

3-2013

(*)

26

תפניג התנון

947/30

307 - 17/12/92

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שינוי לתכנית מתאר מס' חד/947 - קביעת הוראות בניה למרתפים

התנון
תפניג

W

חתימות

חתימת המתכנן:

י. פינצי, ש. רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת התוכנית מס' 947/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4166
מיום 17.12.92

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית מס' חד/מס' 947
הועדה המקומית בישיבתה מס' 16
מיום 18.11.91 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית המקיפה לעיל.
מנהרס הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
ד"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מיום 14.3.93
סמנכ"ס לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

- תאריך:
- 21.4.91 - לדיון בוועדה המקומית.
 - 19.11.91 - לדיון בוועדה המחוזית.
 - 21.6.92 - להפקדה.
 - 7.6.93 - למתן תוקף.

הודעה על איסור הבניה מס' 947/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4172
מיום 2.12.93

1. שם התכנית: תכנית שינוי לתכנית מתאר מס' חד/947 - קביעת הוראות בניה למרתפים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
3. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
4. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
5. מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה למרתפים.
6. תחולת התכנית: מרחב תכנון מקומי, חדרה.
7. פ ר ש נ ו ת: "מרתף" פירושו כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, תוספת שלישית, סעיף 1.00.1.
8. יחס לתכניות מאושרות:
בכל מקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו על הוראות כל תכנית שהופקדה או שניתן לה תוקף לפני תחילת תקפה של תכנית זו.
9. הוראות בניה ושימושים:
בנוסף להוראות הבניה שנקבעו בכל תכנית מותר יהיה לבנות מרתפים כדלקמן:
א. באיזור מגורים צמודי קרקע
(1) שטח בניה מקסימלי 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות.
(2) שמושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן.
(3) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
(4) המרתף יבנה בקווי הבנין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

(5) כל בניה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באיזור.

ב. באיזור מגורים בבתי קומות

(1) ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים עפ"י ההוראות בסעיף א' לעיל.

(2) ליחידות שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר שטח זה ייחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.

(3) שימושים מותרים:

(א) מחסן כללי משותף לדיירי הבית. מחסן זה יירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבנין.

(ב) חניה.

(ג) חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית.

(ד) מרחב מוגן.

(4) לא יותר שימוש מסחרי במרתף ואין להשכיר בו שטחים. שטח מרתף לשימושים הנ"ל ייחשב כשטח שירות.

(5) המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין אלא אם לדעת התעדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסטטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים, והדבר נדרש מבחינה תכנונית לחניה.

במקרה זה ניתן לאשרו בקו 0.

היתר למרתף מעבר לקוי הבנין לא ינתן אלא לאחר משלוח הודעה לשכן 30 יום לפני מתן ההיתר ולאחר שתגובתו הובאה בפני ועדת המשנה או רשות הרישוי, לפי הענין.

(6) שטח המרתף ייחשב כשטח שירות ושיעורו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו. במקרה של חניה בקו 0, עפ"י סעיף 5 לעיל, שיעור שטח המרתף עשוי להגיע עד ל-100% משטח המגרש.

ג. באיזור מסחרי (לשימושים המסחריים בלבד)

- (1) שימושים מותרים: מקלט, חניה, חדרי מכונות, פירי מעליות, צנרת ומיזוג אויר. שטחים אלה ייחשבו כשטחי שירות. גודל קומת המרתף יהיה כגודל קומת הקרקע למעט במקרה של שימוש לחניה ואזי יכול הגודל להגיע עד ל-100% משטח המגרש.
- (2) במרתפים יחושבו כשטחים עיקריים השימושים המסחריים בלבד לרבות מחסנים מסחריים אך למעט המפורט להלן: (במקרה זה ייחשבו מחסנים אלה כשטחי שירות)
 - (א) מחסנים לחנויות ולמשרדים בשטח של עד 40% משטח היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות, בתנאי שיש קשר ישיר בינם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.
 - (ב) לחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר יותרו בנוסף מחסנים בשטח 30% משטח החנות בתנאים כאמור בס"ק (א) לעיל.
 - (ג) שטח המחסנים ילקח בחשבון לצורך תקן החניה.
- (3) תותר חניה בקו 0 תוך הקפדה על השתלבות אסטטית ואי פגיעה בשכן.
- (4) במקרה של מבנה משולב למסחר ולמגורים יותרו שטחי מרתפים נוספים לדירות עפ"י סעיף ב' לעיל.

ד. באיזור תעשייה, ובאיזור מלאכה ובאיזור אחסנה ושירותי מסחר

- (1) שימושים מותרים שיחושבו כשטחי שירות: מקלט, חדרי מכונות, פירי צנרת מעליות ומזוג אויר, חניה.
- (2) יותרו מחסנים לשימוש המפעל אך אלה יחושבו כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה עפ"י תכנית מפורטת מאושרת החלה בשטח.
- (3) גדל המרתף יהיה כגודל הקומה מעליו למעט במקרה של שימוש לחניה ואזי יכול הגודל להיות עד 100% משטח המגרש.

ה. בשטח לבניי ציבור

- (1) ניתן יהיה לבנות מרתפים לשימושים המותרים והמתבצעים במבנה, ולשטחים הנחוצים להפעלתו. במקרה זה ייחשב השטח כשטח עיקרי.
- (2) שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח הבנוי למטרת מחסנים, ארכיבים, חדרי מכונות, מדרגות, מעליות ובנוסף לכך מקלט או מרחב מוגן עפ"י הוראות הג"א.
- (3) במקרה של שימוש לחניה יכול להיות גדל המרתף עד 100% משטח המגרש.
- (4) שטח המרתף לשימוש עיקרי ילקח על פי שימושיו בחישוב מספר מקומות החניה.
- (5) תותר חניה בקו 0 תוך הקפדה על השתלבות אסטטית ואי פגיעה בשכן.

ו. איזור מלונאות תיירות ונופש

- (1) כל התכליות המותרות באיזור, בתנאי שיחושבו כשטחים עיקריים.
- (2) מחסנים, מקלטים, חדרי מכונות, פירי צנרת מעליות ומיזוג אויר וחניה. שטחים אלה ייחשבו כשטחי שירות.
- (3) חניה תותר בקו 0 תוך הקפדה על השתלבות אסטטית ואי-פגיעה בשכן.
- (4) גודל המרתף יהיה כגודל הקומה מעליו למעט במקרים של שימוש לחניה ואזי יכול הגודל להגיע ל-100% מהשטח.

ז. שטח ציבורי פתוח

מקלטים.

ח. שטח לספורט

כמו במבני ציבור.

ט. שטח למוסד

כמו במבני ציבור.

י. שטחים אחרים

בשטחים בעלי יעודים אחרים שאושרו בתכנית מפורטת, אשר לא כללה הוראות למרתפים, יהיה זה בסמכותה של התעדה המקומית לאשר מרתפים בהתאם להוראות תכנית זו בהתאמה לשימושים ולפעילות שיהיו באזור זה.

יא. תשתיות ותחנות טרנספורמציה

תשתיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.