

4

מסמך א' - תקנון התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/1061 ג' - מגורים מדרום לשכ' גבעת-אולגה

שינוי לתכנית חד/1061

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים.  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת הבעלים, היוזם ומגיש התכנית:

חב' וינטרגרדן להשקעות בע"מ

וינטר גרדן השקעות בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

תאריך: 26.8.01 - לדיון בוועדה המקומית.  
2.12.01 - להפקדה.  
7.5.02 - למתן תוקף.

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1061 ג' - מגורים מדרום לשכ' גבעת אולגה. שינוי לתכנית מס' חד/1061.
2. מסמכי התכנית:  
מסמך א' - תקנון התכנית (6 עמודים).  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.  
מסמך ג' - תכנית בינוי בקנ"מ 1:1250.  
מסמך ד' - נספח חניה.
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:  
19.415 דונם.
6. חלות התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם:  
חדרה, מדרום לשכ' גבעת-אולגה, רחובות הצוקים, עין-גדי הדודאים.
8. גושים וחלקות:  
גוש: 10572  
חלק מחלקות: 21, 98, 246  
מגרשים מס' 21/7; 98/1; 246/1, 246/41.
9. הבעלים היוזם ומגיש התכנית:  
חב' וינטרגרדן להשקעות בע"מ  
רח' גבורי ישראל 16, ת.ד. 8040  
אזור תעשייה חדש נתניה 42504  
טל': 09-8351490, פקס: 09-8352430.
10. עורכי התכנית:  
פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי,  
רח' צבי 12 רמת-גן מיקוד 52504.  
טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862.

**12. מטרת התכנית**

- א. תוספת יח"ד במגרשים 98/1 ו-21/7 ללא הגדלת מס' היח"ד בתכנית עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק.
- ג. שינוי בינוי במגרשים מס' 21/7 ו-98/1 עפ"י סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.
- ד. שינוי קו בנין במגרש מס' 21/7 עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

**13. פרשנות**

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 חליתה.
- ב. תכנית זו משנה בתחומי חליתה את תכנית מס' חד/1061 שאישורה פורסם בי.פ. מס' 4635 עמ' 3124 ביום 5.4.98.
- ג. תכנית זו משנה בתחומי חליתה את תכנית מס' חד/מק/1061א' שאישורה פורסם בי.פ. מס' 4934 ביום 21.11.00.

**15. תכליות ושימושים:****איזור מגורים מיוחד**

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

16. תיאור מילולי של המקראב י א ו רסימון בתשריט

- |                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 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        |
| אפור מותחם אפור כהה              | (4) איזור מסחרי               |
| פסים אלכסוניים באפור וירוק       | (5) איזור מסחרי מיועד לנטיעות |
| צבע חום מותחם חום כהה            | (6) שטח לבנייני ציבור         |
| צבע ירוק                         | (7) שטח ציבורי פתוח           |
| צבע חום                          | (8) דרך קיימת או מאושרת       |
| פסים אלכסוניים בחום וירוק        | (9) דרך משולבת קיימת          |
| ספרה ברבע העליון של עיגול        | (10) מספר הדרך                |
| ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול | (11) קו בנין                  |
| ספרה ברבע התחתון של עיגול        | (12) רוחב הדרך                |
| ספרה בתחום החלקה                 | (13) מספר חלקה קיימת          |
| קו רצוף                          | (14) גבול מגרש                |
| ספרה בתוך אליפסה                 | (15) מספר מגרש חדש            |
| קו ירוק מקוטע                    | (16) גבול חלקה רשומה לביטול   |

## 17. האיזורים והוראות הבניה:

זכויות בניה בשטחים עיקריים														
מצב מוצע				העברות			מצב קיים עפ"י חד/1061 א'				שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	תאיזור	
שטח בניה		מס' מבנים	מס' קומות	מס' יח"ד	ביח"ד	במ"ר	שטח בניה		מס' מבנים	מס' קומות				מס' יח"ד
במ"ר	%-ב						במ"ר	%-ב						
18049	192	3	16 + גג ע"ע	156	21	-2430	20479	217	3	16 + גג ע"ע	177	9435	246/41	מגורים מיוחד
5901	139	1	15 + גג ע"ע	51	-10	-1157	7058	166	1	15 + גג ע"ע	61	4250	246/1	
8040	224	1	21 + גג ע"ע	66	+23	+2658	5382	150	1	21 + גג ע"ע	43	3588	98/1	
4142	194	1	6 + גג ע"ע	34	+8	+929	3213	150	1	6 + גג ע"ע	26	2142	21/7	
36132				307	--	--	36132				307		סה"כ	

(1) הערות: יתר הוראות הבניה יהיו עפ"י חד/1061 וחד/מק/1061א'

(2) שטחי השירות יהיו כמופיע בתכניות חד/1061 וחד/מק/1061א'.

(3) מס' יח"ד בכל מגרש הנו הוראה ארכיטקטונית.

(4) 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.

(5) בכל מגרש יישמר שטח של לפחות 30% לגינון.

19. חנייה

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

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

20. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

הודעה	ייצור תוכנית מס' תגלמק/106/א
פורס	למריק ביום 2.7.02
וביעור	הצופה ביום 2.7.02
ובעיתון מקומי	השבועון ביום 3.7.02

ועדה מקומית... (תצורה) ...  
 הפקדת תכנית מס' תגלמק/106/א  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבתה מס' 200/009 ביום 15.11.01  
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' תגלמק/106/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5096  
 מיום 21/7/02

הודעה על הפקדת תכנית מס' תגלמק/106/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5097  
 מיום 7.2.02

הודעה על הפקדת תוכנית מס' תגלמק/106/א
פורסמה בעיתון למריק ביום 7.1.02
וביעורון הצופה ביום 7.1.02
ובעיתון מקומי תגלמק/106/א ביום 9.1.02

ועדה מקומית חדרה  
 אישור תכנית מס' תגלמק/106/א  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבתה מס' 200/204 ביום 6/5/02  
 מהנדס ועיר / יו"ר הועדה