

4 89

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

שינוי תכנית מפורטת מס' חד/1001 - שינוי הוראות בניה במרכז חדרה

חתימות

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' חד/1001

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.7.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד/1001

הועדה המקומית בשיבוצה מס' 28

מיום 24.2.93 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.9.94 לאשר את התכנית מס' חד/1001

מנהל הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך:

לדיון בועדה המקומית.	20.10.92
לדיון בועדה המחוזית.	12.7.93
להפקדה.	3.4.94
למתן תוקף.	6.8.95

הודעה על אישור תכנית מס'.....

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4244

מיום 1.9.94

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא שינוי תכנית מפורטת מס' חד/1001 - שינוי הוראות בניה במרכז חדרה.
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תחום חלוחה של התכנית ומפת מפתח לתכניות מפורטות בקנ"מ 1:1250.
3. **ת ש ר י ט:** התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. **גבולות התכנית** גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. **שטח התכנית:** 720 דונם.
6. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **ה מ ק ו ם:** חדרה, איזור מע"ר ומרכז אזרחי.
8. **גושים וחלקות:** גוש: 10034
חלקות: 36-34, 135, 140, 169, 171, 202-205, 229, 230, 273, 274, 315, 375, 385.
חלק מחלקות: 33, 39, 128, 130, 131, 134, 141-144, 162, 163, 172, 275, 316, 386.
- גוש: 10035
חלקות: 10, 12, 13, 69, 115, 133, 248, 400, 401, 408, 435, 409.
- חלק מחלקות: 9, 11, 18, 23, 68, 72, 103, 106-111, 114, 378, 434.

גוש: 10036

חלקות: 12, 27, 28, 100, 103, 182-179, 188, 189,
192, 194, 207-204, 215, 226, 231, 233, 240, 242,
248, 253, 259, 260, 264-262, 277, 292, 293,
310-308, 312, 315, 316, 321-318, 324, 338, 351,
353, 354, 376, 377, 387, 398, 404, 407, 408, 410,
412, 413, 415, 417, 420, 432, 433, 438, 446, 447

חלק מחלקות: 5, 11, 17-13, 22-19, 24, 26, 29, 31,
35-33, 40, 41, 44, 45, 53, 59, 60, 63, 79-75, 95,
99, 101, 104, 114-110, 116, 124-120, 126,
132-130, 137, 183, 190, 193, 199, 200, 203, 208,
213, 216, 217, 225-219, 230-227, 232, 234, 235,
237, 238, 241, 243, 247-245, 249, 250, 252, 254,
255, 257, 258, 267, 272-269, 276, 278, 291, 313,
322, 329, 336, 337, 339, 348, 352, 355, 356, 373,
452, 435, 422, 375

גוש: 10037

חלקות: 9, 39, 83, 93, 189-187, 203-201, 211-207,
251-248, 263-260, 266, 267, 273, 311, 327,
331-329, 334, 338, 340, 346, 369, 370, 384-382,
395, 396, 400, 401, 406, 407, 421, 422, 438, 444,
446, 451, 452, 456, 457, 463, 474-472, 494, 495

חלק מחלקות: 1, 4, 6, 8, 12-10, 16, 18, 20, 23,
24, 38, 40, 42, 45, 52, 54, 57, 64, 65, 68,
77-70, 79, 92-84, 96, 199, 206-204, 228, 272,
276, 293-290, 302-296, 304, 310, 318-312, 325-320,
328, 336, 337, 339, 343-341, 345, 371, 373, 375,
385, 388, 389, 397, 399, 404-402, 412, 417-414,
462, 471, 493, 496

גוש: 10049

חלקות: 232

חלק מחלקות: 27, 88, 89, 97-95, 111-108, 118-115,
120, 126-124, 159-153, 181-178, 215, 219-217,
225, 255, 269

גוש: 10054

חלק מחלקות: 23, 58, 65, 67, 75, 106-99

9. היוזם ומגיש

התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.

10. עורכי התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

11. בעלי הקרקע: שונים.

12. מטרת התכנית

א. שינוי הוראות הבניה באיזור מע"ר ובאיזור מרכז אזרחי כדלקמן:

- (1) העלאת צפיפות.
- (2) הגדלת מספר הקומות.
- (3) שינוי פרישת אחוזי המסחר.
- (4) הגדלת אחוזי הבניה.

ב. ביטול ההוראה בתכנית חד/781 בדבר הקמת בית דואר בחלקה 438 בגוש 10036.

ג. שינוי יעוד מאיזור מע"ר (למגורים) למע"ר (מגורים ומסחר) בחלקה 23 בגוש 10037.

13. פ ר ש נ ו ת

א. משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

ב. קומה מפולשת תהיה כהגדרתה בחוק.

14. יחס לתכניות מאושרות

א. התכנית משפיעה על תכנית מתאר חדרה חד/450 המופקדת מיום 9.2.82 ושהוחלט לאשר בועדה המחוזית ביום 1.10.87.

ב. תכנית זו משנה ובאה במקום התכניות הבאות בתחומי חלותה:

(1) תכנית מאושרת מס' חד/765 - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.

הערה: הוראות תכנית חד/765 לענין הצורך בהגשת תכנית מפורטת ו/או תכנית בינוי למשבצות תכנון נשארות בתוקפן.

- (2) תכנית מאושרת מס' חד/765 א' - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.
- (3) תכנית מאושרת מס' חד/765 י' - נשארת בתקפה למעט בנושא הגובה והצפיפות שיהיו עפ"י תכנית זו - חד/1001.
- (4) תכנית מאושרת מס' חד/765 י"ד - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.
- (5) תכנית מאושרת מס' חד/781 - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.
- (6) תכנית מאושרת מס' חד/807 - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.
- (7) תכנית מאושרת מס' חד/809 א' - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.
- (8) תכנית מאושרת מס' חד/814(במ) - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.
- (9) תכנית מאושרת מס' חד/814 ב' - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.
- (10) תכנית מאושרת מס' חד/849 - הוראות תכנית חד/1001 עדיפות.

הערה: בכל יתר ההוראות תקבענה התכניות הנ"ל.

15. תכליות ושימושים

15.1 מע"ר (מגורים בלבד)

בניי מגורים.

15.2 שטח למרכז אזרחי

- א. כל השמושים המותרים בשטח לבניי ציבור.
- ב. מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי.
- ג. מגורים, משרדים ומסחר.

15.3 איזור מע"ר מגורים ומסחר ומע"ר מיוחד מגורים ומסחר

- א. מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר.

- ב. משרדים באגף נפרד.
- ג. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.
- ד. מסעדות ומזנונים.
- ה. סוכנויות של חברות מסחריות.
- ו. בנקים ומשרדים.
- ז. שירותים רפואיים.
- ח. בית גיל זהב רק באיזור מע"ר מיוחד מגורים ומסחר.
- ט. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות.
- י. מועדונים חברתיים ופרטיים.
- יא. תחנת דלק מטיפוס א' באיזור מע"ר מיוחד עפ"י ת.מ.א. 18 בחניון מבונה בלבד.

הערה: השימושים המופיעים בסעיפים ט', י' ומסחר סיטונאי לא יותרו במבנים משולבים למסחר ומגורים.

15.4 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

16. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	גבול התכנית
צבע כתום עם פסים אנכיים באפור	איזור מע"ר (מגורים בלבד)
צבע אפור	איזור מע"ר מגורים ומסחר
צבע אפור מותחם אפור כהה עם פסים אלכסוניים באפור כהה	איזור מע"ר מיוחד מגורים ומסחר
צבע כתום עם פסים אלכסוניים בחום כהה	איזור מרכז אזרחי
2 קוים שחורים מקבילים	קיר משותף

17. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

חישוב שטחי הבניה יהיה מהמגרש נטו.

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה ב-%	מס' קומות מקס'	אחוזי בניה מירביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	האיזור
	אחור	צד	חזית						
<p>א. 12 יח"ד (למגורים) לדונם.</p> <p>ב. אחוזי בניה למסחר ר' סעיף 18 (3) להלן.</p>	6	4	5	161-171	8 ק' ע"ע למגורים בלבד 7 ק' ללא מגורים 8 ק' + ק. עמודים למבנה מעורב	30	1000	18	מע"ר (מגורים) (ומסחר)
<p>א. 12 יח"ד (למגורים) לדונם.</p> <p>ב. לא יותר שימושים מסחריים.</p>	6	4	5	161-171	8 ק' ע"ע לפי פירוט להלן	30	1000	18	מע"ר (מגורים)
<p>א. 12 יח"ד (למגורים) לדונם.</p> <p>ב. אחוזי בניה למסחר ר' סעיף 18 (3) להלן.</p>	6	4	5	131-141	8 ק' ע"ע למגורים בלבד 7 ק' ללא מגורים 8 ק' + קומת עמודים למבנה מעורב	35	1000	20	מרכז אזרחי

ה ע ר ו ת

(1) באיזור מע"ר מגורים, מע"ר מגורים ומסחר ומרכז אזרחי יהיו אחוזי הבניה פרוגרסיביים כדלקמן:

<u>באיזור מע"ר מגורים</u>	-	166% לבנין בגובה 5 ק' ע"ע.
		168.5% לבנין בגובה 6 ק' ע"ע.
		171% לבנין בגובה 7-8 ק' ע"ע.
<u>באיזור מע"ר מגורים ומסחר</u>		
<u>בבנין למסחר בלבד</u>	-	161% לבנין בגובה 5 ק'.
		163.5% לבנין בגובה 6 ק'.
		166% לבנין בגובה 7 ק'.
<u>בבנין מעורב למסחר ומגורים</u>	-	166% לבנין בגובה 6 ק' + ק. עמודים.
		168.5% לבנין בגובה 7 ק' + ק. עמודים.
		171% לבנין בגובה 8 ק' + ק. עמודים.
<u>באיזור מרכז אזרחי</u>		
<u>בבנין למגורים בלבד</u>	-	136% לבנין בגובה 5 ק' ע"ע.
		138.5% לבנין בגובה 6 ק' ע"ע.
		141% לבנין בגובה 7 ק' ע"ע.
<u>בבנין למסחר בלבד</u>	-	131% לבנין בגובה 5 ק'.
		133.5% לבנין בגובה 6 ק'.
		136% לבנין בגובה 7 ק'.
<u>בבנין מעורב למסחר ומגורים</u>	-	136% לבנין בגובה 6 ק' + ק. עמודים.
		138.5% לבנין בגובה 7 ק' + ק. עמודים.
		141% לבנין בגובה 8 ק' + ק. עמודים.

- (2) לא ינתנו הקלות בגובה הקומות.
- (3) הקומה המפולשת בבעלות ולשימוש דיירי דירות המגורים לשטחי שירות בלבד.
- (4) ביטול הקמת בית דואר בחלקה 438 בגוש 10036.
- (5) תחנת תדלוק בחלקות 105, 106 בגוש 10054 תוכל להמשיך לפעול ולהשתלב במסגרת הבניה העתידית כפוף להסדרי תנועה נאותים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- (6) קוי הבנין יוגדלו ב-1 מ' בכל המרווחים לכל קומה שמעל 5 קומות, כדי לשמור על דירוג הבנינים שגובהם עולה על 5 קומות.
- (7) גובה קומת עמודים לא יעלה על 2.2 מ'.
- (8) בניה בקיר משותף:
חובת קו בנין 0 (אפס) במקומות בהם מסומן בתשריט קוים שחורים עבים מקבילים חלה חובת בניה בקו 0 (אפס) לכל אורך המגרש.
- לא תותר פתיחת פתחים בקו בנין 0.

פ.1
5.11.95

18. הנחיות מיוחדות לאיזורים מסחריים

- (1) בבנין מעורב למסחר ומגורים תהיה חובת בניה קומת עמודים בין מסחר ובין מגורים.
על היזם לרשום הערת אזהרה בטאבו כי קומת העמודים תרשם כרכוש משותף בבעלות בעלי הדירות בלבד.
על מבקש ההיתר לפתח את קומת העמודים, לרצף ולהתקין אדניות וגינון אחר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- (2) בבנין מעורב למסחר ו/או משרדים ומגורים תהיה חובה כניסה נפרדת למגורים.
- (3) סה"כ אחוזי הבניה שיתרו בקומת קרקע למסחר יהיה 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. בפתרון החניה לא תינתן אפשרות לכופר חניה.
- (4) בבנינים המשלבים עסקים ומגורים פתרונות החניה ופתרונות סילוק האשפה יהיו נפרדים לעסקים ולמגורים.
- (5) בקשות לבניה הכוללות שימושי מסחר ותרבות המעורבים במגורים יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

19. שטחי שירות

אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 17 הנם לשמושים עיקריים.

בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

קבוצה	האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א. דירות מגורים	(1) מע"ר - מגורים	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.	חניה עד ל-100% שטח המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.
	(2) מע"ר - מסחר ומגורים (בקטע (המגורים))	בקומת עמודים עד 50% משטח הקומה, למבואה, חדר מדרגות, ח. עגלות, מכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח 30 מ"ר.	מחסן כללי, ח. עגלות חדרי מכונות כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
	(3) מרכז אזרחי (בקטע (המגורים))	בקומת מגורים 40 מ"ר למבואה ולחדר מדרגות בכל קומה ומרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	
	(4) מע"ר מיוחד (בקטע (המגורים))	מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בין אם הנו בקומה ובין אם הנו בקומת עמודים.	
		חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים.	
ב. אזורים מסחריים	(1) מסחרי	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א	20% מהשטח הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
	(2) מרכז אזרחי (בקטע המסחרי)	קולונדה או גגון בעומק 3 מ'	חניה עד ל-100% שטח המגרש ובאם נדרש עד ל-200% במקרה של חניון כפול.
	(3) מע"ר מסחר ומגורים (בקטע המסחרי)	20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מבואה ומילוט.	
	(4) מע"ר מיוחד (בקטע המסחרי)	20% נוספים מהשטח העיקרי, במקרה של מעבר (פסג') פנימי.	בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום למכירה.
		5% מהשטח העיקרי לאחסנה.	
		באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.	

20. חניה

- א. שעור חניה למכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ושינויהן מעת לעת.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ג. בתחום תכנית זו לא ינתן כופר חניה.

21. תכנית הפיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

22. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מטר.

23. תחנות טרנספורמציה

- (א) תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
- (ב) תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי אישור אדריכל העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה.

(ג) על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

24. קווי חשמל

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

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>קו חשמל במתח נמוך:</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	תייל קיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>		
6.50 מ'	5.00 מ'	תייל קיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו

הערה: המרחקים מקוים קיימים יילקחו מהתייל הקיצוני. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

25. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.