

3-4375

3

מסמך א' - תקנון התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

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

שינוי לתכנית חד/1061

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:

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

צבי שוב, עורך-דין
מ. רשיון 23887
רח' קפלן 2 תל-אביב 64734
טלפון: 03-6913040

חתימת הבעלים, היוזם ומגיש התכנית:

שונים ע"י עו"ד צבי שוב

חתימת הועדה המקומית:

תאריך: 19-11-00 - לדיון בועדה המקומית.
12-7-01 - להפקדה.
2-12-01 - למתן תוקף.
13.6.02 - למתן תוקף - עדכון.

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1061 ב' - מגורים
מדרום לשכ' גבעת אולגה.
שינוי לתכנית מס' חד/1061.
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' - תקנון התכנית.
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. תשריט:
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:
13.002 דונם.
6. חלות התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.
7. המקום:
חדרה, מדרום לשכ' גבעת-אולגה, מדרום לרח' אדני
פז, ממזרח וממערב לרח' עין גדי.
8. גושים וחלקות:
נוש: 10572
חלק מחלקה: 246
מגרשים מס' 246/2, 246/3.
9. הבעלים היוזם ומגיש התכנית:
שונים ע"י צבי שוב, עו"ד
רח' קפלן 2, תל-אביב
טל': 03-6913040, פקס: 03-6913001.
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. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש 246/2 מ-48 יח"ד ל-58 יח"ד ובמגרש מס' 246/3 מ-108 יח"ד ל-130 יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שטחי שירות, עפ"י סעיף 62 א' (א) (8) לחוק.

ב. שינוי גובה המבנים באזור מגורים מיוחד ע"י תוספת 2 קומות כדלקמן: במגרש 246/2 מ-13 ק' + ק.ק.ג.ג ע"ע ל-15 ק' + ק.ק.ג.ג ע"ע ובמגרש 246/3 מ-14 ק' + ק.ק.ג.ג ע"ע ל-16 ק' + ק.ק.ג.ג ע"ע, עפ"י סעיף 62 א' (א) (5) 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 חלותר.

ב. תכנית זו משנה בתחומי חלותר את תכנית מס' חד/1061 שאישורה פורסם בי.פ. מס' 4635 עמ' 3124 ביום 5.4.98.

15. תכליות ושימושים:**אזור 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

- | | | |
|---------------------------|------|----------------------------------|
| גבול התכנית | (1) | קו כחול עבה בלתי מקוטע |
| גבול תכנית מאושרת | (2) | קו כחול עבה מקוטע |
| איזור מגורים מיוחד | (3) | צבע כתום מותחם כתום כהה |
| איזור מסחרי | (4) | אפור מותחם אפור כהה |
| איזור מסחרי מיועד לנטיעות | (5) | פסים אלכסוניים באפור וירוק |
| שטח לבנייני ציבור | (6) | צבע חום מותחם חום כהה |
| שטח ציבורי פתוח | (7) | צבע ירוק |
| דרך קיימת או מאושרת | (8) | צבע חום |
| דרך משולבת קיימת | (9) | פסים אלכסוניים בחום וירוק |
| מספר הדרך | (10) | ספרה ברבע העליון של עיגול |
| קו בנין | (11) | ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול |
| רוחב הדרך | (12) | ספרה ברבע התחתון של עיגול |
| מספר חלקה קיימת | (13) | ספרה בתחום החלקה |
| גבול מגרש | (14) | קו רצוף |
| מספר מגרש חדש | (15) | ספרה בתוך אליפסה |
| גבול חלקה רשומה לביטול | (16) | קו ירוק מקוטע |

17. האיזורים והוראות הבניה:

זכויות בניה בשטחים עיקריים											
האיזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מצב קיים עפ"י חד/1061						מצב מוצע		
			מס' יח"ד	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בניה	מס' מבנים	מס' קומות	מס' מבנים	שטח בניה	
										ב- %	במ"ר
מגורים מיוחד	246/2	4000	48	13 ק' + ע"ע + ק' גג	1	6000	150	58	15 ק' + ע"ע + ק' גג	1	150
	246/3	9002	108	14 ק' + ע"ע + ק"ג	2	13503	150	130	16 ק' + ע"ע + ק' גג	2	150

- (1) הערות: 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.
- (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) גדלי דירות והתפלגותן
 א. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 90 מ"ר ומעלה.
 ב. שטח דירה בגודל מינימלי לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי.
 ג. אחוז סה"כ מספר הדירות ששטחיהן קטן מ- 90% לא יגדל מ- 30%.
- (7) מבני המגורים יצופו באבן.
- (8) במגרשי מגורים יהיה לפחות 30% מהשטח מגוון.
- (9) מס' יח"ד בכל מגרש הינו הוראה ארכיטקטונית.

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. שטחי שירות

זכויות הבניה כסעיף 17 לעיל הינן לשטחים עיקריים בנוסף יאושרו שטחי שירות כדלקמן ובכפוף לכך כי סה"כ שטחי השירות לא יגדל ממה שהיה מותר בחד/1061.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת
חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. <u>מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות):</u> 2.5 מ"ר ליח"ד. הערות: (1) לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. (2) שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר.
	יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת לחדר המדרגות. <u>מערכות טכניות:</u> 30 מ"ר. <u>ח.אשפה וגז:</u> 25 מ"ר בבנין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות

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 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 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.

21. מספר בתים על מגרש

עפ"י תכנית הבינוי (מסמך ג').

22. חניה

א. שעורי חנית 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.

23. 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 היזמים 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.

24. תכנית גימור ופיתוח

לא יינתן 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 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 בשלכיות 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. מי הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

25. מניעת מטרד

כוחה של תועדה המקומית היא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו זרושים 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.

26. 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.

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 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
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.

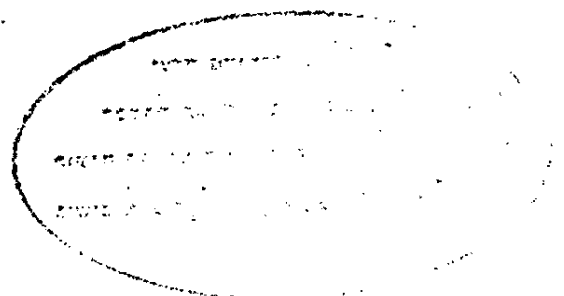
29. שטח עתיקות מוכרז

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 בפקוח 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 נחלי 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.

30. היטל השבחה

הועדה המקומית, תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.



היטל השבחה
הועדה המקומית
היטל השבחה

ועדה מקומית חדרה

אישור תכנית מס' ת/תקן 106/2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 200/2005 ביום 12.6.02

מנהל עיריית חדרה

הודעה
פירוש
ובית
ובעיתון מקומי

תוכנית מס' ת/תקן 106/2
האגף 11.9.02 ביום
הצרכה 11.9.02 ביום
ועל 13.9.02 ביום

הודעה על אישור תכנית מס' ת/תקן 106/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5102
מיום 15.8.02

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ת/תקן 106/2
פורסמה בעיתון הארץ ביום 11.9.01
ובעיתון הצרכה ביום 11.9.01
ובעיתון מקומי הארץ חדרה ביום 14.9.01

ועדה מקומית חדרה
הפקדת תכנית מס' ת/תקן 106/2
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבתה מס' 200/2005 ביום 25.3.01

הודעה על הפקדת תכנית מס' ת/תקן 106/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5021
מיום 14.10.01