

APR 1982

25 אפריל 1982

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית בנוי עיר מפורטת מס' חד/490/א - בי"ח ע"ש הלל יפה

המהווה שינוי ל-ח.ב.ע מפורטת חד/490 ומשפיעה על ח.ב.ע מפורטת חד/35

10012	10009	חיפה	-	מחוז	1.
		חדרה	-	נפה	
		חדרה	-	עיר	
			-	גושים	
22,9,8	5,4		-	חלקות	

2. שם התכנית - תכנית זו על תשריטה תקרא "תכנית בנוי עיר מפורטת חד/490/א - בייח עייש הלל יפה" (להלן התכנית).

3. מסמכי התכנית - התכנית כוללת:

- (א) 5 דפי הוראה בכתב המהווים את התקנון לתכנית. (להלן התקנון)
- (ב) גליון אחד של התשריט הכולל: מפת סקר בעלויות, המרקם הקיים, המרקם המתוכנן, ת.ב.ע. חד/490 הקיימת, ת.ב.ע חד/490/א המוצעת, "טבלת השטחים", וכמו כן פירוט הכניסות לבייח בעת ביטול דרך מס' 11, (להלן התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/35 ולתכנית חד/490.

5. גבולות התכנית - מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.

6. בעלי הקרקע - מדינת ישראל, קרן-קיימת, פרטיים ואחרים.

7. היוזמים - מדינת ישראל.

8. מתכנן התכנית - סלו הרשמן - א. בלזיצמן, אדריכלים ובוני ערים באמצעות אדריכל ראשי מ.ע.צ. כתובת: מ.ע.צ. - רחוב לינקולן 3, תל-אביב.

9. שטח התכנית - שטח התכנית נעשה במדידה-גלפית לגבי חלקי-גושים וחלקות והוא כ-310.5 דונם. המדידה המדויקת תעשה ע"י מודד מוסמך לאחר אשורה הסופי. כמו כן יתקן המודד אחוזי השטחים השונים בהתאם ל"טבלת השטחים" שבתשריט ובתקנון.

10. מטרת התכנית -
- (א) הגדרת גבולות חדשים לשטח ביה"ח.
 - (ב) התווית דרכים חדשות בתחום שטח ביה"ח.
 - (ג) התווית כניסה נוספת לביה"ח.
 - (ד) קביעת אזורי בניה לפונקציות השונות של ביה"ח.
 - (ה) קביעת שטחים פרטיים-פתוחים וצבוריים-פתוחים.
 - (ו) עריכת מפות-סקר בנושא בעלויות-קרקע והמרקם-הקיים.
 - (ז) הפקעת שטחים לצורכי צבור.
 - (ח) קביעת תקנות בניה לכל האזורים.

11. תקנות הבניה - באזורי המגרשים השונים המסומנים בתשריט, בהתאם לסיווגם ע"י הצבעים השונים, יהיו הוראות הבניה בהתאם לטבלת-השטחים המפורטת להלן.

בזמן הפקדת התכנית רשאית הועדה המקומית להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית זו.

טבלת השטחים למקנות הבניה

תאזור	צבע במשריט	מספר מגרש	סה"כ שטח האזור במ"ר	% משטח המבניה	% בניה ברשת בכל המקומות יחד	מספר קומות או גובה מסקימלי	מספר קומות מסי יחיד לדונם/נטר	ה ע ר ה
בניני צבר (מבני בי"ח)	חום מוחם בקו חום	3-1	89506	28.8	* 80%	6 קומות מסקימוס **	--	מוטר לבניה 3 קומות מותר בנוסף למספר קומות מס'י. גובה כל קומה 3 מטר נטו. מעל ל-8 קומות ניתן לבנות חורי שרות למכונות, מעלילות, חורי מדרגות וארובות.
בניני משק (מבני בי"ח)	חום מוחם בקו ירוק	7-4	25700	8.3	* 80%	4 קומות מסקימוס **	--	בנייל אבל 2 קומות מותר. כמו כן ניתן לבנות ארובות ו/או עמודים כלשהם בגובה החדש ובאזור הוצדה המקומית.
מוסדות	חום מוחם בקו חום כהה	8	1825	0.6	* 60%	3 קומות **	--	בנייל אבל קומת מרתף אחת
מגורים מיוחד	צהוב מוחם בקו כחום	9	8280	2.7	* 80%	4 קומות על קרקע או 3 קומות על עמודים**	10 יחיד	לא יינתנו הימרי בנייה לבנינים, אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ארכי על כל אזור מגורים ג', ואשרה ע"י הוצדה המקומית.
מכנון בעתיד	פסים צהובים	11-10	59925	19.4				
פרטי-פתות	ירוק מוחם בקו ירוק	18-12	31235	10.4				לא תותר בניה מעל שטח זה, תותר בניה כסויי מעברים לחולכי רגל או בנית כפרות בהתאם לתכנון מחזאים עם הוצדה המקומית.
חמת אוטובוס	פסים אפורים	19	1200	0.4	* 35%	1 קומה	--	תותר בניה חנויות, קיוסקים ומשרדים
ציבורי-פתות	ירוק	26-20	9671	3.1				כל בניה אסורה בהחלט.
דרכים וחניות	חום או אדום	--	81791	26.3				הצרה * אתוד הבניה תותר בכל הקומות יחושב תפוז סה"כ שטח האזור. תפורט הבניה על הקרקע לא תעלה על 25% מתוך סה"כ שטח האזור.
סה"כ			310450	100.0				** גובה הקומה-נטו לא תעלה על 5 מטר.



סאלה

להלן הוראות והנחיות בקשר לאזורים השונים; אשר משלימות בהתאם לענין וכאמור בהן, את תקנות הבניה ב"טבלת-השטחים".

הוראות והנחיות מיוחדות - בקשר לאזורים השונים

המגרשים הצבועים בצבע חום מותחם בחום, מיועדים לבנינים שתכליתם כרוכה בפונקציות השונות של ביה"ח. הכל בהתאם לזרישות הרפואה והנחיות משרד-הבריאות אשר יתקבלו בצורת פרוגרמות איכותיות וכמותיות, מעת לעת (להלן התכליות המותרות).

(א) אזור לבניני ציבור -

הבינוי המסומן בתשריט באזור זה הוא אינדיקטיבי בלבד, וניתן להשתנות בהתאם לאמור לעיל, שונה הבינוי כאמור. לא יחשב הדבר כסטיה מתכנית זו.

המגרשים הצבועים בצבע חום מותחם בקו ירוק, מיועדים לבנינים שתכליתם כרוכה במתן שרותים לביה"ח. הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות אשר יתקבלו בצורת פרו-גרמות איכותיות וכמותיות, מעת לעת (להלן התכליות המותרות).

(ב) אזור לבניני משק -

הבינוי המסומן בתשריט באזור זה הוא אינדיקטיבי בלבד, וניתן להשתנות בהתאם לאמור לעיל. שונה הבינוי כאמור. לא יחשב הדבר כסטיה מתכנית זו.

המגרשים הצבועים בצבע כתום מותחם בקו חום, מיועדים לתכליות הבאות: - מעון ילדים, מעון יום, מוסדות חנוך או כל תכלית דומה לאלה.

(ג) אזור למוסדות -

המגרשים הצבועים בצבע צהוב מותחם בקו כתום, מיועדים לבניני-מגורים עבור סגל ביה"ח ומשפחותיהם.

(ד) אזור מגורים מיוחד -

המגרשים הצבועים בצבע ירוק מותחם בקו ירוק, מיועדים למשטחים מרוצפים, מעברים-מכוסים להולכי רגל, פינות-בנויות להמתנה ומנוחה, קיוסקים, משטחי חניה, ככרות ומשטחי-ירק.

(ה) שטח פרטי-פתוח -

כל האמור לעיל מתייחס לפני ו/או מעל פני-קרקע-הטופי מתחת לשטחים הנ"ל ניתן לבנות מקלטים ומעברים, או כו תכלית הדרושה לביה"ח.

אם בעתיד תאושר ע"י הגורמים המוסמכים מעבר - פסי - רכבת בתחום מגרש מס' 12, יעשה הדבר כפוף לתנאי מפו שמעבר-רכבת כנ"ל לא יהווה מטרה אקולוגי לביה"ח (מבחן רעש, עשן, רעידות וכדומה).

מוצע כאן ע"י עורכי התכנית, פתרון של בניית מנהרה למעבר הרכבת בתחום שטח ביה"ח.

המגרש הצבוע בפסים אפורים על רקע לבן, מיועד לתחנת אוטובוסים ומוניות, קיוסקים, משרדים וחניות.

(ו) אזור לתחנות אוטובוסים

המגרשים הצבועים בצבע ירוק מיועדים לגנים, מגרשי משחקים וספורט, מגרשים מרוצפים, מגרשי חניה, מעברי מכוסים להולכי רגל, משטחי-ירק וככרות לרשות הרבים.

(ז) שטח ציבורי-פתוח

(ח) דרכים, כניסות, והפקעות לצרכי דרכים

(1) שתי כניסות לטטה ביי"ח:

כניסה מס' 1 לקהל, חוליים וסגל על רכבם.
כניסה זו נמצאת באזור הצפוני-מזרחי לדרך מס' 11.

כניסה מס' 2 לאזור המשק, עבור רכב אספקה ושרות, סגל והעובדים בשטח זה.
כניסה זו נמצאת באזור הדרומי-מזרחי לדרך מס' 11.

(2) מערכת הדרכים המתוארות בשטח ביי"ח המהווה שלמות תכנונית-אחת ומשרתת את המרקם הפיזי על הפונקציות השונות. מערכת פנימית זו, ניתנת לשינוי. בהתאם לדרישות הפונקציונליות של ביי"ח. שונתה המערכת כאמור לא יחשב הדבר כסטייה מהתכנית.

(3) שטחי החניה, המסומנים לצדי מערך דרכים אלו, ממוקמים בהתאם לנגישות הקהל, החוליים והסגל המשתמש במתקני ביה"ח, מקום שטחי החניה יכול להשתנות מעת לעת בהתאם לצרכים של ביה"ח מבלי שדבר זה יחשב כסטייה מהתכנית.

(4) שטחי החניה ליד הכניסות לביי"ח מיועדות לקהל המבקרים והסגל. מיקום שטחים אלו ישאר קבוע כמסומן בתשריט.

(5) כל הדרכים ושטחי החניה בתחום שטח ביה"ח יישארו בבעלות המדינה.

(6) כל השטחים אשר בתחום דרך מס' 12, המהווה קטע מהכביש המהיר ת"א-חיפה (כביש מס' 2) יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.

(7) לאחר ביטול דרך מס' 11 וגמר בניית הדרכים האלטרנטיביות המאפשרות גישה לכניסות מס' 1 ו-2 של ביה"ח, מתחייבים בעלי הקרקע להעביר את שטח הדרך המבוטלת (חלקה ג') בגבולות הייטוליים המסומנים במפה 6 שבתשריט וכמו כן, חלקה א' המסומנת כני"ל) לבעלות הרשות המקומית, למען ~~תנוע ספקות, מסומנת בגדר-העמדות~~ (בקו-נקודה) לצד מזרח של ביה"ח שחבוצע לאחר ביצוע החלוקה ~~הבעלות לרשות המקומית.~~

צ"ל
קו-נקודה

היתרי הבניה לבניהים והפתוח באזורים השונים של שטח ביה"ח ינתני על-ידי הועדה המקומי, בהתאם להוראות והנחיות הכנית זו:

(ט) מתן היתרי בניה לכל - האזורים בתכנית זו

החלקות וחלקי החלקות 473, 474, 477, 478, ו-481 מגוש 10009 הנמצאות בין הכביש-המהיר חיפה-ת"א וגבול בעלות שטח ביה"ח, יופקעו לצרכי ציבור. שטחים אלו יצורפו לשטח ביה"ח על מנת לאפשר את טפולו התקין והרחבתו בעתיד.

13. הפקעות לצרכי ציבור

חלקה אלו יפקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק וירשמו ע"ש מדינת ישראל בהתאם לסעיף 26 (א) לחוק התכנון והבניה.

14. פיתוח השטח

פיתוח השטח בתחום ביה"ח יעשה במקביל עם בלית המבנים השונים ע"ח היזמים ובעלי הנכס. תכנון הפיתוח יעשה בתאום עם מהנדס עיריית חדרה, בכל הנוגע לצמחיה ושחילה.

15. חעול, ניקוז, ביוז והספקת מים

הספקת המים תהיה ממפעל המים העירוני. הניקוז והביוז יתוכננו בהתאם לזריטת מטרד הבריאות ועיריית חדרה. לא ינתנו היתרי בניה לפני שתבוצענה איתן העבודות של ניקוז שיזמינו ע"י מהנדס העיר.

19

16. סדר להרחקת אשפה - שיטת הרחקת האשפה תהיה במכוניות ע"י העירייה, סדורי ההרחקה, כגון פחים או עגלות וסידורים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומחלקת התברואה של העירייה.

17. שלבי ביצוע התכנית - התכנית תבוצע תוך 10 שנים מתאריך אישורה הסופי.

אדריכל ראשי
משרד הכינוי והשיכון
המנהל הכללי
המנהל הכללי

א. ערמוך
אדריכל ראשי

א. ערמוך
סגן מנהל מ.ע.מ.

חתימת יוזמי התכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת המתכננים

להלן אשורי המוסדות המוסמכים

יב

א. ערמוך
א. ערמוך
א. ערמוך

ספרד הפנים
דוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי 2777
 תכנית 2777/א מס' 490/א
 הועדה המחוזית בשיבתה ה- 27
 מיום 28.4.81 החליטה להפקיד את
 התכנית המוכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
 תכנית נ.ע. חד / מס' 420
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 24
 ביום 16.2.81 החליטה להמליץ על
 הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 מהנדס עירי
 מזכיר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

תכנית מס' 490/א פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 2858 מיום 10.8.81 עמוד 12

ספרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי 2777
 תכנית 2777/א מס' 490/א
 הועדה המחוזית בשיבתה ה- 27
 מיום 28.4.81 החליטה לתת תוקף
 לתכנית המוכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 490/א פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 2858 מיום 10.8.81 עמוד 12

א. ערמוך