

מסמך א'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מס' 585 א' - שינוי בינוי וזכויות בניה בפיאצה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/585 א' - שינוי בינוי וזכויות בניה בפיאצה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט
מסמך ג' - תשריט עיצוב אדריכלי
מסמך ד' - הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 13.150 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ת ש ר י ט: התשריטים המשורטטים בקנה מידה 1:1000 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. ה מ ק ו ס: חדרה, הפיאצה במפגש הרחובות הרברט סמואל והרצל.
8. גושים וחלקות: גוש 10036, חלקות 48, 49, 127, 184, 185, 191, 192, 282 חלק מחלקות: 64, 119.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.
10. בעלי הקרקע: עיריית חדרה ואחרים.
11. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
עורך תשריט הבינוי: אדר' י. גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים.
12. מטרת התכנית: שינוי בתכנית בינוי ובזכויות בניה.
13. תכליות ושימושים: 13.1 איזור מסחרי מעורב ואיזור מיוחד.
 - א. מסחר
 - ב. משרדים
 - ג. מגורים
 - ד. מעבר לציבור13.2 שטח ציבורי פתוח
 - א. שטחים מרוצפים
 - ב. שטחים מגוננים
 - ג. ריהוט רחוב - ספסלים, מזרקה, פסל וכד'

14. יחס לתכניות מפורטות: תכנית זו באה לשנות תכניות מס' חד/585 וחד/765 והוראותיה תהיינה עדיפות.

15. תכנית והוראות בניה

א. גודל הככר הציבורית וצורתה יהיו כמסומן במסמך ב' ובמסמך ג'. הככר תשמש כשטח ציבורי פתוח להולכי רגל בלבד ותכלול: ריצופים, ירק, ספסלים, מזרקה, וכו', בהתאמה למסמך ג' - תכנית עיצוב אדריכלי.

ב. תותר כניסת רכב בטחון והצלה לככר מרח' הרבט סמואל מכון מזרח.

ג. קוי הבנין של הבנינים בככר וכן קוי הבנין של חזית החנויות בקומת הקרקע שלהם יהיו כמסומן בתשריט.

ד. כבישי הגישה הפנימיים והחנויות הפנימיות של הבנינים בככר יהיו עקרונית עפ"י התשריט אך בכפוף לאישור תכנית להיתר בניה ע"י הועדה המקומית.

ה. חזיתות הבנינים הפונות לככר ולכבישים הרבט סמואל והרצל בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי - מסמך ג'.

ו. האיזור הצבוע בצבע אפור יהיה איזור מסחרי מעורב שבו תותר בניה של חנויות בקומת הקרקע + יציע שסה"כ גבהם יהיה 6 מ'.
ב-7 הקומות שמעל קומת החנויות תותר בנית משרדים ו/או דירות מגורים לפי תכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

ז. האיזור הצבוע אפור עם פסים ירוקים ייקרא "איזור מיוחד" ובו תותר בנית מגורים ו/או משרדים מעל קומת עמודים מפולשת בגובה נקי של 5 מ' לפחות. הקומה המפולשת תועמד לרשות העיריה למעברים, מדרכות וכיו"ב.

ח. חלקי הבניה המסומנים להריסה בתשריט יהיו תנאי להוצאת היתר בניה, ההריסה תהיה על חשבון מבקש ההיתר.

ח. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריטים.

ט. הגובה המותר יהיה 7 קומות מעל קומת חנויות ומרתף או 6 קומות מעל קומה מפולשת מעל 2 קומות חנויות ומרתף. תותרנה יציאות לגג.

י. שטחי המרתף והיציאות לגג לא ייכללו בחישוב שטחי הבניה.

י"א שטחי בניה מותרים והוראות מיוחדות לבנינים

בנין א' - שטח כולל של 5,750 מ"ר.

בנין ב' - חלקה מס' 282:

השלמת זכויות הבניה עד 200% משטח המגרש תבנה על הגג הקיים, בהמשך ליציאה הקיימת לגג, עם גמר תואם לבנין הקיים (אבן) ועפ"י היתר חוקי של הועדה המקומית.

בנין ג' - חלקות 185 + 191 + 192: לאחר ביצוע איחוד חלקות כחוק, תותר בניה קומת קרקע מסחרית + גלריות וקומות עליונות בשטח כולל של 1,316 מ"ר (המהווים 200% משטח המגרש המאוחד) ובתוספת מרתף, מבני עזר, ויציאות לגג הכל בהתאם לתכנית הבינוי המחייב בקנה מידה 1:500, בתשריט תכנית זו.

בנין ד' - שטח כולל של 3811 מ"ר.

בנין ה' - חלק מחלקה 48:

לאחר אישור תכנית מדידה לצרכי רישום, תותר הבניה במגרש שיעודו איזור מסחרי (שטחו עפ"י מדידה גרפית כ- 2,540 מ"ר). זכויות הבניה 200% משטח המגרש, עבור קומת קרקע מסחרית + גלריות וקומות עליונות ובתוספת מרתף, מבני עזר ויציאות לגג - הכל בהתאם לתכנית הבינוי המחייב בקנה מידה 1:500, בתשריט תכנית זו.

16. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

17. חנייה:

א. החניה בבנין ג' ובבנין ה' תהיה בתחומי מגרש הבניה, עפ"י תקן תכנית המתאר מס' חד/450/2000.

ב. החניה ליתר המגרשים תהיה בתחומי הדרך במקומות המסומנים בתשריט.

18. 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 לבנין, החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

קו חשמל במתך נמוך	מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
עד 33 ק"ו	מתוכנן או מאושר -	
	מציר הקו	6.5 מ'
קו חשמל עליון	קיים - המתיל הקיצוני	9.5 מ'
110-150 ק"ו	מתוכנן או מאושר -	
	מציר הקו	13.0 מ'

עמודי חשמל שזלמצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

19. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.

20. חתימות:



יהושע פינצי-שמואל רוזה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
תכנית ב.ע. חד/מס' 6585	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2	
מיום 7.5.87	החליטה להמליץ על
הסקדת התכנית הנקובה לעיל.	
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	כהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

21. תאריך:
- 7.5.87 - לדיון הועדה המקומית
 - 17.5.87 - לדיון בועדה המחוזית.
 - 31.5.87 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון
 - 1.9.87 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2
 - 1.11.87 - להפקדה
 - 20.12.87 - להפקדה - עדכון
 - 13.1.88 - להפקדה - עדכון מס' 2
 - 30.5.89 - למתן תוקף
 - 15.8.89 - למתן תוקף - עדכון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ"ב

מרחב תכנון מקומי מ"ב

תכנית א"י מס' 2585/30

הועדה המחוזית בישיבתה מ' 183

מיום 22.2.89 החליטה לתת חוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יחסי

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מ"ב

תכנית א"י מס' 2585/30

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 46

מיום 8.9.87 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יחסי

תכנית מס' 2585/30 פורסמה למתן חוקף בילקוט
 הפורסומים מס' 3441 מיום 11.2.90 עמוד 1779

תכנית מס' 2585/30 פורסמה להפקדה בילקוט
 הפורסומים מס' 3552 מיום 13.4.88 עמוד 1972