



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה

תוכנית מס' חד/מק/1061/ו' - מגורים מדרום לשכ' גבעת אולגה
שינוי לתוכנית חד/1061, חד/מק/1061א', חד//מק/1061/ג'

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' חד/מק/1061 וי-מגורים מדרום לשכ' גבעת אולגה. שינוי לתוכנית מס' חד/1061, ולחד/מק/1061א', חד//מק/1061/ג'.
2. מסמכי התוכנית: מסמך א' - תקנון התוכנית כולל 6 עמודים. מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:1250. מסמך ג' - תוכנית בינוי בק.מ. 1:1250 - מנחה בלבד למעט הוראות בסעיף 17 שהינן מחיבות. מסמך ד' - נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500 - מנחה בלבד. מסמך ה' - נספח פיתוח מנחה למעט ההוראות בסעיף 18 שהינן מחיבות.
3. תשריט: התשריט המצורף לתוכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתוכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התוכנית: גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התוכנית: כ-12,875 מ"ר.
6. חלות התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, מדרום לשכ' אולגה, רח' עין גדי, רח' חוט השני.
8. גושים וחלקות: גוש: 10572 חלקה: 246 (חלק) מגרשים: 246/41, 246/42 בתב"עות מאושרות.
9. בעלי הקרקע: פרטיים.
10. היוזם: חפציבה (תמרבו) הולדינג וסולל בונה בע"מ.
11. עורכי התוכנית: לאה רובנקו אדריכלים בע"מ. רח' הברזל B32 ת"א, מיקוד 69710. טל: 03-6484860, פקס: 03-6484836. מס' רשיון: 21994.
12. מטרת התוכנית: א. תוספת קומות ע"פ סעיף 62א(א) 5. ב. שינוי קוי הבנין עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק. ג. הגדלת מס' יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62א(א) (8) לחוק.
13. יחס התוכנית לתוכניות מאושרות
א. תוכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תוכנית אחרת בתחום חלותר. מרכיבים בתוכניות מאושרות החלות על שטח זה ושלא באו לידי ביטוי בתוכנית זו ובמידה ואינם משנים את אופי או עיקרי התוכנית ימשיכו לחול על תוכנית זו.
ב. תוכנית זו משנה בתחומי חלותר את תוכנית מס' חד/1061 שאישורה פורסם בי.פ. מס' 4635 עמ' 3124 ביום 4.4.98.

- ג. תוכנית זו משנה בתחומי חלותה את תוכנית מס' חד/מק/1061 א'
 אישורה פורסם בי.פ. מס' 4934 ביום 21.11.00.
 ד. תוכנית זו משנה בתחום חלותה את תוכנית מס' חד/מק/1061 ג'
 שאישורה פורסם בי.פ. מס' 5096 ביום 21.7.02.

14. תכליות ושימושים:

- אזור מגורים מיוחד
 א. בניי מגורים
 ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים
 באותו בית.

15. תאור מילולי של המקרא:

סימון בתשריט

ביאור

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 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 ירוק | (5) איזור מסחרי מיועד לנטיעות |
| צבע חום מותחם חום כהה | (6) שטח לבניי ציבור |
| צבע ירוק | (7) שטח ציבורי פתוח |
| צבע חום | (8) דרך קיימת 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 |
| ספרה בעיגול ירוק מקווקו | (17) מס' חלקה רשומה לביטול |

16. הוראות בניה:

א.

קוי בנין	מס' קומות מבוקש	מס' יח"ד מבוקש	מס' קומות עפ"י תב"ע מאושרת	מס' יח"ד ע"פ תב"ע	בנין	מגרש
על פי המסומן בתוכניות הבינוי	17 ק'+ק.גג ע"ע	64 יח"ד	16 ק' +ק.גג ע"ע	59 יח"ד	246/41/1	246/41
	17 ק'+ק.גג ע"ע	64 יח"ד	16 ק' +ק.גג ע"ע	59 יח"ד	246/41/2	
	11 ק'+ק.גג ע"ע	40 יח"ד	16 ק' +ק.גג ע"ע	38 יח"ד	246/41/3	
	13 ק'+ק.גג ע"ע	45 יח"ד	14 ק' +ק.גג ע"ע	41 יח"ד	246/42/1	246/42
		213 יח"ד		197 יח"ד		סה"כ

ב. שטחי הבניה יהיו ע"פ התב"עות המאושרות כיום.

ג. קוי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתוכנית הבינוי. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבנין המסומנים בתוכנית כלפי הרחוב ע"פ חוק ובין הבניינים ובתנאי שהמרחק האופקי בין המרפסות לא יקטן מ-15 מ'.

ד. יתר הוראות הבניה עפ"י התכנית המאושרת במקום.

17. תכניות בינוי הוראות אדריכליות לאזור המגורים :

- הוראות הבינוי המופיעות בסעיף זה הינן מחייבות וסטיה מהן מהווה סטיה ניכרת.
- א. גובה המיבנים המכסימלי כמסומן בתוכנית הבינוי.
- ב. קווי הבנין לחזית ולמרווחים הצדדיים והאחוריים כמצוין בסעיף 16 ובקווי הבנין המסומנים בתוכנית הבינוי. (למעט הבלטת מרפסות).
- ג. מרחקים בין המיבנים כמסומן בתוכנית הבינוי. תותר הבלטת מרפסות ובלבד שהמרחק האופקי בין המרפסות לא יקטן מ-15 מ'.
- א. במגרש המגורים יהיה לפחות 30% מהשטח מגונן. שבילים ומשטחי שעשוע יכללו במנין 30%.
- ב. התוכנית תיצור ככל הניתן שימוש משותף לדיירים בשטחים המגוננים ע"י תכנונם בחטיבות קרקע רציפות תוך דגש על הכניסות לבנינים.
- ג. לפחות ב-20% משטח המגרשים תהיה בניה משמרת מים (חלחול).
- ד. תוכנית הגינון מעל החניה המקורה תהיה חלק מתוכנית הפיתוח הנופית (סעיף 19 א').
- במקרה של נטיעת עצים ינתן פתרון הולם לשיעור רצון מהנדס העיר.
- ה. גובה ה-0.00 של הבנינים לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה הצמודה לבנין. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לסטות מהוראה זו.
- ו. כתנאי להיתרי בניה יוגשו התוכניות הרשומות בסעיף 19.
- ז. נטיעות: בכל שטח ממגרשי המגורים והשצ"פ יחויבו נטיעות על פי תוכנית הפיתוח.
- 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים קוטר גזע "3.
- ח. החניות העיליות תהיינה מגוננות.

18. תוכנית פיתוח הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תוכנית פיתוח נופי מחייבת בק.מ. 1:250 לכל מגרש: (בהתאם לסעיף 18 בתקנון זה).
- תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים תחנות אוטובוסים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומר בניה.
- הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית-מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'. חתכים של דרכים וכיכרות עם המערכות.
- הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בק.מ. 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).
- ב. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.
- ג. לא ינתן היתר בניה אלא עם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. למעט הנושאים שמוגשים בתוכנית הפיתוח הנופית בסעיף א' יתווספו הנושאים הבאים:
- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה:
- מסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין.

19. תנאים למתן היתר בניה

- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים. מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית. מעבי המזגנים יהיו מאחורי מסתור.
- (5) מיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה/צלחות לויין.
- (6) תיכנון פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) תיכנון פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) תיכנון פתרונות לחניה לרבות תאורה ושילוט חניה.
- (9) לא יותר קרוי חניות במפלסים העיליים בכל חומר שהוא. הצללת החניות תעשה ע"י עצים.
- (10) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (11) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

* 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 ייראו. מי הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

20.1 הגדרה

20. תשתית עירונית

מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת או מוסמכת לבצע על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות, ופיתוח שטח ציבורי פתוח.

20.2 ביצוע תשתיות:

כל מערכות הדרכים והתשתיות יבוצעו ע"י יוזם התוכנית ויושלמו לשימוש תושבי השכונה עד למועד אכלוסה, בהתאם לשלבויות בניית הפרויקט.

20.3 חדרי טרנספורמציה:

א. חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד משולבים בפיתוח ו/או בבנין.

ב. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו 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 וטיפול גישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה. חדרי הטרפו בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה יועברו ע"ש חברת חשמל וירשמו בספרי המקרקעין.

20.4 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.

20.5 תנאי לאיכלוס הדירות יהיה השלמת הרחבת המכון לטיהור שפכים בחדרה.

21. תשריט חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לצורך רישום עפ"י החוק, ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

22. חניה:

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

ב. החניות ודרכי גישה יהיו בתחומי המגרשים על מנת לאפשר השלמתם. ניתן להפריש חניות להשלמה למניין החניות הנדרש ממגרש אחד למגרש שני ולכך תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר זיקת הנאה כתנאי למתן היתר בניה.

ג. יש לאפשר גישה מהחניונים לנכים (מהמקומות המוקצים לנכים).

ד. יש לאפשר במבנים הציבוריים חניה מוסדרת לאופניים.

ה. יש לדאוג לחניות לאורחים ולציבור בהתאם לתקן חניה ארצי.

ו. יותרו חניות תת קרקעיות.

23. 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, 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 הותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

24. 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 המעבים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה. על גגות המבנים תותר הקמת מתקני סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.

25. בניה על גגות:

תותר בניה על הגגות ע"פ התב"עות המאושרות. גובה המיתקנים על הגג יהיה בהתאם לדרישות הטכניות באישור מהנדס העיר.

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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 עם 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.

(1) 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.

(2) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

27. **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) במדיה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"י נהלי רשות עתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

(4) אין רשות העתיקות מתחייבת לשקור השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו השטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

(5) בדיקות רשות העתיקות יתבצעו על חשבונם של בעלי הקרקע ביעודיה השונים.

28. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

29 **רישום שטחים ציבוריים:** כל השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה חלה תוכנית זו.

30. **חתימות:**

הבעלים ומגיש התכנית _____
היזם _____
עורך התכנית _____
עדכון : 4.1.04

שולל בונה רעיון
אדריכל תכנון
אדריכל תכנון
המנהל (ממונה) התכנון
רישום שטחים ציבוריים

מזכרה
 ישיבת תכנית מס' 2003005
 מס' 11061/מק/מס' 26.6.03
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' 2003005 ביום 26.6.03

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 11061/מק/מס'
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 21.10.03
 וביעותון הכנסה ביום 21.10.03
 ובעיתון מקומי השבועון קרנתי ביום 22.10.03

הודעה על אישור תכנית מס' 11061/מק/מס'
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 27.11.03
 וביעותון הכנסה ביום 27.11.03
 ובעיתון מקומי השבועון קרנתי ביום 27.11.03

ועדה מקומית חדרה
 אישור תכנית מס' 11061/מק/מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס' 2003009 ביום 31.12.03
 מיזנדס ועד יו"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 11061/מק/מס'
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 5.2.04
 וביעותון הכנסה ביום 5.2.04
 ובעיתון מקומי השבועון קרנתי ביום 11.2.04

הודעה על אישור תכנית מס' 11061/מק/מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5274
 מיום 22.2.04