

לדיון בועדה המקומית	- 28.3.04
להפקדה	- 25.7.05
להפקדה - עדכון	- 28.8.05
להפקדה - עדכון מס' 2	- 11.9.05
למתן תוקף	- 30.1.06

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1319 - מגורים מצפון לשכי גבעת אולגה.
שינוי לתכנית מס' חד/830.
 2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנון התכנית (13 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1250:1.
מסמך ג' - נספח בינוי מחייב.
מסמך ד' - נספח חניה מחייב.
 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:** 2.49 דונם.
 6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
 7. **המקום:** חדרה, מצפון לשכי גבעת-אולגה, שד' מנחם בגין.
 8. **גושים וחלקות:** גוש: 10008
חלק מחלקות: 168, 169, 194
מגרשים: 194, 168/1
 9. **הבעלים, היוזם ומגיש התכנית:** חב' אורניל ניהול ייזום להשקעות בע"מ
חב' י.נ.ו.ב. בניה ופיתוח בע"מ
בית ינוב, רח' ששת הימים 42, כפר-סבא
טל': 09-7480789 פקס: 09-7415869

חב' עופר את דותן בע"מ
ת.ד. 12867, רח' משכית 22, הרצליה פיתוח 46733
טל': 09-9514069 פקס': 09-9514096
 10. **עורכי התכנית:** פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ.
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רח' צבי 12, רמת-גן, 52504
טל': 03-7522171 ; פקס': 03-7517862
 11. **מטרות התכנית**
- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק, למעט האמור בסעיף ג' להלן.

- ב. הגדלת מס' יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בכפוף להוראות סעיף 9 (א) לתקנות סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002 ועפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק, למעט האמור בסעיף ג' לחלן.
- ג. הגדלת אחוזי הבניה במסגרת הקלה ל-111% עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- ד. הגדלת גובה הבנין מ- 5 ק' ע"ע ל- 8 ק' ע"ע במסגרת הקלה מתכנית חד/830 עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- ה. שינוי קו בנין עפ"י סעיף א (א) (4) לחוק.
- ו. קביעת הנחיות בינוי תנועה וחניה בהתאם לתכנית חד/1240 לכביש מס' 13.
- ז. קביעת זכות מעבר.

12. 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.

13. יחס לתכניות מאושרות:

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותר.
- ב. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מס' חד/830 שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. מס' 4903 ביום 20.7.00.

14. תיאור מילולי של המקרא

<u>ביאור</u>	<u>סימון בתשריט</u>
(1) גבול התכנית	קו כחול עבה בלתי מקוטע
(2) אזור מגורים א'	צבע כתום
(3) אזור מגורים ד'	צבע ורוד
(4) שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
(5) שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
(6) שביל	צבע ירוק ופסים אדומים גובלים לארכו
(7) דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
(8) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול

- (9) קו בנין ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
- (10) רוחב הדרך ספרה ברבע התחתון של עיגול
- (11) מספר חלקה קיימת ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק בתחום החלקה
- (12) גבול מגרש קו רצוף
- (13) מספר מגרש חדש ספרה בתוך אליפסה
- (14) גבול חלקה רשומה לביטול קו ירוק מקוטע
- (15) מספר חלקה לביטול קוים מצולבים בשחור
- (16) זכות מעבר קוים מצולבים בשחור

15. הגדרות:

- (1) "תכנית" השטח הכולל (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע.
- (2) "קונטור הבנין" הקו החיצוני של היקף הבנין למעט מרפסות זיזיות וכולל מרפסות שאינן זיזיות.

16. הוראות בניה והנחיות בינוי ועיצוב

16.1 כניסות לבנינים לאורך כביש 13

- (1) כניסות להולכי רגל לבתים יחיו מדרך מס' 13.
- (2) לא תותר כניסת כלי רכב מדרך מס' 13, הכניסה תהיה מהרחובות המקבילים (דרכים מס' 14, 15).

16.2 קו בנין

- (1) קו בנין קדמי לגבול המגרש הפונה לדרך מס' 13
ב- 4 הקומות הראשונות (קרקע + 3) חובת קו בנין 5 מ'.
בקומה חמישית נסיגה של 2 מ' לפחות חובה. בקומות 6-8 עפ"י קומה חמישית או בנסיגה גדולה יותר.
- (2) קו בנין קדמי לדרכים מס' 14 ו- 15 - 5 מ'.
- (3) קו בנין צדדי יהיה 4.8 מ'.
עד לרישום התצ"ר יותר קו בנין צדדי של 2.7 מ' בגבול המזרחי של מגרש 168/1 בין הבנין ובין הגבול המקורי של חלקה 168.

(4) קו בנין לחניה לחזית המגרש הפונה לדרך מס' 13 יהיה 7 מ'.
לא תורשה הקלה.

(5) בליטת מרפסות - ראה סעיף 16.10 (2) להלן.

16.3 קומת קרקע מפולשת

- (1) חובה להקים במפלס קומת הכניסה הקובעת קומת קרקע מפולשת לשימוש כלל הדיירים בבנין.
- (2) גובה קומת הקרקע המפולשת יהיה מינימום 3.9 מ' ומקסימום 4.2 מ'. הגובה יימדד ממפלס הקומה השניה אל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- (3) השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו: מבואה, חדר מדרגות, מעליות, מחסן לכלל הדיירים, חדר אשפה, חדרי מכונות.
- (4) השטח המרבי הבנוי בקומת הקרקע לא יגדל מ- 25% משטח הקומה שמעליה, למעט מבואה.
- (5) חזית קומת הקרקע תהיה המשך אינטגרלי של חזית המבנה ותבנה בכל היקפה בקירות עם פתחים. לא יותרו עמודים בודדים בחזית לכוון דרך מס' 13 אלא בחזיתות צדדיות בלבד וגם זאת באישור מהנדס העיר ורק במקרים של מחסור במקומות חניה.
- (6) לא יותרו דירות או כל שימוש עיקרי אחר בקומת הקרקע המפולשת.

16.4 פיתוח המגרש

- (1) המגרשים ושטחי החניה והגישה ירוצפו באבן טבעית, אבנים משתלבות או פיתוח גנני. לא יותר כיסוי אספלט.
- (2) השטח הפונה לדרך מס' 13 יגונן בשיפוע כלפי הדרך. תכנית הפיתוח תהיה חלק מהיתר הבנייה.
- (3) 30% לפחות משטח המגרש חייב להיות מגונן.

16.5 גדרות

16.5.1 גדרות הפונות לדרכים מס' 13, 14 ו- 15 ולשביל הולכי רגל

- (1) הגדרות תהיינה בנויות בציפוי כורכרית נסורה באופן זהה לכל המגרשים.

- (2) החלק העליון של הגדר יכוסה לכל אורכו בכורכרית נסורה בעובי 7 ס"מ.
- (3) גובה המרבי של הגדר בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 80 ס"מ מפני המדרכה בחזית המגרש ומפלס פני הקרקע הסופית בתוך המגרש באותה נקודה לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה באותה נקודה.
- (4) פני הגדר העליונים יהיו אופקיים. לא תותרנה גדרות אלכסוניות.
- (5) לא תותר כל תוספת של גדר אחרת (ברזל או רשת או חומר אחר) מעל גדר זו.

16.5.2 גדר בין שני מגרשים שאין בהם כניסה משותפת לחניה

- (1) בגבול מגרשים שאין בהם כניסה משותפת לחניה תהיה הגדר "גדר חיה" המשלבת שיחים, מטפסים ועצים בוגרים.
- (2) במקרה והפרש הגובה בין המגרשים הגובלים בהם יעלה על 50 ס"מ תוקם גדר ברזל. גובהו המרבי של הבסיס הבנוי לגדר בגבול בין המגרשים לא יעלה על 30 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית במגרש הגבוה מבין השניים.

16.5.3 גדר בין שני מגרשים שיש להם כניסה משותפת לחניה

- לא תותר גדר בין המגרשים. תתוכנן כניסה משותפת לחניה ותירשם זכות מעבר.

16.6 מגרשים בעלי כניסה משותפת לחניה

- על מבקש החיתור הראשון משני המגרשים להכין תכנית פיתוח כוללת כאמור בסעיף 23 לתכנית לשני המגרשים כאשר במגרש הסמוך יצוינו הגבהים ושיפועי הקרקע הסופיים.

16.7 גגות

- לא יותרו גגות רעפים.

16.8 חניה וגישות כלי רכב למגרשים

- (1) תיאסר כניסת כלי רכב למגרשים מדרך מס' 13.

- (2) הכניסות תהיינה משותפות ל- 2 המגרשים כמסומן בתשריט כזכות מעבר.
על חלקים אלה תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי וגישות לחניה, כתנאי למתן היתר בניה.
- (3) החניה לכל בנין תהיה בתחום המגרש בהתאם למפורט בסעיף 20 א' להלן.
- (4) לא תותר חניה בתחום 7 מ' בחזית המגרש הפונה לדרך מס' 13.
- (5) החניה תבוצע מאבן טבעית או אבנים משתלבות בלבד.
- (6) חובת נטיעת עצים ביחס של עץ לכל 4 חניות בתוך שורת החניה ע"י ביצוע ערוגה מסביב העץ. במקרה של ביצוע חניה מעל תקרה בנויה יש למקם את העצים בעצצים בנויים בין שורות החניה.

16.9 כניסות להולכי רגל לבנינים

הכניסה תהיה בשקע בחזית הבנין הפונה לדרך מס' 13 בגובה 2 קומות ובעומק מינימלי של 1.2 מ'.

16.10 מרפסות ובליטות

- (1) לא יותרו מרפסות זיזיות הבולטות מקונטור הבנין מעבר לבליטה זיזית מרבית של 80 ס"מ.
- (2) בחזית קדמית ואחורית יותרו מרפסות זיזיות כנ"ל בס.ק. (1) רק בגובה שמעל 6.9 מ' מפני הכניסה הקובעת לבנין.

16.11 קומת גג

קומת גג תחוייב בנסיגה מינימלית של 3 מ' בחזית הקדמית והאחורית.

16.12 חומרי גמר

- (1) קומת הקרקע תצופה בכורכרית נסורה כדוגמת הגדרות או אבן מסותתת בהירה בסיתות עדין.
- (2) ציפוי יתרת הבנין תהיה בחמרים עמידים, טיח אקרילי גמיש צבעוני עם רשת פיברגלאס באחד מ- 4 גוונים. על המבצע להכין דוגמא באתר לאישור מהנדס העיר.

16.13 קולטי שמש ודודי שמש

קולטים ודודים על גג ישולבו באלמנט אדריכלי והסתרתם תובטח מ- 3 כיוונים בקיר בנוי שיצופה באופן זהה לקירות הבנין החיצוניים.

16.14 התפלגות גודל דירות

מעל ל- 70% מיחידות הדיוור בכל בנין ובנין יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס' יחידות הדיוור בנות 3 חדרים או פחות לא יעלה על 30% ממספר יחידות הדיוור בבנין.

שטחה המינימלי של יחידת דיוור לא יפחת מ- 70 מ"ר (שטח עיקרי), כאשר שיעורן המרבי יהיה 15% מכל יחידות הדיוור בבנין. שטח יתרת הדירות בנות 3 חדרים לא יפחת מ- 80 מ"ר (שטח עיקרי).

ניתן יהיה לאפשר בניה של יחידות דיוור בנות 3 חדרים או פחות כאמור לעיל בשיעור של עד 35% ממספר יחידות הדיוור בבנין ובלבד ששיעור יחידות הדיוור בנות 3 חדרים במבנין לא יעלה על 30% ממספר יחידות הדיוור במבנין.

חוראות בגינה 17

טבלת זכויות בגינה 17.1

זכויות בגינה בשטחים עיקריים											
מצב מוצע			שטח להעברה			זכויות לאחר הקלה			מצב קיים עפ"י חד/830		
שטח בגינה		מס' יח"ד	מספר קומות			שטח בגינה		מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
במ"ר	% ב-					במ"ר	% ב-				
1680	139.30	14	8 ע"ע	+341	+25.47	1339	111	8 ע"ע	10	1206	168/1
1080	84.38	10	8 ע"ע	-341	-24.00	1421	111	8 ע"ע	10	1280	194
2760		24		--		2760			20	2486	

הערות:

- (1) תוספת היחידות מותנית בעמידה בסעיף 9 (א) לתקנות סטייה ניכרת מתכנית.
 - (2) הבנין במגרש 194 יתוכנן באופן שיוראתם לתוספות העתידיות כמופיע בתשריט חד/1240 ו- חד/1250.
 - (3) חוראות לגבי קווי בנין ר' סעיפים 16.2, 16.10, 16.11 לעיל.
- 17.2 תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו תיחשב סטייה ניכרת.
- 17.3 שטחי השירות יחזיקו עפ"י חוראות חד/450 ה'.
- 17.4 יציאות לגג יותרו עפ"י חוראות חד/450 ה' בגובה מרבי 2.4 מ'.

18. תנאים למתן היתר

- (1) אישור תכנית גימור ופיתוח כמפורט בסעיף 25.
- (2) הבטחת תשתיות עפ"י סעיף 19.2
- (3) רישום זכות מעבר כמפורט בסעיף 21.
- (4) תחנת טרנספורמציה כמפורט בסעיף 22.

19. תשתית עירונית

19.1 הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז, תאורת רחובות, פיתוח שטח ציבורי פתוח.

19.2 מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים בתחום התכנית וקיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי המדידות, התכנון, העבודות, התשתית העירונית ומערכת הדרכים בתחום התכנית, הגובלים במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר, יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

20. חניה

- א. שעורי חנית מכוניות - יהיו 1.5 מקום חניה לדירה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ג. החניה תהיה עפ"י מסמך ד'.
- ד. תותר הקמת מרתף לחניה.

21. זכות מעבר

במקומות המסומנים בתשריט תהיה זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין ותהיה תנאי למתן היתרי בניה.

22. תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
- ב. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים, בקומת הקרקע או במרתף, כחלק אינטגרלי של הבנין. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המבנה מקום מתאים - לתחנת 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. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

23. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח בגינו מבוקש היתר בניה, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים :

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות, הגדרות וחמרי הריצוף.
- (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. חדר האשפה חייב להיות בקונטנר המבנה ומשולב בו אדריכלית כחלק אינטגרלי של הבנין.
- (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.

24. 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, הבנייה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

25. מזגנים

- א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולות המזגן של ניקוז מי עיבוי ואוויר 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.

26. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.
- ב. הבניה הנ"ל תהיה כלולה בשטחי השירות.

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

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך על 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 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

(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.

28. רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית חדרה במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.

29. חישוב שטחים

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת.

30. היטל השבחה

על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.