

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי-חדרה

תכנית מפורטת הנקראת: חד/970 ב' - מרכז מסחרי ובית אבות בחדרה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חד/970 ב' - מרכז מסחרי ובית אבות בחדרה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה. התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- א. תשריט יעודי קרקע, בקנה מידה 1:500.
 - ב. הוראות התכנית הכוללות שמונה דפים.
 - ג. נספח בינוי מנחה, הכולל תכניות, חתכים והדמייה.
 - ד. נספח תנועה וחניה, בקנה מידה 1:500.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות:

- א. תכנית "חד/970 א' - תחנת תדלוק ומרכז מסחרי בגוש 10403 מערבית לבית אליעזר" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 4647 מיום 22.5.98.
- ב. תכנית חד/במ/970 - "שכונת מגורים בגוש 10403, מערבית לבית אליעזר בחדרה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 4066 מיום 17.12.92.
- ג. תכנית חד/450 - תכנית מיתאר חדרה, שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 2846 מיום 2.9.82 והחלטה בדבר אישורה התקבלה בישיבת הועדה המקומית מיום 1.10.87.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מערבית לשכונת בית אליעזר ודרומית לרחוב חטיבת הנח"ל.

5. שטח התכנית

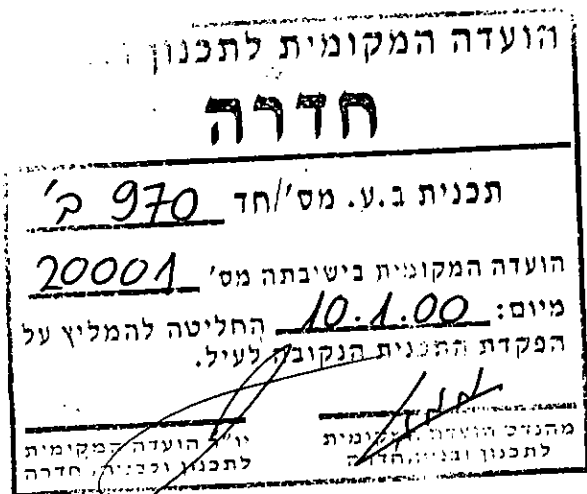
שטח תכנית זו הוא 23.96 דונם בקירוב.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10403 חלקה 210, חלק מחלקות: 10, 14, 15
גוש 7731 חלק מחלקות: 9, 10

7. בעל הקרקע

אבשלום רוטמן.



יזם התכנית

.8

אבשלום רוטמן.

רח' חטיבת גבעתי, שכונת ביאליק חדרה 38505

טל: 04-6332738 פקס: 04-6224451

עורך התכנית

.9

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

רח' יפו 145 א' חיפה 35251

טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

תכנון אדריכלי

עוזי גורדון בע"מ, אדריכלים ומתכנני ערים

רח' קרן היסוד 15, טירת הכרמל 39026

טל. 04-8580077 פקס: 04-8580066

תכנון תנועה וחניה:

תדמ - הנדסה אזרחית בע"מ

רח' אתגר 1, טירת הכרמל, בנין כרמל

פארק עסקים כרמל, 30200

טל: 04-8577566 פקס: 04-8577567

מטרת התכנית

.10

הגדלת שטח למסחר המאושר עפ"י חד/970 א' לשם הקמת מרכז משולב של מסחר, משרדים ובית אבות.

עיקרי התכנית

.11

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ושצ"פ לשטח למסחר ובית אבות, לדרכים ולשצ"פ.
- ב. איחוד השטח המוצע למסחר ולבית אבות עם השטח המאושר למסחר עפ"י חד/970 א'.
- ג. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
- ד. קביעת בינוי מנחה ועקרונות בינוי מחייבים.
- ה. מתן הוראות מפורטות לבניה ולפיתוח השטח וקביעת תנאים למתן היתרי הבניה.

תאור סימני התשריט

.12

- | | |
|---|-----------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מקווקו | - גבול תכנית מאושרת. |
| ג. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור | - שטח למסחר (במצב מאושר). |
| ד. שטח צבוע בפסים בצבע כתום ואפור | - שטח למסחר ולבית אבות. |
| ה. שטח צבוע באפור ותחום בקו סגול | - שטח לתחנת תדלוק. |
| ו. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| ז. שטח מטויט בפסים בצבע ירוק | - שטח חקלאי (במצב המאושר). |
| ח. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א' (במצב מאושר). |
| ט. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב' (במצב מאושר). |
| י. שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים ג' (במצב מאושר). |
| יא. שטח צבוע ורוד כהה | - אזור מגורים ד' (במצב המאושר). |
| יב. שטח צבוע צהוב ותחום בקו אדום | - אזור מגורים ה' (במצב מאושר). |
| יג. שטח צבוע כתום ותחום בקו אדום | - אזור מגורים מיוחד (במצב מאושר). |
| יד. שטח צבוע ירוק ותחום בקו אדום | - שבילים (במצב מאושר). |
| טו. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת. |
| טז. שטח מטויט בחום וירוק או בורוד וירוק לסרוגין | - דרך משולבת מאושרת או מוצעת. |
| יז. שטח צבוע ורוד בהיר | - דרך מוצעת ואו הרחבת דרך. |

- | | |
|--|---|
| יח. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| יט. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| כ. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| כא. קו אדום דק במקטעים משתנים | - קו מגבלות בניה לתחנת תדלוק ממגורים. |
| כב. קו אדום דק במקטעים ארוכים | - קו מגבלות בניה לבית אבות מתחנת תדלוק. |
| כג. קו בנין לקומות 5-17 של בית האבות | - קו אדום עבה, מקוטע. |
| כד. קו בנין למסחר ומשרדים | - קו אדום מקוטע. |
| כה. קו אדום במקטעים קצרים | - קו בנין לחניון תת-קרקעי. |
| כו. קו שחור עם משולשים שחורים | - גבול גוש. |
| כז. קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| כח. קו ירוק מקוטע | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| כט. קו שחור דק | - גבול מגרש |
| ל. קו שחור דק מרוסק | - גבול מגרש עפ"י תכנית חד/970 לביטול. |
| לא. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| לב. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע | - מס' חלקה רשומה לביטול. |
| לג. מספר בן ארבע ספרות מוקף באליפסה | - מס' מגרש רשום. |
| לד. מספר בן ארבע ספרות מוקף באליפסה מקוטעת | - מס' מגרש רשום לביטול. |
| לה. מספר בן ארבע ספרות מוקף במלבן | - מס' מגרש מוצע. |
| לו. קו צהוב מרוסק | - קיר, אבן שפה לפירוק. |

13. 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 14 להלן.

14. רשימת התכליות

- | | |
|-------------------------|--|
| א. שטח למסחר ולבית אבות | - מיועד למסחר, למשרדים ולבית אבות הכולל כ-210 יח"ד ומחלקה סיעודית. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים לבית אבות, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. |
| ב. שטח לתחנת תדלוק | - מיועד לתחנת תדלוק קיימת מדרגה א' התואמת הוראות תמ"א 18, הכל עפ"י הוראות חד/970 א'. |
| ג. דרך | - מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. |
| ד. שטח ציבורי פתוח | - מיועד למעבר הולכי רגל, למנוחה, משחק ולגינון. |

15. הפקעה ורישום

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.

16. איחוד וחלוקה

- | |
|--|
| א. השטח יאוחד ויחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט. |
| ב. בשטח למסחר ובית אבות תינתן זכות מעבר לבאי תחנת התדלוק. זכות המעבר תרשם כזיקת הנאה בלשכת רשום המקרקעין בעת רישום תשריט החלוקה. |
| ג. הוצאות הכנת תשריט החלוקה והרישום יהיו על חשבון יוזם התכנית ו/או בעל הקרקע. |

מס' קומות/גובה מירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	קוי בנין (כמסומן בתשריט ובכפוף למגבלות שלהלן):	תכנית (שטח בניה מירבי)	שטח בניה מירבי			יעודי קרקע						
			שטחי שירות	שמוש עיקרי								
מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מסחר ובית אבות מגרש מס' 1101									
	מס' 17 קומות	0 מ' למסחר מגבול השטח לתחתית תדלוק		עד 45% משטח המגרש	מסחר ובית אבות מגרש מס' 1101							
62.5 מ' גובה מפלס גג בנין מסחר ובית האבות**	5 מ' מקו רחוב ומרצועת השצ"פ		100% משטח המגרש X מס' הקומות שיידרש עבור חנייה תת קרקעית	20% מהשטח לשימוש עיקרי עבור אחסנה מעבריים ומתקנים טכניים ושטח למקלט/ממ"ד עפ"י דרישות הג"א	מס' 17 קומות	0 מ' למסחר מגבול השטח לתחתית תדלוק	עד 45% משטח המגרש	מס' 17 קומות	0 מ' למסחר מגבול השטח לתחתית תדלוק	עד 45% משטח המגרש	מס' 17 קומות	0 מ' למסחר מגבול השטח לתחתית תדלוק
12 מ' - גובה מפלס הגג של מסחר ומשרדים	0 מ' מקו רחוב לקומת מרתף											
17 מ' - גובה המפלס ממנו והלאה יפוצל הבנין לשני מבנים נפרדים	40 מ' ממגורים לתחתית תדלוק * 15 מ' מרווח בין שני מבני המגורים (בקומות 5-17)											
1 קומה	מגבול השטח המסחרי 0 מ' גבול דרכים גובלות כמסומן בתשריט.	כמסומן בתשריט	עד 450 מ"ר לגג המשאבות + שטח למקלט/ממ"ד עפ"י דרישות הג"א	70 מ"ר	תחנת תדלוק מגרש מס' 1100							

* המרחק בין תחנת תדלוק לבית אבות ולמגורים ימדד מצניחות האווירור של המיכלים תחת קרקעיים ומא"י המשאבות, כנדרש בתמ"א 18.

** החוראה בדבר גובה מירבי של הבנין תחשב להוראת עיצוב ארכיטקטונית ואין לסטות ממנה.

הוראות להקצאת שטחי בניה

18.

- א. שטח המסחר והמשרדים לא יעלה על 5000 מ"ר. יתרת השטח היא לבית אבות.
- ב. היחס בין שטחי המגורים בבית האבות (לסיעודים ולעצמאים) לבין השטחים הציבוריים המשותפים של דיירי הבית יהיה 85% ל- 15%.
- ג. גודל יחידה מינימלית של יחידת המגורים יהיה 55 מ"ר (לא כולל שטחים משותפים שמחוץ ליחידת המגורים).

תכנית בינוי

19.

- א. הבינוי המוצע למרכז המסחרי ולבית האבות בנספח הבינוי ובנספח התנועה המצורפים לתכנית זו הוא מנחה, למעט עקרונות בינוי מחייבים, המפורטים להלן ושמהם לא ניתן יהיה לחרוג:
 1. השטח המסחרי יופנה כלפי הרחובות הגובלים ליצירת חזית מסחרית עירונית.
 2. תתאפשר הפרדה בין הכניסה לבית האבות ושטחי המסחר.
 3. שטחי הבניה של בית האבות, בקומות 5-17 ומגובה מפלס בגובה 17 מ' ואילך, יופרדו לשני מבנים.
 4. מיקום שני מבני המגורים יהיה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט והמרחק המינימלי ביניהם לא יפחת מ- 15 מ'.
 5. שטח גג המבנה המסחרי יפותח לשימוש דיירי בית האבות.
 6. המתקנים הטכניים ישולבו ויסוו כך שיהוו חלק מהמבנה הפיזי.
- ב. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור מסמך סביבתי, מלווה בתכנית בינוי, לכל שטח המתחם, ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה והועדה המקומית. ההנחיות למסמך יינתנו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.
- ג. תכנית הבינוי שתצורף לבקשה להיתר ותאושר בועדה המקומית ובאיגוד הערים תהיה מחייבת.
- ד. תכנית הבינוי תערך בק.מ. 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, מיקום מתקנים טכניים, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, חומרי בניה וחומרי גמר.
- ה. תכנית הבינוי תציג את תכנון הקומה הטיפוסית והקומה לכלל הדיירים (ובה בין היתר יהיה אודיטוריום, ספריה ובריכת שחיה - ספא) תוך פירוט השמושים ושטח כל שימוש.
- ו. בעיצוב הארכיטקטוני המפורט של המבנים יבואו לידי ביטוי הנושאים הבאים:

1. חומרי גמר

חזיתות המבנים יצפו בציפוי קשיח ועמיד כפי שיפורט בבקשה להיתר בניה.
יותר שימוש בחומרים ובגוונים שונים.

2. 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.

3. צנרת ומתקנים טכניים

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אוויר - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. המתקנים הטכניים ישולבו ויוסוו כך שיהיו חלק מהמבנה הפיזי.

4. שלטי פרסומת

יותרו רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה ובכפוף להוראות העזר לחדרה (שילוט) או כל חוק רלוונטי שיהיה בתוקף במועד הגשת הבקשה להיתר.

20. פיתוח

כל עבודות הפיתוח (דרכים, חנייה, גינון וגידור) בשטח הכלול בתחום תכנית זו, יבוצעו בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר חדרה. בתכנית הפיתוח לשטח הציבורי המרכזי תובטח הצללה ופינוק ישיבה. חובה לטעת עצים בוגרים בהתאם לתכנית הגינון והפיתוח.

21. חניה

א. על מבקשי הבקשה להיתר לספק בתחום המגרש את מקומות החניה הנדרשים, עפ"י התקן לחניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כולל מקומות החניה התפעוליים. החניות תהיינה על ותת קרקעיות. מקומות החניה התפעוליים ימוקמו כך שלא תיווצר הפרעה לתנועת כלי הרכב והולכי הרגל.

ב. החניות לשימוש המסחרי יופרדו מהחניות לשימוש בית האבות.

22. הנחיות סביבתיות

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

א. היתרי הבניה למרכז המסחרי ובית האבות ולחניה התת קרקעית יותנו בהצגת האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים ולמניעת הפרעות הדדיות בין השימושים המתוכננים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

ב. במידה ויידרשו התאמות ושינויים במבנה תחנת התדלוק ובמתקנים, על מנת למנוע מטרדים סביבתיים, הם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבוננו.

ג. השפכים אשר ייווצרו בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית. מיקום ההתחברות יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה. במידת הצורך יותקנו מתקני קדם טיפול לפני ההתחברות למערכת המרכזית.

23. 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.

24. 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.
- ה. מיקום תחנות טרנספורמציה יהיה בתחום המבנה וייקבע בתיאום עם חברת החשמל ומהנדס הועדה המקומית.

25. תנאי רשות העתיקות להוצאת היתר בניה:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. 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.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

26 מימון הוצאות

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יהיו על חשבון היזם ו/או בעל הקרקע, בהתאם לסעיף 69 (12) בחוק התכנון והבניה.

27 תנאי להוצאת היתר בניה

הוצאת היתר בניה לבית אבות מותנה בהתקשרות היזם עם חברה מנהלת וברישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין כי מדובר בבית אבות.

28 שלבי ביצוע

א. ביצוע הפרויקט יכול להעשות בשלבים, כפי שיוגדרו ויאושרו בבקשה להיתר בניה. חובה לבנות את קומת המרתף וקומת המסחר והמשרדים כחטיבה אחת.

ב. איכלוס בית האבות יותנה בפיתוח השטחים הציבוריים המשותפים לדיירי בית האבות, כולל פיתוח גג המבנה המסחרי לשימוש הדיירים.

ג. גמר פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה תנאי לקבלת טופס 4 לשטחים שיבנו במתחם למסחר ולבית האבות.

29 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות וחתימות

אבשלום רוטמן

בעל הקרקע:

אבשלום רוטמן

יוזם התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 5970/35

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.7.04 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 5970/35

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5296

מיום 11.5.04

הודעה על אישור תכנית מס. 5970/35

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5347

מיום 30.11.04

מספרנו: 33/D/76

תאריך: 6.2.03, 21.11.01, 11.01, 14.3.01, 13.3.00, 25.1.00, 20.12.99, 27.9.99, 26.4.1999
עדכון להפקדה: 10.2.04, 18.12.03, 10.12.03, 8.9.03
תאריך למתן תוקף: 8.8.04