משותפים.
זכות מעבר לרכב בשביל ממזרח למגרש 24/2.
דרכים – כבישים, דרכים משולבות, מדרכות.
חניה ציבורית – חניה ציבורית לדרכי ביה"ס.
אזור למתקן הנדסי – תחנת טרנספורמציה.
בשביל – שביל גישה למגרשים הסמוכים לשביל בלבד.
יחס לתכניות – תכנית זו באה במקום ותהיה עדיפה על התכניות הבאות או על קטעיהן בתחומי חלותרה.
450/חד, 811/חד, 1035/חד.
הוראות תכניות חד/450/ה' ו- חד/450/ר' יחולו בתחום תכנית זו.

האזורים והוראות הבניה

מגורים א' – רוחב חזית מינימלי – 18 מ', שטח מגרש מינימלי – 800 מ"ר, תכנית קרקע – באחוזים – 30%, מספר קומות מרבי – 2.
סה"כ אחוזי הבניה – לעניין שטחים עיקריים – 40%.
קווי בנין: חזית – 5 מ', צד – 4 מ', אחור – 6 מ'.
ש.צ.פ. – ירוק, עפ"י תכליות האזור באישור הועדה המקומית.
אזור למיתקן הנדסי: עפ"י תכליות האזור באישור הועדה המקומית.
קווי בנין: קו בנין ל- ש.צ.פ. ולשבילים יהיה קו בנין צידי.
מספר בתים על המגרש: על מגרש באזור מגורים יוקמו לא יותר משני בניני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ- 8 מ'.

חישוב אחוזי הבניה:

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
בנוסף לשטחים העיקריים יותרו שטחי שרות כדלקמן מעל למפלס הכניסה הקובעת.
במגורים א' – חניה – 25 מ"ר ליחיד.
יציאה לגג – 15 מ"ר ליחיד.
חדרי מכוונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה
מתחת למפלס הכניסה הקובעת
50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

חניה: שיעור החניה למכוניות יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983 על עדכונהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
החניה תהיה בתחומי המגרש.

8/....

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרזנר 23
טלפון: 03-6414581

- 8 -

דרך משולבת: דרך ציבורית המיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל.

איחוד וחלוקה מחדש: בחלק מחלקות 24 ו-25 בגוש 10041 ובחלק מחלקה 20 בגוש 10407 התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י החוק.
רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י החוק.

2.ז. פרוט שטחי קרקע נטו בחלק הרלוונטי לאיחוד וחלוקה:

1.2.ז. גוש 10041 חלקה 24:

החלק הרלוונטי: מגרשים מס' 24/7 – 24/3.
5 מגרשים X 800 מ"ר למגרש = 4000 מ"ר נטו.

2.2.ז. גוש 10407 חלקה 20:

החלק הרלוונטי:

מגרש מס' 20/1 – 869 מ"ר נטו.
מגרשים מס' 20/8 – 20/2 – 7 מגרשים X 870 מ"ר למגרש = 6090 מ"ר נטו.
מגרש מס' 20/9 – 892 מ"ר נטו.
מגרשים מס' 20/12 – 20/10 – 3 מגרשים X 893 מ"ר למגרש = 2679 מ"ר נטו.
סה"כ – 10530 מ"ר קרקע נטו.

9/...

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרוני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

- 9 -

3.ז. פרוט שטחי הקרקע ברוטו המשתתפים באיחוד והחלוקה (עפ"י נתונים שנתקבלו מאדריכל רוח).

מ"ר	91	-	בניני ציבור
מ"ר	4032	-	ש.צ.פ.
מ"ר	3078	-	דרכים
מ"ר	707	-	חניה
מ"ר	50		מיתקן הנדסי
מ"ר	4000		מגורים עפ"י סעיף 1.2.ז.
	10530		מגורים עפ"י סעיף 2.2.ז. –
	<u>22488</u>		<u>מ"ר ברוטו</u>

להלן טבלת האיזון: (הסבר ראה נספח א')

ח.

- 1.ח. טבלת האיזון חושבה עפ"י \$ יציג שהוא 4.125 ש"ל - \$.
- 2.ח. השווי ב- \$ והשער היציג הנ"ל נכונים אך ורק לתאריך 11/02/2001.
- 3.ח. לכל תאריך אחר (עתידי) יש להעריך את שווי הקרקע מחדש במונחי דולר + התאמה שקלית.

10/....

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
 B.Sc, M.A. אגרונום
 מעריך נזקים בחקלאות
 מען: רחובות, רח' אהרני 36
 טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
 הנדסת בניין
 חבר לשכת השמאים בישראל
 מען: תל אביב רח' גרונר 23
 טלפון: 03-6414581

- 10 -

מ.4. מצב קיים ברוטו עפ"י סעיף 5.1.הנ"ל:

השווי ב- \$ יציג.

מספר סידורי	גוש	חלוקה מקורית	המגרשים הרלוונטים	שטח	שווי קודם	סה"כ שווי קודם	% בסה"כ
.1	10407	20	20/1	869 מ"ר	161.764		
.2			20/2	870 מ"ר	181.003		
.3			20/3	870 מ"ר	195.293		
.4			20/4	870 מ"ר	190.530		
.5			20/5	870 מ"ר	195.293		
.6			20/6	870 מ"ר	195.293		
.7			20/7	870 מ"ר	190.530		
.8			20/8	870 מ"ר	195.293		
.9			20/9	892 מ"ר	190.463		
.10			20/10	893 מ"ר	190.463		
.11			20/11	893 מ"ר	205.345		
.12			20/12	893 מ"ר	205.345	2.296,615	73.575
				10530 מ"ר			
13	10041	24	20/3	800 מ"ר	176.601		
.14			24/4	800 מ"ר	175.200		
.15			24/5	800 מ"ר	153.300		
.16			24/6	800 מ"ר	153.300		
.17			24/7	800 מ"ר	166.440	824.841	26.425
				4000 מ"ר		3.121,456	100.00
.18			בניני ציבור	2567 מ"ר			
.19			ש.צ.פ.	1609 מ"ר			
.20			דרכים	3781 מ"ר			
				22487 מ"ר			

11/...

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
 B.Sc, M.A. אגרונום
 מעריך נזקים בחקלאות
 מען: רחובות, רח' אהרוני 36
 טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
 הנדסת בניין
 חבר לשכת השמאים בישראל
 מען: תל אביב רח' גרונר 23
 טלפון: 03-6414581

- 11 -

מצב מוצע ברוטו עפ"י סעיף ז.3. הנ"ל:
השווי ב- \$ יציג.

5.ח

א י ז ו ן

מספר סידורי	המגרשים הרלוונטיים	שטח	שווי חדש	סה"כ שווי חדש	מגיע לפי %	מקבל	משלם
.1	20/1	869 מ"ר	195.068				
.2	20/2	870 מ"ר	190.530				
.3	20/3	870 מ"ר	190.530				
.4	20/4	870 מ"ר	195.293				
.5	20/5	870 מ"ר	195.293				
.6	20/6	870 מ"ר	190.530				
.7	20/7	870 מ"ר	195.293				
.8	20/8	870 מ"ר	200.056				
.9	20/9	892 מ"ר	190.220				
.10	20/10	893 מ"ר	176.010				
.11	20/11	893 מ"ר	180.410				
.12	20/12	893 מ"ר	180.410	2.279,643	2.323,310	43,667	
		10.530 מ"ר					
.13	24/3	800 מ"ר	172.922				
.14	24/4	800 מ"ר	175.200				
.15	24/5	800 מ"ר	175.200				
.16	24/6	800 מ"ר	179.580				
.17	24/7	800 מ"ר	175.200	878.102	834.435	43.667	
		4000 מ"ר		3.157,745	3.157,745	43.667	43.667
.18	בניני ציבור	91 מ"ר					
.19	ש.צ.פ.	4031 מ"ר					
.20	דרכים	3078 מ"ר					
.21	חניה	707 מ"ר					
.22	מ. הנדסי	50 מ"ר					
		22487 מ"ר					

12/...

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרוני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

11/02/2001

נספח 'א'

הסבר לטבלה

א. שווי קרקע בסיסי הוערך ב-\$ 219 למ"ר קרקע נטו ללא חסרונות, ללא יתרונות. ובפיתוח הקיים (פיתוח חלקי).

ב. להלן פרוט חסרונות ויתרונות למגרשים במצב קודם ומוצע כאשר יובא בחשבון הפחתה או תוספת לשווי הקרקע הבסיסי הנ"ל.

ב.1. שווי מגרש הגובל בבי"ס וב- ש.ב.צ. משני עברים - .85%

ב.2. שווי מחצית מגרש הגובל בבי"ס ו/או ש.ב.צ. - .90%

ב.3. שווי מחצית מגרש פינתי - .105%

ב.4. שווי מגרש שלם שמחציתו פינתית - .102.5%

ב.5. שווי מחצית מגרש הגובל ב- ש.צ.פ. - .105%

11/....

ברבקוב – פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס – שמאי חקלאי
B.Sc, M.A. אגרונום
מעריך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרוני 36
טלפון: 08-9470444

עמירם ברבקוב – שמאי מקרקעין מוסמך
הנדסת בניין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל אביב רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

- 2 -

- ב.6. שווי מגרש הגובל ב- ש.צ.פ. ודרך עם צורת טרפז (צורה בלתי רגולרית) – כ- 100%
- ב.7. שווי מחצית מגרש פנימי ללא חזית - 85%
- ב.8. שווי מחצית מגרש עם חזית חלקית - 90%
- ב.9. שווי מגרש פינתי גובל בחניה ציבורית כ- 97.4%
- ב.10. מקרים אחרים הקרובים לנ"ל הוערכו בהתאמות המתאימות.

הריני להצהיר בזה שאין לי כל עניין פרטי רכוש המתואר, וכי הערכתי זו נעשתה על פי מיטב ידיעתי.

בכבוד רב,

ברבקוב עמירם

שמאי מקרקעין מוסמך

AAH