

מסמך א' - תקנון התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תקנון מקומי - חדרה

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

שינוי לתכנית חד/1061

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:

ל פינצ'י, ש.רוח
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הבעלים, היוזם ומגיש התכנית:

חב' וינטורגדן, להשקעות בע"מ

וינטורגדן השקעות בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

ועדה מקומית
הפקדת תכנית מס'
הועדה המקומית
בישיבתה מס' 26.6.00 ביום 15/3/00

הודעה על הפקדת תכנית מס'
פורסמה בילקוט הנוסומים מס' 1899/00
מיום 26.6.00

חד/מק/1061 א'
4934

21.11.00

הודעה על הפקדת תוכנית מס'
פורסמה בעיתון כ3 עשרה ביום 1/6/00
וביעתון אצריב ביום 1/6/00
ובעיתון מקומי רבין כחציה ביום 14/6/00

הודעה על אישור תוכנית מס'
מ/מזב ביום 21.9.00
כ3 עשרה ביום 21.9.00
רביץ בחציה ביום 18.10.00

<u>תאריך:</u>	
28.12.99	- לדיון בועדה המקומית.
5.3.00	- לדיון בועדה המקומית - עדכון.
2.4.00	- להפקדה.
7.9.00	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1061 א' - 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. 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: 30.179 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: חדרה, מדרום לשכ' גבעת-אולגה, בין הרחובות חזון איש ורח' הדודאים, רח' עין גדי ורח' חוט השני.
8. גושים וחלקות: גוש: 10572
חלק מחלקה: 246.
מגרשים מס' 246/1, 246/8, 246/41.
9. הבעלים היוזם ומגיש התכנית: חב' וינטרגרדן להשקעות בע"מ
רח' גבורי-ישראל 16 ת.ד. 8040
איזור תעשייה חדש נתניה 42504
טל': 09-8351490, פקס: 09-8352430.
10. עורכי התכנית: י. פינצ'י, 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 חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר, עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק ומבלי להגדיל את סה"כ שטחי השירות המותרים.

ב. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-362 יח"ד ל-434 יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שטחי שירות, עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.

ג. שינוי גובה המבנים באיזור מגורים מיוחד ע"י תוספת 2 קומות כדלקמן: במגרש 246/41 מ-14 ק'+ק.גג ע"ע ל-16 ק'+ק.גג ע"ע ובמגרש 246/1 מ-13 ק'+ק.גג ע"ע ל-15 ק'+ק.גג 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:**איזור מגורים מיוחד**

א. בניני מגורים.

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

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 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 לבניני 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											שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	האיזור
מצב מוצע	שטח להעברה				מצב קיים עפ"י חד/1061								
	שטח עיקרי במ"ר	מס' מבנים	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח בניה	מס' מבנים	מס' קומות	מס' יח"ד				
					במ"ר	ב-%							
17732	2	21+גג ע"ע	196	- 7009	24741	150	2	21+גג ע"ע	198	16494	246/8	מגורים מיוחד	
20479	3	16+גג ע"ע	177	+ 6326	14153	150	3	14+גג ע"ע	113	9435	246/41		
7058	1	15+גג ע"ע	61	+ 683	6375	150	1	13+גג ע"ע	51	4250	246/1		
45269	6		434	±7009	45269	--	6		362	30179		סה"כ	

הערות: (1) 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 וקוי 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) במגרש 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' הדירור שעבורן מבוקש ההיתר.

(7) מבני המגורים יצופו באבן.

(8) במגרשי מגורים יהיה לפחות 30% מהשטח מגונן.

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

20. תשתית עירונית**20.1 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.

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. ח נ י ה

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 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 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, 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.

25. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אורור 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 יקבע 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו 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 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 בפיקוח 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 נהלי 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. הוראות המשרד לאיכות הסביבה בנושא מניעת רעש

(1) תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של המיסוך האקוסטי, המידות המוערכות הן $H = 4.00$ מ' מעל פני הכביש, ואורכו כ-800 מטר $L =$ כאשר כ-200 מטר מעבר למבנים הקיצוניים מדרום ומצפון. התכנון המפורט יועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. סיום הקמת הסוללה יהיה תנאי לאכלוס המבנים.

(2) תכנון רבי הקומות הקרובים לכביש ילווה ביעוץ אקוסטי, התכנון יכלול הנחיות לגבי מיקומם של חדרי השינה לכביש, פתחים וכמותם, נתונים אקוסטיים מחייבים לחלונות ומערכות לאויר מאולץ. היתרי הבניה למבנים בליווי דו"ח היועץ האקוסטי יועברו לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתרי הבניה.

31. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.