

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/04/2019

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

24/09/2019

תכנית מס' 302-0583542

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

עדכון הוראות בניה במרחב חדרה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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.

הבהרה:

א התוכנית חלה באיזורים מיועדים לפיתוח בתוכניות קודמות (ללא גנים לאומים, שמורת טבע, שטחי יער, שטחים חקלאים ושטחים לפיתוח חדש) ב התוכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה בכל השטחים עליהם היא חלה.

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/450' 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 יכול את כלל השטחים והשימושים המותרים לשירות (כולל חניה ויתר שימושי השירות) ושמיתוכן יותרו 10% בניה לשימושי שירות שאינם חניה.
5. חלל גג רעפים בבניה 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/450'ה': 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 ובתכנית 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% תכנית 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 הנ"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.
18. עיצוב גגות בתוכנית חד/1200: ביטול ההוראה בתוכנית הקובעת באיזורי מגורים ב,ג גג רעפים משולב עם גג שטוח או גג שטוח בלבד בשיפוע אחיד לכל כיוון ב 25 מעלות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

עדכון הוראות בניה במרחב חדרה

302-0583542

מספר התכנית

13,280 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

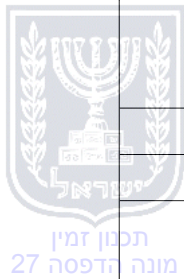
כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			חדרה

שכונה חדרה

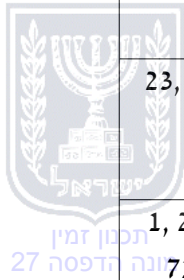
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7726-7727	מוסדר	חלק		
7720	מוסדר	חלק	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	
7726	מוסדר	חלק	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	
7727	מוסדר	חלק	32-132, 138-150, 162, 167-172, 178, 180-244, 246, 248-249, 251	

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
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



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
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	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10034	מוסדר	חלק	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	



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



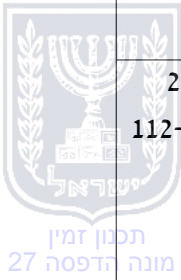
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	מוסדר	חלק	1, 4, 6, 8-12, 16, 18-20, 23-24, 29, 32-34, 38-42, 45, 50, 52, 54, 57, 62-65, 68, 70-77, 79-81, 83-85, 88-93, 103-106, 116-117, 119, 121, 123, 128-129, 131-132, 135, 137, 140, 145, 147-148, 150, 152-153, 157-168, 171, 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	
10040	מוסדר	חלק	5, 56, 58-104	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

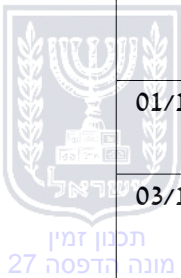


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 29. הוראות תכנית תמא/ 29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 29
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/12/2012	1514	6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב/ 6
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 31. הוראות תכנית תתל/ 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 31

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43. הוראות תכנית תתל/ 43 תחולנה על תכנית זו.	7597	214	02/10/2017
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
חד/ 1461/ א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את התוכנית חד/ 1461/ א	6298	6776	26/09/2011
חד/ 2020	כפיפות	הוראות תוכנית חד/2020 ממשיכות לחול	6798	5358	11/05/2014
חד/ 450/ ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את ההוראות בדבר שטחי שירות למחסנים וחניות מקורות בבניה צמודת קרקע בלבד בייעודי מגורים. וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450/ ה ממשיכות לחול	4783	4713	11/07/1999
חד/ 850	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חד/ 850	3407	447	10/12/1987
חד/ 947	החלפה	תכנית זו מחליפה את הסעיפים 9א ו-9ב בנושא מרתפים למגורים. כל יתר הוראות תכנית חד/ 947 ממשיכות לחול.	4172	1074	02/12/1993
חד/ מק/ 1001/ ג	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראה לחובת בניית קומת עמודים וקומה מפולשת. כל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1001/ ג. הממשיכות לחול.	4531		12/06/1997
חד/ מק/ 450/ ו	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית חד/ מק/ 450/ ו	4706		01/12/1998
חד/ 1001	החלפה	תכנית זו מחליפה רק הוראות בנוגע לקומות עמודים מפולשות כל יתר הוראות תכנית חד/ 1001 ממשיכות לחול.	4356	695	03/12/1995



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1200 / חד	החלפה	תכנית זו מחליפה את ההוראה בנוגע לעיצוב גגות וכל יתר הוראות תכנית חד/1200 ממשיכות לחול.	5342	389	09/11/2004
1212 / חד	החלפה	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	החלפה	תכנית זו מחליפה 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	החלפה	תוכנית זו מחליפה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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		דגן מושלי		1	1:10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15:00 02/09/2019	לאה לאיתה לוטן	02/09/2019		1:10000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 27

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	דרך בגין (1)	114	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא 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 /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 ותכסית 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 לחניית מקורות בבניה צמודת קרקע.
- הוספת שימוש לקיוסקים/מזנונים, שירותים ציבוריים ומחסן תחזוקה במבנה אחד בשצ"פים.
- הוספת שימוש לקיוסקים/ מזנונים ובתי קפה במבני ציבור.
- תוספת זכויות בניה למרתפים 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 27**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תוכנית מאושרת	13,169,733.21	100
סה"כ	13,169,733.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	13,169,733.21	100
סה"כ	13,169,733.21	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 בשב"צ</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבניה במיגרשים ביעוד שב"צ תהיינה על פי תוכניות מאושרות.</p> <p>2. תותר הצבת חדרי טרנספורמציה 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. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</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 פנימי של 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 בנייה: 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 פנימי 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 לפי התוכנית חד/701 המאושרת.</p>	ד
<p>אדריכלות</p> <p>קומת עמודים מפולשת בתחום תוכנית חד/1001, חד/מק/1001ג'</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. ביטול ההוראה בדבר חובת בניית קומת עמודים מפולשת.</p>	ה
<p>אדריכלות</p> <p>שטחים עיקריים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה</p> <p>הוראות בינוי</p> <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>	ו



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<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 להגשת בקשה 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 באזורי מגורים.</p> <p>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 להגשת בקשה להיתר 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 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 לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכד'.</p> <p>ב. שפכי הסלע והעפר שייווצרו מחפירת הבריכה יורחקו מהמגרש לאתר מוסדר לפי ההנחיות המרחביות או לחילופין בהתאם למדיניות הועדה.</p> <p>4. מבני-עזר במרווחים :</p> <p>א. לא תותר הקמת מבני-עזר במרווחי המגרש פרט למבנים המותרים לפי תקנות תכנית בנין-עיר</p>	ז



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>החלה במקום.</p> <p>5. תשתיות</p> <p>א. ניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום מול תאגיד מי חדרה 2. תנאי להגשת היתר להקמת הבריכה יהיה הבטחת ביצוע ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת על ידי מנהל אגף התברואה. 3. ניקוז המים יעשה לשביעות רצון משרד הבריאות ורשות הניקוז ואישורם. <p>ב. אספקת מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת המים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות. 2. מגישי התוכנית יתחייבו ויעשו את כל הסידורים אשר ידרשו על ידי משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוλογית. 3. לפני הגשת בקשה להיתר 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. <p>ג. ביוב:</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת אישור אגף התברואה של עיריית חדרה כי תכנית הביוב הנוגעת לבריכה הוכנה לשביעות רצונו.</p>
ח	<p>אדריכלות</p> <p>חניות מקורות באזורי מגורים בבניה צמודת קרקע בלבד שינוי לתוכנית חד/450/ה</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה תיחשב כחניה מקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות. 2. תותר הקמת חניות מקורות לכל יח"ד בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד. 3. קו בניין צידי ו/או קדמי אפס. 4. הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.20 מ' גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'. 5. מבנה החניה יבנה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 6. לא תותר הפניית החלק הרחב של החנייה לחזית הרחוב. 7. ניקוז החניה יהיה לתוך תחום המגרש. 8. החניות יהיו לפי תכנית בינוי מאושרת, שתצורף להיתר בניה, ככל שזו נדרשת לפי התכנית התקפה החלה על השטח או בהתאם להנחיות המרחביות.
ט	<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>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בבניה צמודת קרקע (שינוי לסעיף 9.א בתוכנית חד/947) תוספת שטח עיקרי במרתפים. א. בנוסף ל-50 מ"ר שטחי שירות המאושרים למרתפים לפי תוכנית חד/947 תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה. ב. סה"כ שטח המרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע יהיה בתואם לתכנית קונטור המבנה שמעליהם. ג. הסיווג לשטח עיקרי/שירות יקבע על פי השמוש. ד. לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>2. בבנייה רוויה (שינוי לסעיף 9.ב בתוכנית חד/947) הגדרת שימושים במרתף לשטחי שירות ושינוי קו בניין: א. תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות. ב. במגרש פינתי, יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב. 3. שימושים של המרתף: א. במרתף שישמש כשטח שירות יותרו השימושים הבאים: חניה תת קרקעית, מיתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה ובתנאי שלא ימוקמו מעל מיפלס הכניסה הקובעת. ב. הנחיות עיצוב ובינוי יהיו לפי ההנחיות המרחביות התקפות.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>מבני מכירות זמניים בתחום היעודים המותרים לבניה (למעט שטח למבנה הציבור).</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנה מכירות זמני ביעוד מגורים וביעודים אחרים המותרים לבניה, למעט ביעוד למבני ציבור, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. 2. שטח המבנה - עד 60 מ"ר (בנוסף לזכויות הבניה המותרות במקום). 3. קווי בניין - לפי המאושר בתכנית תקפה. 4. תנאי לתעודת גמר (טופס. 4) למבנה המגורים עבורו הוצב מבנה המכירות - הריסת מיבנה המכירות.</p>	י
<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</p>	יא



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

על 45%.

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.

אדריכלות

יב

הקמת דוכני מפעל הפיס בייעודי דרך, מבני ציבור וחניה ציבורית

הוראות בינוי

1. תותר הקמת דוכני מפעל הפיס ביעוד דרך, מבני ציבור וחניה ציבורית.

2. הביתן יהיה מחומרים קלים בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה של עד 3.6 מ' (כולל אלמנטים פרסומיים). תכסית גג הביתן תהיה בשטח של עד 8.5 מ"ר כולל שטח המבנה שתחתיו.

3. הקמת דוכני מפעל פיס בדרכים ובמגרשי חניה ציבוריים :

א. לא תותר הצבתם בתחום המיסעה או על חשבון חניות בדרכים.

ב. יובטח מעבר חופשי לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 2.50 מ',

ג. תותר הצבתם במרחק מינימאלי של 0.6 עד אבן השפה.

ד. ניתן להצמיד את הדוכנים לקירות המבנים למעט למבנים לשימור.

ה. לא יפגע שדה הראיה של נהגים באתרים סמוכים לצמתים והצבתם באישור מהנדס העיר.

ו. המיקום מדויק של הדוכנים יעשה בתיאום עם מהנדס העיר.

3. הקמת דוכני מפעל הפיס בשטח לבנייני ציבור (שב"צ) :

תותר הקמת דוכני מפעל הפיס בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, למעט מוסדות חינוך

והשטחים הסמוכים להם, בתנאי שהדבר לא יפריע למעבר הציבור.

א. קווי הבניין יהיו בהתאם לתוכניות התקפות.

4. דגם הביתן שיקבע יאושר ע"י הוועדה המקומית ויהיה מחייב.

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

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>10. כל בקשה להיתר תכלול:</p> <p>א. תרשים סביבה בקני"מ 1:1.250</p> <p>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.</p> <p>ג. גבולות מדידה כ-15 מטר לכל צד של הביתן.</p> <p>ד. תכניות חזיתות וחתכים בקני"מ 1:20.</p> <p>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.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>חדר יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.</p> <p>2. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים. (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).</p> <p>3. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.</p> <p>4. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.</p> <p>5. לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.</p> <p>6. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.</p> <p>7. הבנייה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.</p> <p>8. הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ-2 מ'.</p> <p>9. בבנייה רוויה, בבתים טוריים או בדו-משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.</p> <p>10. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>11. כל סטייה מההוראות בנוגע לשטחי הבניה המותרים בקומת הגג, כולל ניוד הזכויות אל מתחת לגג וכניסה נפרדת אליהם תהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>יג</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</p>	<p>יד</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>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>	
<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 מתני"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 להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכה"ס ועם משרד הבריאות.</p>	טו
<p>אדריכלות</p> <p>קיוסקים/מזנונים, שירותים ציבוריים ומבני תחזוקה בשצ"פ</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>	טז



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<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. תנאי להגשת בקשה 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 להגשת היתר יהיה חו"ד של משרד הבריאות, ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>10. בקשה להיתר לבניית הקיוסקים, מבני מחסן ושירותים, תפורסם למגרשי המגורים הגובלים, בחלק בו מבוקש המבנה בדרך של פרסום הקלה.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>פרגודים בבתי אוכל.</p> <p>תוכנית זו מבטלת את תוכנית חד/1461/א ותבוא במקומה</p> <p>א. שימושים</p> <p>1. יותרו פרגודים (סגירת חורף עונתית בלבד, כהגדרתם בסעיף 1.9) באזורים שמותר בהם שימוש מסחרי לבתי אוכל.</p> <p>א. הוראות</p> <p>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'</p> <p>2. הפרגודים יוקמו תוך שמירה על כל המגבלות והדרישות של חוקי העזר העירוניים והנחיות העיריה ועל זכויות המעבר של העוברים והשבים.</p> <p>3. הפרגודים יתוכננו ויעוצבו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית וכך שישתלבו בחזית המסחרית בחומרים, צבעים.</p> <p>4. במידה וקיימים פרגודים אחרים בסמיכות לפרגוד המבוקש, יותאם הפרגוד החדש לאלו הקיימים בסמיכות.</p> <p>5. חיבורי הפרגוד למבנה ולרצפה יהיו פריקים.</p> <p>6. על הפרגוד והגישה, יחולו תקני הנגישות התקפים לעת מתן היתר.</p> <p>א. הנחיות עיצוב ובינוי:</p>	<p>יז</p>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>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.</p> <p>א. 4 שטח מקסימלי לסגירה עונתית:</p> <p>1. בתחום הדרך שטח מקסימלי לסגירה עונתית 35 מ"ר.</p> <p>2. סה"כ שטח הבניה שיותר לסגירה עונתית לבית אוכל בתחום המגרש ובתחום המדרכה לא יעלה על 50 מ"ר גם יחד.</p> <p>א. 5 הצבת הסגירה העונתית ופירוקה:</p> <p>1. ניתן לתת היתר בניה לסגירה העונתית שתוצב בחזית בית אוכל, אשר לו היתר תקף.</p> <p>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.</p> <p>3. החלק הקונסטרוקטיבי הקבוע הינו עפ"י המופיע בסעיף א. 8 שבהמשך.</p> <p>א. 6 מיקום הסגירה העונתית:</p> <p>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.</p> <p>2. הוראה זו תקבע כהוראה שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. הסגירה העונתית תוצב רק בשטח המצוי במדרכה, שלגביו יש לבית האוכל היתר תקף כאמור להעמדת שולחנות וכיסאות.</p>
יח	<p>אדריכלות</p> <p>עיצוב גגות בתוכנית חד/1200 באיזורי המגורים ב-ו-ג</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>ביטול סעיפים 15.1 (7), 15.2 (7) בתכנית חד/1200 בדבר חובת בניית גגות משולבים בשיפוע שלא יעלה על 25 מעלות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. לא יינתן היתר מכח תכנית זו בשטח בו חלה תכנית מתאר ארצית, מחוזית, תת"ל או ותמ"ל האוסרות את השימוש או הבניה המבוקשים. קבעה תכנית מתאר ארצית, מחוזית, תת"ל או ותמ"ל כאמור תנאים לאישור השימוש או הבניה המבוקשים, יחולו תנאים אלה על ההיתר. קבעה אחת מתכניות אלה הוראות גמישות, תידרש תכנית ואישורה עפ"י הוראות אלה.

6.2 הוראות בינוי

1. על האיזורים המיועדים לבינוי והכוללים שינוי תכנית הבניה יחול סעיף 23 בתמא 3/ב/34 בדבר חידור והעשרת מי תהום אלא אם קבוע אחרת בהנחיות המרחביות התקפות.

6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.4 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.

6.5 היטל השבחה

1. היטל השבחה ייגבה עפ"י חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27