

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
תכנית מס' חד/804 (מ-25) שכ' ביאליק ושכ' שלמה.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/804, (מ-25) שכ' ביאליק ושכ' שלמה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - טבלת שטחים.
מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. ת ש ר י ט : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים כקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 159.605 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם : חדרה, שכ' ביאליק ושכ' שלמה, בין הרחובות ביאליק, בן-צבי רשיי וכביש חיפה - ת"א הישן.
8. גושים וחלקות: גוש 10042 חלקות: 100-46, 109-102, 193-155, 202-200, 275-212, 278, 277.
חלק מחלקה 19.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: י. פלנצ'ק, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. תכליות ושימושים

12.1 אזורי מגורים

- א. התכליות והשימושים: בניני מגורים .
- ב. בניני ציבור ומוסדות ציבור .
- ג. מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות.
- ד. שטח ציבורי פתוח, מגרשי משחקים וספורט.
- ה. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.
- ו. דרכים ושטחי חניה.
- ז. מסחר קמעונאי לשימוש תושבי השכונה.

12.2 אתרים לבניני ציבור

- א. התכליות והשימושים: מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים .
- ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ד. מוסדות בריאות.
- ה. מוסדות דת .
- ו. מוסדות סעד.
- ז. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.
- ח. ספריות ומוזיאונים .
- ט. מגרשי משחקים, מבנים נמתקנים לספורט.
- י. מקלטים ומחסים ציבוריים .

12.3 שטח ציבורי פתוח

- א. התכליות והשימושים: ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
- ב. מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
- ד. מגרשי ספורט , מתקני ספורט .
- ה. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א .
- ו. קיוסקים עפ"י תכנית מפורטת.

13. מטרת התכנית:

- א. קביעת איזור מגורים א'.
- ב. קביעת איזור מגורים ב'.
- ג. קביעת איזור מגורים ג'.
- ד. קביעת שטח למוסד.
- ה. קביעת שטח לבניני ציבור.
- ו. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.
- ז. בטול חזית מסחרית.
- ח. בטול דרכים, הרחבת דרכים והתולת דרכים חדשות.
- ט. קביעת בנינים להריסה.
- י. בניה בקיר משותף.
- יא. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים.
- יב. איחוד מגרשים.

14. יחס לתכנית מאושרת:

- תכנית מס' חד/19 - הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל.
- תכנית מס' חד/31 - הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל.
- תכנית מס' חד/697 - התכנית תבוטל.
- תכנית מס' חד/132 - התכנית תבוטל.

15. האזורים וחוקי הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה:

הערות	קוי בנין			סה"כ שטח בניה ב-%	מס' קומות מקסימלי	הפרשת קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מזימלית במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	חזית	צד	אחור							
1 יח"ד למגרש מינימלי	6	4	עפ"י תשריט	40	2	30	500	16	כתום	מגורים א'
2 יח"ד למגרש מינימלי	6	4	"	40	2	30	800	18		
1) תותר הקמת 2 בנינים נפרדים במרחק של 8 מ' לפחות ביניהם. 2) הצפיפות: 4 יח"ד לדונם.	6	4	5	50	2	25	500 או עפ"י התשריט	18 או עפ"י התשריט	כחול	מגורים ב' (דירות)
				60	2	30				מגורים ב' (קוטג'ים)
6 יח"ד לדונם	8	4	5	70	3 ק' ע"ע	30	750 או עפ"י התשריט	18 או עפ"י התשריט	צהוב	מגורים ג'
	6	4	5	90	3	30	500	18 או עפ"י התשריט	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
הבניה עפ"י תכנית בינוי לכל השטח באישור הועדה המקומית	6	4	5	90	3	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום מותחם חום	שטח למוסד
לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.									ירוק	שטח ציבורי פתוח

הערה: באיזור מגורים א' במגרשים קטנים מ-800 מ"ר ועליהם כבר קיימים בתים דו-משפחתיים יהיה שטח הבניה המותר 50% משטח המגרש.

16. חישוב אחוזי הבניה:
- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. באיזור מגורים א' - אחוזי הבניה הנם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יחיד.
- ג. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הנם כוללים למעט מקלט.
- ד. באיזור מגורים ג' - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפלשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.
17. רישום השטחים הציבוריים:
- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיפים 188, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ועל-פי הוראות הסעיפים האמורים בסימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והנוגעים לרישום השטחים לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית.
18. הריסת מבנים:
- היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.
19. חניית מכוניות:
- א. שיעור החניה באזורי המגורים יהיה 1 מקום חניה לדירה ששטחה עד 140 מ"ר, או מקום חניה אחד לכל 3/4 דירה ששטחה 140 - 200 מ"ר, ומקום חניה לכל 1/2 דירה ששטחה מעל 200 מ"ר.
- ב. בשטח לבניני ציבור תהיה החניה עפ"י התקן המופיע בתוכנית המתאר מס' חד/2000/450.
- ג. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש.
20. תכנית פיתוח
- לא ינתן היתר בניה אלא אם. מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.
21. מבנים קיימים שלא בהתאם להוראות התכנית
- יותר המשך קיומם של מבנים קיימים שאינם תואמים הוראות התכנית אולם כל בניה נוספת תותאם לתקנות התכנית זו.

22. דרכים:
 א. דרכים בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
 ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) 10 מ'.
 ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מ'.
23. איזור לאיחוד וחלוקה מחדש:
 הבניה תהיה בהתאם למסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
24. היטל השכחה:
 הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם לחוק.
25. שטח מגרש מינימלי:
 שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנוותר קטן מן המינימום הנזכר בטבלה לעיל.
26. תחנות טרנספורמציה:
 תחנות טרנספורמציה תהיינה במכנים בלבד (בניה קשה).
27. קו חשמל:
 לא ינתן היתר בניה מתחת לקו חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למכנים המותרים במעבר לקו חשמל.
- | | | |
|-----------------------------|---|----------|
| קו חשמל במתח נמוך | מהתיל הקיצוני מציר הקו | 5.0 מ' |
| קו חשמל במתח גובה עד 33 ק"ו | קיים-מהתיל הקיצוני מתוכנן או מאושר - מציר הקו | 5.25 מ' |
| קו חשמל עליון 110-150 ק"ו | קיים-מהתיל הקיצוני מתוכנן או מאושר - מציר הקו | 5.0 מ' |
| | | 6.5 מ' |
| | | 9.5 מ' |
| | | 13.00 מ' |
- עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חב' החשמל.
28. חישוב שטחים:
 חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.
29. שלבי ביצוע:
 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 3 שנים.

חתימת המתכנן:

חתימות:

.30

י. ו. ג. פ. י. - שמואל לוי
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

תאריך: 11.11.82 - לדיון בועדה המקומית.
26.11.82 - לדיון בועדה המחוזית.
22.5.83 - להפקדה.
6.8.84 - למתן תוקף.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית 804/27 מס' 80
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-80
 מיום 1.3.83 החליטה להפקיד את
 התכנית להגדרת לעיל.
 סגן מנהל כ"ל לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חדרה
 תכנית ב.ע. חד/מס' 804
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 37
 מיום 25.11.82 החליטה להמליץ על
 הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 מהנדס הועדה המקומית לחכנון ולבניה חדרה
 יו"ר הועדה המקומית לחכנון ולבניה חדרה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית 804/27 מס' 80
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-80
 מיום 21.6.84 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כ"ל לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
 תכנית ב.ע. חד/מס' 804
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 1
 מיום 19.1.84 החליטה להמליץ על כהן חוקף
 לתכנית הנקובה לעיל.
 מהנדס הועדה המקומית לחכנון ולבניה חדרה
 יו"ר הועדה המקומית לחכנון ולבניה חדרה

תכנית מס' 804/27 פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 2965 מיום 6.10.83 עמוד 98
 כ"ס דסה אש"ן

תכנית מס' 804/27 פורסמה למתן חוקף בילקוט
 הפרסומים מס' 3257 מיום 14.10.85 עמוד 484
 5 ביטוי 1/85