

# חדרה

תכנית ב.ע. מס'/חד 1183

הועדה המקומית בשיבתה מס' 20004

מיום: 10.1.00 החליטה להמליץ על תכנית החדרה הנקובה לעיל.

מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
מסמך א' - תקנון  
תכנית מס. חד/ 1183  
פתיחת ה"פיאצה" - "מרכז שינוי לתכנית מתאר מס. חד/ 585 א'

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

28-9-2004

נ ו ת ק ב ל

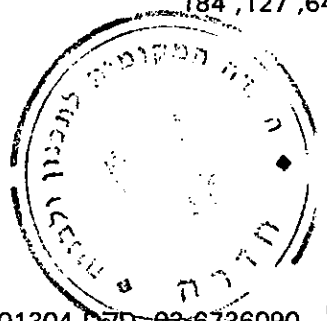
תיק מס'

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס. חד/ 1183 - פתיחת ה"פיאצה" - מרכז חדרה. שינוי לתכנית מס. חד/ 585 א'.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").

3. מסמכי התכנית:
- 3.1 מסמך א' - תקנון התכנית.
  - 3.2 מסמך ב' - תשריט - בק"מ 1000:1, כולל נספח בינוי מחייב, הכולל תכנית בינוי בק"מ 500:1, וחתכים בק.מ. 1:250.
  - 3.3 מסמך ג' - נספח תנועה וחניה, מהווה נספח מנחה בלבד.
  - 3.4 מסמך ד' - נספח פיתוח בק.מ. 1:250.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מקום התכנית: מחוז: חיפה  
עיר: חדרה  
מקום: "הפיאצה", במפגש הרח' הרברט סמואל והרצל.  
גוש: 10036, חלקות 479, חלק מחלקות 184, 127, 64, 49.



5. שטח התכנית: 4.37 ד'.

6. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה.

7. בעלי הקרקע: עיריית חדרה.

8. עורך התכנית: יחיאל קורין אדריכלים, רח' הפרסה 2 רמת-גן, טל. 03-6736090, פקס 03-6701304

9. מטרת התכנית: החייאת ה"פיאצה" העירונית, ע"י שילוב בתי קפה, וחיבור שני חלקי רח' הרברט סמואל למדרחוב עירוני, וזאת ע"י:  
א. הפיכת שטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.  
ב. הוספת שימושים לבתי קפה בתחום השטח הציבורי הפתוח.

10. תכליות ושימושים מותרים:

- בתחום השטח הציבורי הפתוח, הצבוע ברוק, יותר שימוש לכיכר עירונית ולבתי קפה. כמו-כן יותרו שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים, ריהוט רחוב - ספסלים, מזרקה, פיסול, קירות ופרגולות, גזני צל וכד'.
- א. דרכים משולבות, מדרכות, אי-תנועה, פסי ירק.
  - ב. תחנות לתחבורה ציבורית.
  - ג. ריהוט רחוב, לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
  - ד. גינות.
  - ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

## 11. תיאור מילולי של המקרא:

גבול תכנית	- קו כחול עבה בלתי מקוטע.
שטח ציבורי פתוח	- צבע ירוק.
דרך קיימת או מאושרת	- צבע חום.
דרך משולבת מוצעת	- פסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק.
אזור מע"ר מגורים ומסחר	- צבע אפור.
אזור מיוחד	- פסים אלכסוניים בצבע אפור וירוק.
חזית מסחרית	- קו סגול.
תחום בניה מרבי	- קו מקוטע בצבע אדום. (בתכנית הבינוי).
ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול בדרך	- מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של עיגול בדרך	- קו בנין קדמי במטרים
ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב דרך במטרים
קו ירוק דק	- גבול חלקה רשומה
קו ירוק דק מרוסק	- גבול חלקה רשומה לביטול
מספר מוקף אליפסה ירוקה	- מספר חלקה רשומה
מספר מוקף אליפסה מרוסקת	- מספר חלקה רשומה לביטול
מספר בן ארבע ספרות מוקף אליפסה	- מספר מגרש מוצע

## 12. יחס התכנית לתכניות מפורטות:

תכנית זו משנה את תכנית מס. חד/585 א' על כל תיקוניה. (י.פ. 3741 מיום 11.2.90). במידה שיש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית קודמת, יכריעו הוראות תכנית זו.

התכנית לא תיפגע בגישה למגרשים הסמוכים לרח' הרברט סמואל.

## 13. הוראות בנייה ותנאים להוצאת היתר בנייה

- א. תחום הבנייה לבתי הקפה יהיה בתוך תחום הבנייה המרבי, המוגדר בנספח הבינוי בקו חום מרוסק.
- ב. תחום הבנייה המרבי יהווה, ב- 60% לפחות מאורכו, קו בנייה מחייב.
- ג. הגבהים של המבנים המסומנים בחתכי הבינוי הם גבהים מירביים מגובה הכניסה הקובעת למבנה.
- ד. חיפוי חזיתות המבנים יהיה באבן טבעית מנוסרת, בשורות אופקיות, בשילוב טיח בגוונים שונים, וכן ויטרנות.
- ה. עם הגשת התכנית להיתר הבנייה, תוגש תכנית פיתוח לכיכר בק.מ. 1:100, שתכלול פירוט המפלסים, קירות הפיתוח, ערוגות צמחייה, פרגולות וכו', וכמו-כן, תכנית פיתוח עקרונית לרח' הרברט סמואל, בק.מ. 1:250, בקטע שבין רח' הלל יפה ושדרת רוטשילד, שתכלול פירוט המדרכות, הערוגות, החניות והריצופים.
- ו. בתכנית הפיתוח ישולבו העצים הקיימים בחלקה הצפון-מערבי של התכנית.
- ז. תותר התקנת שילוט על המבנים המוצעים, ע"פ פרט מחייב אשר יוגש בתכנית להיתר.
- ח. ביוב - על העסקים שיפעלו במקום לעמוד בהוראות חוק העזר לשפכי תעשייה של איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה חדרה. במידת הצורך יבצעו העסקים טיפולי קדם, טרם חיבורם למערכת הולכת השפכים העירונית.
- ט. איכות אוויר - על העסקים שיפעלו במקום לנקוט בכל האמצעים שימנעו מטרדי זיהום אוויר וריח על-פי כל דין.
- י. רעש - רמות הרעש הנוצרות במתחם או בעסקים הפועלים בו, לא יעלו על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התש"ן.
- יא. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- יב. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ואישורו ע"י הועדה המקומית.

## 14. שטחי הבנייה המותרים

בתחום הכיכר העירונית תותר בנייה מרבית בסך 200 מ"ר מעל ומתחת פני הקרקע, בתכנית מקסימלית של 150 מ"ר: 75 מ"ר לכל אחד מהמבנים. סה"כ מספר הקומות המירבי הוא 2 קומות.

## 15. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

## 16. תנועה וחניה:

- תתאפשר גישה לרכב חירום למשטחי הכיכר.
- לא תידרש חנייה לתוספת המסחר בכיכר.
- בנספח התנועה יסומנו מקומות החנייה לאורך רח' הרברט סמואל.
- לא תותר חניה לאורך הדרך המשולבת בתחום הקו הכחול של התכנית.
- הסדרי התנועה יאושרו ע"י הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה.
- התכנון המפורט להסדרי תנועה יכלול עקרונות של מיתון תנועה וישולבו אלמנטים בהתאם. התכנית תאושר ע"י משרד התחבורה.

## 17. עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- במידה שידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכר.

## 18. תשתיות

- חשמל וטלפון: הקווים וחיבוריהם לבנין יהיו תת-קרקעיים.
- צנרת: כל הצנרת תהיה סמויה.

## 19. חישוב שטחים:

- חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.
- אי-התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדויק יעשה בתשריט לצורכי רישום.

## 20. ביצוע התכנית: תכנית זו תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה הסופי.

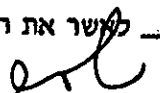
## 21. חתימות:

א. חתימת עורך התכנית:

יחיאל קוטן אדריכל

## 22. תאריך: 30.8.04

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>1183/35</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5036</u>
מיום <u>28.11.01</u>

<b>משרד הפנים מחוז חיפה</b>
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
<b>אישור תכנית מס' <u>1183/35</u></b>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>15.4.03</u> <b>לאשר את התכנית.</b>

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5347</u>
מיום <u>30.11.04</u>