

3-3224

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

נפה חדרה

תכנית מפורטת מס' חד/מק/490/ג' בי"ח ע"ש בי"ח הלל יפה

המהווה שינוי לחלק מתכנית מפורטת חד/490/ב' ע"ש בי"ח הלל יפה

תאריך: 20.5.1997

תאריך: 29.6.1997

תאריך: 23.7.1997

תאריך: 19.1.1998

יזם התכנית: מדינת ישראל
משרד הבריאות - אגף לתכנון
רח' ד"ר ארליך 20 יפו - ת"א
טל: 03-6819298
פקס': 03-6819299

בעלי הקרקע: מדינת ישראל
סלפטר רחל (חלקה 481)
מרגלית בן ציון (חלקה 481)

עורך התכנית: עוזי גורדון - אדריכל בע"מ
רחוב גולומב 25
חיפה 33391
טל: 04-8360495
פקס': 04-8375187

1. שם וחלות

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד/מק/490/ג' בי"ח ע"ש הלל יפה.

1.2 התכנית תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
התשריט ערוך בק.נ.מ 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לחלק מתכנית חד/490/ב' (בתוקף)

3. מסמכי התכנית

3.1 תשריט בק.נ.מ 1:1250 - מחייב.

3.2 תקנון המכיל 11 עמודים - מחייב.

3.3 נספח בינוי בקנ"מ 1:500 - מנחה.

4. המקום - גושים וחלקות

4.1 הקרקע הכלולה בקומה זו נמצאת:

בגוש 10012 ח"ח 22, ח"ח 23, ח"ח 9.

בגוש 10009 ח"ח 481, ח"ח 480.

5. שטח התכנית

5.1 שטח התכנית במדידה גרפית הוא 96.105 דונם.

6. גבולות התכנית בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

7. מטרות התכנית

- 7.1 במסגרת איחוד וחלוקה החלפת מיקום בחלק משטח השפ"פ - עם חלק משטח השב"צ.
החלפת מיקום עם חלק מהדרכים הפנימיות - עם חלק משטח השב"צ.
סה"כ שטחי השפ"פ - ללא שינוי.
סה"כ שטחי השב"צ ללא שינוי.
סה"כ שטחי דרכים ללא שינוי.
בסמכות הועדה המקומית עפ"י 62 א' סעיף א 1.
- 7.2 שינוי הוראות בינוי בנושא תכנית.
בסמכות הועדה המקומית עפ"י - 62 א' סעיף א 5.

8. איחוד וחלוקה

השטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה הם בבעלות מדינת ישראל.
(ח"ח 481 אינו כלול בשטח לאיחוד וחלוקה).

9. באור הסימנים בתשריט

- | | |
|----------------------|--|
| גבול תכנית | - קו כחול עבה. |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול עבה מרוסק. |
| גבול גוש ומס' | - קו שחור משונן. |
| גבול חלקה | - קו ירוק |
| גבול חלקה לביטול | - קו ירוק מרוסק |
| גבול מגרש מוצע | - קו שחור. |
| גבול מגרש לביטול | - קו שחור מרוסק. |
| מס' חלקה | - מספר ירוק בתוך עיגול ירוק. |
| מס' חלקה לביטול | - ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק. |
| מס' מגרש מוצע | - מספר שחור בתוך משושה שחור. |
| מס' מגרש לביטול | - מספר שחור תוך משושה שחור מרוסק. |
| שטח למבני ציבור | - שטח צבוע חום מותחם חום כהה. |
| שטח פרטי פתוח. | - שטח צבוע ירוק מותחם בירוק. |
| דרך קיימת | - שטח צבוע חום בהיר. |
| דרך מוצעת | - שטח צבוע אדום. |
| דרך לביטול | - שטח צבוע יעוד חדש מטויט קוים אדומים. |
| שטח לתחנות אוטובוסים | - שטחים עם קוים אלכסוניים. |
| חניה פרטית | - שטח משובץ. |
| שטח לאיחוד וחלוקה | - שטח מקווקו בקוים שחורים אלכסוניים. |

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

11. פרוט תכליות
11.1 בניני ציבור - מיועדים לבנינים שתכליתם כרוכה בפונקציות השונות של ביה"ח, הכל בהתאם לדרישות הרפואה והנחיות משרד הבריאות.

11.2 שטח פרטי פתוח - מיועד למשטחים מרוצפים, מעברים מכוסים להולכי רגל, פינות בנויות להמתנה ומנוחה, קיוסקים, משטחי חניה, כיכרות ומשטח ירק. כל האמור לעיל מתוח לפני ו/או מעל פני קרקע הסופי. מתחת לשטחים הנ"ל ניתן לבנות מקלטים ומעברים או כל תכלית הדרושה לביה"ח.

11.3 דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב, חניות לאורך הדרכים, מדרכות להולכי רגל, גינון, קוי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.

12. פיתוח השטח
פיתוח השטח בתחום התכנית יעשה במקביל עם בנית המבנים השונים ע"י היזמים ובעלי הנכס.
תכנון הפתוח יעשה בתאום עם מהנדס עיריית חדרה בכל הנוגע לצמחיה ושתילה.

13. חעול, ניקוז ביוב ואספקת מים
אספקת המים תהיה ממפעל המים העירוני.
הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ועיריית חדרה.
לא ינתנו היתרי בניה לפני שתבוצענה יאתן עבודות של ניקוז שידרשו ע"י מהנדס העיר.

14. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

ה ע ר ו ת	מס' הקומות	% בניה ברוטו בכל הקומות יחד	% האזור משטח התכנית	סה"כ שטח האזור בדונם	מס' מגרש	אזור
מותר לבנות 3 קומות מרתף בנוסף למס' הקומות מכסימום גובה כל קומה 3 מ' נטו. מעל 8 קומות ניתן לבנות חדרי שרות למכוונות, מעליות, חדרי מדרגות וארובות.	**6	* 80	73.4	70.527	2, 3	בנייני ציבור (מבני כי"ח)
לא תותר בניה מעל שטח זה. תותר בניית כיסוי מעברים להולכי רגל או בניית כיכרות בהתאם לתכנון עם הועדה המקומית.			21.6	20.790	13, 14, 15, 16, 17, 18	שטח פרטי פתוח (שפ"פ)
			5	4.788		דרכים
			100	96.105		סה"כ

הערה: * אזור הבניה המותר בכל הקומות יחושב מתוך סה"כ שטח האזור. תפרוסת הבניה על הקרקע לא תעלה על 25% מתוך סה"כ שטח האזור.

** גובה הקומה נטו לא יעלה על 5 מ'.

15. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

גובה בנין ** מקסימלי ***		בניה מקסימלית באחוזים *					קר בנין	סה"כ שטח האזור בדונם	מס' מגרש	שם האזור			
במטרים	מס' קומות	כסוי קרקע	סה"כ	שימוש שטח עיקרי	*** שימוש שטחי שרות	מתחת מפלס הכניסה	0	70.527	א2,3	* בניני ציבור (מבני בי"ח)			
30	6	35%	140%	25%	25%	0					20.790	13,14 15,17 18 א16	שטח פרטי פתוח ושפ"פ
עד רצפת הקומה האחרונה	יותר לבנות עד 3 קומות מרתף			115%	35%	80%							
			140%	60%	80%	סה"כ							
לא תותר בניה מעל שטח זה. תותר בנית כיסוי מעברים להולכי רגל או בנית כיכרות כהתאם לתכנון עם הועדה המקומית							4.000		דרך קיימת				
							0.788		דרך מוצעת				
							4.788		דרכים סה"כ				
							96.1		סה"כ				

הערות: * אחוז הכניה המותר בכל המקומות יחושב מתוך סה"כ שטח האזור.
 ** מעל הקומה העליונה ניתן לבנות חדרי שרות למכונות, מעליות, חדרי מדרגות
 וארוכות.
 *** שטחי שרות יכללו חדרי מכונות, חדרי צנרת ומעבר צנרת, חדרי טכנים,
 מחסנים, חדרי מדרגות וכו'.

16. הוראות והנחיות מיוחדות

בקשר לאזורים השונים -

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

(א) אזור לבניני ציבור -

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

שינוי הבינוי - רק באישור הועדה המקומית.

(ג) שטח פרטי פתוח -

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

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

17. סידור העמדת מחקני אשפה:

סידורי העמדת פחים או עגלות בהתאם לדרישות משרד הבריאות והוראות מחלקת התברואה של העירייה.

18. חדרי חשמל וטרנספורמציה

יש לשלבם בבניינים בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר.

19. הפקעה
כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי המדינה.
20. השבחה
בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י הוראות חוק תכנון והכניה.
21. שלכי ביצוע התכנית
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מתאריך אישורה הסופי.
22. מדידת שטחים
חשוב השטחים בתכנית זו נעשה בהתאם למדידה גרפית. רישום השטחים ייעשה בהתאם לחוק. אי התאמה כתוצאה משיטת החישוב - לא תחשב כסטיה.
23. איכות הסביבה
תנאי להוצאת היתר בניה למבנה בית החולים יהיה הגשת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיות איגוד ערים.

משרד התכנון
מנהל תכנון, פיתוח ובינוי מוסדות רפואה
רח' די"ר ארליך 20 יפו
ת.ד. 27163 מיקוד 61271
טל. 03-6819297, 03-6813417

[Handwritten signature]
25.3.98

חתימת יוזמי התכנית:

משרד התכנון
מנהל תכנון, פיתוח ובינוי מוסדות רפואה
רח' די"ר ארליך 20 יפו
ת.ד. 27163 מיקוד 61271
טל. 03-6819297, 03-6813417

[Handwritten signature]
25.3.98

חתימת בעלי הקרקע:

עוזי מרדוך - אדריכל בע"מ
מלומב 25, חיפה 33101
טל 04-8360495
פקס 04-8373187

[Handwritten signature]

חתימת המתכננים:

להלן אישורי המוסדות המוסמכים:

~~הפקדת תכנית מס~~ מס' ~~מלאך/490~~ ~~7~~
 וה בילקוט הפרסומים מס' ~~4592~~
 מס' ~~מלאך/490~~ ביום ~~2/11/97~~

ועדה מקומית ~~מלאך/490~~
 הפקדת תכנית מס ~~מלאך/490~~
 הועדה המקומית ~~מלאך/490~~ הליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' ~~מלאך/490~~ ביום ~~2/11/97~~
 י"ד חשוון

הודעה על הפקדת תוכנית מס ~~מלאך/490~~
 פורסמה בעיתון ~~מלאך/490~~ ביום ~~2/11/97~~
 וביעתון ~~מלאך/490~~ ביום ~~2/11/97~~
 ובעיתון מקומי ~~מלאך/490~~ ביום ~~2/11/97~~

~~הודעה על אישור תכנית מס~~ מס' ~~מלאך/490~~
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ~~מלאך/490~~
 מיום ~~מלאך/490~~ = ~~מלאך/490~~

הודעה על אישור תוכנית מס ~~מלאך/490~~
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ~~מלאך/490~~ ביום ~~מלאך/490~~
 וביעתון ~~מלאך/490~~ ביום ~~מלאך/490~~
 ובעיתון מקומי ~~מלאך/490~~ ביום ~~מלאך/490~~

ועדה מקומית ~~מלאך/490~~
 הפקדת תכנית מס ~~מלאך/490~~
 הועדה המקומית ~~מלאך/490~~ הליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' ~~מלאך/490~~ ביום ~~מלאך/490~~
 י"ד חשוון