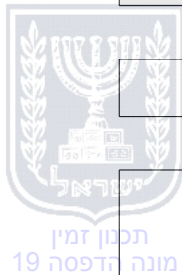


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0583542

עדכון הוראות בניה במרחב חדרה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/01/2018

להפקיד את התכנית

13/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

עיריית חדרה יזמה תוכנית זו לצורך מקדמת הכנת תב"ע לצורך הסדרת מספר נושאים כמפורט בהמשך, ע"מ לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום ובהתאם לצרכים ולנסיבות תכנוניות עדכניות.

עיקרי ההוראות והשינויים המוצעים בתכנית זו ביחס לתכניות קודמות:

1. פרגודים בבתי אוכל ביטול והחלפת לתוכנית חד/1461א': הרחבת האזורים המותרים לבניית פרגודים לכל שטח בו מותרים שימושי מסחר לבתי אוכל. קביעת שטח בניה של עד 35 מ"ר בתחום המדרכה, ועד 50 מ"ר בתחום המגרש בחזית קידמית, ותוך שמירת לפחות 2.5 מ' למעבר לציבור. כן קביעת הוראות בינוי ובניה.
2. מחסנים במגורים בבניה רוויה וצמודת קרקע - שינוי לחד/450ה' וחד/מק/1450: קביעת גודל מחסנים בבניה רוויה של 6-10 מ"ר למחסן, קביעת הוראות למיקום במבנה ולגובה, והוראות בינוי.
3. מרתפים בבניה למגורים - שינוי לתכנית חד/947: תוספת בניה של 50 מ"ר שטח עיקרי במרתפים בבניה צמודת קרקע. עדכון קו בנין קידמי למרתפים בבניה רוויה ל-1 מ'.
4. שטח שירות בתחום תכנית חד/1212: הגדלת שטח השירות העילי מ-25% ל-60% מהשטח העיקרי, ובנוסף שטחים למרחב מוגן. ובנוסף זה"כ שטח השירות הקבוע במ"ר מתחת לקרקע יכלול את כלל השטחים והשימושים המותרים לשירות (כולל חניה ויתר שימושי השירות) ושמיתוכן יותרו 10% בניה לשימושי שירות שאינם חניה.
5. חלל גג רעפים בבנייה צמודת קרקע: קביעת שטח בניה של עד 60% מהשטח העיקרי של הקומה שמתחת, קביעת הוראות לגובה, לבינוי ושימושים בחלל הגג.
6. חניות מקורות במגורים צמודי קרקע: הגדרת חניה מקורה, קביעת שטח בניה של 30 מ"ר, קביעת הוראות בניה ובינוי וקווי בנין.
7. בניה בקומת הגג שינוי לחד/450ה': הגדלת שטח הבניה בגג מ-15 מ"ר ל-30 מ"ר עיקרי ליחיד שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. בנוסף קביעת הוראות בניה ובינוי.
8. תוספת תכליות לקיוסקים, בתי קפה מחסן תחזוקה ושירותים ציבוריים בשצ"פ שהינו בבעלות העירייה: קביעת השימושים והיקפי הבניה בשצפ"ים בגדלים שונים, וקביעת קווי בנין.
- 8.א. בשצ"פ מעל 5 דונם שרוחבו מעל 20 מ', יותר קיוסק בגודל של עד 10 מ"ר ומחסן ושירותים ציבוריים במבנה אחד, בשטח של עד 10 מ"ר.
- 8.ב. בשצ"פ שגודלו מעל 10 דונם ורוחבו מעל 50 מ' יותר בנוסף גם בית קפה בגודל של עד 40 מ"ר, ומבנה למחסן/שירותים/טכני במבנה אחד של עד 50 מ"ר.
9. תוספת תכליות לקיוסקים, מזנונים ובתי קפה במבנים לצרכי ציבור (שב"צ) שהינם בבעלות העירייה: יותרו אך ורק במבני ציבור המשמשים לצרכים עירוניים של חינוך (למעט גני ילדים), תרבות, ספורט, קהילה (כגון מתנ"ס). באתר למבנה ציבור שגודלו מעל 2 דונם, תותר בניה של עד 5% משטח המגרש לבתי קפה, קיוסקים, מזנונים, תוך הגבלת גודל מירבי של בית קפה לעד-100 מ"ר ושל קיוסק/מזנון לעד-40 מ"ר, כחלק משטח הבניה המותר במגרש.
10. תוספת שימוש של דוכני מפעל פיס ביעודי קרקע של דרך, במיגרשי חניה ציבורית ובשטח למבני ציבור: קביעת שטח בניה של עד 4 מ"ר ובתכסית גג של עד 8.5 מ"ר, קביעת הוראות בינוי ובניה.
11. תוספת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת כניסה בבניה רוויה למגורים: במגרשים בהם התכנית התקפה לא כוללת שטחי בניה עבור שימושים אלו. קביעת שטח בניה עיקרי של 50 מ"ר (שימושים כגון למועדון דיירים וחדר להתכנסות).
12. בריכות שחיה ביטול והחלפת חד/805: קביעת הוראות לגידור וקווי בנין, והוראות בניה ובינוי.
13. תוספת שטח בניה במגורים ב' בחד/763: יותרו 60% בניה ו-30% תכסית במגורים ב'- דירות ובמגורים ב'-קוטיגים בתוכנית חד/763.
14. מבני מכירות זמניים: הסדרת שימוש זה כשימוש זמני עד השלמת הבניה למגורים, קביעת תוספת שטח בניה של 60 מ"ר לשימוש זה בתחום יעודים המותרים לבניה (למעט מבנה ציבור).
15. ביטול ההוראה לחובת בניית קומת עמודים מפולשת בתחום המע"ר שינוי לחד/1001 וחד/מק/1001ג': ביטול ההוראה המחייבת זאת לפי התכנית הני"ל. וחד/מק/1001ג'.
16. הגדלת צפיפות/תוספת יח"ד באיזור מגורים א' בתחום תכנית חד/701: מ-2 יח"ד לדונם ל-2.5 יח"ד לדונם - ע"י הקטנת גודל מגרש מינימאלי ל-2 יח"ד ל-800 מ"ר.
17. חדרי טרנספורמציה: התרת בניית חדרי טרנספורמציה ביעוד מבני ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

עדכון הוראות בניה במרחב חדרה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0583542

מספר התכנית

13,169.735 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	193000
קואורדינאטה Y	705000

1.5.2 תיאור מקום

שטחי העיר המיועדים לפיתוח בתוכניות קודמות לא כולל גנים לאומיים, שמורות טבע, שטחי יער ושטחים חקלאיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			חדרה

שכונה חדרה

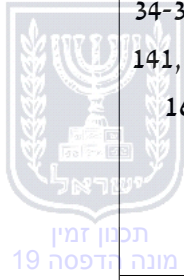
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		חלק	מוסדר	7726-7727
	6, 8-15, 20-29, 50, 54-57, 65, 68-69, 71-72, 75-79, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106-107, 109, 112-117, 120-148, 150-235, 237-265, 268-274, 276, 278	חלק	מוסדר	7720
	8-15, 20-29, 50, 54-57, 60, 65, 68-69, 71-72, 75-79, 82, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 107-109, 111-117, 120-148, 150-265, 268-274, 276, 278	חלק	מוסדר	7726
	32-132, 138-150, 162, 167-172, 178, 180-244, 246, 248-249, 251	חלק	מוסדר	7727

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7730	מוסדר	חלק	3-56, 58-82, 84-94, 96, 99-100, 103-105, 116, 124-132, 137, 144-152, 154, 156-157, 170-180, 186, 188-190, 193, 195-196, 199, 201-203, 205-206, 208-209	102, 107
7731	מוסדר	חלק	4, 22-23, 31-32, 37-61, 63-127, 129, 131-157, 159-170, 182-183, 195-271, 275-280, 287, 295, 298-306, 308-326, 332-333, 337-355, 358-359, 361, 364-383	
9060	מוסדר	חלק	2-37	205
10004	מוסדר	חלק		62-63
10008	מוסדר	חלק	55-65, 68, 135-143, 152, 154-155, 157-180, 182-190, 192-222, 226-227, 229-231, 234-242, 245-293, 295, 297-318, 358, 360-364	156
10009	מוסדר	חלק	2, 57-58, 65-93, 107, 109-125, 127-140, 142-218, 224-338, 341-435, 437-447, 466, 484-496, 498-499	56, 59-64, 101, 106, 108, 219, 221-223
10012	מוסדר	חלק	11-20, 24, 81	8-9, 21, 23



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק	23-24, 37, 48-79, 87-90, 93-131, 149-150, 152-153, 157, 159, 161, 164-167, 170-182, 184-193, 195-198, 200-218, 223-224	2-3, 14, 26, 28-32, 34-35, 38, 46, 138, 141, 144, 147, 155, 163, 219, 221
10015	מוסדר	חלק	11, 26, 29-31	
10016	מוסדר	חלק	21-22, 39-62, 64-90, 92-96, 98-119, 126-127, 137-141, 143-145, 147-149, 151-152, 155, 157-159, 161-164, 166, 168, 170-172, 174-180, 183, 195-220, 222-247, 250-258, 261, 269-270, 272-275, 277-303, 307-308, 310-315, 324-353, 356-366, 368-369, 375-390, 393-411, 414-424	31-38, 263-267, 306, 317, 320, 322, 370-376
10026	מוסדר	חלק	3, 6, 8-9, 11-13, 16-22, 24-25, 27-28, 31-47, 50, 53, 56	23, 26, 29-30, 52
10027	מוסדר	חלק	48, 50-61, 80-82	1, 20, 24, 41-43, 71-72, 74, 77
10030	מוסדר	חלק	1	7, 12
10031	מוסדר	חלק	1, 17-18, 21, 25-35, 38-72	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	מוסדר	חלק	3, 9-10, 12-23, 25, 28-45, 47-48, 51-55, 57-62, 67-73, 77, 79, 84, 87-91, 93-98, 100-109, 111-139, 142-144, 146-149, 151-156, 159-187, 189-191, 193-194, 196, 198-211, 232-235, 237-244, 248-250, 254-259, 266-267, 270, 278-281, 284, 289-290, 306-338, 341-345, 351-353, 355, 357-358, 377-429, 431-434, 436-438, 466	
10033	מוסדר	חלק	1-2, 4-5, 8-28, 31-32, 35-43, 45-60, 63-71, 73, 75-109	



מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	3-5, 11-13, 16, 20, 23-24, 27, 32-36, 39-55, 57-64, 67-78, 81-90, 94-97, 99-102, 104-105, 107-111, 115-120, 124, 128, 131, 133-145, 148-155, 157-158, 164, 167, 169, 171-172, 174-182, 185-186, 189, 191-193, 196-205, 207-216, 225-230, 233-235, 237-244, 246, 249-271, 273-281, 283-287, 291-305, 307, 310-316, 318-372, 375-383, 385-388, 390-400, 404-407, 409-411, 413, 415-416, 418, 420-421, 423, 429-431, 434-436	חלק	מוסדר	10034



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10035	מוסדר	חלק	9-13, 15, 17-19, 23, 32, 37, 58-59, 62, 65-66, 68-78, 81, 85-86, 88-90, 92-95, 97-98, 103, 106-112, 114-116, 118-120, 122-123, 125-139, 142-154, 156-165, 168-176, 178-179, 182-195, 197-198, 206-239, 242, 245-252, 256-258, 260-275, 277-300, 302-307, 310, 315-317, 320, 323-324, 327, 329-349, 351-366, 368-371, 374, 378-379, 381-383, 385, 389-429, 431-438, 440-445, 447-448, 450-452, 454-488, 490-493, 495, 498-502, 505, 508, 510-517, 519-530	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק	1-2, 5, 8, 11-17, 19-22, 24-29, 31, 33-35, 40-41, 44, 48, 53, 59-60, 62-65, 74-79, 81-85, 90-96, 99-101, 103-105, 110-114, 116-117, 120-124, 126-127, 129-132, 135-137, 139-141, 143-151, 153, 155-156, 162-164, 167, 169, 172, 175, 179-185, 188-194, 199-200, 203-208, 213-217, 219-238, 240-243, 245-250, 252-264, 267-272, 278-285, 287-304, 307-322, 325-327, 330-348, 355-370, 373-380, 386-387, 391, 394, 396, 398, 404, 406-408, 410, 412-413, 415-416, 423-427, 429, 431-438, 441-444, 446-450, 452-457, 459, 461-483, 485-490, 492-494, 496-502, 504-510, 512-513	66-67, 86-87, 89



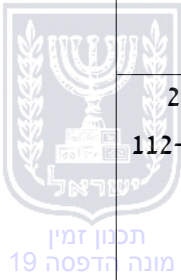
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק	1, 4, 6, 8-12, 16, 18-20, 23-24, 29, 32-34, 38-42, 45, 50, 52, 54, 57, 62-65, 68, 70-77, 79-81, 83-85, 88-93, 103-106, 116-117, 119, 121, 123, 128-129, 131-132, 135, 137, 140, 145, 147-148, 150, 152-153, 157-168, 171, 176-178, 180-185, 187, 189-190, 192-197, 199-211, 215-219, 221-228, 230-231, 234-236, 239-240, 242-244, 246-251, 253-258, 260, 263, 266-269, 271-273, 276-281, 283-285, 287-291, 294-305, 308-318, 320-332, 334, 336-351, 353-357, 360-368, 371, 373-375, 378-380, 382-387, 390-408, 410-411, 414, 417-427, 429-439, 441, 443-448, 451-452, 456-458, 461-464, 466-487, 489-490, 492-515, 521-522, 524-526, 528, 530, 532-536, 538-545, 547-548, 550-551	
10038	מוסדר	חלק	4-5, 11, 19, 22-23, 25-34, 36-52, 56, 60-61, 63-79, 81-91	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10040	מוסדר	חלק	5, 56, 58-104	
10041	מוסדר	חלק	5, 9, 17, 20, 23-25, 29-31, 36, 38-40, 51-58, 62-63, 65, 67-84, 87-89, 94-120, 123-124, 126-128, 130-144, 146-164, 166-225, 230-232, 238-242, 244-245, 248-270, 272-275, 277-326, 329, 331-343, 345-347, 353, 355-381, 383-386, 388-389, 392, 396, 412, 414-420, 422-438, 440-444, 446-449, 454-459, 645	
10042	מוסדר	חלק	2, 16-17, 20-43, 46-84, 88-100, 102-109, 112-113, 118-137, 139-141, 145, 147-149, 152, 155-193, 195-198, 200-202, 204-270, 272-275, 277-295, 297-322, 327-330, 332-362, 368-378, 380-382, 387-388, 391, 399-467, 469-505, 507-512, 514-516	392



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	מוסדר	חלק	3, 15, 25, 27-54, 57-73, 76-88, 90-96, 98-109, 115, 117-118, 120, 125-127, 148-151, 160-164, 166-170, 172-177, 187-188, 193, 197-208, 210-213, 215-220, 233, 238-256, 279, 281, 284-285, 287-288, 290, 313-315, 318-319, 321-325, 327-344, 346-369, 372-381, 383-412, 418-419, 422-423	74-75, 89, 97, 110-111, 116, 153-156, 159, 178-184, 225-226, 282, 415, 422
10054	מוסדר	חלק	58, 62, 65, 67, 75, 97-104, 108, 111, 126, 128-138, 153-154, 160-171, 175-185, 187-210, 217	23, 105-106, 112-115, 120, 125, 212
10058	מוסדר	חלק	2-69, 71-81, 89	
10059	מוסדר	חלק	7-91	
10060	מוסדר	חלק	4-52	
10061	מוסדר	חלק	4-137, 139-145	
10062	מוסדר	חלק	4-192	
10063	מוסדר	חלק	2-108	
10402	מוסדר	חלק	12-17, 19, 22-28, 31, 33-34, 41, 49-139, 141, 143-161, 163-245, 247-254, 256-280, 283-284, 288, 295-297, 300-314	4-5, 42, 44
10403	מוסדר	חלק	2-10, 12-13, 18, 21, 23-24, 27, 29-35	16-17
10407	מוסדר	חלק	2, 10	
10408	מוסדר	חלק	2-30, 32-57	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10570	מוסדר	חלק	4, 12-140, 146, 148-154, 156-185, 187-435, 438-440, 446-478, 480, 483-491, 493-497, 500-520, 524-527	
10571	מוסדר	חלק	2-3, 5-6, 8, 13, 22, 32-53, 90, 92	14, 17-18, 61, 64, 67, 70, 73, 75, 77, 81, 83, 86, 89
10572	מוסדר	חלק	6, 18, 23-24, 29, 31-99, 102-118, 120-166, 172-175, 177-187, 189-190, 192-196, 198-210, 212-213, 241, 253, 256-297, 301, 303, 305-314, 320-328, 332-333, 338-349, 358-366, 368, 371-375, 377, 379, 381, 383, 523	
10573	מוסדר	חלק	12-17, 28-124, 126, 129, 132-135, 139, 144-145	127, 130, 140
10574	מוסדר	חלק	6-11, 68, 142, 144	74, 76, 78, 80, 82, 84
10580	מוסדר	חלק	11-12, 14, 43-60, 63-70	1-2, 4, 6-7, 10, 16, 26, 61
10581	מוסדר	חלק	4-8, 16-22	2-3, 9-15
10582	מוסדר	חלק	4-5, 8-10, 13-15, 22-23, 30-32	3, 6-7, 11-12, 16, 18-19, 24-25
10583	מוסדר	חלק	19-21, 24-25, 55-56, 60	4, 8, 23, 54, 57-58
12794	מוסדר	חלק	4-8, 10-15, 17-32	9, 16
12795	מוסדר	חלק	5-15, 22-24	16-17

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/2011	6776	6298	תוכנית זו מחליפה את התוכנית חד/1461 א	החלפה	חד/1461 א
11/05/2014	5358	6798	הוראות תוכנית חד/2020 ממשיכות לחול	כפיפות	חד/2020
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו מבטלת את ההוראות בדבר שטחי שירות למחסנים וחניות מקורות בבניה צמודת קרקע בלבד בייעודי מגורים .וכל יתר הוראות תכנית חד/450 ה ממשיכות לחול	שינוי	חד/450 ה
10/12/1987	447	3407	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/850	החלפה	חד/850
02/12/1993	1074	4172	תכנית זו משנה את הסעיפים 9א ו-9ב בנושא מרתפים למגורים. כל יתר הוראות תכנית חד/947 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/947
12/06/1997		4531	תכנית זו מבטלת הוראה לחובת בניית קומת עמודים וקומה מפולשת. כל יתר הוראות תכנית חד/מק/ 1001/ג. הממשיכות לחול.	שינוי	חד/מק/1001 ג
01/12/1998		4706	תכנית זו מחליפה את התכנית חד/מק/450 ו	החלפה	חד/מק/450 ו
03/12/1995	695	4356	תכנית זו משנה רק הוראות בנוגע לקומות עמודים מפולשות כל יתר הוראות תכנית חד/1001 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/1001
09/11/2004	389	5342	תכנית זו ממבטלת את ההוראה בנוגע לעיצוב גגות וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1200 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/1200

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1212 / חד	שינוי	תוכנית זו משנה רק הוראות בנוגע לשטחי שירות בבניה רוויה. כל יתר הוראות תוכנית חד/1212 ממשיכות לחול	5643	2089	22/03/2007
701 / חד	שינוי	תכנית זו משנה אך ורק הוראות בנוגע לצפיפות מותרת במגרשים דו משפחתיים. אין שינוי בגודל מגרש ליח"ד אחת במגרש. כל יתר הוראות תכנית חד/ 701 ממשיכות לחול.	2673	619	20/11/1980
763 / חד	שינוי	תוכנית זו משנה רק הוראות בנוגע לתוספת שטח עיקרי לבניה. כל יתר הוראות תוכנית חד/763 ממשיכות לחול.	3248	3358	15/09/1985

הערה לטבלה:

בכל מקרה של סתירה עם תוכנית תקפה קודמת, יגבר האמור בתוכנית זו, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתוכנית זו. תחום תוכנית זו חל על כל השטחים המאושרים לפיתוח בתוכנית מאושרת תקפה ביום אישור תוכנית זו, והמאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה. ככל שיש סתירה בין תחום התוכנית כפי שמסומן בתשריט ובין הוראה זו, הוראה זו גוברת.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		דגן מושלי			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07/11/2018	לאה לאיתה לוטן	07/11/2018		1: 10000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה (1)	9	04-6300744	04-7702150	sigalh@had era.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הלל 9, חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	חדרה	הלל יפה (1)	9	04-6303744	04-7702150	sigalh@had era.muni.il

(1) כתובת: רח' הלל 9, חדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199		תל אביב- יפו	(1)		03-6488793	03-6488794	leita@mochl y-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן		לאה לאיתה לוטן	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5614891		irenae@moch ly-eldar.com

(1) כתובת: מנחם בגין 114.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניה צמודת קרקע	בניה צמודת קרקע המהווה יחידת דיור אחת /או בית דו משפחתי ו/או קוטג'טורי, בגובה של עד 2 קומות + חדר על הגג.
בניה רוויה גבוהה	בית שאינו צמוד קרקע מעל 4 קומות (כולל קומת הקרקע)
בניה רוויה נמוכה	בית שאינו צמוד קרקע. עד 4 קומות (קומת קרקע + 3 קומות)
סגירה עונתית (פרגודים)	מבנה העשוי מחומר שקוף בעיקר המאפשר הגנה מפני השפעות מזג האוויר ליושבים בתוכו. הפרגוד יאפשר הגנה בפני הגשמים בחורף ולהצללה בקיץ

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

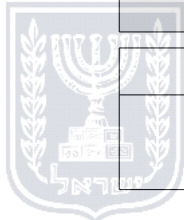
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- השוואות זכויות בניה ותכנית באיזור מגורים ב' בין דירות וקוטג'ים-שינוי לתוכנית חד/763.
- קביעת הוראות להקמת חדרי טרנספורמציה.
- קביעת הוראות לתוספת מחסנים -שינוי לתוכנית חד/450 ה' ו-חד/450 ו'.
- הגדלת צפיפות ותוספת יח"ד באיזור מגורים א' בתוכנית חד/701.
- ביטול הוראה לבניית קומת עמודים בתוכנית חד/1001 ו-חד/מק/1001 ג'.
- הוספת שטחים עיקריים לשטחים משותפים בכניסה למבנים בבניה רוויה.
- ביטול תוכנית חד/850 לבריכות שחייה וקביעת הוראות להקמת בריכות שחייה.
- קביעת הוראות לחניות מקורות בבניה צמודת קרקע.
- הוספת שימוש לקיוסקים/מזנונים, שירותים ציבורים ומחסן תחזוקה במבנה אחד בשצ"פים.
- הוספת שימוש לקיוסקים/ מזנונים ובתי קפה במבני ציבור.
- תוספת זכיות בניה ל מרתפים באזורי מגורים שינוי לתוכנית חד/947 .
- קביעת הוראות למבני מכירה זמניים.
- תוספת שטחי שירות בשטח התוכנית חד/1212 .
- קביעת הוראות להקמת דוכני מפעל פיס.
- ביטול תוכנית חד/1461 א וקביעת הוראות להקמת סגירה עונתית (פרגודים).
- קביעת הוראות להקמת חדר על גגות מבני מגורים.
- קביעת הוראות לשימוש בחלל גגות רעפים במבני מגורים.
- ביטול סעיפים לעיצוב גגות בתוכנית חד/1200 .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5 - 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תוכנית מאושרת	13,169,735	100
סה"כ	13,169,735	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	13,169,735.08	100
סה"כ	13,169,735.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	על פי תוכנית מאושרת וכמפורט להלן:
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>שינוי לתוכנית חד/763</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. באיזור מגורים ב' קוטגים ובמגורים ב'-דירות בתוכנית חד/763 תותר בניה בשיעור של עד 60% ותכסית של 30%.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>חדרי טרנספורמציה</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבניה בשב"צים תהיינה על פי תוכניות מאושרות.</p> <p>2. תותר הצבת חדרי טרפו בשב"צ בגבולות מיגרש בקו בניין 0, תוך שילוב בפיתוח השטח ובכפוף למרחקים המותרים לפי כל דין וכפוף לתקנות הרלוונטיות בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מבנה טרנספורמציה הגובל במגרש מגורים ומבנה ציבור, חייב בחו"ד סביבתית לעניין הקרינה, וחוו"ד הגוף הסביבתי המוסמך.</p> <p>4. במגרשים של בתי ספר יותרו תחנות טרנספורמציה במיקום נפרד, במגרש שלא יפגע בתפקוד ביה"ס ומרוחק ככל הניתן מאזורים של שהות ממושכת של ילדים.</p> <p>5. לא יותרו תחנות טרנספורמציה בגני ילדים.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>מחסנים באזורי מגורים</p> <p>תוכנית זו מהוה שינוי לתוכנית חד/450' וחד/מק/450' ומחליפה את הוראותיה בכל הנוגע למחסנים.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בבניה רוויה:</p> <p>א, תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין.</p> <p>ג. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.</p> <p>ד. גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ' בבנייה קשיחה.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>2. בבנייה צמודת קרקע:</p> <p>א. לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.</p> <p>ג. זכויות הבנייה בבנייה צמודת קרקע: עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450ה).</p> <p>ד. קווי בניין: ניתן לבנות מחסן בתחום קוי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0. לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0.</p> <p>ה. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ו. גובה המחסן: גובה פינמי מירבי עד 2.20 מ'. גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>ז. יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, שיבנה תוך שילוב אדריכלי עם המבנה המקורי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. יותר מבנה מחסן אחד לכל יחידת דיור.</p> <p>ט. לא יותר פתחים או חלונות בקו בניין 0.</p> <p>י. פיתרון הניקוז יצויין בבקשה להיתר.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>הגדלת צפיפות/תוספת יח"ד באזור מגורים א' בתחום תוכנית חד/701 בלבד.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. במגרשים ביעוד איזור מגורים א' ו-א' בתכנית חד/701 תותר בניית 2 יח"ד במבנה אחד במגרש של 800 מ"ר.</p> <p>הערה: גודל מגרש ליח"ד יחידה מותרת - לא ישונה בתוכנית זו- ויהיה עד 500 מ"ר (לפי התוכנית חד/701 המאושרת)</p>	ד
<p>אדריכלות</p> <p>קומת עמודים מפולשת/ קומת עמודים בתחום תוכנית חד/1001, חד/מק/1001 ג' תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/1001, חד/מק/1001 ג' בנושאים: קומת עמודים מפולשת וקומת עמודים.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. ביטול ההוראה בדבר חובת בניית קומת עמודים וקומת עמודים מפולשת.</p>	ה
<p>אדריכלות</p> <p>שטחים עיקריים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה</p> <p>הוראות בינוי</p>	ו



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>הוספת שטחי בנייה עיקריים עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה גבוהה למגורים (כגון למועדון דיירים וחדר להתכנסות) במגרשים בהם התכנית התקפה לא כוללת שטחי בניה עבור שימושים אלו.</p> <p>1. במבנים בבנייה רוויה, תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף לעמידה במגבלת תכנית וקווי בניין.</p> <p>2. שטח זה יהווה שטח עיקרי.</p> <p>3. שטחים אלו לא ישמשו למגורים ולא ניתן יהיה לנייד אותם מקומת הלובי.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה האומרת כי השימוש בשטח זה הנו לטובת כלל הדיירים בבניין.</p> <p>5. הוראות אלו לא יחולו על תכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>בריכות שחיה- קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/850 ומחליפה אותה בכל הנוגע להוראות לבריכות שחיה.</p> <p>1. הוראות הבניה :</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים -1 מ'.</p> <p>ב. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מטר לפחות.</p> <p>ג. במקרה שהמרחק בין גדר הבריכה והגדר בגבול החלקה יקטן מ 3 מטר, ניתן לוותר על גדר הבריכה בתנאי שהגדר על גבולות המגרש תקיף את הבריכה ויותקנו סידורי נעילה בשער.</p> <p>ד. בריכת שחיה על גגות-תנאי להיתר בניה יהיה אישור קונסטרוקטור לעמידות גג המבנה בעומסים הצפויים.</p> <p>ה. הבריכה תוכל להיות צמודה לבית המגורים.</p> <p>ו. במקרה של השתלבות הבריכה ובית המגורים תוכל הבריכה להיות צמודה אליו. במקרה של הצמדת הבריכה לקומת העמודים ואף בפלישה לתוכו- חלק הבריכה המקורה בשטח זה, ייכלל באחוזי הבניה.</p> <p>2. היתרי בניה :</p> <p>א. בקשות להיתר בניה לבריכות שחיה יהוו חלק מבקשת הבניה ויכללו בתוכנית פיתוח המגרש, אשר תפרט את הוראות בנית הבריכה בהתאם למפורט בסעיף זה.</p> <p>ב. הוראות אלה יחולו גם במקרה של הגשת בקשה לבנית בריכה כתוספת לבניין קיים.</p> <p>ג. שטח הבניה, חישוב שטחים :</p> <p>1. שטחן של בריכות שחיה פרטיות בלתי מקורות בחצר המגרש או על גגות הבתים, לא יחושב כשטח בניה.</p> <p>2. בריכות שחיה מקורות תיכללנה בחישוב שטח הבניה.</p> <p>3. פיתוח המגרש :</p> <p>א. על המבקשים להתקנת בריכת שחיה פרטית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכד'.</p>	ז



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

ב. שפכי הסלע והעפר שייווצרו מחפירת הבריכה יורחקו מהמגרש לאתר מוסדר לפי ההנחיות המרחביות או לחילופין בהתאם למדיניות הועדה.

4. מבני-עזר במרווחים :

א. לא תותר הקמת מבני-עזר במרווחי המגרש פרט למבנים המותרים לפי תקנות תכנית בנין-עיר החלה במקום.

5. תשתיות

א. ניקוז :

1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול תאגיד מי חדרה

2. לא ינתן היתר להקמת הבריכה בטרם הובטח ביצוע ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת על ידי מנהל אגף התברואה.

3. ניקוז המים יעשה לשביעות רצון משרד הבריאות ורשות הניקוז ואישורם.

ב. אספקת מים :

1. אספקת המים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות.

2. מגישי התוכנית יתחייבו ויעשו את כל הסידורים אשר יידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית.

3. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מגיש הבקשה להתקשר עם אגף המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר באם יידרש הדבר.

ג. ביוב :

לא ינתן היתר לבניית בריכה לפני קבלת אישור אגף התברואה של עיריית חדרה כי תכנית הביוב הנוגעת לבריכה הוכנה לשביעות רצונו.

ד. בריאות :

מגישי התכנית להקמת בריכת שחיה מתחייבים למלא את כל דרישות משרד הבריאות ובאי-כוחו המוסמכים ועליהם לבצע כל הסידורים הסניטריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם וכן פתרון לריקון הבריכה.

אדריכלות

ח

חניות מקורות ומפולשות באזורי מגורים בבניה צמודת קרקע בלבד שינוי לתוכנית חד/450/ה

הוראות בינוי

1. במגורים צמודי קרקע יותרו חניות מקורות ומפולשות בלבד.

2. חניה מקורה כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>3. תותר הקמת חניות מקורות לכל יח"ד בשטח של עד 30 מ"ר.</p> <p>4. קו בניין צידי ו/או קדמי אפס.</p> <p>5. הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.20 מ' גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>6. מבנה החניה יבנה מחומרים קלים ואיכותיים ועמידים לטווח ארוך. או לחילופין ייבנה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p> <p>7. לא תותר הפניית החלק הרחב של החנייה לחזית הרחוב.</p> <p>8. ניקוז החניה יהיה לתוך תחום המגרש.</p> <p>9. החניות יהיו לפי תכנית בינוי מאושרת, שתצורף להיתר בניה, ככל שזו נדרשת לפי התכנית התקפה החלה על השטח או בהתאם להנחיות המרחביות.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>מרתפים באזורי מגורים</p> <p>תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9.א וסעיף 9.ב בהוראותיה בכל הנוגע למרתפים.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בבניה צמודת קרקע (שינוי לסעיף 9.א בתוכנית חד/947) תוספת שטח עיקרי במרתפים ושינוי גובה:</p> <p>א. בנוסף ל-50 מ"ר שטחי שירות המאפשרים למרתפים לפי תוכנית חד/947 יותרו עוד 50 מ"ר שטח עיקרי למרתף.</p> <p>ב. יותר לנייד שטח עיקרי לשטח שירות במרתף.</p> <p>ג. כל שטח נוסף במרתף יבוא על חשבון שטח הבניה המותר מעל הקרקע.</p> <p>ד. סה"כ שטח המרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע יהיה בתואם לתכנית קונטור המבנה שמעליהם.</p> <p>2. בבבנייה רוויה (שינוי לסעיף 9.ב בתוכנית חד/947) הגדרת שימושים במרתף לשטחי שירות ושינוי קו בניין:</p> <p>א. תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות.</p> <p>ב. במגרש פינתי, יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>3. שימושים של המרתף:</p> <p>א. במרתף שישמש כשטח שירות יותרו השימושים הבאים: חניה תת קרקעית, מיתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה ובתנאי שלא ימוקמו מעל מיפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. הנחיות עיצוב ובינוי יהיו לפי ההנחיות המרחביות התקפות.</p>	ט
<p>אדריכלות</p> <p>מבני מכירות זמניים בתחום היעודים המותרים לבניה (למעט שטח למבנה הציבור).</p> <p>הוראות בינוי</p>	י



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>1. תותר הקמת מבנה מכירות זמני ביעוד מגורים וביעודים אחרים המותרים לבניה, למעט ביעוד למבני ציבור, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>2. שטח המבנה - עד 60 מ"ר (בנוסף לזכויות הבניה המותרות במקום).</p> <p>3. קווי בניין - לפי המאושר בתכנית תקפה.</p> <p>4. תנאי לתעודת גמר (טופס. 4) למבנה המגורים עבורו הוצב מבנה המכירות - הריסת מיבנה המכירות.</p>
יא	<p>אדריכלות</p> <p>שטח שירות בתחום תוכנית חד/1212.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מעל מפלס הכניסה : שטחי השירות יהיו בשיעור של עד 60% מהשטח העיקרי, לא כולל ממ"ד. סעיף זה לא יחול במבנים בהם אושרה תכנית מאוחרת יותר הכוללת תוספת שטחי שירות העולה על 45%.</p> <p>2. מתחת מפלס הכניסה : סה"כ שטחי השירות הקבוע במ"ר בניה מתחת לקרקע יכלול את כלל השטחים והשימושים המותרים לשירות (כולל חניה ויתר שימושי השירות) ושמטוכם יותרו 10% בניה לשימושי שירות שאינם חניה.</p>
יב	<p>אדריכלות</p> <p>הקמת דוכני מפעל הפיס ביעודי דרך, מבני ציבור וחניה ציבורית</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הביתן יהיה מחומרים קלים בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה של עד 3.6 מ' (כולל אלמנטים פרסומיים). תכסית גג הביתן יהיה בשטח של עד 8.5 מ"ר כולל שטח המבנה שתחתיו.</p> <p>2. הקמת דוכני מפעל פיס בדרכים ובמגרשי חניה ציבוריים :</p> <p>א. לא תותר הצבתם בתחום המיסעה או על חשבון חניות בדרכים.</p> <p>ב. יובטח מעבר חופשי לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 2.50 מ',</p> <p>ג. תותר הצבתם במרחק מינימאלי של 0.6 עד אבן השפה.</p> <p>ד. ניתן להצמיד את הדוכנים לקירות המבנים למעט למבנים לשימור.</p> <p>ה. לא יפגע שדה הראייה של נהגים באתרים סמוכים לצמתים והצבתם באישור מחלקת הדרכים בערייה.</p> <p>ו. המיקום מדויק של הדוכנים יעשה בתיאום עם העיריה.</p> <p>3. הקמת דוכני מפעל הפיס בשטח לבנייני ציבור (שב"צ) :</p> <p>תותר הקמת דוכני מפעל הפיס בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, למעט מוסדות חינוך והשטחים הסמוכים להם, בתנאי שהדבר לא יפריע למעבר הציבור.</p> <p>א. קווי הבניין יהיו בהתאם לתוכניות התקפות.</p> <p>4. דגם הביתן שיקבע יאושר ע"י הועדה המקומית ויהיה מחייב.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

א. שינוי הדגם יהיה באישור הוועדה המקומית בלבד.
 ב. דוכן שייבנה עפ"י המודל הנבחר ובמידות או בסטיה של עד 10% לא ידרש לאישור הוועדה המקומית.

5. ביתני מפעל הפיס יוקמו כמבנים ארעיים ובאופן שניתן יהיה לפנות אותם במידה ויידרש על ידי העירייה.

6. הדוכן לא יכלול גדרות ו/או מעקות, והקמתו לא תדרוש ביסוס הדורש חפירה בעומק הקרקע.

7. נגישות לבעלי מוגבלויות-מבנה הדוכן יהיה נגיש ללקוחות בעלי מוגבלויות.

8. בטיחות -דוכן מפעל הפיס יוקם באופן שלא יהווה הפרעה או מטרד לציבור.

9. הדוכן יעמוד בדרישות בטיחות, כיבוי אש והמשטרה כולל דרכי גישה לרכב כיבוי והצלה

10. כל בקשה להיתר תכלול:

א. תרשים סביבה בקני"מ 1:1.250

ב. תכנית האתר בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית אשר תכלול במידת הצורך סימון מכשולי המדרכה כגון: עצים, עמודי תאורה וריהוט רחוב.

ג. גבולות מדידה כ-15 מטר לכל צד של הביתן.

ד. תכניות חזיתות וחתכים בקני"מ 1:20.

11. הקמת דוכן פיס תותר לאחר שיימצא שאין בה כדי לפגוע בתפקודיות הדרך, ותעבורת כלי הרכב והולכי הרגל. כמו כן, כי אין בה לשנות את אופי הדרך וצביונה והיקף השטח המשמש לדוכנים, ולשאר שימושים שאינם משמשים לתעבורה, למתקני דרך ומבני דרך, הינו שולי.

אדריכלות

יג

חדר יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים.

הוראות בינוי

1. תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 30 מ"ר עיקרי ליח"ד שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

2. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים.(שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

3. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.

4. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.

5. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.

6. הבנייה על הגג תיבנה בניסגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>7. הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ-2 מ'.</p> <p>8. בבנייה רוויה, בבתים טוריים או בדו-משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.</p> <p>9. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>חלל גג רעפים בבנייה צמודת קרקע</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל הגג הרעפים לצורך מגורים בתנאים הללו:</p> <p>א. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.</p> <p>ב. גובה בסיס משטח הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים בקצה הנמוך.</p> <p>2. הגובה המירבי הפנימי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 2.60 מ' מעל רצפת חלל הגג הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה אך ורק במדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.</p> <p>3. לא תורשה כניסה נפרדת חיצונית. חלל גג הרעפים יהיה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור ולא יהיה יחידת דיור נוספת.</p> <p>4. שטח מירבי מותר לבניה לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה שטח עליית הגג יהיה שטח עיקרי בלבד או שירות לפי השימוש המבוקש.</p>	יד
<p>אדריכלות</p> <p>קיוסקים ומזנונים ובתי קפה בזיקה ישירה לשימושים במגרש, במבנים לצורכי ציבור שהינם בבעלות העירייה.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. השימושים שלעיל יותרו אך ורק במבני ציבור המשמשים לצרכים עירוניים של חינוך (למעט גני ילדים), תרבות, ספורט, קהילה (כגון מתנ"ס). ובתנאי שיהיו בזיקה ישירה אליהם.</p> <p>א. בשטח למבנה ציבור שגודלו מעל 2 דונם, תותר בניה בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי.</p> <p>ב. בכל מקרה שטח בית הקפה לא יעלה על 100 מ"ר ושטח הקיוסק/מזנון לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>ג. קווי הבניין לשימוש זה יהיו כלהלן: קו בניין קדמי 5 מ' קו בניין צידי ואחורי 3 מ'.</p> <p>ד. שימושים אלו יותרו אך ורק בתוך וכחלק ממבנה הציבור, ולא תותר הקמתם בנפרד.</p> <p>ה. שימושים אלו יהיו חלק מזכויות הבניה המאושרות ולא בנוסף.</p> <p>ו. היתר בניה למבנה, יכלול תוכנית בינוי של השטח המבוקש וכן את פיתוח השטח, גבהים, מיפלסים, קירות תמך, גדרות, ניקוזים, חומרי גמר וגינון.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכה"ס ועם משרד הבריאות.</p>	טו



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
טז	<p>אדריכלות</p> <p>קיוסקים/מזנונים, שירותים ציבוריים ומבני תחזוקה בשצ"פים</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. השימושים שלעיל יותרו רק בשצ"פ שבבעלות העירייה..</p> <p>2. השצ"פים בהם יותרו השימושים הנ"ל: שצ"פים עירוניים המשמשים לגינות משחקים, למתקני ספורט, ופארקים שכונתיים ושהם רציפים ושלמים ורגולריים. ללא פארקים אזוריים וללא רצועות שצ"פ המשמשות למעברים, שטחי חיץ, רצועות גינון, שטחי שאריות וכד'.</p> <p>3. שירותים ציבוריים - יותרו בכל השצ"פים ללא מגבלת גודל השצ"פ.</p> <p>4. סעיף זה לא יחול על השטח הכלול בתוכנית 302-0381590 לתוספת שימושים תומכי פארק בפארק הכלל עירוני בחד/1200.</p> <p>5. בשצ"פ שגודלו מעל 5 דונם תותר בניית קיוסק בשטח של עד 10 מ"ר, בתנאי שרוחב השצ"פ בקטע בו מבוקש הקיוסק, עולה על 20 מ' כמו כן יותרו מחסן ושירותים ציבוריים במבנה אחד בשטח עיקרי של עד 10 מ"ר.</p> <p>6. בשצ"פ שגודלו מעל 10 דונם, יותר קיוסק בגודל של עד 40 מ"ר ובתנאי שרוחב השצ"פ, בקטע בו מבוקש הקיוסק, עולה על 50 מ' כמו כן יותר מבנה מחסן תחזוקה ושירותים ציבוריים במבנה אחד בשטח עיקרי של עד 50 מ"ר.</p> <p>7. קווי הבניין לייעודים גובלים שאינם מגורים יהיו: קו בניין קדמי 5 מ' קו בניין צידי ואחורי 3 מ'.</p> <p>8. המיקום בשצ"פ לא יחסום את המעבר לציבור ובתפקוד השצ"פ כמרחב ציבורי פתוח לרווחת הציבור.</p> <p>9. תוכנית זו לא תחול על השטח הכלול בתוכנית מפורטת 302-0381590 שבתחום שכי הפארק "אקו פארק"</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח של השטח המבוקש כולל המבנים הגובלים ויכלול את פיתוח השטח גבהים ומיפלסים, קירות תמך, גדרות, ניקוזים חומרי גמר וגינון. כמו כן, התכנית תכלול את תכנון השטח החיצוני הנלווה, לרבות פריסת שולחנות, כסאות, אדניות, שמשיות וכיוב'. בנוסף, תנאי להיתר יהיה חו"ד של משרד הבריאות, ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>11. בקשה להיתר לבניית הקיוסקים, מבני מחסן ושירותים, תפורסם למגרשי המגורים הגובלים, בחלק בו מבוקש המבנה בדרך של פרסום הקלה.</p>
יז	<p>אדריכלות</p> <p>חלק ראשון-פרגודים</p> <p>פרגודים בבתי אוכל.</p> <p>תוכנית זו מבטלת את תוכנית חד/1461/א ותבוא במקומה</p> <p>1.א. שימושים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

1. יותרו פרגודים (סגירת חורף עונתית בלבד, כהגדרתם בסעיף 1.9) באזורים שמותר בהם שימוש מסחרי לבתי אוכל.

א.2 הוראות

1. תותר הקמת פרגודים ברחובות בהם התב"ע המאושרת מאפשרת שימוש מסחרי של בתי אוכל, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תוך הבטחת זכות המעבר החופשית, התאמה לאופי הרחוב ולמרחב הציבורי, העדר פגיעה בגובלים ועיצוב התואם את הרחוב וכד'
2. הפרגודים יוקמו תוך שמירה על כל המגבלות והדרישות של חוקי העזר העירוניים והנחיות העיריה ועל זכויות המעבר של העוברים והשבים.
3. הפרגודים יתוכננו ויעוצבו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית וכך שישתלבו בחזית המסחרית בחומרים, צבעים.
4. במידה וקיימים פרגודים אחרים בסמיכות לפרגוד המבוקש, יותאם הפרגוד החדש לאלו הקיימים בסמיכות.
5. חיבורי הפרגוד למבנה ולרצפה יהיו פריקים.
6. על הפרגוד והגישה, יחולו תקני הנגישות התקפים לעת מתן היתר.

א.3. הנחיות עיצוב ובינוי :

1. תותר סגירה עונתית בפרגודים, בתחום המגרש במרווח הקידמי ובתחום המידרכה הצמודה למגרש. יובהר כי לפחות 2.5 מ' מתחום המידרכה ישארו פנויים וישמשו למעבר ציבורי.

א.4 שטח מקסימלי לסגירה עונתית :

1. בתחום הדרך שטח מקסימלי לסגירה עונתית 35 מ"ר.
2. סה"כ שטח הבניה שיותר לסגירה עונתית לבית אוכל בתחום המגרש ובתחום המדרכה לא יעלה על 50 מ"ר גם יחד.

א.5 הצבת הסגירה העונתית ופירוקה :

1. ניתן לתת היתר בניה לסגירה העונתית שתוצב בחזית בית אוכל, אשר לו היתר תקף.
2. הסגירה העונתית, שתוצב כולה או בחלקה בשטח בייעוד ציבורי, תפורק בתום עונת החורף, למעט החלק הקונסטרוקטיבי הקבוע של הסגירה העונתית הכולל את עמודי הפרגוד, הקיר המקביל לבית העסק והגג.
3. החלק הקונסטרוקטיבי הקבוע הינו עפ"י המופיע בסעיף א.8 שבהמשך.
4. ברח' הרברט סמואל יחשב החלק הקונסטרוקטיבי רק לתמיכות הקרובות לשפת הרחוב. שאר התמיכות (במידה ותהיינה) תפורקנה.

א.6 מיקום הסגירה העונתית :

1. הצבת הסגירה העונתית תותר על מדרכות, החלק הסלול של הרחוב המיועד למעבר הולכי רגל, לרבות כיכר, רחבה, מעבר, סטוין ומרווח קדמי, ובלבד שיהיו סלולים ושקיימת בהן זכות מעבר לציבור ברוחב של 2.5 מ' לפחות.
2. הוראה זו תקבע כהוראה שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
3. הסגירה העונתית תוצב רק בשטח המצוי במדרכה, שלגביו יש לבית האוכל היתר תקף כאמור להעמדת שולחנות וכיסאות.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>4. מיקומה של הסגירה העונתית ביחס לבית האוכל יהיה באחד משני מצבים, כאשר לכל רחוב יהיה מתאים אחד ממצבים אלו למיקום הסגירה העונתית:</p> <p>א. סגירה עונתית שאינה נסמכת בכל אחת מדפנותיה על בית האוכל ברחוב הרברט סמואל, למעט באזור הכיכר.</p> <p>ב. סגירה עונתית הנסמכת בדופן האחת שלה לפחות על בית האוכל ברחובות רוטשילד והנשיא.</p> <p>לגבי הסגירה העונתית אשר בסעיף ד' 1' לעיל (סגירה עונתית ברחוב הרברט סמואל):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב המעבר הפנוי להולכי רגל במדרכה או בשטח הציבורי לא יקטן מ' 2.5 מ' ולא תותר הצבת שולחנות וכיסאות באזור זה. רוחב המעבר הפנוי יהיה המרחק בין הסגירה העונתית ומישור חזית בית האוכל. סטיה מההוראה שבסעיף זה מהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. מבנה הסגירה העונתית לא יחסום כניסות או מעברי תשתיות הקשורים או סמוכים לבית האוכל, וכן פתחי מערכות של תשתיות עירוניות. 3. מיקום הסגירה העונתית, לא יהווה הפרעה למערכת התנועה המוטורית הקיימת בסביבתו. מרחק הסגירה ממיסעת הדרך ייקבע ע"י מהנדסי התנועה של הרשות המקומית. 4. הסגירה העונתית לא תהווה חסימה, בדרך כלשהי לגישה לתחנת אוטובוס קיימת. 5. במבנים בתחום הכיכר, פרגודים יותרו בצמידות למבנה המסחרי בלבד. 	
<p>אדריכלות</p> <p>חלק שני-פרגודים</p> <p>פרגודים בבתי אוכל</p> <p>תוכנית זו מבטלת את תוכנית חד/1461/א ותבוא במקומה.</p> <p>הוראות</p> <p>לגבי הסגירה העונתית אשר בסעיף ב' לעיל (סגירה עונתית ברחובות רוטשילד והנשיא):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב המעבר הפנוי להולכי רגל במדרכה או בשטח הציבורי לא יקטן מ' 2.5 מ' ולא תותר הצבת שולחנות וכיסאות באזור זה. רוחב המעבר הפנוי יהיה המרחק בין קיר הסגירה העונתית ובין קו עמודי התאורה או העצים. סטיה מההוראה שבסעיף זה מהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. מבנה הסגירה העונתית לא יחסום כניסות או מעברי תשתיות הקשורים או סמוכים לבית האוכל, וכן פתחי מערכות של תשתיות עירוניות. 3. מיקום הסגירה העונתית לא יהווה הפרעה למערכת התנועה המוטורית הקיימת בסביבתו. מרחק הפרגוד ממיסעת הדרך ייקבע ע"י מהנדסי התנועה של הרשות המקומית. 4. הסגירה העונתית לא תהווה חסימה, בדרך כלשהי לגישה לתחנת אוטובוס קיימת. 5. הקו החיצוני של הסגירה העונתית בצידו המזרחי של רח' רוטשילד, לא יבלוט מקו מבנה 	<p>יח</p>



הקניון.

א. 7 מתקנים בתחום הסגירה העונתית:

לא יוקמו ולא יותקנו על קירותיו החיצוניים של הפרגוד מתקנים כל שהם לרבות מזגני אויר, מאווררים ואלמנטי תאורה. על אף האמור לעיל, תותר הצבת מתקנים על קיר בית האוכל בחלק הפנימי של הפרגוד. מכשירים אלו יוסרו במועד פירוק הפרגוד במידה ואינם כלולים בהיתר הבנייה.

א. 8 עיצוב הסגירה העונתית:

הסגירה העונתית תיבנה בהתאם להנחיות העיצוב המפורטות להלן. ההוראות מציגות פרטים דומים/זהים לפרטי הפרגולות ותאורת הרחוב בפיאצה, ונועדו כדי ליצור שפה אדריכלית למרחב הציבורי בעיר חדרה.

א. קירות הסגירה העונתית יהיו אנכיים וישרים או בזווית קלה כלפי הרחוב.

ב. הקירוי יהיה במישור אחד ובזווית שלא תקטן מ 3% יחסית לקו האופקי. דופן המישור המשופע של הגג יוסתר ע"י קורות היקפיות.

ג. לסגירה העונתית לא יתווספו תמיכות ועיגונים מחוץ למישורי קירות הפרגוד.

ד. הסגירה העונתית תיבנה מעמודים, קורות ומילואות.

ה. העמודים והקורות יהיו עשויים מפרופילי פלדה/אלומיניום מגולוונים וצבועים. קירות הסגירה העונתית יהיו עשויים מיריעות או לוחות אשר לפחות 80% משטחם שקוף. הקירוי יהיה מיריעות שקופות או אטומות או מלוחות מתכת.

ו. תתאפשר פתיחה של המילואות בצורה של פירוק, גלגול או קיפול.

ז. לא תתאפשר פתיחה כלפי חוץ של פתחים הקבועים בקירות הסגירה העונתית, למעט דלתות מילוט עפ"י הנחיות מח' כיבוי אש.

ח. עמודי התמיכה להסגירה העונתית יעוגנו לקרקע בצורה שתיצור פגיעה מינימלית בריצוף/כיסוי קרקע, תשתיות תת קרקעיות ועיליות.

ט. מזחלת ומרזב, במידה ונדרשים, יהיו במידות מינימליות ומחומר מתכת.

י. ייתכנו אלמנטי שילוט לבית האוכל, שישולבו במבנה הסגירה העונתית, אשר יאושרו ע"י ועדת השילוט העירונית.

יא. מערכת תאורה אשר תשולב בהסגירה העונתית לא תפגע בהולכי רגל אשר במרחב הציבורי.

יב. גוון הסגירה העונתית ייקבע ע"י אדריכל הועדה המקומית.

יג. הסגירה העונתית תנוקז בצורה מרוכזת כלפי הדרך.

א. 9 בקשת היתר בניה לסגירה העונתית תהיה מלווה בחישובים סטטיים של מהנדס קונסטרוקציה.

א. 10 לא תותר עקירת עצים לצרכי הקמת הסגירה העונתית.

א. 11 הוראות בנושא עתיקות כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>אדריכלות</p> <p>עיצוב גגות בתוכנית חד/1200 באיזורי המגורים ב-ו-ג</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. ביטול סעיף 15.1 (7) (באיזור מגורים ב) בתוכנית חד/1200. בדבר ההוראה הקובעת גג רעפים משולב עם גג שטוח או גג שטוח בלבד. בשיפוע אחיד לכל כיוון ב 25 מעלות.</p> <p>2. ביטול סעיף 15.2 (7) (באיזור מגורים ג) בתוכנית חד/1200 בדבר ההוראה הקובעת גג רעפים משולב עם גג שטוח או גג שטוח בלבד. בשיפוע אחיד לכל כיוון ב 25 מעלות.</p>	<p>יט</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. כל תוכנית מפורטת/בקשה להיתר בנוגע לבינוי לגובה מעבר לגובה הקיים במרחב, יובא לבחינת ואישור מעהב"ט.

ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.

ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ד. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:

1. בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: AIR21@IDF.GOV.IL.

2. יש לודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.

ה. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט.

ו. תוקף התייחסות זה הינו לפרק זמן של שנתיים ממועד הוצאתה. בתום תקופה זו יפקע תוקפה ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתנו.

ז. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של אישור התוכנית, לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כל שהיא לתכניה של התוכנית ולאמור בה.

ח. אין מסמך זה מחליף כל היתר אחר המתחייב עפ"י כל דין.

6.2

היטל השבחה

1. היטל השבחה ייגבה עפ"י חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר