

DISTRICT BUILDING  
AND  
TOWN PLANNING COMMISSION  
HADERA  
District Canal No. of Scheme Had/1  
District File No. 495/S/2

3226524

LOCAL BUILDING AND TOWN PLANNING COMMISSION  
HADERA

HADERA OUTLINE TOWN PLANNING SCHEME.

4

This Outline Scheme shall apply to the town planning area of Hadera within the limits scheduled in Order No.68 of 1937 dated 21st August, 1937, and published in the Palestine Gazette No.715, dated 2nd September, 1937.

PART I. INTERPRETATION OF TERMS.

Interpre-  
tation  
of terms.

In this scheme, unless the context otherwise requires, or the meaning be repugnant to or inconsistent with the content or subject matter in which words occur the following words and expressions shall have the respective meanings hereby assigned to them.

**ABUTTING OWNER** - means the owner of land or premises part of the boundary of which is either in or in contact with the road, or any person gaining access from the road through a court or passage to his premises and who benefits directly by the road,

**AMENITY** - means any condition or privilege promoting the appearance of the town and the health, safety and convenience of the inhabitants.

**BUILDING** - means any construction whether of stone, concrete, mud, iron, wood or other material and includes any foundations, wall, roof, chimney, verandah, balcony, cornice or projection or part of a building or anything affixed thereto, or any wall, fence, paling or other construction enclosing or delimiting or intended to enclose or delimit any land or space.

**BUILDING LINE** - means the line prescribed on the outline town planning scheme Hadera, or as laid down by the Local Commission beyond which no building, structure or work excluding boundary walls, fences and authorised projections, underground cisterns, cesspits and retaining walls shall extend towards the road to which the building line is prescribed.

**CONSTRUCTION OF ROAD** - means the execution of all necessary work from the beginning to the completion of the road.

**COMMERCIAL BUILDING** - means a building designed and used for the purpose of carrying on retail and/or wholesale trade, public garage and office building.

**CURTILAGE** - is the extent of land within the boundary of any one plot and includes the land under and about existing or proposed buildings thereon.

**DISTRICT COMMISSION** - means the Haifa District Building and Town Planning Commission as constituted under Section 3 of the Town Planning Ordinance, 1936.

**DWELLING HOUSE** - means a building used or constructed or adapted to be used as a dwelling by not more than two families and no part of which is used for trade purposes.

**FARMING APPURTENANCE** - means a building used solely for agricultural, gardening, and farming purposes as shed, packing shed, cow shed, stable, hen house, nursery and green house.

**FRONTAGER** - means the owner of the land or premises part of the boundary of which is either in or in contact with the road.

**INDUSTRIAL BUILDING** - means a building designed and used as a warehouse, factory, manufactory, brewery, distillery, or for similar purposes.

**LOCAL COMMISSION** - means the Local Building and Town Planning Commission, Hadera, as constituted under Section 7 of the Town Planning Ordinance, 1936.

**MAJORITY OF OWNERS** - means fifty-one per centum or more of the individual owners affected.

**OWNER** - means the person for the time being receiving the rent of land or premises in connection with which the word is used, whether on his own account or as an agent or trustee for any other person or who would so receive the same if such lands and/or premises were leased at a rent.

**PARCELLATION SCHEME** - means any scheme for the subdivision of land for the purpose of development and in accordance with Section 20 of the Town Planning Ordinance, 1936.

**PERCENTAGE** - means the part of the area of a curtilage or plot to be covered by roofed-in buildings expressed in terms of parts of a hundred of the total area of that curtilage or plot. The percentage of the area to be built on shall be calculated from the projection of all parts of the building upon the level of the ground.

**PLAN** - means the approved plan indicating zoning and road proposals and coloured to conform with the approved notation prepared by the Government Town Planning Adviser.

**PRIVATE OPEN SPACES** - means private land at present used for pleasure, play, rest, ornament or recreation but may be developed by an owner subject to the special approval of the District Town Planning Commission.

**PUBLIC BUILDING** - means any building used or constructed or adapted to be used as a place of worship, hospital, school, hall for public performance and public assemblies, refuge, shelter or orphanage, public baths, market and any building belonging to the Local Council of Hadera.

**PUBLIC OPEN SPACE** - means land reserved to be used as public ground for sports, play, rest or recreation or as an ornamental garden or pleasure ground.

**PUBLIC WAY** - means and includes the whole space open for wheeled traffic and foot traffic or foot traffic only in a street.

**RESPONSIBLE AUTHORITY** - means the Local Commission.

**SET-BACK** - means the distance or distances prescribed in the Outline Town Planning Scheme Hadera or any approved parcellation scheme from any building, structure or work excluding boundary walls, fences, authorised projections, underground cisterns, cesspits and retaining walls, to the boundary of the plot or the boundary of the public way.

**SHOP** - means a building designed and used for the purpose of carrying on retail trade.

**ROAD** - includes any highway and any street, grass-margin, lane, footway, square, alley, or passage, bridge or any part thereof and all land forming sites for roads as indicated on the plan. A road shall be deemed to have been commenced to be formed or laid out, when a fence or other boundary is created, or lines of kerbing are laid out, or the surface of the ground is levelled so as to define the course of a road, or the foundation of a house are formed in such a manner and in such position so that such house will or may become one of three or more houses abutting on or erected beside land on which a road is intended to be or may thereafter be laid out or formed.

**ZONE** - means a portion of the area shown on the approved plan by distinctive colouring, hatching or edging for the purpose of indicating the use or restrictions prescribed therefor.

Town  
Planning  
Permits,  
By-laws  
applicable  
to Hadera

2. The Town Planning Permit (Northern District) By-laws, 1937, as published in the Palestine Gazette No. 700 of the 5th August, 1937, shall be applicable to the town planning area of Hadera.

## PART 2. ROADS.

Responsi-  
ble autho-  
rity may  
declare  
roads and  
wideninga.

1. The Responsible Authority may, at any time after this scheme shall have come into force, declare any land shown on the approved plan as forming the sites of the proposed roads and the widenings to be a road, after giving not less than one month's notice to the persons interested in the land. Land so declared shall be deemed to be a private road dedicated by the owners to the public and to be constructed and repaired by the owners.

Responsible Authority may enter upon lands.

2. At any time after this scheme shall have come into force, the Responsible Authority may for the purpose of the construction of the roads and widenings and incidental road works, proceed to acquire by private treaty or by expropriation :

- (a) any land shown on plan as intended to form the sites of proposed roads and widenings and
- (b) any building destined for demolition under the scheme.
- (c) any land shown on plan as destined for public open spaces.

Responsible Authority may ask owners to alter buildings.

3. So far as may be necessary for the purpose of constructing the road and executing road works, the Responsible Authority may serve a notice requiring the persons interested to alter within a period of not less than three months any building or other works on the aforesaid land, subject to the payment of compensation as provided in the Town Planning Ordinance, 1936, and in case of default on the part of such owner or owners the Responsible Authority may enter upon and carry out any alterations that may be required.

Building on required land subject to approval.

4. No building shall be erected or any other work done upon any land coloured red on the approved plan which, for the purposes of enabling road work to be executed, would require to be removed, pulled down or altered, except with the consent of the Responsible Authority and upon such terms or conditions with regard to such removal, pulling down or alteration or otherwise, as the Responsible Authority may require.

Widenings subject to the same rules.

5. Sites for widenings shall in all cases be subject to the same rules as if they were new roads, whether public or private.

Local Commission may declare roads in submitted schemes.

6. Where a detailed or parcellation scheme is submitted to the Local Commission for approval, the Local Commission may declare that the site of any of its roads to be deemed to have been coloured on the plan, and so become the site of a road dedicated by owners to the public and constructed by the owners.

Diversion or stopping up of roads and pathways.

7. (a) The Local Commission is empowered under this scheme to divert or stop up any road or pathway and declare all public rights to cease as from the date on which a new road or pathway is constructed in lieu of the diverted or stopped up road or pathway.

(b) The diversion or stopping up of a road or pathway under this section shall not affect the rights of the Responsible Authority or of any statutory bodies or other persons in sewers, watermains, wires or other works lying on or under such road or pathway and the Responsible Authority and such statutory bodies and other persons shall have the same powers of

inspection, maintenance and repair of such works and power of entry upon the land for that purpose as if the road or pathway had not been diverted or stopped up.

Provided that the Responsible Authority may, if it thinks fit, divert or transfer any such works as aforesaid and execute any works necessary and incidental to such diversion and transfer, and may enter into agreements for the purpose but no such diversion and transfer may take place until three months' notice in writing has been given to any such statutory bodies or persons affected.

(c) The diversion or transfer of any such works as aforesaid and the execution of any works necessary or incidental to such diversion shall be made by or under the direct control of the Responsible Authority, provided that where a dispute arises between the Responsible Authority and the statutory bodies or other persons affected as to the manner in which a diversion shall take place or as to the amount of the expenditure involved, such dispute shall be referred for a determination to the District Commissioner whose decision shall be final.

(d) The Local Commission may declare that any diverted or stopped up road or pathway is no longer necessary as a road or pathway and the Responsible Authority may dispose of any land or material in such a manner as the District Commission shall approve.

Roads to  
be dec-  
lared by  
the Res-  
ponsible  
Authority.

8. The Responsible Authority is competent to declare a road in anticipation of future development by the owners and the owners may themselves construct the road and execute all incidental works thereto.

Cost of  
Roads.

9. Roads especially declared by the Local Commission shall be constructed at public cost, but it shall be lawful for the Responsible Authority eventually to charge the cost of the road or part thereof of the abutting owners and frontagers provided that:

(a) The cost be equitably apportioned among the abutting owners and frontagers half in proportion to the length of their frontages and the remaining half in proportion to the area of their plots. Provided that unless specially declared no land more than fifty metres distant from the public way shall be taken into account for the purpose of calculating the area;

(b) No abutting owners or frontager shall be called upon to pay his share before the road abutting on his property has been completed and the properties liable for fifty-one per centum of the total cost have been built upon;

(c) No abutting owner or frontager shall be called upon to pay any expenses in excess of the cost of constructing a road to a total width of twelve metres in accordance with standard specifications. Where a road exceeds twelve metres in width, the portion over and above twelve metres shall be deemed to be in the interests of the inhabitants at large and shall be constructed at public cost. For the purpose of assessing that cost of the portion of the road recoverable from abutting owners and frontagers a road of twelve metre width shall be considered to be composed of a seven and a half metre carriage way inclusive of channels and two footways of two and a quarter metres in width each inclusive of kerbs together with the necessary sewerage and drainage lines.

(d) No abutting owner or frontager shall be called upon to share in the cost of any work executed by the Responsible Authority and required for constructing a bridge or culvert over or under a railway or a Wadi.

(e) If any road is widened, reconstructed or completed to its full width, the owners or frontagers of the abutting land shall pay the expense of such widenings, provided that the total amount paid by the owners or frontagers in respect of the original construction and subsequent widenings do not exceed the sum they would have had to pay if the road had been constructed to its full width under Section (9c) in the first place.

(f) In making an apportionment against any abutting owner or frontager of the cost of constructing the roads, and of works executed upon or in connection with the road, account shall be taken of any apportionment previously made against the abutting owner or frontager and of the amount and value of any works other than temporary works previously done by any abutting owner or frontager upon or in connection with the road;

(g) On the completion of a road the majority of owners and frontagers may apply to the Responsible Authority to take over the road and the Responsible Authority may declare such a road a public road maintained by the inhabitants at large.

(h) The Responsible Authority may sue owners in case of default of payment of the sum recoverable in respect of road works.

(i) The Responsible Authority may postpone the date on which any payments to which they are entitled under sub-para (b) of this section become due.

Owners may  
construct  
roads  
themselves.

10. Owners, abutting owners or frontagers are empowered to construct roads and may begin such construction before the Responsible Authority is ready to construct them provided that :

(a) The Responsible Authority shall exercise full control over the design and specify the width and construction.

(b) On the completion of the road and on application in writing from the owners, abutting owners or frontagers, the Responsible Authority may declare the road repairable by the inhabitants at large, provided always that the road is constructed in accordance with the specifications of the Responsible Authority.

(c) Widenings shall be in all respects subject to the same rules as those prescribed for the construction of the new roads.

(d) Roads constructed by owners, abutting owners or frontagers shall be maintained by the owners, abutting owners or frontagers for a period of six months from the date of completion.

Responsible Authority may permit roads to be constructed temporarily.

11. The Responsible Authority may construct or permit any road to be constructed temporarily of a lesser width or with a narrower carriageway or footway than is shown on the plan provided :

- (a) that every such road shall in the opinion of the Responsible Authority be adequate for proper access.
- (b) that any sum recoverable from owners, abutting owners, or frontagers in respect of such road shall be taken into account in future apportionments when the road is widened or reconstructed.

Widths of roads and distances between building lines.

12. All roads coloured brown and pink on plan form part of and in all respects be subject to the provisions of this scheme and shall have the widths and distances between the building lines shown on plan.

### PART 3. ZONING ETC.

Local Commission may fix zones.

1. The Local Commission with the approval of the District Commission may fix from time to time zones set aside for residential, commercial and industrial purposes.

Uses allowed in each zone.

2. No building shall be erected in any of the several zones coloured on the plan and referred to hereinafter which is designed for any other use than is allowed for that zone. The uses allowed for each zone are the following :

#### Residential Zone A.

- (a) One family dwelling house.
- (b) Private clubs, social and recreational.
- (c) Public Buildings.
- (d) Parks, playgrounds, recreation buildings.
- (e) Offices of professional men or artists.
- (f) Farming appurtenances.
- (g) Customary home occupation confined to members of one family.
- (h) Accessory uses, customary or incident to the above uses.

- (i) Private garages.
- (j) Shops authorised by the District Commission with trades and industries as authorised by the Local Commission.

Residential Zone B.

- (a) All as above
- (b) Dwelling houses for two families.
- (c) Apartment houses.
- (d) Hotels and Lodging Houses.

Commercial and Shopping Zone.

- (a) All as above.
- (b) Shops.
- (c) Business premises
- (d) Workshops
- (e) Public garages.

Agricultural Reserve.

- (a) Only buildings designed and used for agricultural, gardening and farming purposes.
- (b) Shelters for watchmen.
- (c) Buildings and Installations required for water supply and electricity.
- (d) Dwelling houses with the consent of the District Commission.

Contra-ventions. 3. In any zone in which the erection of a building designed for a particular purpose is not permitted, the use of a building for that purpose shall be a contravention of the scheme; provided that nothing in this section shall prevent a building the erection of which was begun before the date of promulgation of this scheme from being used for the purpose for which it was designed to be used or was used on that date.

Construction of new buildings. 4. No new building shall be erected within the town planning boundaries of Hadera unless such building conforms as regard curtilage, percentage to be built upon, height and open spaces, to the provisions of this part and no addition shall be made to any existing building unless such building when so added to shall conform to the same provisions.

Height. 5. No building shall exceed two storeys provided that :

- (a) a building constructed or adapted to be used as a place of public worship or building for which the District Commission shall have given permission for a greater height shall be exempted from the provisions of this section.
- (b) water tanks and cisterns on roofs of buildings centrally located and surrounded by a dwarfed wall



and constructed of similar materials to the external walls shall be exempted from the provision of this section.

- (c) In Commercial and Shopping Zones buildings of 3 storeys may be allowed with the approval of the District Commission.

**Curtilage**

6(a) The minimum curtilage of any one plot shall be 1000 sq.m. provided the plots having a shop frontage should be exempted from this restriction and the size of any such plot shall be fixed in the detail or parcelation schemes.

(b) The area of each building plot in residential zone A shall be not less than 2000 sq.m.

(c) No separate building other than outbuildings and farming appurtenances shall be erected on any one plot.

**Percentage.**

7(a) The total area of existing buildings and buildings to be built on one plot shall not exceed 20% of the curtilage in Zone 'B' of which not more than 15% shall be occupied by the dwelling house and not more than 5% by outbuildings utilised by the residents and farming appurtenances.

For Zone 'A' the corresponding percentage of the curtilage shall not exceed 10% for dwelling houses including outbuildings utilised by the residents and farming appurtenances.

(b) The Local Commission may authorise the increase of the percentage of the built-on area up to 40% in cases where the building is used for trade or industry or as a public building.

**Building Lines.**

8(a) The distance from the front of the building to the street shall be as fixed on the plan or any scheme approved by the Local Commission.

(b) The minimum distance between building lines on the opposite sides of a road shall be 20 metres.

(c) Where there are buildings on one side of the road only, the building line shall be a distance of not less than 10 metres from the centre of the road.

**Set-backs**

9(a) The clear distance to be left between buildings used for dwelling purposes and the boundary of the adjoining curtilage on the two sides shall be not less than 5 metres. In the case of existing plots the frontage of which is less than 20 metres, the side set back may be reduced to 3 metres; this relaxation shall be in proportion to the frontage and in no case shall the side set back be less than 3 metres.

(b) All buildings in commercial zones shall have the front facade on the building line except where the Local Commission may otherwise authorise. Continuous buildings may be permitted with the special consent of the District Commission in commercial and industrial zones provided adequate entrance is available in the rear of such buildings.

(c) Every shop shall have a clear and unobstructed area at pavement level between the building line and the line of the public way, the pavement shall be constructed at the owner's expense and in a manner approved by the Responsible Authority.

(d) The clear distance between the house and the rear boundary shall be not less than six metres.

(e) The provisions of this section shall not apply to outbuildings and farming appurtenances and the set backs for such buildings shall be fixed by the Local Commission at their discretion.

Boundary fences.

10(a) It shall be competent for the Responsible Authority to order the owners of abutting lands to erect or remove boundary fences along a constructed road for the purpose of securing the safety of traffic and to regulate by such order the height and type of fences, boundary walls, hedges, trees or shrubs or other obstructions required to be erected between the building line and the road line.

(b) Any owner so ordered shall within the prescribed time, not less than 2 months in case of erection and one month in case of removal, erect the boundary fence or remove such obstructions as specified in the order, and if not erected or removed within that period, the Responsible Authority may issue an order for their erection or removal at the cost of the owner, provided that no proceedings in respect of any contravention of this section shall be taken until fourteen days after the notice of intention so to do has been given to the person in default.

Drainage

11. Every building shall drain to separate properly constructed septic tanks and percolating pits, to the approval of the Public Health Authorities.

Public Open Spaces.

12. All lands coloured <sup>dark</sup> green on the approved plan are hereby declared public open spaces. All lands so coloured on the plan but which have not yet been acquired by the Responsible Authority, shall, subject to the provisions of the Town Planning Ordinance, 1936, be subject to compulsory purchase provided always :

(a) that this provision shall not preclude the acquisition of such land by agreement with affected owner or persons.

(b) all public open spaces shall after expropriation be maintained by the Responsible Authority.

Private Open Spaces.

13 (a) All lands coloured light green and edged green on the approved plan shall not without the consent of the District Commission be put to any use other than their present use.

(b) No portion of wadi or other private or public open spaces ~~marked green~~ on the plan shall be added to the curtilage of any building plot to increase the area of such plot to the required curtilage.

(c) All private lands coloured light green and edged green on the approved plan are hereby provisionally declared private open spaces and no development shall take place thereon without the special approval of the District Commission.

Squares  
and  
Gardens.

14(a) When a Detail or Parcellation Scheme is submitted to the Local Commission for approval it shall be competent for that Commission, subject to the provisions of this scheme and to section 27 of the Town Planning Ordinance, 1936, to declare a portion of the land comprised in such a scheme to be a site of a playground or recreation ground or square or garden provided that no portion so declared shall together with the land set aside for roads exceed one-quarter of the total area of the land comprised by the scheme submitted for approval.

(b) the cost of such squares and gardens shall be apportioned between the owners of the land comprised in the scheme in proportion to the area owned by them provided that the owners of land abutting on the square or garden shall pay a double share.

(c) no owner shall be called upon to pay his share before he has built upon his land or before the majority of the owners affected have built upon their plots whichever shall first occur.

Cemeteries.

15(a) All lands coloured yellow and hatched and edged green on the approved plan indicating existing cemeteries and all land used as cemeteries shall be maintained in good order by the owners to the satisfaction of the Public Health Authority.

(b) No new cemeteries or extensions shall be put into use until the layout plans have been approved by the Local Commission and the Public Health Authority.

Land not  
required  
for  
original  
purpose.

16(a) If at any time any land reserved for any purpose under this scheme is not required or not likely to be required for that purpose, the District Commission may on the application of the Local Commission by order declare the land no longer to be so reserved and thereafter the provisions of the reservation shall not apply to the land, but the land shall be subject to the other provisions of this scheme as if it were included in such zone or zones as may be specified in the order.

(b) Before making an order under this section the District Commission may, if it thinks fit, require the Local Commission to serve a notice of their application for the order upon such owners as may, in the opinion of the District Commission, be affected.

✓

PART 4. MISCELLANEOUS.

1. For the purpose of adjusting the boundaries of any road, the District Commission may on the advice of the Local Commission require the Responsible Authority to purchase any land and the Responsible Authority may for that purpose sell or lease the land so purchased in whole or in part.

2. It shall be competent for the Local Commission with the consent of the owners affected to undertake the redistribution of plots where such plots fall within the site of proposed roads on the approved plan. In all cases where such exchanged are necessary for the carrying out of the scheme, the land exchanged shall, as far as practicable, be adjacent to the plot required for the purpose of a future road.

A Detail Scheme showing this exchange shall be prepared for the particular areas by the Local Commission for the approval of the District Commission as provided under Section 14(2)(k) of the Town Planning Ordinance, 1936.

Road and  
Building  
Committee.

3. The Local Commission may appoint a Road and Building Committee of five members one of whom shall be the Local Council's Engineer to control the execution of these by-laws.

Any appeal against the decision of the Road and Building Committee shall be submitted to the Local Commission and any appeal against the decision of the Local Commission shall be submitted to the District Commission whose decision shall be final.

Preserva-  
tion of  
Trees.

4. If at any time the Responsible Authority having regard to the amenity of any part of the Town Planning Area, is of the opinion that any growing trees or group of trees ought to be preserved, the Responsible Authority may register the tree or group of trees, and shall thereupon notify the owner and occupier of the land upon which the tree or group of trees is growing that the tree or group of trees has been registered, and the register of trees so made shall be open to inspection by persons interested at all reasonable times. No person shall cut down or wilfully destroy any tree registered by the Responsible Authority under the preceding paragraph except with the consent of the Responsible Authority or upon the grant of an appeal against refusal of the Responsible Authority to give their consent, or where the tree has become dangerous.

Special  
Condi-  
tions.

5(a) Where the permission for the erection, layout or construction of any road or building or in respect of any other matter is given subject to the special conditions

imposed by the Local Commission under any provisions of this scheme, the special conditions shall have effect as if they were provisions of this scheme. Provided that the Local Commission may at any time waive or modify any such special conditions with the consent of the owner of land or buildings to which it relates.

(b) The Responsible Authority shall keep available for inspection at all reasonable times by any person interested, a register of any special conditions imposed by the Local Commission under any provisions of this scheme.

Service  
of  
Notices.

6. Notices or other documents required or authorised to be served under this scheme shall be in writing and may be served :

(a) by delivery of the same personally to the person required to be served or, if such person is absent abroad or cannot be found, to his agent; or

(b) by leaving the same at the usual or last known place of abode or business of such person as aforesaid; or

(c) by post in a registered letter addressed to the usual or last known place of abode of such person; or

(d) in the case of a notice required to be served on a local authority or corporate body or company by delivering the same to their clerk or secretary or leaving the same at office of the authority or body, or, in the case of a Company, at the registered office with some person employed there, or by post in a registered letter addressed to such clerk or secretary of that office; or

(e) by serving a notice on the Mukhtar of the quarter in which the property is situated. Provided that if the owner of any land or premises is not known and after reasonable inquiry cannot be ascertained by the Responsible Authority, the notice may be served by leaving it addressed to the owner with some occupier of the land or premises or, if there is no occupier, by affixing it to the premises or on a notice board in some conspicuous part of the land or premises.

(f) when any notice, order, or document is served on the owners or occupiers of premises or land of which the owner or occupier of any one premises or parcel of land are more than one in number, the notice, order or document shall be deemed to be served on all owners or occupiers if it be served on any one such owner or occupier.

Consent of  
Local  
Commission  
to be in  
writing.

6. In all cases where the consent of the Responsible Authority is required to be given under this scheme, such consent shall be in writing, and shall be either under the hand of some person duly authorised to act or under the seal of the Responsible Authority.

Betterment Tax.

7. Betterment Tax may be collected in accordance with sections 32 and 33 of the amended Town Planning Ordinance, 1936, from all owners within the area of this scheme who will benefit directly or indirectly by the opening of new roads, widening or construction of roads, sewers or drains, and the construction of the open spaces and public gardens by the Responsible Authority.

Building Restriction near High Tension Electric Lines.

8. No building whatever shall be erected at a distance of not less than four and a half metres from the centre of any High Tension Electric Line.

LOCAL TOWN PLANNING COMMISSION  
HAIFA AND SAMARIA DISTRICT

Scheme ~~Outline~~ *Outline* passed to District Town Planning Commission, for *final* approval at the *3rd & 4th* meeting held on *the 15.11.39 & 5.4.40.*

*S. P. [Signature]*  
CHAIRMAN

HAIFA AND SAMARIA DISTRICT  
TOWN PLANNING COMMISSION

PROVISIONAL APPROVAL.

Scheme ~~Outline~~ *Outline, Hadana* for Publication at the *29.2.39* meeting of the Commission held on *5th April, 1939*

Betterment Tax may be recovered in respect of this scheme in accordance with the provisions of section 32 of the Town Planning Ordinance, 1936.

*[Signature]*  
Adviser

*[Signature]*  
Chairman

HAIFA AND SAMARIA DISTRICT  
TOWN PLANNING COMMISSION

Meeting No. *35* Date *2.6.40*

**FINALLY APPROVED SCHEME**

Betterment Tax may be recovered in respect of this scheme in accordance with the provisions of section 32 of the Town Planning Ordinance, 1936.

*[Signature]*  
Adviser

*[Signature]*  
Chairman

HAIFA AND SAMARIA DISTRICT  
TOWN PLANNING COMMISSION

FINAL APPROVAL

Scheme ~~Outline~~ *Outline, Hadana* finally approved and ordered to be published in the Gazette.

עיריית חדרה  
משרד מהורס העיר

הועדה המקומית לבניה ולהכנון ערים

חדרה

תכנית מתאר מקומית חדרה

תכנית המתאר הזאת תחול על שטח תכנון העיר חדרה בגבולות שנקבעו בצו מס. 68 לשנת 1937 מיום 21 באוגוסט 1937, ואשר פורסם בעתון הרשמי של כפסלת א"י מס. 715 מיום 2 בספטמבר 1937.

חלק רא. גן - הגדרות

הגדרות. 1. בתכנית זאת יהיה מובנם של המלים והבטויים הבאים להלן כפי שיפורט בזה, אלא אם הקשר התוכן דורש פירוש אחר, או כובנם מתנגד או לא יתאים לתוכן או לענין הגדרון בו מופיע בטוי כזה.

בעל גובל - פירושו בעל קרקע או נכס אשר חלק גבולותיו נמצא בתוך או גובי עם הדרך, או כל אדם יכול להגיע דרך חצר או מעבר אל נכסו ואשר נהנה באופן בלתי אכזעי כן הדרך.

שפור

פירושו כל הנאי או יתרון המספר את הזותח של העיר, ואת בריאותם, בטחונם ונחותם של התושבים.

בנין

פירושו כל מבנה אם בנוי כאבן, בטון, חמר, ברזל, עץ או חומר אחר, וכולל כל יסודות, קיר, גג, ארובה, כרפסת, גזוזטרה, בליטה או כרכוב או חלק מבנין או כל דבר קשור אליו, או כל קיר, גדר, כלונסאות, או מבנה אחר הנודר או כגביל או מיוחד לגדור או להגביל כל קרקע או שטח.

קו בנין

פירושו הקו הנדרש בתכנית המתאר המקומית של חדרה, או כפי שנקבע ע"י הועדה המקומית, אשר מעבר לו לא יכלטו כל בנין, מבנה או עבודה ככוון לדרך אכר איהם אליה נקבע קו הבנין, סלבד קירות-גבול, גדרות או בליטות מאוטרות, בורות, תת-קרקעיים, בורות טופגים וקירות תוככים.

סלילת דרך - פירושה בנוע כל עבודות הדרושות מהתחלה עד לגמירתה של סלילת הדרך.

בנין מסחרי - פירושו בנין שתוכנן ומטמט לתפקיד מסחר קמעוני/או סיטוני, חניון צבורי ובנין משרדים.

שטח קרקע - הוא שטח הקרקע בתוך הגבולות של כל חלקה בודדת, וכולל את הקרקע מתחת ומסביב לבינינים קיימים או מתוכננים עליה.

הועדה המחוזית - פירושה הועדה המחוזית לבניה ותכנון ערים סחוז היפה סמונתה בהתאם לסעיף 3 של פקודת בנין ערים, 1936.

בנין מגורים - פירושו בנין שנבנה או מטמט או מותאם לשימוש כבית מגורים ללא יותר מאשר שתי משפחות, ושום חלק ממנו איננו מטמט לצרכי מסחר.

מבנה עזר הקלאי - פירושו בנין המטמט אך ורק לצרכי הקלאות, גיבון וחזה כסככה, בית אריזה, רפת, אורווה לול, מטתלה, או חממה.

בעל חזית - פירושו בעל הקרקע או הנכס אשר חלק מגבולותיו נמצא בתוך או בגבול הדרך.

בנין תעסיתי - פירושו בנין מתוכנן ומטמט כמחסן, בית חרטה, בית תעסיה, כבשלה, מזקקה או לתכליות דומות.

הועדה המקומית - פירושה הועדה המקומית לתכנון עיר ולבניה חדרה, אשר מונתה בהתאם לסעיף 7 של פקודת בנין ערים, 1936.



**רוב בעלים** - פירושו מפיטים ואחד אחוז סמכה או יותר מן הבעלים הבודדים שנמנעו.

**בעל** - פירושו האדם אשר מוכן לזמן מקבל את שכר הדירה מן הקרקע או הנכסים אשר ביהם אליהם משתמטים בנטו, הן עבור השכוננו הוא, או כסוכן או כנאמן עבור כל אדם אחר, או היה מקבל שכר דירה עם קרקעות ו/או נכסים כאלה חין מוסכרים שכר דירה.

**תכנית הלוקה** - פירושה כל תכנית לחלוקת קרקע לתכלית פתוח ובהאם לסעיף 20 של פקודת בנין ערים, 1936.

**אחוזי בנין** - פירושה החלק של שטח הקרקע או חלקה שיכוסה ע"י בנינים עם גג, מבוסס בחלקים סמכה של השטח הכולל של שטח הקרקע או החלקה, איחוזי השטח הבנוי יחושבו מהשלכתם של כל חלקי הבנין על שטח הקרקע.

**תכנית** - פירושה תכנית כאושרת הפכמנת הצעות לאזורים ולדרכים וצבועה בהתאמה לסמונים הכאוסרים שהוכנו ע"י יועץ הפכמלה לתכנון ערים.

**שטח פרטי פתוח** - פירושו קרקע פרטית המסכסת כעת לסעסועים, כשחקים, גופט, נוי או או בידור, אך תוכל להיות כפותחת ע"י בעליו בתנאי אזור כיוחד של תועדה הכאוזית לתכנון ערים.

**בנין צבורי** - פירושו כל בנין המסמט יו בניו או סותאם לשמש כמקום הפילה, בית-חולים, בית-ספר, אולם להצגות צבוריות, ואסיפות צבוריות, מקלם, מחסה, או בית יתושים, בית כרחץ צבורי, שוק, וכל בנין הסייך לועדו הכקופית אדרה.

שטח צבורי פתוח - פירושו קרקע שמורה לשמוש כשטח צבורי לספורט, משחקים, נופש או בידור, או כגינת-נוי, או פגיש משחקים.

דרך צבורית - פירושה וכוללת כל השטח הפתוח עבור תנועת רכב וחולכי-רגל כלבר כרחוב.

רשות מוסמכת - פירושה הועדה המקומית.

קו-גסינה - פירושו הכרחק או המרחקים, כפי שנקבעו בתכנית המתאר המקומית הדרה, אובכלל תכנית חלוקה מאושרת, מכל בנין, מבנה או עבודה עד לגבול החלקה או גבול הדרך הצבורית, פרט לקירות-גבול, גדרות, בליכות מאושרות בורות תה-קרקעיים, בורות כופצים, וקירות סגן.

חנות - פירושה בנין כהוכנן ומשמש לתכלית בצולו לעסק קמעוני.

דרך - כוללת כל כביש עורקי וכל רחוב, שוליים-קרקעיים, סדרה, מדרכה, רחבת או כעבר, גזר או כל חלק מהם, וכל קרקע הכסמכת כקום לורכים כפי מסוכן בתכנית. מניחים שהוחל בהתוית דרך או סלילתה, כאשר הוקמה גדר או גבול אחר, או קוי אבני שפה פותוחים, או פני השטח יושרו בצורה שתקבע את צורת הדרך, או יסודות בנין נבנו בצורה ובכצב כאלת שבנין זה יהוות או יוכל להוות אחר משלוכה או יותר בנינים הצובלים עם או כנויים על יד קרקע הכיועדת לדרך או הוכל לאחר מכן להיות מותונת או נסללת כדרך.

אזור - פירושו חלק משטח שסומן בתכנית המאושרת ע"י צבע כיוחד, קוקו או חריטה, לתכלית סימון הסימוס או ההגבלת כפי שנקבע לשם כך.

2. תקנות היתרי תכנון ערים (מחוז הצפון), 1937, כפי שפורסמו בעתון הרשמי  
 מס. 708 מיום 6 לאוגוסט 1937, יחולו על שטח תכנון העיר של חדרת.  
 היתרי תכנון ערים.  
 תקנות החלות על חדרת.

חלק 2

דרכים

1. הרשות המוסמכת רשאית, בכל זמן לאחר שתכנית זאת תהיה בעלת תוקף להכריז על כל קרקע שסומנה בתכנית המאושרת כמיועדת לרכישת פונדק או הרחבות להיות דרך, לאחר מתן הודעה של לא פחות מחודש אחד לאנשים שיש להם ענין בקרקע.  
 רשות מוסמכת רשאית להכריז על דרכים והרחבות קרקע שהוכרזה כך תיחשב כדרך פרטית שהוקדשה ע"י בעליה לצבור, והיא תיסלל ותתוקן ע"י הבעלים.

2. בכל זמן לאחר שתכנית זאת תקבל תוקף רשאית הרשות המוסמכת לעשות את הפעולות כדי לרכוש ע"פ חוזה פרטי או הפקעה לצורך סלילת דרכים והרחבות, ועבודות סלילה הקשורות בכך.  
 רשות מוסמכת רשאית להכניס לקרקעה.

- (א) כל קרקע שסומנה בתכנית כמיועדת למקום חדרכים הפונדק או ההרחבות, ו-
- (ב) כל בנין המיועד להריסתו כחמש לתכנית,
- (ג) כל קרקע שסומנה בתכנית כמיועדת לשטחים שתוחים צבוריים.

3. בכיורה וחבר דרוז לתכלית סלילת הדרך ובצוע עבודות סלילה, רשאית הרשות המוסמכת לפסוק הודעה דרישה לאנשים הכעונינים, לצנות כפסך תקופה של לא פחות כחלוצה חרבים כל בנין או עבודות אחרות על הקרקע הנ"ל, כחנאי תשלום פנויים כפי שנדרש במקודת בנין ערים, מבליים 1936, ובקרה של העדר פעולה של בעל או בעלים, תהיה הרשות שנויים המוסמכת רשאית להכנס לקרקע ולבצע כל שנויים העלולים להיות כבנינים. דרוסים.

4. לא יבָּנָה כל בנין או תבוצע כל עבודה אחרת על כל קרקע הצבועה בצבע אדום כתכנית המאושרת, אטר היה צריך לסלקם, לתרסם או לשנותם לתכלית בצו עבודת סלילה, פרט לחסכת הרשות המוסמכת ובתנאים ובנתונים המסתייחים לסלוק, תריסת או אנוי או לכל ענין כפי סדרות הרשות המוסמכת.

בנין  
על  
קרקע  
נדרסת  
כעון  
אטור.

5. כקומות מיועדים להרחבות יהיו כפופים בכל מקרה לצותן חוראות יאילו היו דרכים חדשות, הן מרכית והן צבורית.

הרחבות  
כפופות  
לצותן  
החוראות.

8. כאשר תוגז הכנית מפורשת או חלוקה לאזור הועדה המקומית, רשאית הועדה המקומית להכריז סטת כל דרך בתוכה נחשב להיות צבוע (אדום) כחכית, ולהיו ע"י כך מקוב דרך מוקדת לצבור ע"י תבעלים וסלול ע"י תבעלים. בתכניות שמוגשות.

ועדה  
מקומית  
רשאית  
להכריז  
על דרכים  
בתכניות שמוגשות.

7. (א) בכמת של הועדה המקומית ע"י תכנית זאת להזיז או לסגור כל דרך או סביל ולהכריז על הפסקת כל זכויות צבוריות החל מן ההאריך בו תיסלל דרך חדשה או סביל במקום הדרך או הסביל החוכה או שנסגרה.

הזזה או  
סגירת של  
דרכים או  
סבילים.

(ב) חסימת דרך או סביל או סגירתו לפי סעיף זה לא יסטיעו על זכויות הרשות המוסמכת או של כל גוף סטטוטורי או של אנשים אחרים על קוי ביוכ, צנורות טים, כבלים או עבודות אחרות המונחות פתית לדרך או סביל כזה, וכחם של הרשות המוסמכת וגופים סטטוטוריים ואנשים אחרים לפקוח על החזקה והקו של עבודות כאלה, ולהיכנס לקרקע כזאת לתפקיד זה, יהיה יפה כגילו הדרך או הסביל לא יהיה מוטח או נסגר, בתנאי שהרשות המוסמכת רשאית אם היא הורבת זאת לנכון, להסות או להעביר כל עבודה כגיל, ולבצע כל עבודות דרוכות והכרוכות בהסיה או בהעברת כזאת, והיא רשאית להפייע להחריב לתכלית זאת, אך הוב חסיה או העברה לא תבוצע עד אשר תינתן הודעה בכתב לסלוחה חדשים לכל גוף סטטוטורי כזה או לאנשים הנספגו.

(ג)

הסיתת או העברת כל עבודה כגיל וכצו כל עבודות הדרושות או הכרוכות להם חסיה כזאת תועבת ע"י הרשות המוסמכת או בפקוחת היזיר, בתנאי שכתב ויהיו חלוקי דעות בין הרשות המוסמכת ובין הגופים הסטטוטוריים או אנשים אחרים שנפגעו ביהם לאופן בו תבוצע החסיה או ביחס לסכום החונצו הקטור בכך, תופנה המחלוקת לפסונה על המחוז לשם הכרעה, והחלטתו תהיה סוג

(ד) הוצעה המקומית תוכל להכריז כי כל דרך או סביל שחוטת או נסגר איננו נחזק יותר כדרך או כסביל, והרשות המוסמכת תוכל להשתמש בכל קרקע או חומר בצורה כפי שהמסונת על הכחוז יאמר.

דרכים  
תוכרזות  
ע"י הרשות  
המוסמכת.

8. הרשות המוסמכת מוסמכת להכריז על דרך מתוך צפייה של שתוח בעתיד ע"י הבעל והבעלים יוכלו בעצמם לסלול את הדרך ולבצע כל העבודות הקשורות בכך.

וצאות  
סלילת  
דרכים.

9. דרכים שהוכרזו במכרז ע"י הוצעה המקומית תיסללנה על חשבון הבעלים, אך תרשות המוסמכת תהיה רשאית בסופו של דבר להסיל את החוצאות הסלילה או חל כהן על הבעלים הגובלים ובעלי החזיתות, בתנאי כ"ז

(א) ההוצאה תחולק באופן שוה בין הבעלים הגובלים ובעלי החזיתות, מחצית ביחס לארך חזיתותיהם, והחצית השניה ביחס לסטח פגריהם, בתנאי כי הם לא תוכרו החרת במיוחד, לא תובא בחשבון כל קרקע הרחוקה יותר מאשר 50 מטר מן הדרך הצבורית בהיסוב השטח;

(ב) שום בעל גובל או בעל חזית יידרש לשלם את חלקו לפני גבר סלילת הדרך הגובלת עם רכוסו והנכסים המייבנים ב-51 מטרה מן החוצאה הכוללת הם בנויים.

(ג) שום בעל גובל או בעל חזית יידרש לשלם כל החוצאות מעבר לסלילת סלילת דרך בת רוחב כולל של 12 מטר כחמאם למרכים סטנדרטיים, במקום שדרך רחבה מאשר 12 מטר, החלק כמנה מעל ל-12 מטר ייחשב לחיות לשוכת כל התושבים בכלל וייסלל על חשבון הצבור,

לתכלית הערכת העלות של אותו חלק כן הדרך שביתן לצבות כבעלים גובלים ובעלי חזיתות, ייחשב דרך ברוחב 12 מטר כמתחלק בין כסלול ברוחב 7.5 כולל אבני-תעלה, וסתי פדרכות ברחב 2.25 מטרים כל אחת, כולל אבני האפה ויחד עם קוי הביוב והתיעול הדרושים.

(ד) שום בעל גובל או בעל חזית יידרש להסתתף בחוצאות של כל עבודה שבוצעה ע"י הרשות המוסמכת הדרושה לבנית גשר או פעביר-כיס מעל או מתחת למסלת-ברזל או לנחל.

(ה) במקרה של הרחבה, בניה מחדש או השלמה של כל דרך לרחבה המלא, יטמנו הבעלים או בעלי החזיות של הנכסים הגובלים את החוצאות עבור הרחבות כאלה, בתנאי כי הסכום הכולל ששולם ע"י הבעלים או בעלי החזיות ביחס לסלילת המקורית והרחבות לאחר פכן לא יעבור על הסכום שפיו צריכים לשלם לו הדרך היתה נסללת ברחבה המלא לפי סעיף 9 (ג) מלכתחילה.

(ו) כאשר יקצו לכל בעל גובל, או בעל חזית את חלקו בחוצאות סלילת הדרכים ושל עבודות שבוצעו עם או בקשר עם הדרך, תובא בחשבון כל הקצאה שנעשתה קודם לבעל הגובל או לבעל החזית, והסכום והערך של כל עבודות מלבד עבודות זכניות שבוצעו קודם ע"י כל בעל גובל או בעל חזית עבור או בקשר עם הדרך.

(ז) עם גמר סלילת דרך, יכול רוב הבעלים ובעלי החזית לסנות לרשות המוסמכת בדבר קבלת הדרך, והרשות המוסמכת תוכל להכריז על דרך כזאת כדרך צבורית בהחזק ע"י כל התושבים,

(ח) הרשות המוסמכת רשאית להגיש תביעה נגד בעלים במקרה של אי-תשלום סכום שניתן לדרוש מהם ביחס לעבודות סלילה,

(ט) הרשות המוסמכת רשאית לדחות את תאריך התשלומים הכביעים לה לפי סעיף-מסבא (2) של סעיף זה,

10. בעלים, בעלים גובלים או בעלי חזית זכאים לסלול דרכים ויכולו להתחיל עבודה כזאת לפני שהרשות המוסמכת פוכנה לסלול בתנאי כי:

בעלים  
רשאים  
לסלול  
דרכים  
באמצעות

(א) הרשות המוסמכת תפקח פקוח מלא על התכנון ותתן את סמך הרוחב והקונסטרוקציה

(ב) עם גמר הסלילה ועל פי בקשה בכתב מאת הבעלים, הבעלים הגובלים או בעלי

חזיותה, תוכל הרשות המוסמכת להכריז כי תקוני הדרך יחולו על התושבים בכלל,

המיד בתנאי שהדרך נסללה בהתאם לפירושים של הרשות המוסמכת,

(ג) על הרחבות יחולו אותן הוראות בכל המובנים החלות על סלילת דרכים חדשות.

(ד) דרכים שנשללו ע"י בעלים, בעלים גובלים או בעלי חזיות יוחזקו ע"י הבעלים,

הבעלים הגובלים זו בעלי חזיות במסך הקובה של שיטת הדסים כתאריך הגמירה.

11. רשות המוסמכת רשאית לסלול או להתיר שדרך תיסלל באופן זמני ברוחב צר יותר  
 המוסמכת או עם מסלול או עם מדרכה צרים יותר מאשר מסומן בתכנית בתנאי כ"ז  
 רשאית להתיר סליחה זמנית של דרכים.  
 א. הדרך תספיק לפי דעת הרשות המוסמכת לגישה מתאימה.  
 ב. כל תשלום שיגיע מבעלים, בעלים גובלים או בעלי חזיתות בקשר מדרך כזו יובא בעתיד בחשבון החשבתפויות כאשר הדרך תורחב או תיסלל מחדש.
12. כל הדרכים צנועים הום או אדום, בתכנית מהווים חלק של רוחב דרכים ומרחק בין קו בנין נתונים בכל המובנים להוראות תכנית זו, ויהיו ברוחב ובכרחקים בין בנין קו בנין המסומנים בתכנית.

חלק 3. אזורים וכ"ו

1. הועדה המקומית באזור הועדה המחוזית רשאית לקבוע מדי פעם בפעם אזורים מקומית רשאית לקבוע אזורים.  
 מועדים לתכלית מגורים, מסחר ותעסיה.
2. לא יבנה כל בנין בכל אחד מן האזורים הסומנים המסומנים בצבע בתכנית והנכונים להלן, המתוכנן לכל שמוש אחר מאשר הפותר באותו אזור, המוסים המתירים לכל אזור הם כדלקמן:

אזור מגורים א'

- (א) בית מגורים למשפחה אחת  
 (ב) מועדונים פרטיים, אולמות נשפים ושעשועים  
 (ג) בינייני צבור  
 (ד) גנים, מגרסי מזחקים, בנייני שעשועים  
 (ה) משרדי בעלי מקצועות חפשיים, ואמנים  
 (ו) מכני עזר הקלאיים  
 (ז) כלאכת בית מקובלת לעסוק בני משפחה אחת  
 (ח) שמוש עזר, מקובלים או סייכים לשמוכים הנ"ל  
 (ט) מוסכים פרטיים  
 (י) חנויות מאוטרות ע"י הועדה המחוזית לסם עסקים ומלאכות כפי האוטרות ע"י הועדה המקומית.

אזור מגורים ב'

- (א) הכל כמו כנ"ל
- (ב) בתי מגורים לשתי משפחות
- (ג) בתי דירות
- (ד) מלונות ופנסיונים

אזור כסחרי לחנויות

- (א) הכל כמו כנ"ל
- (ב) חנויות
- (ג) בניני עסקים
- (ד) בתי סלאכה
- (ה) כוסכים צבוריים.

שכורה חקלאית ✓

- (א) רק בניינים מתוכננים ובשימוש לתכליות חקלאיות, גינון וחוות.
- (ב) כחסים לשומרים
- (ג) בניינים וכתקנים צרושים לאספקת מים וחשמל
- (ד) בתי מגורים בהסכמת הועדה המחוזית.

עבירות 3. בכל אזור בו הקמת בנין המתוכנן לתכלית מסוימת אינה מורשית, יהיה השימוש בבנין כזה עבירה נגד התכנית, כתנאי כי שום דבר בסעיף זה לא יעכב שמוש בבנין שבניתו הוחל לפני תאריך אזור תכנית זאת לתכלית עבודה הוכנן או שימש בתאריך זה.

4. לא ייבנה כל בנין חדש בגבולות כרחב התכנון של חדרה אלא אם כתאים לחוראון חלק זה ביחס לשטח, אחוזי בניה, גובה, וסכחים פתוחים, ולא תכוצע כל תוספת לכל בנין קיים אלא אם הבנין מורחב ע"י תוספת זו יתאים להוראות אלו

בנית  
בניינים  
חדשים



גובה

5. לא יעלה כל בנין על גובה שתי קומות, בתנאי כי
- (א) הוראות סעיף זה לא יחולו על בנין שנבנה או הותאם לשימוש כבית תפילה צבורי או על בנין שהועדה המחוזית אשרה גובה יותר גבוה.
- (ב) הוראות סעיף זה לא יחולו על ברכות סים או כיכלים על גגות בנינים אם כוננים באכזע וכוקפים קירות נמוכים ובנויים בחמרים דומים לקירות החידוניים.
- (ג) באזורי הפסח והחנויות יהיה פותר להקים בנינים בני שלוש קורות באזור הועדה המחוזית.

מטחים

6. (א) חסכה המינימלי של כל פגרט יהיה 1,000 מ"ר, בתנאי כי פגרטים עם חזית מסחרית מוצאים סכלל הגבלה זאת, ושטה כל פגרט כזה ייקבע בהכניות הכפורסת או החלוקה.
- (ב) שטח כל פגרט בנין באזור פגורים א' לא יהיה קטן מאזר 2,000 מ"ר.
- (ג) לא ייבנה כל בנין נפרד פרט לכבני-עזר או מבנים הקלאיים בכל פגרט.

אחוזי  
בניה

7. (א) חסטה הכולל של בינינים קיימים, ובינינים חדשים על פגרט אחד לא יעלה על 20% מסטה החלקה באזור "ב", ומתם לא יותר מ-15% יהיה תפוס ע"י בית הפגורים, ולא יותר מאשר 5% ע"י מבני-עזר כאשר יהיו בשמוש ע"י התושכים ולצרכי חקלאות.
- עבור אזור "א" האחוז המקביל מסטה החלקה לא יעלה על 10% עבור בתי-הפגורים כולל מבני עזר עבור הדיירים וצרכים חקלאיים.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את אחוזי הבניה של חסטה המבונה עד ל- 40% במקרים כאשר הבנין יסמס לכסחר או לתעסית או כבנין צבורי.

קרי  
בנין

8. (א) המרווח מחזית הבנין עד לרחוב יהיה כפי שסומן בתשריט או בכל תכנית שאושרה ע"י הועדה המקומית.
- (ב) הכרחק המינימלי בין קווי הבנין מסני צדי כל דרך יהיה 20 מ'.
- (ג) אם יהיו בנינים רק בצדו האחד של הדרך, יהיה קו הבנין בכרחק של לא פחות מאשר 10 מ' בציר הדרך.

מסיגות

9. (א) המרווח החפסי טיט להטאיר בין בניני מגורים וחגבול עם המגרשים החכניים כסני הצדדים יהיה לא פחות מאשר 5 מטר, במקרה של כגרשים קיימים בעלי חזית צרה כאד 20 מ', מותר להקטין את המרווח הצדדי עד 3 מטר.
- הקלה זאת תהיה יחסית לחזית, ובשום תקרה לא יהיה המרווח הצדדי פחות מאשר 3 מטר.
- (ב) בכל הבנינים באזורים מסחריים תיכנה חזית הבנין על קו הבנין, פרט לכקרה שהועדה המקומית תאשר אחרת.
- בנינים עם קיר כסוחף רצוף יורטו בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית באזורים מסחריים ותעשיתיים, בתנאי שניתן לסדר כניסות כתיאיכות בצדס האחורי של בנינים אלה.
- (ג) לכל חנות יהיה שטח כרוצף חפסי וללא הפרעות כמפלס המורכב בין קווי הבנין וקו הדרך הצבורית.
- השכח המרוצף ייכלל על חשבון הבעלים ובאפן כפי שיאושר ע"י הרשות הכוסככת.
- (ד) המרווח ההפסי בין הבנין וקו הגבול האחורי לא יהיה פחות מאשר 8 מטר.
- (ה) הוראות סעיף זה לא יחולו על כבני עזר וכבנים הקלאיים, והמסיגות של בנינים כאלה תיקבענה ע"י הועדה המקומית לפי ראות עיניה.

גדרות  
ככול

10. (א) הרזות הכוסככת תהיה רשאית לצוות על בעלים של קרקעות גובלות להקים או להסיר גדרות-גבול לארך דרך סלולח לתכנית הכסכת כסיחות התנועה, ולקבו ע"י צו כזה את גובהה וסוגה של גדר כזאת, קירות גבול, גדר חיה, עבים או זיהים או גופים סותמים אתרים סנדרטו להיות מוקכים בין קו הבנין וקו הרחוב.

10. (ב) כל בעל שקבל צו כזה יקים את גדר הגבול או יסיר גוף סותם כזה תוך הזמן הדרוש, כפי שיפורט בצו, במקרה של בניה לא פחות מאשר 2 חדשים ובמקרה של הריסת חודש אחד, ואם לא תבוצע הבניה או חתירה הוך התקופה האסורה, תוכל הרשות המוסמכת להוציא צו בניה או חתירה על חשבון הבעלים, בתנאי שלא ינקטו באמצעים ביחס לעברה על הוראות סעיף זה עד לאחר 14 יום לאחר שתודעה שיש כוונה לנקוט באמצעים ניתנה למשתמש.

11. (א) לכל בנין יהיה ביוזב לכורות סופגים ולברכות סנון בנויות כדבעי לפי אשור רשות התכנון.

זיוב

12. כל הקרקעות צבועות ירוק בתסריט המאושר מוצהרות בזהכסכמים צבוריים פתוחים.

זסחים

כל הקירות הצבועות כך בתסריט אבל טרם נרכשו ע"י הרשות המוסמכת, תהיינה מיועדות להפקעה בכפיפות להוראות פקודת בנין ערים, 1936, בהנאי המיד כינו (א) הוראה זו איננה מונעת את רכישת הקרקע על פי הסכם עם הבעל או הבעלים של קרקע כזאת.

זכוריים

זתוחים

(ב) כל הסכמים הצבוריים הפתוחים יוחזקו אחרי הפקעתם ע"י הרשות המוסמכת.

13. (א) כל הקרקעות צבועות ירוק בהיר ומתחמים ירוק בתסריט המאושר לא יסמטו לטוב סיכוס אחר מלבד שפוסם חנוכחי בלי הסכמת הועדה המחוזית.

זסחים

זרטיים

זתוחים

(ב) אום חלק של ואדי (נחל) או של טעה צבורי או פרטי פתוח הדסומן ירוק בתסריט לא יצורף לטעה כל כגרה בנין כדי להגדיל הסחו של זגרה כזה לגודל הדרוש.

(ג) כל הקרקעות הפרטיות הצבועות ירוק בהיר ומתחמות ירוק בתסריט מוצהרות בזה באופן זמני להיות זסחים פרטיים פתוחים, ואום פתוח לא יבוצע בתן בלי אשורה חסיוחד של הועדה המחוזית.

14. (א) כאשר תוגז תכנית כפורטת או תכנית חלוקה לאזור הועדה המקומית, תהיה

ועדה זאת רשאית, הכפופות להוראות תכנית זאת ולסעיף 27 של תקודת בנין ערים, 1936, ליער חלק של הקרקע הכלולה בתכנית כזאת להיות שטח משחקים, גופכי, ככר, או גינה, בתנאי שהחלק הפיוער כך יחד עם הקרקע הפיוערת לדרכים לא יעלה על רבע של חסכה הכולל של הקרקע הכלולה בתכנית התוגסה לאזור.

כרות  
וגינות

(ב) ההוצאות עבור כרות וגנים כאלה תחולקנה בין בעלי הקרקע הכלולה בתכנית ביחס לשטחים הכייכיים להם, בתנאי כי בעלי קרקע הגובלת עם חככו או הגינה ישלכו פי שתיים.

(ג) אף בעל לא יידרש לשלם את חלקו לפני שבנה על הקרקע שלו או לפני שרוב הבעלים הקטורים בנו על סגרשיהם, הכל לפי שיקרה קודם.

15. (א) כל הקרקעות צבועות צהוב ומקוקות וכותחמות ירוק בתסריס המאוזר

הכסכנות בתי קברות קיימים בסדר טוב וכל קרקע המסכסת כבית קברות יוחזקו ע"י הבעלים לשביעת רצון רשות התברואה.

ז  
רות

(ב) שום בתי קברות חדשים או הגדלות לא ייקחו לשימוש כל עוד תכניות לסדור הכקום לא האושרנה ע"י הועדה המקוכית ורשות התברואה.

16. (ה) אם בכל זמן כל קרקע הכיוערת לתכלית כלשהי לפי תכנית זו לא תהיה

נחוצה או יתכן שלא תהיה דרושה לתכלית זו, תוכל הועדה המחוזית על פי בקשת הועדה המקוסית להכריז בצו שהקרקע לא תהיה עוד כיוערת כך, ולאחר מכן הוראות הפיוער לא תחולקנה על קרקע זו, אך הקרקע תהיה כפופה ליתר הוראות תכנית זו כאילו היא כלולה באזור או באזורים כפי שיפורס בצו.

רקע  
לא  
חוצה  
תכלית  
מקורית

(ב) לפני הוצאת צו לפי סעיף זה רשאית הועדה המחוזית, אם היא הושבת זאת לנכון, לדרוש מאת הועדה המקופית לשלוח הוערה על הגינת בקשתח להוצאת צו כזה לבעלים העלולים להיות נפגעים לדעת הועדה המחוזית.

1. לתכלית יישור גבולות דרך כלשהי, רשאית הועדה המחוזית על פי עצת הועדה המקומית לדרוש מן הרשות המוסמכת לרכוש כל קרקע, והרשות המוסמכת תוכל למכור או להחכיר את הקרקע שנרכשה לתכלית זו בסלסולה או בחלקה.
2. הועדה המקומית תהיה מוסמכת בהסכמת הפעלים שנפגעו לבצע חלוקה מחדש של כגרסים כאשר סגרים כאלה נמצאים בשטח של דרכים מוצעות בתכנית הכאוסרת. בכל מקרה של צורך בהחלפות אלה לטעם בצווע התכנית, תהיה הקרקע החלופה יחנה עד כמה שאפשר לפגרט הדרוש לתכלית דרך עתודה. תכנית מפורטת שתראה את החליפין תוכן ע"י הועדה המקומית עבור האכחים הכסויים, ועל פי הוראות סעיף 14 (ב) (א) של פקודת בנין ערים, 1980.
3. הועדה המקומית רשאית לכנות ועדת דרכים ובניה בת 5 הברים אשר אחד מהם יהיה כחנדט הכועצת המקומית, כדי לפקח על כצווע תקנות אלו. כל ערר על החלטת ועדת הדרכים והבניה יוגש לוועדה המקומית, וכל ערר על החלטת הועדה המקומית יוגש לוועדה המחוזית, והחלטתה תהיה סופית.
4. אם בכל עת תהיה דעתה של הרשות המוסמכת ביחס ליופיו של כל חלק כשבה הכנית בנין העיר שאיזה שהם אילנות גדלים או קבוצת אילנות ראויים להיטכר, תהיה הרשות המוסמכת רשאית לרשום את האילן או קבוצת האילנות ולהודיע לאחז הכן לבעלים או למחזיקי הקרקע אשר עליה גדלים האילן או קבוצת האילנות, יאילנות אלה נרשמו, ורשימת העצים שנרשמה בצורה זו תהיה כהוחה לעיון ע"י אנשים כעוננינים בכל עת כבירה. אף אדם לא יעקור או יכחית בכוונת כל אילן שנרשם ע"י הרשות המוסמכת לפי הוראות סעיף זה פרט להסכמת הרשות המוסמכת, או ע"פ אסור ערר על סירוב הרשות המוסמכת לתת הסכמתה, או אם האילן נהיה כסוכן.
5. (א) אם האיכור להקמה, תכנון או קונסטרוקציה של כל דרך או בנין או ביחס לכל ענין אחר ניתן בכפוף לתנאים מיוחדים שיוטלו ע"י הועדה המקומית לפי הוראות כלשהן של תכנית זאת, דין התנאים המיוחדים האלה יהיה כאלו הן הוראות תכנית זאת.

ועדת  
דרכים  
ובניהטכירת  
אילנות

המטח

5. (א)

בתנאי כי הודעה המקומית רשאית בכל עת לבטל או לשנות תנאים מיוחדים כאלה בהסכמת בעל הקרקע או הביניינים הקטורים בכך.

א"ס

והצ"ס (ב)

הרשות המוסמכת תחזיק רשימת כל תנאים מיוחדים שיוטלו ע"י הודעה המקומית על פי כל הוראות תכנית זאת, ורשימה זו תהיה פתוחה לעיון בכל עת סבירה לכל איש מעוניין.

6. הודעות או מסככים אחרים הדרושים או המאושרים להימסר בתאם לתכנית זו

ירת

יהיו בכתב וימסרו:

דעות

(א) ע"י מסירה אישית לאיש שיש למסור לו, או אם נעדר מחוז לארץ או לא

נמצא, לבא-כחו, או

(ב) ע"י השארת המסמך במקום הרגיל או הידוע לאחרונה של מגוריו או עסקו

של האיש כאמור לעיל, או

(ג) ע"י הדאר בכתב רשום שנשלח למקום מגוריו הרגיל או הידוע לאחרונה

של האיש כאמור, או

(ד) במקרה שיש למסור הודעה לרשות מקומית או גוף כאוגד או חברה ע"י

מסירת המסמך לפקידם או מזכירם, או ע"י השארתו בכשרד הרשות או הגוף

או במקרה של חברה, במשרדה הרשום עם כל איש המועסק בה, או ע"י הדאר

בכתב רשום שנשלח לפקיד כזה או מזכירו של כשרד זה, או

(ה) ע"י מסירת ההודעה לכוכתר הרובע בו נמצא הנכס, בתנאי האם בעל הקרקע

או הכבנה איננו ידוע ולא ייכצא אחרי הקירח כתאיכה ע"י הריות

המוסמכת, אפשר למסור את ההודעה שנפענת לבעלים לכל מחזיק בקרקע או

במבנים או, אם אין שם כל מחזיק, ע"י הדבקתה על הכבנים או על לוח-

מודעות במקום בולט על הקרקע או המבנים.

(ו) אם איזה הודעה, זו או מסמך יימסר לבעלים או למחזיקים של כבנים

או קרקע עם הבעלים או המחזיקים של כל אחד מן הביניינים או חלקות

הקרקע הם יותר מאחד, תירצה מסירת ההודעה, יצו או המסמך לכל הבעלים

או המחזיקים אם יימסר לאחד מבעלים או מחזיקים אלה.

7. בכל בקרה בו דרושה הסכנת הרשות, הכוסמכת לכי תכניה זו, תינתן הסככה זד  
 בכתב, ותיחתם ביד איש מורשה כחוק לפעול בשמה, או בחתימת חותמת הרשות  
 המקומית הכוסמכת.

8. כותר לגבות מס השכחה בחתום לסעיפים 32-33 של פקודת בנין ערים 1938  
 כפי התוקנה, מכל בעלים בתוך שנה תכנית זאת שיחנו במישרין או בעקיפין  
 כ פתיחת דרכים חדשות, הרחבתן או סלילתן של דרכים, בינים או נקוז,  
 ופתוח השטחים תפתוחים וגינות צבוריות ע"י הרשות הכוסמכת.

9. לא ייבנה כל בנין במרחק קטן של 4.5 מטרים מציר קוי סתח גבוה כלשהם.  
 בניה בקרבת קוי סתח גבוה.

חתימות

=====

ועדת בנין העיר  
 המקומית חדרה

---

תכניה הפתאר הועברה לוועדת  
 בנין העיר הכחוזית לאשור סופי  
 בימינתה הסלישית והרביעית  
 שהתקיימה ב- 15.11.59 ו-5.4.40

צ.י. אבנס  
 יושב ראש

ועדת בנין ערים מחוזית  
מחוז חיפה והסומרון

ישיבה מספר 35 מיום 2.1.40  
תכנית פאזרת סופית

כותר לגבות מס השכחה  
בעקבות התכנית בהתאם להוראות  
סעיף 32 של פקודת בנין ערים 936

מ.קנדל (-) י.ה.ה. פול  
יועץ יו"ר

ועדת בנין ערים מחוזית  
מחוז חיפה והסומרון

תכנית הכתאר חדרה אושרת  
לפרסום בישיבת ה-29 שהתקיימה  
ביום 5.4.39

כותר לגבות מס השכחה בעקבות  
התכנית בהתאם להוראות סעיף  
32 של פקודת בנין ערים, 1936

כ. קנדל (-) י.ה.ר. פולוק  
יועץ יו"ר

מחוז חיפה והסומרון

הועדה המחוזית לבנין ערים

אזור סופי

תכנית הכתאר של חדרה

אושרה סופית וצוה

לפרסמה בעתון הרשמי

האריך 3.9.41 (-) הרולד

מקסיאכל

הנציב העליון