

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/813 - שכונת בית-אליעזר (מ-30)

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן:

י. פינצ'י, ש. רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
ח ד ר ה	
תכנית ב.ע. מס'/חד	813
הועדה המקומית בישיבתה מס'	21
מיום החליטה להמליץ על	11.5.87
מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.	
מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	<i>[Signature]</i>
ראש הועדה המחוזית לתכנון ובניה חדרה	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
ח ד ר ה	
תכנית ב.ע. חד/מס'	813
הועדה המקומית בישיבתה מס'	8
מיום החליטה להמליץ על	18.7.84
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	<i>[Signature]</i>
ראש הועדה המחוזית לתכנון ובניה חדרה	

- לדיון בועדה המקומית.	24.6.84	תאריך:
- לדיון בועדה המחוזית.	14.8.84	
- להפקדה.	12.1.86	
- להפקדה - עדכון.	29.9.86	
- למתן תוקף - עדכון.	17.10.91	

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/813- שכונת בית-אלעזר (מ-30).
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
 מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים בקנ"מ 1:2500.
 מסמך ג' - תשריט יעודי קרקע מצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
 מסמך ד' - טבלת חישובי שטחים.
3. תשריט: התשריטים המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 1600 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, שכונת בית-אלעזר.
8. גושים וחלקות:

גוש: 7726
 חלקות: 40-5, 49-44, ח"ח: 2, 4, 41, 43.
 מגרשים: 138-141, 167-177 הנמצאים בח"ח 4

גוש: 7727
 חלקות: 8-150, ח"ח: 153.
 מגרשים: 178-186 הנמצאים בח"ח 153

גוש: 7730
 חלקות: 11-3, 17-82, 84-90, 92-100, ח"ח: 91, 101.
 מגרשים: 374-382, 515-518 נמצאים בח"ח 101

גוש: 7731
 ח"ח: 3, 4, 8, 10.
 מגרשים: 134-31, 141, 146, 147, 149, 158-152.
 165-160, 169, 170, 177-173, 247-186, 257-250.
 289-261, 319-317, 325-323, 341-329, 343, 363-345.
 373, 370-365 הנמצאים בח"ח 3.
 וחלק ממגרשים: 23-4, 27, 30, הנמצאים בח"ח 3.
 חלק ממגרשים: 258-259, 298-302, 304, 311-314, 328.
 נמצאים בח"ח 4.
 חלק ממגרשים: 4-7 הנמצאים בח"ח 8.
 מגרשים: 24-26 הנמצאים בח"ח 10.

9.1
15.1.9

יחלק ממגרשים: 7-23, 27, 30 נמצאים בח"ח 10.
הערה: המגרשים המצויינים לעיל הינם עפ"י תוכניות
שגפ/92 (חד/92).

9. היזום ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.

10. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

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 מיוחד.

ד. קביעת איזור מסחרי.

ה. קביעת איזור מלאכה.

ו. קביעת שטח לבנייני ציבור.

ז. קביעת שטח למתעדון ספורט.

ח. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.

ט. ביטול דרכים, הרחבת דרכים, והתוית דרכים חדשות, קביעת דרכים

משולבות ושטחים לחניה.

י. קביעת איזור לתעלת ניקוז.

יא. שינוי יעוד של קרקע חקלאית.

יב. שינוי חלוקה לא רשומה.

13. יחס לתכניות מאושרות

א. תכנית זו באה במקום תכנית מס' ש.ג.פ./92.

ב. תכנית חד/724 תישאר בתוקף באיזור המגורים בלבד.

ביתר האיזורים ההוראות על פי תכנית זו.

ג. תכנית חד/605א' תשאר בתוקפה למעט הרחבת הכביש הגובל.

ד. תכנית מס' חד/574 מבוטלת.

14. תכליות השימושים

14.1 אזור מגורים

- א. בניי מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הגרים באותו בית.

14.2 אתרים לבניי ציבור

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- ב. מועדונים לילדים, לנער 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 ומתקני ספורט.
- י. מקלטים ומחסים ציבוריים.
- יא. תחנות טתספרומציה.

14.3 איזור מסחרי

- א. חנויות קמעונאיות.
- ב. משרדים.
- ג. בית קולנוע במגרש מס' 90.

- א. ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדות.
- 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. תחנות טרנספורמציה.

14.5 שטח למתעון ספורט

- א. מתקני ספורט.
- ב. מבנים לספורט.
- ג. בריכות שחיה.
- ד. מתקני משחק ושעשועים.
- ה. מסעדה, חדרי חוגים וחדרי פעילות הקשורים לאופי המתעון.
- ו. מגרשי ספורט.

14.6 איזור מלאכה

- א. בנייני מלאכה ושטחי מלאכה, בניינים ושטחי אחסנה וקירור.
- ב. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישורן למקום.
- ג. מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום.
- ד. מוסדות ציבוריים לשירות העובדים באיזור.
- ה. בתי-ספר הקשורים באיזור.
- ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, סלפון וכד.
- ז. מחסנים למוסדות ציבור כגון: עיריה, הג"א וכד.
- ח. שטחים ומתקנים לחניה.
- ט. מוסכים לרכב פרטי ומסחרי.

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים הוראות הבניה:

הערות	קוד בניה			סה"כ שטח בניה %	מס' קומות מקס'	תכנית קרקע ב- %	שטח מגרש מינ' במ"ר	חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריט מצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
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	עפ"י תשריט	40	2	30	800	18		
1) תונו הקמת 2 בנינים נפרדים במרחק 8 מ' לפחות ביניהם. 2) הצפיפות: 4 יח"ד לדונם	6	3	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)
לפי הוראות תכנית חד/724.									כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
	6	4	5	60	2	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור מותחם אפור כהה	מסחרי
	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	6	4	5	20	2	10	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	חום מותחם חום כהה	שטח למתעדון ספורט
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית									ירוק	שטח ציבורי פתוח
עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	6	4	5	120	3	40	1000	18	סגול מותחם סגול כהה	מלאכה

- (1) במרכז הקליטה בתחום תכנית חד/605א' תחולנה הוראות שונות מהנ"ל הכל לפי חד/605א'.
 - (2) קו בנין אחורי בחלקות 4-19 בגוש 7731 11 מ'.
 - (3) מספר הבתים על מגרש:
- על מגרש באיזור מגורים יתקמו לא יותר משני בניני מגורים בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ- 8 מ', ובתנאי ששטח מגרש אינו קטן מ- 800 מ'.
- (4) הוראות מיוחדות לאיזור מלאכה - ר' סעיף 26 ב' להלן.

16. תכנית בינוי

תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלשה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה. הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היתעצים, מיפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גיטון, ריצוף, שבילי קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט. הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, תאורה, טלפון, טלוויזיה, חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט רחוב. הנחיות 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).

17. חשוב אחוזי הבניה

א. אחוזי הבניה יחשבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

- ב. באיזור מגורים א' - אחוזה הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.
- ג. באיזור מגורים ב' - אחוזה הבניה הינם כוללים למעט מקלט.
- ד. באיזור למתעדן ספורט - אחוזה הבניה כוללים כל השטחים הסגורים למעט מרתף המשמש שלא למטרות מסחר כגון: מקלט, חדרי מכונות, חניה וחלל מעלית.
- ה. באיזור מסחרי - אחוזה הבניה הינם כוללים למעט מדרגות חירום פתוחות ומרתף שאינו לשימוש מסחרי.
- ו. באיזור מלאכה - אחוזה הבניה כוללים כל השטחים המקורים למעט מקלט.

18. מ ר ת פ י ם

הועדה המקומית תשאית להתיר בנית מרתפים לשימושים הבאים:

א. באיזור מגורים -

מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חלל למעלית וחדר מכונות למעלית, מחסן משותף שימשם לכלל דיירי הבית בשיעור שלא יעלה על 6 מ"ר, חדר הסקה מרכזי, חניה למכוניות של דיירי הבנין בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

ב. באגף המסחרי -

מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חניה לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר חשמל, חדר מכונות למזוג אויר, חלל למעלית וחדר מכונות למעלית, ומחסן משותף לכלל דיירי הבנין בשיעור שלא יעלה על 6 מ"ר.

שטח המרתף באיזור זה לא יכלל באחוזה הבניה. ניתן לאשר בניה נוספת במרתף לשימוש מסחרי ובתנאי שתיחשב באחוזה הבניה.

ג. באיזור מלאכה -

- מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א.
- מחסנים לשימוש המפעל בתנאי שיכללו באחוזי הבניה.
- חניה.

ד. באזורים אחרים -

במוסדות ציבור ובבנייני ציבור תותר הקמת מרתף אשר ישמש מחסנים, חדרי מכונות והסקה, מקלט או שימוש רב תכליתי אחר באותו נפח וחניוני רכב עד שטח בניה כולל כשטח היטל הבנין. באיזור תכנון בו תוגש תכנית בינוי כוללת תותר הרחבת שטח המקלט עפ"י תכנית הבינוי הכוללת לאותו איזור.

19. מבנים קיימים החורגים מקוי בנין

יותר המשך קיומם ושימושם של מבנים החורגים מקוי בנין המופיעים בתכנית זו. תוספות לבנינים אלה תותרנה רק עפ"י הוראות תכנית זו.

20. חלוקה חדשה

בכל מקרה של שינוי חלוקה המוצע בתכנית, יש לקבל הסכמת בעלי הקרקע להיתר בניה וכן לרשום החלוקה החדשה.

21. רשום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור דרכים, שב"צ, שצ"פ, שטח למתדון ספורט תעלת ניקוז יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על

הרשות המקומית
שם עפ"י החוק.

22. חניית מכתיות

- א. באיזור מגורים - מקום חניה לדירה בתחום המגרש.
- ב. בשטח למועדון ספורט - מקום לרכב לכל 100 מ' משטח המגרש.
- ג. באיזור מסחרי - מקום חניה לכל 30 מ"ר בק. קרקע ולכל 40 מ"ר בק.א.
- ד. באיזור מלאכה - מקום חניה לרכב פרטי לכל 70 מ"ר וחניה תפעולית - מקום חניה למשאית לכל 300 מ"ר.

23. דרכים

א. חידושים

- חידוש בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- חידוש בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקינת (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.
- חידוש בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.

ב. דרך משולבת

- דרך ציבורית המיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל, מרוצפת למלוא רוחבה ומתחברת למערכת הדרכים הרגילה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך המשולבת תבוצע על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- ג. שימוש חורג בדרך מס' 39 - חלקי המבנים החדירים לתחום דרך מס' 39 יהיו שימוש חורג, בהתאם לפרק ז' לחוק.

24. הריסת מבנים

- א. היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

ב. מבנים בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים:

הריסת המבנים יהיו בהתאם לדרישת מהנדס התעדה המקומית בעת שיתעורר צורך לכך עקב סלילת הדרך.

25. מבנים חורגים

תוכן רשימת בנינים או שימושים חורגים עפ"י התכנית בהתאם לפרק ז' לחוק.

26. תכנית פיתוח

א. כ ל ל י

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה; אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

ב. הוראות מיוחדות לאיזור המלאכה

(1) הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית לנסיעות להבטחת הסתרה, הפחתת זיהום רעש והענקת מראה חיצוני אסתטי לשטח המפעל. בתכנית יסומנו המבנים וגבהם כולל חומרי הבניה, נסיעות כולל סוגי הצמחיה וכן עצים קיימים ומיתדים לכריתה. ביצוע ואחזקת הנסיעות יעשו ע"י היחם.

ביצוע תכנית הנסיעות לא יאוחר מחדשיים לאחר הפעלת המפעל.

(2) לפחות 30% משטח מגרש הבניה ישאר בפתל שטח ירוק.

(3) התעדה המקומית תהיה רשאית לבקש חוות דעת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה. התעדה תהיה רשאית לסרב לתת היתר או שימש בבנין, אם לא הוכח לשביעות רצונה,

שהשימוש המוצע לא יגרום לבעיות סביבתיות לרבות זיהום אוויר,
זיהום מים, מפגעי רעש, פסולת וכו'.
כן ניתן להתנות את ההיתר בקיום תנאי הקמה והפעלה מיוחדים.

27. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

28. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

29. קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך 2.0 מ'

קו חשמל במתח גבוה 5.0 מ'

קו חשמל במתח עליון 9.5 מ'

110-150 ק"ו

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון הזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

30. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.
ההפקעות ורישום השטחים יעשו בהתאם לחוק.
אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.

31. שלבי בצע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 3 שנים.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 813/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3448
מיום 5.5.87

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965
אישור תכנית מס. 813/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.6.89 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית