

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
תכנית מס' חד/781-רח' ז' בוטינסקי (מ-23)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/781-רח' ז' בוטינסקי (מ-23).
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 מדה 1:1250 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: 282.750 ד'.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ט: חדרה, בין הרחובות אחד-העם, תרנ"א, ביאליק וכביש חיפה ת"א הישן
8. גושים וחלקות:
גוש 10036
חלקות: 96-89 ; 143 ; 151-147 ; 153 ; 157-155 ; 163-162 ;
172-169 ; 175-174 ; 291-287 ; 304-295 ; 327-325 ;
334-330 ; 370-340 ; 375 ; 426-425 ; 431 ; 438 ; 454 ;
457 ;
חלקי חלקות: 139 , 141 , 144 , 164 , 373 .
גוש 10037
חלקות: 106-103 ; 117-116 ; 129 ; 132-131 ; 135 ; 137 ; 148 ;
185 ; 190 ; 197-192 ; 231-230 ; 236-234 ; 269-268 ;
271 ; 309-308 ; 351-347 ; 380-378 ; 394-393 ; 420-418 ;
427-423 ; 437-436 ; 470-466 ; 483-478 ; 507-505 ;
חלקי חלקות: 50 , 108 , 128 , 140 .
גוש 10042
חלקות: 2 ; 137-118 ; 141-139 ; 145 ; 149-147 ; 152 ;
198-195 ; 211-204 .

9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית:
- א. קביעת איזור מגורים א'.
 - ב. קביעת איזור מגורים ב'.
 - ג. קביעת איזור מגורים ג'.
 - ד. קביעת איזור מגורים ד'.
 - ה. קביעת איזור מגורים מיוחד.
 - ו. קביעת שטח לבניני ציבור.
 - ז. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.
 - ח. קביעת שטח למרכז אזרחי.
 - ט. קביעת שטח לתחנת-דלק.
 - י. קביעת חזית מסחרית וכטול חזית מסחרית.
 - יא. קביעת איזור מסחרי.
 - יב. בטול דרכים, היחבת דרכים והתוית דרכים חדשות.
 - יג. קביעת בנינים להריסה.
 - יד. בניה בקיר משותף.
 - טו. איחוד חלקות.
 - טז. קביעת שטח לחניה ציבורית.
 - יז. איחוד וחלוקה מחדש.
13. יחס לתכניות מאושרות:
- תכנית מס' 18/חד - הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל.
 - תכנית מס' 19/חד - הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל.
 - תכנית מס' 31/חד - הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל.
 - תכנית מס' 178/חד - הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל.
 - תכנית מס' 482/א - התכנית תבוטל.
 - תכנית מס' 563/חד - התכנית נשארת בתקפה למעט הגדלת אחוזי הבניה בש.ב.צ.
 - תכנית מס' 610/חד - התכנית נשארת בתקפה.
 - תכנית מס' 693/חד - התכנית נשארת בתוקף.
 - תכנית מס' 698/חד - הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל.
 - תכנית מס' 705/חד - התכנית נשארת בתקפה.
 - תכנית מס' 507/חד - הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל.

14. תכליות ושימושים

14.1. אזורי מגורים

התכליות והשימושים: בניני מגורים.

14.2. אתרים לכניבי ציבור

- התכליות והשימושים: א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
ג. בחי 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 ומתקנים לספורט.
י. מקלטים ומחסים ציבוריים.

14.3. שטח למוכז אזרחי

- התכליות והשימושים: א. כל השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור.
ב. משרדים ומסחר.
ג. מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי.
ד. מגורים (בחלקות 349-356 בגוש 10036 בלבד)

14.4. שטח ציבורי פתוח

- התכליות והשימושים: א. 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.

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

הערות	קולי בנין			סה"כ שטח בניה ב-%	מס' קומות מקסימלי	תפרשת קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית במ"ר	הסיומן בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1 יחיד למגרש מינימלי	6	4	עפ"י תשריט	40	2	30	500	16	כתום	מגורים א'
2 יחיד למגרש מינימלי	6	4	"	40	2	30	800	18		
1) תותר הקמת 2 בנינים נפרדים במרחק של 8 מ' לפחות בניהם. 2) הצפיפות: 4 יחיד לדונם	6	3	5	50	2	25	500 או עפ"י התשריט	18 או עפ"י התשריט	כחול	מגורים ב'
				60	2	30				מגורים ב' קוטג'ים
6 יחיד לדונם.	8	4	5	70	3 ק' ע"ע	30	750 או עפ"י התשריט	18 או עפ"י התשריט	צהוב	מגורים ג'
8 יחיד לדונם.	8	5	5	100	5 ע"ע	$33\frac{1}{3}$	1000 או ע"פ התשריט	20 או עפ"י התשריט	ורוד	מגורים ד'
8 יחיד לדונם.	8	5	5	120	5 על קומת חבויות	"	"	"	ורוד עם פס סגול	מגורים ד-1
הבניה עפ"י תכנית מפורטת מאושרת כחוק.									כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד
ר' הערה להלן (1)	-	6	5	90	3	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור מותחם אפור כהה	איזור מסחרי
10 יחיד לדונם ראה הערה 2 להלן	6	4	5	120	5	35	1000 או עפ"י התשריט	20 או עפ"י התשריט	כתום עם פסים חומים באלכסון	מרכז אזרחי
	6	4	5	40	2	20	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור מותחם צהוב	חנות דלק
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.									ירוק	שטח ציבורי פתוח

הערות:

- (1) חזית האיזור המסחרי תופנה דרומה ומזרחה. לאורך השטח המערבי של האיזור המסחרי יבנו עמודי בטון או קיר שימנעו גישה מדרג מס' 4.
- (2) א. חלקה 438 תיועד להקמת בית דואר
ב. גישה לרכב תותר רק מרח' הילל יפה
ג. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי לכל האיזור ע"י הועדה המקומית.
- (3) לא יותרו איחוד חלקות 130 ו-131 בגוש 10042 ובניה משוחפת עליהם אלא עפ"י תכנית מפורטת שתכלול הפרשות לצרכי ציבור.

16. חישוב אחוזי הבניה:
- א. באיזור מגורים א' - אחוזי הבניה הנם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יחיד.
- ב. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הנם כוללים למעט מקלט.
- ג. באיזור מגורים ג' - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של מגורים ד' ומגורים מיוחד
חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפלשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בי כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחס לכלי גינה בשטח 6 מ"ר, ארוכה בלתי מקור המשמשת לאורור השירותים ומרפסת גג בלת מקורות בבנינים מדורגים. תותר הקמת מרת שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.
- ד. באיזור מסחרי ובאיזור תחנת דלק - אחוזי הבניה כוללים כל השטחים הסגורים והמקורים למעט מרתף המשמש שלא למטרות מסחר כגון: מקלט, חדרי מכונות, חניה וחלל מעליה.
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 בטימן 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:
שעורי החניה הרגילה, החניה התפעולית, וחפיפות בשטחי חניה שונים, בכל האזורים יהיו כמופיע בתכנית המתאר מס' חר / 450 / 2000.
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 נמלים, גדרות, קירור 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. דרכים:
א. רדיוס 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'.
22. איזור לאיחוד וחלוקה מחדש:
באיזור זה תהיה הכניה בהתאם למסמך ד' - טבלאות איזור ולוחות הקצאה.
23. היטל השכחה:
הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם לחוק.
24. תחנות טרנספורמציה:
תחנות טרנספורמציה תהיינה במכנים בלבד (בניה קשה).
25. קוי חשמל:
לא יבתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עלילים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הכולט ו/אן הקרוב ביותר לבין, פרט למכנים המותרים במעבר לקוי 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 | קיים-מהתיל הקיצוני מתוכנן או מאושר - מציר הקו | 5.0 מ' |
| קו חשמל 110-150 ק"ו | קיים-מהתיל הקיצוני מתוכנן או מאושר - מציר הקו | 6.5 מ' |
| | | 9.5 מ' |
| | | 13.00 מ' |
- עמודי חשמל שלמצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח הליזמים ובתיאום עם חב' החשמל.
26. חישוב שטחים:
חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ליעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כחוצאה משלטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.
27. שלבי ביצוע:
א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
ב. הפקעת השטחים הציבוריים תבוצע תוך 3 שנים.
ג. הפקעת השטח הציבורי מתוך חלקה 129 בגוש 10037 תבוצע רק כאשר לא תיווצר חריגה במרווחים הצדדיים של הבתים הקיימים על החלקה.
ד. בחלקות 425, 426 בגוש 10036 תותר תוספת יחידות דיור רק לאחר סלילת רח' ליובין. ברחבו המלא.
28. קיר משותף:
בכל מקום בו ישנה הנראה בדבר בניה בקיר משותף תותר בניה הבין באופן שקטע ממנו יבנה במרוח 0 על הצלע המשותפת לו ולמגרש הסמוך.

Handwritten signature 'W'

חתימת המתכנן:

חתימות: 29

אשריכלים מסלול עיריית צפת

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

- 30. תאריך: 1.9.82 - לדיון בועדה המקומית.
- 22.9.82 - לדיון בועדה המחוזית:
- 22.5.83 - להפקדה
- 1.12.83 - להפקדה-עדכון
- 6.1.86 - למתן תוקף

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</p>	
<p>תכנית ב.ע. חד / מס' <u>781</u></p>	
<p>הועדה המקומית בישיבתה מס' <u>36</u></p>	
<p>מיום <u>9.9.82</u> החליטה להמליץ על</p>	
<p>הפקדת התכנית הנקובה לעיל.</p>	
<p>י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</p>	<p>מבדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה</p>

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</p>	
<p>תכנית ב.ע. חד / מס' <u>781</u></p>	
<p>הועדה המקומית בישיבתה מס' <u>10,5</u></p>	
<p>מיום <u>3.5.84</u> החליטה להמליץ על מתן תוקף</p>	
<p>לתכנית הנקובה לעיל. <u>6.12.84</u></p>	
<p>י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</p>	<p>מבדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה</p>

תכנית מס' 781/3A פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3012 מיום 12.1.84 עמוד 1287

א. עקב א.מ.צ

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי 238
תכנית שני מבנות מס' 781/3A
הועדה המחוזית בישיבתה ה-31
מיום 13.3.84, 13.10.84 החליטה ליתן תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל סללי לבנון

תכנית מס' 781/3A פורסמה למתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 3449 מיום 11.5.84 עמוד 1599