

Handwritten signature/initials

מ ח ר ז ת י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/1001ג - שינוי לתכנית מס' חד/1001

שינוי הוראות בניה במרכז חדרה

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית: יהושע פינצק, שמואל רות

אדריכלים ומתכננים ערים בע"מ

יטעו על התכנית	מס' חד/מק/1001ג
רסמה וטיחון	ב"מ 5.9.96
יעתון	"סאל" ביום 5.9.96
עיתון מקומי "משל" תשנ"ז	ביום 6.9.96
חתימת הועדה המקומית	

עדה מקומית
 תיקדת תכנית מס' חד/מק/1001ג
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבתה מס' 9701 ביום 7/7/96
 סמנל תכנון א"ר הועדה

עדה מקומית
 תיקדת תכנית מס' חד/מק/1001ג
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבתה מס' 96008 ביום 31/7/96
 סמנל תכנון א"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' חד/מק/1001ג	
פורסם	ביום 12.5.97 "סאל"
ובטיחון	ביום 14.5.97 "ב"מ"
יעתון מקומי "משל" תשנ"ז	ביום 16.5.97

על הפקדת תכנית מס' חד/מק/1001ג
 סמל בילקוס הפרסומים מס' 777
 10/10/96

Handwritten notes:
 באגרי על אישור תכנית/רמה
 באגרי (נסוחים אס' אס' אס')
 מאי 3785
 מאי 12.6.97

תאריך:

- לדיון בוועדה המקומית	14.7.96
- להפקדה	2.9.96
- למתן תוקף	14.1.97

גוש: 10037										
211-207	203-201	189-187	93	83	39	9	חלקות:			
327	311	273	267	266	263-260	251-248				
384-382	370	369	346	340	338	334	331-329			
444	438	422	421	407	406	401	400	396	395	
	495	494	474-472	463	457	456	452	451	446	
23	20	18	16	12-10	8	6	4	1	חלק מחלקות:	
68	65	64	57	54	52	45	42	40	38	24
272	228	206-204	199	96	92-84	79	77-70			
318-312	310	304	302-296	293-290	276					
371	345	343-341	339	337	336	328	325-320			
412	404-402	399	397	389	388	385	375	373		
	496	493	471	462	417-414					
גוש: 10049										
חלקות: 232										
118-115	111-108	97-95	89	88	27	חלק מחלקות:				
219-217	215	181-178	159-153	126-124	120					
	269	255	225							
גוש: 10054										
חלק מחלקות: 106-99, 75, 67, 65, 58, 23										

7. היוזם ומגיש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.

התכנית:

8. עורכי התכנית:

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

9. בעלי הקרקע:

שוניס.

10. מטרת התכנית

שינוי תכנית מס' חד/1001 ותכנית מתאר מופקדת חד/450 לגבי הוראות הבניה באיזור מע"ר ובאיזור מרכז אורחי כדלקמן:

א. שינוי במתן הקלות לגובה הקומות.

ב. שינוי בהקלות במספר הקומות.

ג. שינוי בגובה קומת עמודים.

ד. שינוי קוי בנין והחובה לשמור על דירוג בניינים שגובהם עולה על 5 קומות.

11. פרשנות

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

12. יחס לתכניות מאושרות

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

ב. הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית חד/1001 בתחומי חלותרה.

13. תכליות ושימושים

13.1 מע"ר (מגורים בלבד)

בניי מגורים.

13.2 שטח למרכז אזרחי

א. כל השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור.

ב. מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי.

ג. מגורים, משרדים ומסחר.

13.3 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 (בתכנית חד/765'י).
- ט. בני 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 (בתכנית חד/765'י).
- הערה: השימושים המופיעים בסעיפים ט', י' ומסחר סיטונאי לא יותרו במבנים משולבים למסחר ומגורים.

13.4 מערכות תשתית

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

14. 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, או 7 ק' ללא מגורים, או 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, או 7 ק' ללא מגורים, או 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:

באיזור מע"ר מגורים

- 166% לבנין בגובה 5 ק' ע"ע.
- 168.5% לבנין בגובה 6 ק' ע"ע.
- 171% לבנין בגובה 7-8 ק' ע"ע.

באיזור מע"ר מגורים ומסחר

- בבנין למסחר בלבד
 - 161% לבנין בגובה 5 ק'.
 - 163.5% לבנין בגובה 6 ק'.
 - 166% לבנין בגובה 7 ק'.
- בבנין מעורב למסחר ומגורים
 - 166% לבנין בגובה 6 ק' + ק. עמודים.
 - 168.5% לבנין בגובה 7 ק' + ק. עמודים.
 - 171% לבנין בגובה 8 ק' + ק. עמודים.

באיזור מרכז אזרחי

- בבנין למגורים בלבד
 - 136% לבנין בגובה 5 ק' ע"ע.
 - 138.5% לבנין בגובה 6 ק' ע"ע.
 - 141% לבנין בגובה 7 ק' ע"ע.
- בבנין למסחר בלבד
 - 131% לבנין בגובה 5 ק'.
 - 133.5% לבנין בגובה 6 ק'.
 - 136% לבנין בגובה 7 ק'.
- בבנין מעורב למסחר ומגורים
 - 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 במספר הקומות.
- (3) הקומה המפולשת בבעלות ולשימוש דיירי דירות המגורים לשטחי שירות בלבד.
- (4) קוי הבנין יהיו נכונים לכל גובה של מבנה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש זירוג הבניינים, עפ"י האפשרויות במגרש ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או אדריכל העיר.
- (5) גובה קומת עמודים לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.
- (6) חובת קו בנין 0 (אפס) - בניה בקיר משותף: במקומות בהם מסומן בפשריט קוים שחורים עבים מקבילים חלה חובת בניה בקו 0 (אפס) עפ"י תכנית בינוי באישור מהנדס העיר או אדריכל העיר.
- לא תותר פתיחת פתחים בקיר המשותף.

15. 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 שיותרו בקומת קרקע למסחר יהיה 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. בפתרון החניה לא תינתן אפשרות לכופר חניה.
- (4) בבניינים המשלבים עסקים ומגורים פתונות החניה ופתונות סילוק האשפה יהיו נפרדים לעסקים ולמגורים.
- (5) בקשות לבניה הכוללות שימושי מסחר ותרבות המעורבים במגורים יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

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

17. חנייה

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

18. 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 מגונן.

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

19. 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.

20. תחנות טרנספורמציה

- (א) תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
- (ב) תחנות טרנספורמציה יוקמו בכל מקום בתיאום עם חב' החשמל ובאישור מהנדס העיר. 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.

21. 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'	מתיל קיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>		
6.50 מ'	5.00 מ'	מתיל 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 היוזמים ובתיאום עם חברת החשמל.