

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
תכנית מס' חד/766 (מ-19)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/766 (מ-19).
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים בקנ"מ 1:2500  
ומצב מוצע בקנ"מ 1:1000 .  
מסמך ג' - טבלאות איזון (ג-1 + ג-2)
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 157.46 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ם: חדרה, מדרום לרח' הרברט סמואל וממזרח לרח' תרני"א,  
מדרום לרח' זב'וטינסקי וממזרח לרח' אבשלום.
7. גושים וחלקות: גוש 10037, חלקות: 119-127, 145, 147, 353-357, 360-362,  
439, 441, 484-487, 497-504.  
חלק מחלקות: 50, 128, 140.  
גוש 10038, חלקות: 2, 11, 19-23, 25-34.  
גוש 10402, חלק מחלקה ו.
8. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
9. בעלי הקרקע: ש ו נ י ם .
10. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. 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 איזור מע"ר .
  - ז. קביעת שטח לבניני ציבור.

- ח. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.  
 ט. ביטול דרכים, הרחבת דרכים והתווית דרכים חדשות.  
 י. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמה וללא הסכמת הבעלים.  
 יא. קביעת בנינים להריסה.  
 יב. איחוד חלקות.  
 יג. בניה בקיר משותף.

12. יחס לתכניות מאושרות: קטעי התכניות הבאות שבתחום תכנית זו יבוטלו כדלקמן: 18/תד, 405/5/2

13. האיזורים והוראות בשטח התכנית מחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים הבניה: והוראות בניה.

ה א ז ו ר	הסיומן בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי במ"ר	הכסיה קרקע ב-%	מס' קומות מקסימלי	סה"כ שטח בניה ב-%	קו"ב			ה ע ר ו ת
							חזית	צד	אחור	
מגורים א'	כתום	16	500	30	2	40	עפ"י התשריט	4	6	1 יח"ד למגרש מינימלי
		18	800	30	2	40	"	4	6	2 יח"ד למגרש מינימלי
מגורים ב'	כחול	18	500	30	2	60	5	4	6	4 יח"ד (קוטג'ים) צמודי קרקע לדונם
מגורים ג'	צהוב	18	750	30	3 ק' ע"י	70	5	4	6	6 יח' לדונם
		18	750	30	3 ק' ע"י + ק' גג	83.5	5	4	8	6 יח' לדונם הקומה הנוספת מחייבת התקנת מעלית
מגורים ד'	ורוד	20	1000	33 1/3	5 ע"י	100	5	5	8	8 יח' לדונם
מגורים מיוחד	כתום מותחם כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	3 או 4	5	3 1/2	6	6	תותרנה תוספות עפ"י תכנית אחידה. קו בנין בניצב לשביל יהיה קו בנין צדדי.
מע"ר	אפור	18	1000	30	5 למסחר ומשרדים או 5 למגורים ע"י + 2 למסחר ומשרדים	150	5	4	6	לא יוצא היתר בניה לפני שתאושר לגבי שטח זה תכנית בנוי הכוללת עיצוב ארכיטקטוני. בבנין הקיים בחלקה 19 לא תותר תוספת בניה (למעט סגירת מרפסות) אלא שינוי יעוד בלבד.
שטח לבנין ציבורי	חום מותחם כהה	20 מ' עפ"י התשריט	1000 מ' עפ"י התשריט	30	3	90	5	4	6	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט							לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.

14. תכנית בינוי: פירושה, תכנית לשטח הכלול בתכנית בנין ערים מפורטת או חלק ממנו, הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה. הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומיתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מיפלטי קרקע מתוכננים, מיקום ומיפלט כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גיבון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט. הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, תאורה, טלפון, טלוויזיה, מיתקנים ימיים וכו'.  
חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט רחוב. ההנחיות לתכניות בניה ולתכניות עבודות פיתוח לביצוע. 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).

15. עקרונות בינוי א. ועיצוב ארכיטקטוני באיזור המעי"ר:
- א. הועדה המקומית תהיה אחראית להכנתה של תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל השטח המסומן כמע"ר בתכנית.
  - ב. התכנית תתייחס למכלול השטח באופן שיתקבל קומפלקס על כל השטח שבהופעתו החיצונית ובמערכיו הפנימיים יראה כאילו נבנה בנין אחד על חלקה אחת (למעט הבנין הקיים בחלקה 19 שהינו מלא ומאוכלס ולא ניתן לשלבו בתכנון החדש).
  - ג. התכנית תאפשר בניה בשלבים על החלקות השונות.
  - ד. התכנית תתייחס לפתרונות זמניים הנובעים מבניה בשלבים.
  - ה. במקרה של חניון תת-קרקעי יוצבע על אפשרות חיבור החניונים בחלקות השונות.
  - ו. קומת עמודים מפולשת בין המסחר והמגורים באם ישולבו שימושים אלה בבנינים.
  - ז. ציפוי קשיח (לא טיח) אחיד לפרוייקט על כל חלקיו.
  - ח. תכנית הפיתוח תכלול הכבישים והש.צ.פ. הגובלים באיזור המעי"ר, ותפרט האלמנטים המשולבים בהם (ריהוט רחוב).
  - ט. פתרון התנועה, החניה, הפריקה והטעינה יתייחס לכל השטח ולשלבי הבניה האפשריים.

16. חישוב אחוזי הבניה:

א. באיזור מגורים מיוחד,  
באיזור מגורים ג',  
ובאיזור מגורים ד'

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי  
הבניה פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים, סטוין,  
מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושרותי  
בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה,  
חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה  
בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת  
לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ'  
המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות  
בבנינים מדורגים.

תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול  
חלק מהפונקציות הנייל וכן חניה לדיירי הבית  
בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

ב. באיזור מגורים ב': אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט.

ג. באיזור מגורים א': אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר  
נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יחידה.

ד. באיזור מע"ר: כמו בסעיף 16א' לעיל. בנוסף לכך לא יחושבו  
באחוזי הבניה חדרי מכונות ומערכות הנובעים  
מאופי הבנין. בקומת המרתף יחושבו באחוזי הבניה  
השטחים המסחריים בלבד.

ה. כ ל ל י: אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.

17. הפקעות ורישום השטחים  
הציבוריים:

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור  
יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה  
בהתאם לסעיפים 188, 190 לחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה-1965, ועפ"י הוראות הסעיפים האמורים  
בסימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הנוגעים לרישום השטחים לצרכי ציבור ע"ש  
הרשות המקומית.

ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שהשטחים  
לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטחים  
ציבוריים פתוחים) יופקעו וירשמו ע"ש עיריית חדרה  
ללא השלום.

18. הריסת מבנים:  
היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.
19. אופן הבינוי:  
הקיום המתחייבים את הבנינים המוצעים מבטאים את מגמות התכנון הועדה המקומית רשאית לשנות את מיקום הבנינים בתנאי שלשמרו המרווחים החוקיים המצויינים בטבלת הוראות הבניה. שינוי זה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.
20. חניית מכונות:  
שעור החניה באיזורי המגורים יהיה 1 מקום חניה לדירה והחניה תהיה בתוך תחומי המגרש. בשטח המסחרי יהיה תקן החניה 1 מכונת לכל 30 מ"ר בק. קרקע ולכל 40 מ"ר בק.ב. באיזור המע"ר יהיו שעורי החניה הרגילה, החניה התפעולית וחפיפת שטחי החניה השונים עפ"י התקן הנהוג במשרד התחבורה.
21. תכנית פיתוח:  
לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצביה הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.
22. דרכים:  
א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.  
ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.  
ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.
23. מס השבחה:  
הועדה המקומית תגבה מס השבחה בהתאם לחוק.
24. שטח מגרש מינימלי:  
שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מן המינימום הנזכר בטבלה לעיל.
25. תחנות טרנספורמציה:  
תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
26. קווי חשמל:  
לא ינתן היתר בניה מחמת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

5.0 מ'	מהתיל הקיצוני	קו חשמל במתח נמוך
5.25 מ'	מציר הקו	
5.0 מ'	קיים - מהתיל הקיצוני	קו חשמל במתח גבוה
6.5 מ'	מתוכנן או מאושר - מציר הקו	עד 33 ק"ו
9.5 מ'	קיים - מהתיל הקיצוני	קו חשמל עליון
13.00 מ'	מתוכנן או מאושר - מציר הקו	110-150 ק"ו

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת אל חשבון היזמים וכתוארם עם חברת החשמל.

27. חישוב השטחים: חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לטעיה.
28. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.

**יהושע פינצי-שמואל רוה**  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

29. חתימות:

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
תכנית ב.ע. חד / מס' 466	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 24	
כיום 16.2.81 החליטה להמליץ על	
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

30. תאריך: 22.1.81 לדיון בוועדה המקומית.  
17.2.81 לדיון בוועדה המחוזית.  
10.8.81 לדיון בוועדה המחוזית.  
3.2.82 להפקדה.  
13.3.85 למתן תוקף.

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
תכנית ב.ע. חד / מס' 466	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 16	
מיום 19.1.81 החליטה להמליץ על כהן תוקף	
לתכנית הנקובה לעיל.	
מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

766/31 ע"י מפורט  
 62,16  
 4,8,83,5,2,85  
 766/31  
 513 17.10.85 3258  
 ב' תמונה תמונה

766/31 ע"י מפורט  
 35,56,67  
 28,4,81,2,2,82  
 20.7.82  
 766/31  
 657 6.1.83 2880  
 פס סגור אסוף