

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
02-10-2002
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
18-11-2002
נתקבל
תיק מס'

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/מק/1222 - הוסטל ברח' מיכאל חזני

שינוי לתכנית חד/810ב' (במ)

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
29-5-2003
נתקבל
תיק מס'

חתימות

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוח אדרכלים ומתכנני ערים.
יהושע פינצי שמואל רוח עינת פלדי.

ועדה מקומית חדרה
אישור תכנית מס' 1222 (ת/מק/17) 1222
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 2002004 ביום 5.11.02
מהנדס לעירייה
י"ר הועדה

חתימת הבעלים, היוזם ומגיש התכנית:

חב' צמרת גני חדרה בע"מ

צמרת גני חדרה
1989 בע"מ

ועדה מקומית חדרה
הפקדת תכנית מס' 1222 (ת/מק/17) 1222
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 2002004 ביום 5.11.02
י"ר הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1222 (ת/מק/17) 1222
פורסמה בעיתון הארץ ביום 16.4.02
ובעיתון הארץ ביום 16.4.02
ובעיתון מקומי הארץ חדרה ביום 19.4.02

ועדה מקומית חדרה
הפקדת תכנית מס' 1222 (ת/מק/17) 1222
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבתה מס' 2002009 ביום 18.11.01
י"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1222 (ת/מק/17) 1222
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5047
ביום 23/5/02

תאריך: 24.6.01 - לדיון בוועדה המקומית.
12.12.01 - להפקדה.
6.8.02 - למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/מק/1222 - הוסטל ברח' מיכאל חזני.
שינוי לתכנית מס' חד/810ב'(במ).
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.
מסמך ג' - נספח חניה מחייב בקנ"מ 1:100.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 2.164 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: חדרה, רח' מיכאל חזני.
8. גושים וחלקות: גוש: 10041
חלקות: 356, 355.
9. הבעלים היוזם ומגיש התכנית: חב' צמרת גני חדרה בע"מ
רח' הנשיא 1, חדרה
טל': 04-6326090, פקס: 04-6324580.
10. עורכי התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי.
רח' צבי 12 רמת-גן מיקוד 52504.
טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862.

11. מטרת התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין קיים המיועד לדיור מוגן לבודדים ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שטחי שירות, עפ"י סעיף 62 א' (א) (8) לחוק.

12. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

13. יחס לתכניות מאושרות:

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותר.
- ב. תכנית זו משנה בתחומי חלותר את תכנית מס' חד/810ב' (במ) שאישורה פורסם בי.פ. מס' 3948 ביום 28.11.91.

14. תכליות ושימושים:

איזור מגורים מיוחד הוסטל

- א. דירות מעון - הוסטל.
- ב. שירותים הקשורים בבנין.

15. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום מותחם כתום כהה עם פסים אלכסוניים בכתום כהה.	(3) איזור מגורים מיוחד - הוסטל
צבע חום	(4) דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(5) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(6) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(7) רוחב הדרך
ספרה בתחום החלקה	(8) מספר חלקה קיימת
קו רצוף	(9) גבול מגרש
ספרה בתוך אליפסה	(10) מספר מגרש חדש
קו ירוק מקוטע	(11) גבול חלקה רשומה לביטול

16. האיזורים והוראות הבניה:

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	מספר מגרש	שטח מגרש	מספר יח"ד	גובה הבנין	סה"כ שטח בניה בבנין במ"ר	קווי בנין		
							חזית	צד	אחור
מגורים מיוחד - הוסטל	כתום מותחם כתום כהה עם פסים אלכסוניים בכתום כהה	2001	2164	192	6 ע"ע	4121	5	6	6

הערות והנחיות מיוחדות:

- (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- (2) גודל דירה מינמלי בהוסטל יהיה 25 מ"ר.
- (3) בנין ההוסטל
 - א. הדירות יהיו להשכרה בלבד.
 - ב. הבנין ינוהל ע"י חב' ניהול וזאת מחמת אופיו ויעודו המיוחד של הבנין.
 - ג. תנאי להוצאת היתר יהיה שינוי תכנית אינסטלציה הכוללת מיקום שירותים ומטבחון (אם יוספו) ואישורה ע"י מנהל אגף אחזקת תשתיות. במקרה של תוספת שירותים יש להוסיף הכנה ואספקת שעונים לכל דירה נוספת בנפרד. ההתחברות הראשית למערכות המים והביוב העירוניות ללא שינוי.
 - ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כי הדירות הנן לדייר בודד בלבד.

17. חישוב שטחי בניה ואחוזי הבניה

בחישוב שטחי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנוכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן כללי גינה בשטח 6 מ"ר, מחסן כללי לריהוט, ציוד ואחסנה, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' ומרפסות גג בלתי מקורות.

18. חנייה

א. מס' החניות המאושר הנו 30 מקומות בתחום המגרש במפלס אחד, המתאים ליעוד המבנה ולשימושו לדיור מוגן למבוגרים בודדים בגודל של כ-25 מ"ר ליחידה.

ב. כל שינוי בשימוש במבנה מחייב קבלת אישור משרד התחבורה מחדש.

ג. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.

19. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.