

3 - 3601

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/450 ה' - שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר, בהתאם לשימושים

ח ת י מ ו ת

חתימת עורכי התכנית: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/450
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4720
מיום 12.1.99

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חד/450
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.4.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. חד/450
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4783
מיום 11.7.99

ח ד ר ה
תכנית מס' חד/450
95003
23/3/95
החליטה להמליץ על
ההצעה לעיל
תאריך: 23/3/95
יו"ר הועדה המקומית
ח ד ר ה

תאריך:	
22.3.95	— לדיון בועדה המקומית.
18.12.95	— לדיון בועדה המחוזית.
16.9.96	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
3.8.97	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
23.9.98	— להפקדה.
2.5.99	— למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' תד/450 ה' - שינוי הוראות בניה באיזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר, בהתאם לשימושים.

2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.

3. חלות התכנית: תכנית זו תחול על כל תחום השיפוט של חדרה.

4. ה מ ק ו ם: חדרה.

5. היוזם ומגיש התכנית: עיריית חדרה.

6. בעלי הקרקע: שונים.

7. עורכי התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' צבי 12 רמת-גן מיקוד 52504
טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862.

8. מטרת התכנית

א. שינוי הוראות בניה באיזורי מגורים א' ו-ב'.

ב. קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

9. פ ר ש ו ת

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה תד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית תד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

10. יחס לתכניות מאושרות

א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותה, למעט במקרים שבהם נקבעו בתכניות מאושרות או מופקדות שטחי שירות בשיעור הגדול מהשיעור שנקבע בתכנית זו.
תוכנית זו תוכל להוסיף שטחי שירות אך לא לגרוע.

ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מס' חד/450, שפורסמה להפקדה בתאריך 2.9.82 ב.פ. 2846.

ג. תכנית זו משנה תכניות חד/700 שפורסמה לאישור ב- 5.3.81 ב.פ. 2696 וחד/701 שפורסמה לאישור ב- 20.11.80 ב.פ. 2673.

11. הוראות בניה

11.1 מס' יח"ד באיזור מגורים א'

מגרש מינימלי באזור מגורים א'-500 מ"ר ליחידת מגורים אחת ו-800 מ"ר לשתי יחידות מגורים. במגרשים אשר שטחם גדול מ-800 מ"ר, תהיה כל יחידה על 400 מ"ר. במידה והשטח שישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה והקטנה מ-400 מ"ר), תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימלית.

הערה: שינוי זה יחול בכל שטח העיר למעט בתחום תכנית חד/701.

11.2 אחוזי הבניה לשימושים עיקריים באיזור מגורים א' ומגורים א-1 בתכניות חד/700 וחד/701

אחוזי הבניה יהיו 40%.

11.3 אחוזי הבניה לשימושים עיקריים באיזור מגורים ב' בתכנית חד/700

אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% במידה ויוקמו יח' קוטג'ים יותר ו-60%.

12. שטחי שירות

(1) בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.

(2) בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

קבוצה	האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א. מגורים צמודי קרקע *(1)	1. מגורים א' 2. מגורים ב'	חניה 25 מ"ר ליח' יציאה לגג - 15 מ"ר ליח' מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
ב. דירות מגורים *(1)	1. מגורים ג' 2. מגורים ד' 3. מגורים מיוחד 4. מע"ר - מגורים 5. מע"ר-מסחר ומגורים (בקטע המגורים) 6. מרכז אזרחי (בקטע המגורים) 7. מגורי נופש ד' 8. איזור מסחרי מיוחד (בתחום חד/585א' בקטע המגורים) 9. איזור מיוחד חד/585א' בקטע המגורים	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. <u>מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות):</u> בבנין עד 12 ית"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד. 12-24 יח"ד - 3 מ"ר ליח"ד מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד הערות: (1) לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. (2) שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר. יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.	חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

קבוצה	האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ב. דירות מגורים (המשך)		<p><u>מערכות טכניות:</u> בבנין עד 30 יח"ד-20 מ"ר 30-40 יח"ד - 25 מ"ר מעל 40 יח"ד - 30 מ"ר</p> <p><u>ח. אשפה וגז:</u> בבנין עד 10 יח"ד-15 מ"ר 10-25 יח"ד - 20 מ"ר מעל 25 יח"ד - 25 מ"ר בבנין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	
ג. אזורים מסחריים	<p>1. מסחרי 2. מרכז אורחי (בקטע המסחרי) 3. מע"ר מסחר ומגורים (בקטע המסחרי) 4. חזית מסחרית באזורי מגורים 5. איזור מסחרי מיוחד (בתחום אזורי חד/585' בחלק המסחרי) 6. איזור מיוחד (בתחום חד/585' בחלק המסחרי) 7. שטחים מסחריים באזור מלונאות תיירות ונופש 8. שטח לפיתוח חוף הים</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'. חדרי מדרגות ומבואות 3% מהשטח העיקרי. 5% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, הסקה וקירור. חדרי אשפה וגז² 2% מהשטח מהעיקרי. מעבר פנימי (פסג') - בהתאם לקבוע בתקנות חישוב שטחים בסעיף 9(ד)7</p> <p>באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור וכן בתנאי של כניסה נפרדת מהחלל הציבורי.</p> <p>מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.</p> <p>מחסנים לשטחי מסחר - 20% מהשטח העיקרי של היחידה.</p>	<p>7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות ולמתקני שרות לחדרי מכונות וחדרים טכניים בתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חניה עד ל-300% משטח המגרש. סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של 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.</p>

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור	קבוצה
<p>כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ותנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חניה עד ל-100% שטח המגרש מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, חדרי טכניים, חדרי אשפה, מחסנים, ומבואות.</p> <p>תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.</p> <p>מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.</p> <p>קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.</p>	<p>1. שטח לבניני ציבור.</p> <p>2. שטח למוסד.</p> <p>3. שטח לספורט.</p> <p>4. קרית חינוך וספורט.</p>	<p>ד. ציבורי</p>
<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>אחסנה 10% מהשטח העיקרי. מערכות טכניות 10% מהשטח העיקרי.</p> <p>30 מ"ר לכל חדר מדרגות ומבואה צמודה.</p> <p>מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.</p> <p>חניה עד ל-200% משטח המגרש.</p>	<p>קומת עמודים בשטח הקומה מעליה.</p> <p>קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.</p> <p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>אחסנה 7% מהשטח העיקרי. מערכות טכניות 5% מהשטח העיקרי.</p> <p>חדרי אשפה 1% מהשטח העיקרי.</p> <p>30 מ"ר לקומה לכל חדר מדרגות ומבואה צמודה.</p> <p>מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש והמשטרה.</p> <p>מחסן וחדרי מכונות בשיעור של 20% משטח בריכת השחיה.</p>	<p>1. איזור מלונאות תיירות ונופש</p> <p>2. בתי מלון</p> <p>3. מלונות</p> <p>4. כפר נופש ואכסניות נוער</p>	<p>ה. תיירות מלונאות ונופש</p>

קבוצה	האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
תעשיה, מלאכה ואחסנה	1. תעשיה	מדרגות ומבואות 5% מהשטח העיקרי.	שירותים כלליים בשיעור 30% משטח קומת הקרקע.
	2. מלאכה.	שירותים טכניים - 15% מהשטח העיקרי.	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
אחסנה ושירותי מסחר	3. אחסנה ושירותי מסחר	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט, עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.
		קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.	חניה עד ל-200% משטח המגרש.
		מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.	

(1)* כולל מגורי נופש כהגדרתם בתכנית חז/450.