

4.1.98



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי-חדרה

תכנית מפורטת הנקראת: חד/970 א' - תחנת תידלוק ומרכז מסחרי בגוש 10403 מערבית לבית אליעזר

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חד/970 א' - תחנת תידלוק ומרכז מסחרי בגוש 10403 מערבית לבית אליעזר" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה. התשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתכנית מצורף נספח בינוי, דרכים ותנועה ערוך בקנה מידה 1:250.
2. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו היא תכנית מפורטת לתכנית חד/במ/970 - "שכונת מגורים בגוש 10403, מערבית לבית אליעזר בחדרה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 4066 מיום 17.12.92.
3. המקום
תכנית זו חלה על שטח המיועד למרכז מסחרי, הנמצא מערבית לשכונת בית אליעזר ודרומית לרחוב חטיבת גולני.
4. שטח התכנית
שטח תכנית זו הוא 5.8 דונם בקירוב.
5. הקרע הכלולה בתכנית
גוש 10403 חלק מחלקות: 10, 14, 15
6. בעל הקרקע
אבשלום רוטמן.
7. יזם התכנית
אבשלום רוטמן.
רח' חטיבת גבעתי, שכונת ביאליק חדרה 38505
טל: 06-6332738 פקס: 06-6344552
8. עורך התכנית
יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' בר-כוכב 5, חיפה 33126
טל: 04-8678302 פקס: 04-8621929
9. מטרת התכנית
מתן הוראות מפורטות לבנית תחנת תידלוק בשטח המאושר למרכז מסחרי ולתחנת תידלוק.

10. עיקרי התכנית

- א. קביעת מיקום של תחנת התידלוק בתחום שטח למרכז המסחרי.
- ב. קביעת הסדרי כניסה לתחנת התידלוק ויציאה ממנה.
- ג. קביעת בינוי מנחה למתקני התחנה ולמבנה מסחרי.
- ד. קביעת השימושים המותרים, תנאי בניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- | | |
|--|---|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מקווקו | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור | - שטח למסחר. |
| ד. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול | - שטח לתחנת תדלוק. |
| ה. שטח צבוע ורוד | - אזור מגורים ד' (במצב המאושר). |
| ו. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח (במצב המאושר). |
| ז. שטח מטויט בפסים בצבע ירוק | - שטח חקלאי (במצב המאושר). |
| ח. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת. |
| ט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| י. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| יא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| יב. קו שחור עם משולשים שחורים | - גבול גוש. |
| יג. קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| יד. קו ירוק מקוטע | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| טו. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| טז. מספר בן שלוש ספרות | - מספר מגרש מוצע. |
| יז. קו שחור מרוסק | - מרחק 40 מ' מקו בנין של מגורים גובלים. |

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות

- א. שטח למסחר - מיועד למסחר למשרדים ולשירותים עסקיים.
- ב. שטח לתחנת תידלוק - מיועד לתחנת תדלוק מדרגה א' התואמת הוראות תמ"א 18.
- ג. דרך - מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור (לדרכים) מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חדרה.
- ב. השטח יאוחד ויחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט.
- ג. בשטח תחנת התידלוק ינתן מעבר לבאי המרכז המסחרי. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום תשריט החלוקה.

15. תנאי בניהא. שטח למסחר

1. גובה הבנין - עד 3 קומות.
2. שטח הבניה לשימוש עיקרי - עד 4730 מ"ר, בכל הקומות יחד ולא יותר מ-40% בקומה.
3. שטחי שירות - 40% מהשטח לשימוש עיקרי עבור אחסנה, מעברים ומתקנים טכניים. 100% משטח המגרש בין קוי הבנין, מוכפל במספר הקומות שידרש עבור חניה בנויה לבאי המרכז המסחרי.
4. מרווחי בניה - לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב. לא פחות מ-4 מ' מגבולות המגרש שאינם גובלים בדרך. 0 מ' מגבול השטח לתחנת תדלוק.
5. תכנית בינוי למרכז מסחרי - הבינוי המוצע למרכז המסחרי בנספח בינוי דרכים ותנועה המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי לכל שטח המרכז המסחרי, שתציג את פריסת המבנה גובהו וחזיתותיו ואת סדרי החניה והפריקה. הסדרי הכניסה והיציאה המוצגים בנספח לתכנית ישמרו.

ב. שטח לתחנת תדלוק

1. גובה הבנין - קומה אחת.
2. שטח הבניה לשימוש עיקרי - עד 70 מ"ר.
3. שטחי שירות - עד 450 מ"ר עבור גג המשאבות.
4. מרווחי בניה - מגבול השטח למסחר - 0. מגבול דרכים גובלות - כמסומן בתשריט.
5. תכנית בינוי לתחנת תדלוק - מיקום תחנת התדלוק והמתקנים הכלולים בה יהיו בהתאם לבינוי המוצג בנספח בינוי דרכים והתנועה המצורף לתכנית זו. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי במיקום המתקנים בהתאם לתכנית שתוגש לאישורה, אם תשוכנע בנחיצות השינוי, ובתנאי שישמרו הסדרי הכניסה והיציאה המוצגים בנספח התנועה המצורף לתכנית זו, והמרחקים שבין משאבות הדלק וצינורות האיוורור של המיכלים לבין המבנים הסמוכים יעמדו במגבלות תמ"א 18.

16. עיצוב ארכיטקטוני של בניניםא. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. יותר שימוש בחומרים ובגווניים שונים.

ב. גגות

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
2. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. מזגנים

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, או בקומת הקרקע, ובלבד שיובטח שלא יהווה מטרד אקוסטי.

ה. שלטי פרסומת

יותר רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלל בבקשה להיתר בניה.

17. פיתוח

כל עבודות הפיתוח (דרכים, חנייה, גינון וגיודור) בשטח לתחנת תידלוק הכלולים בתחום תכנית זו, יבוצעו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו, סמוך להשלמת בנית תחנת התידלוק, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

18. חנייה

- א. על מבקשי הבקשה להיתר לספק בתחום המגרש את מקומות החנייה הנדרשים על פי תקן לחניות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 והמעודכן לעת הוצאת היתר הבניה. החניות תהיינה על ו/או תת קרקעיות.
- ב. מספר מקומות החנייה שיוכשרו יהיה בהתאם לשטח הבניה שיאושר בהיתר הבניה.
- ג. פתרונות החנייה המוצגים בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו מותאמים לשטח בניה של 1400 מ"ר. במידה ובהיתר הבניה יבוקש שטח בניה גדול יותר יהיה על מבקשי ההיתר להגיש לאישור הועדה המקומית, בטרם הוצאת היתר הבניה, תכנית בינוי מתוקנת ולכלול בה את פתרונות החנייה לכל שטח הבניה המבוקש בהיתר.

19. הנחיות סביבתיות

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה בתנאים הבאים :

1. לבקשה להיתר בניה תצורף חוות דעת השרות ההידרולוגי וחברת מקורות.

2. היתר הבניה לתחנת התדלוק יותנה בהצגת האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
בין האמצעים תכלול מערכת להשבת אדי דלק למיכלית הדלק בזמן מילוי מיכלי הדלק התת קרקעיים.
3. היתר הבניה למרכז המסחרי יותנה בהצגת האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים לשימושים סביבה ולמניעת הפרעות הדדיות בין השימושים המתוכננים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
4. השפכים אשר יוצרו בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית. מיקום ההתחברות יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.

20. תשתיות

- א. מערכות המים, הביוב והניקוז בשטח הכלול בתחום תכנית זו יבוצעו על ידי יוזם התכנית ועל חשבוננו, בתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב המרכזית של עיריית חדרה.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

- במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:
ברשת מתח נמוך - 5 מטר.
קו מתח גבוה - 22 ק"ו - 9 מטר.

22. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

23. חתימות וחתימות

אבשלום רוטמן

א. רוטמן

בעל הקרקע:

אבשלום רוטמן

א. רוטמן

יוזם התכנית:

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

יצחק פרוינד

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה	
תבנית ב.ג. מס'חד	F970
הועדה המקומית בישיבתה מס'	95007
מיום החליטה לתמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	10/7/95
מנהל מועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה	<i>א. רוטמן</i>
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה	

מספרנו: 18/ח/ד/10א' (3/D/ח18)
 תאריך: 19.3.1995
 תאריך עידכון: 16.7.97
 תאריך למתן תוקף: 27.1.98

התאחדות המכשירים והכלים
 תל אביב

משרד המכשירים והכלים

משרד המכשירים והכלים

משרד המכשירים והכלים
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 970/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.1.98 לאשר את התכנית.

י"ר התעדה המחוזית

סגן י"ר לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____