

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

מסמך א' - תקנון התכנית

תכנית מס' חד/1247 - הסדרת שטח ציבורי פתוח
בין הרחובות הנשיא, ששת הימים, הרברט סמואל והלל יפה
שינוי לתכנית מס' חד/765 וחד/מק/1001 ג'

חתימות

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1247/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5384
מיום 29.3.05

הודעה על אישור תכנית מס' 1247/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5485
מיום 25.1.06

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
1247/30 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.7.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 13.10.02 - לדיון בועדה המקומית

10.3.03 - לדיון בועדה המחוזית

31.3.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון

28.11.04 - להפקדה

13.12.04 - להפקדה - עדכון

8.8.05 - למתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית ב.ע. מס' חד/ 1247
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2003001
מיום: 20.1.03 החליטה להחליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הועדה המקומית
לחסימה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/1247 - הסדרת שטח ציבור פתוח בין הרחובות הנשיא, ששת הימים, הרברט סמואל והלל יפה. שינוי לתכניות מס' חד/765 וחד/מק/1001 ג'.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית - בן 7 עמודים.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע, מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:500.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:500, 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: 3.22 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, בין הרחובות הנשיא, ששת הימים, הרברט סמואל והלל יפה.
8. גושים וחלקות: גוש : 10036
חלקה : 14
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה
ת.ד. 16, חדרה 38100
טל': 06-6303311, פקס : 06-6342204
11. עורכי התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
טל': 03-7522171 ; פקס : 03-7517862
12. מטרת התכנית
 1. הסדרת גבולות שצ"פ בין רחובות הנשיא, ששת הימים, הרברט סמואל והלל יפה על ידי שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ.
 2. התוויית שביל ציבורי בין חלקות 14 ו-15 ברוחב 3.9 מ' המחבר את רחוב ששת הימים לשטח הציבורי הפתוח.

3. סימון מבנה להריסה בתחום השטח הציבורי הפתוח.
4. קביעת פרק זמן של 10 שנים להמשך הפעילות הציבורית הקיימת במבנה הקיים.
5. ביטול שביל ציבורי בחלקה 14 ברוחב 1 מ' וצירוף השטח למגרשים הגובלים מדרום.
6. הסדרת קו בנין צידי ואחורי למבנה קיים במגרש 2001.

13. 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.

14. תכליות ושימושים

14.1 שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
 - ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
- תיאסר גישת כלי רכב בשביל בצידו הדרומי של המגרש (למעט רכב חירום).

14.2 מע"ר מגורים

מגורים

15. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע ירוק	(3) שטח ציבורי פתוח
צבע חום	(4) דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של העיגול	(5) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול	(6) קו בנין
קו אדום מקווקו	(7) קו בנין מוצע
ספרה ברבע התחתון של העיגול	(8) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(9) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(10) מספר חלקה קיימת
קו מלא ומספר תחום באליפסה	(11) מגרש מוצע ומספרו
צבע כתום עם קווים אנכיים באפור	(12) מע"ר מגורים בלבד
קונטור שחור מנוקד	(13) בנין קיים
קונטור צהוב	(14) בנין להריסה

16. יחס לתכניות מאושרות

- 16.1 הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית חד/765 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3075 מיום 12.7.84.
- 16.2 הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית חד/מק/1001 ג' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4531 מיום 12.6.97.

17. הוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה :
חישוב שטחי הבניה יהיה מהמגרש נטו.

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה לשימושים עיקריים ב-%	מס' קומות מרבי	אחוזי בניה מרביים בקומה	שטח מגרש מינ' במ"ר	רחוב חזית מינ'	האיזור
	אחור	צד	חזית						
א. 12 יח"ד (למגורים) לדונם	6	4	5	166-171	8 ק' ע"ע	30	1000	18	מע"ר (מגורים)
ב. לא יותרו שימושים מסחריים	(3)* (4)*	(2)* (3)* (4)*	(4)*	לפי פירוט להלן*(1)					
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									שטח ציבורי פתוח
									עפ"י התשריט
									(5)* (6)*

הערות

- (1) באיזור מע"ר מגורים יהיו אחוזי הבניה פרוגרסיביים כדלקמן :
166% לבנין בגובה 5 ק' ע"ע.
168.5% לבנין בגובה 6 ק' ע"ע.
171% לבנין בגובה 7-8 ק' ע"ע.
 - (2) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
 - (3) קו בנין צידי ואחורי למבנה קיים יהיה כמסומן בתשריט בקו אדום מקווקו.
 - (4) כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה תהיה עפ"י הוראות התכנית הראשית התקפה.
 - (5) יותר קו בנין אפס בכל הכוונים בחניונים לכלי רכב תת-קרקעיים.
 - (6) השביל הדרומי ישמש למעבר חולכי רגל ולגישת כלי רכב חירום בלבד.
 - (6) במבנה הקיים בשצ"פ, המסומן להריסה, תותר המשך הפעילות הציבורית המתקיימת בלבד למשך 10 שנים נוספות, בהתאם לסעיף 178 לחוק. במשך תקופה זו לא תאושר כל תוספת למבנה.
- המבנה המסומן להריסה ייהרס בתום 10 שנים, זמן בו יפוג האישור לשימוש הקיים.

האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מע"ר מגורים	קומת עמודים בשטח הקומה שמעלית. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. <u>מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות):</u> בבנין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד. 12-24 יח"ד - 3 מ"ר ליח"ד מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד הערות: (1) לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. (2) שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר. יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות. <u>מערכות טכניות:</u> בבנין עד 30 יח"ד - 20 מ"ר 30-40 יח"ד - 25 מ"ר מעל 40 יח"ד - 30 מ"ר <u>ח. אשפה וגז:</u> בבנין עד 10 יח"ד - 15 מ"ר 10-25 יח"ד - 20 מ"ר מעל 25 יח"ד - 25 מ"ר בבנין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.	חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגשר תהיה בהתאם לסעיף ב(5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

19. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור על פי סעיף 188 לחוק יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

20. חישוב שטחים

- (1) חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.
- (2) אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

21. תשתית עירונית

21.1 הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצוע או מוסמכת לבצע על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

21.2 מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.