

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' חד/780 - רח' בוטקובסקי, נורדאו (מ-27)

113
3001692

התכנית זו חקרא תכנית מס' חד/780 - רח' בוטקובסקי, נורדאו (מ-27).

1. שם התכנית:

מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - חש"ט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע
בקנ"מ 1:1000

2. מסמכי התכנית:

החש"ט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1000 מהגורו חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולחש"ט גם יחד.

3. ח ש ר ? ט:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחש"ט.

4. גבולות התכנית:

132 דונם.

5. שטח התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחש"ט.

6. חלות התכנית:

חדרה, בין הרחובות ביאליק, אבשלום, פיינברג ושכונת נוה-צבי.

7. ה מ ק ו ס:

גוש 10037 חלקות: 150, 152, 153, 168, 171, 176, 183-215, 219, 221-227, 232, 233, 240-238, 242-244, 247, 283-289, 294, 295.

8. גושים וחלקות:

תלק מחלקה 167

גוש 10041 חלקות: 29-31, 36, 38, 65, 67-69, 94-120, 123, 124, 126-128, 167-172, 230-232, 238-242.

9. היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.

שונים.

10. בעלי הקרקע:

י. פינצי, ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

11. עורך התכנית:

א. קביעת איזור מגורים א'

12. מטרת התכנית:

ב. קביעת איזור מגורים ב'

ג. קביעת איזור מגורים ג'

ד. קביעת איזור מגורים ג'ו

ה. קביעת אזור מגורים מיוחד

- ג. קביעת שטח לבניני ציבור
- ד. קביעת שטח למוסד
- ה. קביעת שטח לתכנון מיוחד
- ו. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים
- ז. ביטול חזית מסחרית
- ח. בטול דרכים, הרחבת דרכים והחווית דרכים חדשות
- ט. קביעת שטח לחניה
- י. קביעת שטח פרטי פתוח
- יא. סימון מבנים להריסה

13. יחס לתכניות מאושרות:

א. קטעי תכניות חר/7, חר/19, וחר/450 ב' שכתחום תכנית זו יבוטלו והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.
 ב. תכנית מס' חר/777 מטאור בתוקפה בנושא זכויות הבניה למעט הפקעה לשכיל ולשצ"פ.

14. האיזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי בניה:

העיר ות	קרי בנין			סה"כ % בניה	מספר קומות מקסימלי	תכנית קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1 יחיד למגרש מינימל	6	4	5	40	2	30	500	16	כתום	אגורים א'
2 יחיד למגרש מינימל	6	4	5	40	2	30	800	18		
4 יחיד לדי או 2 יחיד ל-3 די במבנה אחד	4	4	5	50	2	25	500	18	כחול	אגורים ב'
6 יחיד לדי נטו	8	4	5	70	3 ע"ע	30	750 או עפ"י החזריות	18 או עפ"י החזריות	צהוב	אגורים ג'
גובה קומת החנויות יהיה 5.10 מ'	8	4	5	90 מזה 60 בדירות ו-30 בק"ק למסחר בלבד	3 על קומת חנויות	30	"	"	צהוב עם פס סגול	אגורים ג'ו
ביח רב ובית כנסת	6	4	5	50	2	25	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	קוים צהובים מצטלבים באלכסון	גרש מיוחד
	6	3	5	75	3	35	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום מותחם חום כהה	טח למוסד
	6	4	5	90	3	30	18	500	חום מותחם חום כהה	טח לבניני יבור
לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תח-קרקעיות							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	טח ציבורי תוח
הוראות הבניה וזכויות הבניה עפ"י תכנית חר/777 למעט הפקעה לשכיל ול ש.צ.פ.									כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד

1. חערות: 1. במגרשים צרים רשאית הוערה המקומית לדרוש בניה בקיר משותף כנטונון כושויט.

2. בחלקות 152-ו-153 בגוש 10037 יש לערוך תכנית חלוקה על רקע מפת מודד.

הסימון והשטחים בתכנית מסתמכים על מדידות גרפיות בלבד.

3. בשטח הציבורי הפתוח שנוצר לאורך רח' בוטקובסקי כתוצאה מהצרת הדרך

יותרו מפרצי חניה, תחנות עצירה לאוטובוסים וכניסות לחניה במגרשי הבניה.

15. חישוב אחוזי הבניה

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.

ב. באיזור מגורים א' - אחוזי הבניה הנם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד

לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יחידת דיור.

ג. באיזור מגורים ב' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט.

ד. באיזור מגורים ג' - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין

פרט לנזכרים להלן: קומח עמודים מפולשת, סטוין, מקומוח

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 לאוורור 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 למכוננית.

ח. באיזור מגורים ג' נטו - כנטונון כושויט חר/777.

16. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

השטחים והחניה הציבוריים לצורך יזום יותקנו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

17. הריסת חנויות

חיתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה ומגרש.

הנצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

18. חנייה

א. באזור מגורים - מקום חניה לכל דירה בתחום המגרש

ב. ביתר האזורים - על פי הנחיות תכנית המתאר ותקני משרד החחבורה על עידכוניהם.

19. 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 אספה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגובן.
תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

20. דרכים:

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 10 מ' רוחב) - 10 מטר
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגרה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים
אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המסוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר
הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר
לקוי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך	מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
עד 33 ק"ו	מתוכנן או מאושר - מציר הקו	6.5 מ'
קו חשמל עליון	קיים - מהתיל הקיצוני	9.5 מ'
110-150 ק"ו	מתוכנן או מאושר - מציר הקו	13.0 מ'

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

23. חישוב שטחים:

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

24. שלבי ביצוע:

- א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
- ב. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.
- ג. בחלקה 223 ו-224 בגוש 10037 לא יופקע השטח המיועד לשבי"צ כל עוד
ביח הקירור פועל או שיחול שינוי בעלות הכל לפי המוקדם.

ד. החלק הצפוני של הדרך שמדרום לחלקה 224 בגוש 10037 לא יופקע אלא בזמן מימוש הזכויות על החלקה.

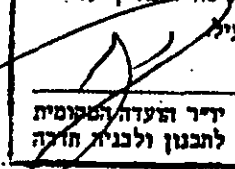
25. חתימות:

חתימת המתכנן:

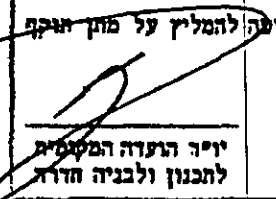
יהושע פינצי-שמואל רזה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
חד-רה	
780	חכנית ב.ע. חד/מס' 780
34	הועדה המקומית בישיבתה כמ' 34
15.7.82	מיום החליטה להמליץ על
	הפקדת התכנית הנקובה לעיל
	ס"ח
ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

26. תאריך: 29.4.82 לדינן בוועדה המקומית
16.7.82 לדינן בוועדה המחוזית
10.2.83 להפקדה
21.9.86 למתן תוקף
28.1.87 למתן חוקף - עדכון.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
780	חכנית ב.ע. חד/מס' 780
11	הועדה המקומית בישיבתה כמ' 11
28.4.85	מיום החליטה להמליץ על מתן תוקף
	לתכנית הנקובה לעיל.
	ס"ח
ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

חכניה מס' 380/38 סדרסמה להפקדה בילקום
 הפרסומים מס' 2943 מיום 11.7.53 עמדה 2414
 ז' אב ה'תשנ"ג

משרד הפנים
חוק החכונן והכניה חשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב החכונן מקומי 7334
 חכניה 780/38 מ"ס 38
 הועדה הממונית בשיעורתה ה 37, 37
 מיום 23.1.53, 23.1.53 החליטה לתת חוקף
 להכניה הנזכרת לע"ל.
 סגן מנהל כללי לחכניה

חכניה מס' 380/38 סדרסמה למתן חוקף בילקום
 הפרסומים מס' 3748 מיום 5.5.53 עמדה 2528

9

מסמך ג'

טבלת הוראות בניה וחישובי שטחים

ה.צ.ב.ח:

1. חישובי השטחים נעשו על פי מדידה גרפית. אי דיוק כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשב כסטייה. החישוב המדוייק יעשה בחשיריטים לצרכי רישום.

2. חישובי ההפקעות אינם כוללים הפקעות בעבר.

משרד המבחן
חוק החכנון והכניה חשכיה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב חכנון מקומי 238
 חכנית 380/38 מכ'א/ג
 הועדה המחוזית ביישובתה ה- 57,37
 מיום 23.1.82, החליטה להעביר
 לחכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לחכנון

הועדה המקומית לחכנון ולכניה חדרה
 חכנית ב.ע. חד/מס' 780
 הועדה המקומית ביישובתה מס' 34
 מיום 15.7.82 החליטה להבליץ על
 הפקדת החכנית הנקובה לעיל.
 סגן מנהל הועדה המקומית לחכנון ולכניה חדרה
 יו"ר הועדה המקומית לחכנון ולכניה חדרה

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

חכנית מס' 380/38 מורסמה להפקדה בילקום
 הפרסומים מס' 2943 מיום 14.7.83 עמוד 2414
 3' אב הנשא

הועדה המקומית לחכנון ולכניה חדרה
 חכנית ב.ע. חד/מס' 780
 הועדה המקומית ביישובתה מס' 11
 מיום 28.4.85 החליטה להבליץ על סגן הוקף
 לחכנית הנקובה לעיל.
 סגן מנהל הועדה המקומית לחכנון ולכניה חדרה
 יו"ר הועדה המקומית לחכנון ולכניה חדרה

חכנית מס' 380/38 מורסמה לסגן חוקף בילקום
 הפרסומים מס' 3448 מיום 5.7.83 עמוד 1583

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי-שמואל רוז
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תאריך: 29.4.82 לדין בועדה המקומית
 16.7.82 לדין בועדה המחוזית

ה ע ר ו ת	%	ל ע ו ד	ש ט ח מ ג ר ש מו צ ע	מ ס פ ר מ ג ר ש מו צ ע	ש ט ח ח ל ק ה ר ש ו מ ה	מ ס פ ר ח ל ק ה ר ש ו מ ה
	72	מגורים ג'	565	150	790	150
	28	דרך	225			
		מגורים א'	705	501	3240	152
		"	1604	502	3253	153
		"	585	503		
		"	450	504	6493	
90		"	411	505		
		"	542	506		
		"	542	507		
		"	542	508		
		ש.פ.פ.	478			
	10	דרך	634			
	83	מגורים ג'	1898		2291	168
	17	ש.צ.פ.	15	168		
		דרך	378			
	63	מגורים א'	800	176/1	2527	176
		"	800	176/2		
	37	ש.צ.פ.	784			
		דרך	183			
	62	מגורים א'	800	177/1	2580	177
		"	800	177/2		
	38	ש.צ.פ.	831			
		דרך	149			
	75	מגורים א'	951	178/1	2536	178
		"	951	178/2		
	25	דרך	634			
	75	מגורים א'	963	179/1	2559	179
		"	963	179/2		
	25	דרך	633			
	63	מגורים א'	800	180/1	2536	180
		"	800	180/2		
	37	ש.ב.צ.	793			
		דרך	143			

הערות	%	יעוד	שטח מגרש מוצע	מספר חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	63	מגורים א'	800	181/1	2560	181
		"	800	181/2		
	37	ש.ב.צ. דרך	810 150			
	99	מגורים א'	1525	218	1541	218
	1	דרך	16			
	60	מגורים ב'	922	223	1549	223
	40	ש.ב.צ. דרך	396 231			
	60	מגורים ב'	926	224	1543	224
	40	ש.ב.צ. דרך	487 130			
	100	דרך	154	225	154	225
	85	מגורים ג'	744	509	669	277
	15	דרך	136		211	239
					880	
	97	מוסד	2145	2000	1466	232
	3	דרך	98		866	238
					502	286
					474	
	60	מגורים א'	520	242/1	1733	242
		"	520	242/2		
	40	ש.ב.צ.	693			
	80	מגורים א'	500	243/1	1715	243
		"	879	243/2		
	20	דרך	336			
	64	מגורים א'	551	244/1	1731	244
		"	551	244/2		
	36	ש.ב.צ. דרך	510 119			
	82	מגורים ג'	477	287	585	287
	18	דרך	108			

ה ע ר ו ת	%	י ע ו ד	שטח מגרש מוצע	מספר מגרש מוצע	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	87	מגורים ג'	506	288	584	288
	13	דרך	78			
	84	מגורים ג'	1063	289	1267	289
	16	דרך	204			
	99.5	מגורים א'	920	294	925	294
	5.0	דרך	5			
	97	מגורים א'	586	295	602	295
	3	דרך	16			

ה ע ר ו ת	%	י ע ו ד	שטח מגרש מוצע	מספר מגרש מוצע	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
6 מגרשי טא 6/45	80	מגורים ג'	690	29	867	29
	20	דרך	177			
	83	מגורים ג'	720	30	867	30
	17	דרך	324			
	79	מגורים מיוחד	1375	31	1735	31
	21	ש.צ.פ. 	114 115			
	60	מגורים א'	4474			
	40	ש.צ.פ.	160	36/1- 36/6	7456	36
		ש.ב.צ. דרך	1008 1814			
		60	מגורים א'	528	65	867
40		ש.צ.פ. דרך	264 75			
60		מגורים א'	1056	67	1734	67
40		ש.צ.פ.	69			
		ש.ב.צ. דרך	462 147			
66		מגורים א'	576	68	867	68
34		ש.צ.פ.	39			
		ש.ב.צ. דרך	264 12			
68		מגורים א'	588	69	869	69
32		ש.צ.פ.	39			
		ש.ב.צ. דרך	264 22			
69		מגורים א'	728	94	1055	94
31		דרך	327			
83		מגורים א'	826	95	1001	95
17		דרך	175			
84		מגורים א'	838	96	1003	96
16		דרך	165			

ה ע ר ו ת	ז	י ע ו ד	שטח מגרש מוצע	מספר מגרש מוצע	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	84	מגורים א'	844	97	1004	97
	16	דרך	160			
	85	מגורים א'	1026	98	1206	98
	15	דרך	180			
	86	מגורים א'	864	99	1009	99
	14	דרך	145			
	88	מגורים א'	912	100	1032	100
	12	דרך	120			
	75	מגורים א'	803	101	1023	101
	25	ש.צ.פ. דרך	12 208			
	88	מגורים א'	882	102	1002	102
	12	דרך	120			
	79	מגורים א'	791	103	1001	103
	21	ש.צ.פ. דרך	90 120			
	88	מגורים א'	880	104	1000	104
	12	דרך	120			
	82	מגורים א'	1181	105	1437	105
	18	ש.צ.פ. דרך	84 172			
	88	מגורים ב'	880	106	1000	106
	12	דרך	120			
	76	מגורים ג'	874	107	1000	107
	24	דרך	258			
	87	מגורים א'	870	109	1010	109
	13	ש.צ.פ. דרך	20 120			
	87	מגורים א'	873	110	1001	110
	13	דרך	128			
	88	מגורים א'	881	111	1001	111
	12	דרך	120			

ה ע ר ו ת	%	י ע ו ד	שטח מגרש מוצע	מספר מגרש מוצע	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	88	מגורים א'	878	112	1002	112
	12	דרך	124			
	88	מגורים א'	880	113	1000	113
	12	דרך	120			
	84	מגורים א'	841	114	1007	114
	16	דרך	166			
	58	מגורים א'	590	115	1013	115
	42	דרך	423			
	90	מגורים א'	906	116	1001	116
	10	דרך	95			
	89	מגורים א'	898	117	1003	117
	11	דרך	105			
	89	מגורים א'	890	118	1000	118
	11	דרך	110			
	89	מגורים א'	885	119	1000	119
	11	דרך	115			
	88	מגורים א'	880	120	1000	120
	12	דרך	120			
	80	מגורים א'	1452	124	1800	124
	20	דרך	348			
	66	מגורים א'	572	126	867	126
		ש.ב.צ.	242			
	34	ש.צ.פ.	33			
		דרך	20			
	66	מגורים א'	573	127	868	127
		ש.ב.צ.	242			
	34	ש.צ.פ.	33			
		דרך	20			
	66	מגורים א'	1151	128	1735	128
		ש.ב.צ.	273			
	34	ש.צ.פ.	275			
		דרך	36			

הערות	%	יעוד	שטח מגרש מוצע	מספר מגרש מוצע	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
	97	מגורים א'	970	167	1000	167
	3	דרך	30			
	96	מגורים א'	1015	168	1060	168
	4	דרך	45			
	96	מגורים א'	1016	169	1061	169
	4	דרך	45			
	97	מגורים א'	1428	170	1476	170
	3	דרך	48			
	90	מגורים א'	1141	171	1261	171
	10	דרך	170			
	99	מגורים ב'	841	230	849	230
	1	דרך	8			
	99	מגורים ב'	841	231	850	231
	1	דרך	9			
	60	מגורים א'	1142	238	1903	238
	40	ש.ב.צ.	761			
	67	מגורים א'	990	240	1483	240
		ש.ב.צ.	420			
	33	ש.צ.פ.	63			
		דרך	10			
	67	מגורים א'	729	241	1085	241
		ש.ב.צ.	63			
	33	ש.צ.פ.	285			
		דרך	8			