

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מפורטת מס' חד/1253 - הקמת בית אבות סיעודי

שינוי לתכניות חד/במ/900

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
2006-10-04
כ"ד ק"ב ל
תיק מס'

חתימות:

חתימת עורך התכנית:

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

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1253/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5518
מיום 10.4.06

חתימת הבעלים, היוזם ומגיש התכנית:

דור שירן חבי לבנין בע"מ
קרן נס לבנין והשקעות בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית ב.ע. מס' חד 1253
הועדה המקומית בשיבתה מס' 2007004
מיום: 6.5.07 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
מנהרס הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על אישור תכנית מס' 1253/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5597
מיום 20.11.06

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
1253/31 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.7.06 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך:

- 16.4.02 - לדיון בועדה המקומית.
- 25.7.02 - לדיון בועדה המחוזית.
- 30.10.02 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
- 4.2.03 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
- 13.6.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3.
- 18.8.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4.
- 21.2.05 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 5.
- 2.5.05 - להפקדה.
- 25.7.06 - למתן תוקף.

ו.ב.ע - מתן תוקף

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חד/1253 - הקמת בית אבות סיעודי. שינוי לתכניות חד/במ/900.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית (12 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - תכנית בינוי מחייבת למעט החלוקה הפנימית של הקומות והחזיתות, בקנ"מ 1:250.
מסמך ד' - נספח תנועה וחניה מחייב בקנ"מ 1:500.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 3.987 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, בין הרחובות הבקעה, גדור, השומר והשלום.
8. גושים וחלקות: גוש: 10012
חלק מחלקות: 6-8, 13, 14.
מגרשים: 7/1; 7/2
9. הבעלים, היוזם ומגיש התכנית: דור שירן חברה לבנין בע"מ
רח' הנשיא 1 חדרה
טל': 04-6326090, פקס': 04-6324580
- קרן נס לבנין והשקעות בע"מ
נאות גולף בנין C דירה 309
קיסריה
טל': 050-5305160 פקס': 04-6269678
10. עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רחוב צבי 12 רמת-גן 52504
טל': 03-7522171 פקס': 03-7517862

ו.ב.ע - מתן תוקף

11. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאיזור מגורים למגרש מיוחד להקמת בית אבות סיעודי ולשצ"פ.

ב. קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי.

ג. קביעת הנחיות להסדר גישה לפרוייקט.

ד. איחוד מגרשים בבעלות אחת.

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 חלותרה.

ב. הוראות תכנית זו עדיפות בתחומי חלותרה על הוראות תכנית חד/במ/900 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4211 מיום 30.4.94.

ג. הוראות תכנית זו עדיפות בתחומי חלותרה על הוראות תכנית חד/450 ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 מיום 11.7.99.

14. תכליות:

14.1 מגרש מיוחד - בית אבות

בית אבות סיעודי ובו 4 מחלקות סיעודיות (18 ח', 34 מיטות בכל מחלקה), סה"כ 72 ח', 136 מיטות ושירותים משותפים לכלל הפרוייקט.

14.2 שטח ציבורי פתוח

גינון ונטיעות בלבד. לא תותר שתילת עצים.

14.3 דרך:

דרכים ודרכים משולבות.

מדרכות.

חניה.

תחנות אוטובוסים.

ו.ב.ע - מתן תוקף

תיאור מילולי של המקרא 15.

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע כתום	(2) איזור מגורים א'
צבע תכלת	(3) איזור מגורים ב'
קוים מצולבים בצהוב	(4) מגרש מיוחד
קוים מצולבים בצהוב מותחם צהוב	(5) מגרש מיוחד - בית אבות
קו מקוטע בצבע סגול	(6) קו צינור דלק קיים
קו ושתי נקודות לסרוגין בשחור	(7) רצועה לתפעול קוי דלק
צבע ירוק	(8) שטח ציבורי פתוח
צבע חום	(9) דרך קיימת או מאושרת
פסים אלכסוניים בחום וירוק	(10) דרך משולבת קיימת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(11) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(12) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(13) רוחב הדרך
ספרה בתחום החלקה	(14) מספר חלקה קיימת
קו רצוף	(15) גבול מגרש
ספרה בתוך אליפסה	(16) מספר מגרש חדש
קונטור מנוקד	(17) בנין קיים
קו ירוק רציף	(18) גבול חלקה קיימת
קו רציף בצבע אדום	(19) קווי בנין במגרש
קו ירוק מקווקו וספרה בירוק בתוך עגול ירוק מקווקו	(20) קו חלקה לביטול ומספרה
קו שחור מקווקו	(21) קו מגרש לביטול

ו.ב.ע - מתן תוקף

בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה.

תכנית מרבית (7)	קוי בנין במ'			זכויות בניה				מס' קומות מרבי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי	שטחי שירות		שטח עיקרי					
				מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
58%	---	6 למזרח. 7 מרצועת קוי הדלק	5	(1)*	25% מהשטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת	300 מ"ר	4000 מ"ר	4 ק' + קומת מרתף אחת + קומה טכנית על הגג	2201	1000	מגרש מיוחד בית אבות סיעודי
עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.									246	2000	שטח ציבורי פתוח

הערות:

(1) מוצע מרתף בשטח כולל של 1865 מ"ר עפ"י החלוקה הבאה:

300 מ"ר לשימוש עיקרי.

1565 מ"ר לשטחי שירות מהם 905 מ"ר לרמפה, חניה, פריקה וטעינה ו- 660 מ"ר לשטחי שירות כגון: מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי טכניים, חדר אשפה ומרחב מוגן.

(2) נספח הבינוי (מסמך ג') הינו מחייב למעט החלוקה הפנימית והחזיתות אשר יותרו בהם שינויים באישור הועדה המקומית שלא ייחשבו כשינוי לתב"ע.

גובה מפלס הכניסה לבנין יהיה הוראה מחייבת באופן שלא יעלה על 0.7 מ' מגובה מפלס דרך מס' 12 הגובלת במבנה ו- 1.5 מ' ממפלס ציר דרך השלום הקיימת בצומת הכניסה לביה"ח.

גובה מפלס חצר הפריקה ומרתף החניה יהיה הוראה מחייבת.

שינויים הנובעים מפירוט הבנין לביצוע לא ייחשבו כשינוי לתכנית הבינוי.

(3) נספח התנועה (מסמך ד') הנו מחייב במיקום הכניסה למגרש במיקום החניות, הפריקה והטעינה וכן במספר מקומות החניה. בנושאים אחרים יותרו בו שינויים באישור הועדה המקומית שלא ייחשבו כשינוי לתב"ע.

(4) הבניה וגדלי חלקי הבנין יהיו בהתאם להנחיות תכנון למחלקות גריאטריות שבהוצאת משרד הבריאות ותקנות פיקוח על המעונות.

- (5) המבנה יצופה ב- 100% ציפוי קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.
- (6) קוי בנין למרתף יהיה 0 בכל הכיוונים, למעט לכיוון רצועת קוי הדלק שם יהיה קו הבנין 7 מטר.
- (7) "תכסית" – השטח הכולל (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע.
- (8) בגבול הצפוני של המגרש הגובל ברצועת המעבר לקוי דלק ייבנה קיר הפרדה עמיד אש למשך 4 שעות בגובה 3.5 מ' עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. מיקום הקיר כמופיע בנספח הבינוי (מסמך ג') הנו מחייב. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה ביצוע הקיר.
- (9) כל החלונות מהקומה השניה ומעלה, הפונים לכיוון רצועת קווי הדלק, יהיו עמידים וחסונים לאש.

17. תשתית עירונית

17.1 הגדרה

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

17.2 תנאים למתן היתרי בניה

17.2.1 אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

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

17.2.3 אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר לתשתיות – ניקוז, ביוב, דרכים (הכוללת מפלסים ופיתוח הדרכים מס' 12 ו-42).

17.2.4 הבטחת ביצוע תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, חשמל וביצוע דרכים מס' 12 ו-42 עפ"י תכנית פיתוח כפי שתאושר בוועדה המקומית. סטיה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) 2002.

17.2.5 אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי הכולל הצגת גימור ופיתוח שטח המגרש.

17.2.6 התייחסות לחזית חמישית. מכונות יותרו בחדרי מכונות בלבד ותוצג תכנית המערכות הטכניות.

17.2.7 ביצוע קיר אטום לכל אורך הגבול המזרחי של המגרש עם מגרש 6/1. גובה הקיר יהיה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

17.2.8 הקמת קיר חסין אש לאורך רצועת קוי הדלק.

17.3 רצועת מעבר לקוי דלק

(1) קו בנין מקצה רצועת המעבר לקוי דלק יהיה 7 מ', ובתנאי שיבוצעו ע"ח היזם קיר בגובה 3.5 מ' עמיד לאש והגנות לצנרת שברצועה כדלקמן:

(א) פעולות טיפול וחידוש ציפוי לצנרת הדלק ובאותם מקרים שהדבר דרוש החלפת קטעי צנרת ישנים ושיור ההגנה הקטודית, כולל חיוץ ותיאום בין כל בעלי הקוים.

(ב) על הצנרת בגובה $\frac{1}{2}$ מטר מעליה תונחנה פלטות בטון.

(ג) בקצה החלקה הגובלת עם גבול רצועת הדלק יונח סימון פיזי בלתי מתכלה.

(ד) בשטח שבין קו הבנין לקצה החלקה יבוצעו עבודות למניעת ניקוז לכיוון תוואי הצנרת.

(2) שימושים בתחום קוי הבנין:

(א) במבנים הגובלים עם גבול רצועת הדלק.
- לא תותרנה פעילויות הגוררות ריכוז קהל רב.

(ב) בשטחים הפנויים שבין קוי הבנין לגבול רצועת הדלק. —
תותרנה נטיעות של ירק ועצים שאינם מעמיקי שורש.

(3) שימושים בתחום רצועת המעבר לקוי דלק:

(א) תיאסרנה עבודות (או חפירות) מכל סוג שהוא, עיליות ותת קרקעיות.

(ב) תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הדלק. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום מראש, בכתב, באישור ובפיקוח צמוד של חברת קוי הדלק.

(ג) תיאסר נטיעת עצים ברצועה.

- (ד) כל פעילות בתחום הרצועה מחויבת בתיאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד בשטח של חברות קוי הדלק.
- (ה) הגדר המקיפה את הבנין תהא גדר רשת על עמודים בודדים ללא חגורות בטון. הצבתה תעשה כאמור לעיל באישור ובפיקוח של חברת קוי הדלק.
- (ו) אין להניח משטחי אספלט או משטחי יציקות ביטון.
- (ז) ניתן לרצף באבנים משתלבות ובתנאי שלא תמנע האפשרות להפעלה תקינה של הצנרת, מיגונה או ההגנות הקטודיות שלה או כל פעולה אחרת הנדרשת ע"י בעלי הקוים.
- (ח) אין להשתמש בשטחי רצועת המעבר לצורכי כבישים וכבישי שירות, מלבד לצרכי חציה ובתנאי שהצינורות יונחו בתוך שרוולי מגן מתאימים ובהתאם לתקנים ובתאום מראש ובכתב עם חברות הדלק.
- (4) בתחום רצועת המעבר לקוי דלק תותר זכות גישה וביצוע עבודות לחברות המטפלות בקוי הדלק וכל הקשור בתחזוקה ובתפעול השוטף של קווי הדלק.
- (5) בנוסף לאמור לעיל כל פעולה אשר תידרש וכל הוצאה אשר תהיה הכרחית בקווי הדלק העוברים במגרש ומצפון מערב לו תבוצענה ע"י היזם ועל חשבונו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים.

18. הוראות מחייבות לפיתוח

- (1) כל הקירות התומכים יחופו באבן (טבעית או מתועשת). גובהם המרבי יהיה 1.5 מ' מעל לחזית המדרכה הגובלת ו- 2.0 מ' מעל שטח ציבורי פתוח ואיזור מגורים גובלים.
- (2) חיפוי האבן מלבנית ומעובדת לזויות ישרות, כולל קופינג.
- (3) אבן הקופינג תהיה בעובי 5 ס"מ לפחות ומעוגנת לקיר.
- (4) גובה מינימלי לקירות יהיה 2 שורות אבן (50 ס"מ).
- (5) ארונות הסעף ישולבו בקירות החזית ויצופו באבן ובכל מקרה לא יחרגו מחוץ לקו המגרש.
- (6) כל הגדרות והמעקות ייבנו מאבן (טבעית או מתועשת) או סבכות ברזל או מעץ שעבר אימפרגנציה ויוצבו על קיר או מסד בנוי.

- (7) כל חיבורי התשתית מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים.
- (8) גימור השבילים והרמפות מאבנים משתלבות או אבן.
- (9) תאורה - הדגם והצבע יתואמו עם עיריית חדרה.
- (10) נטיעות - אין לנטוע עצים הקטנים מ- "2. בחצר בצפון המגרש ובשצ"פ לא יינטעו עצים.
- (11) השקיה - מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת עפ"י דרישות עיריית חדרה.
- (12) ריצוף חניה (פרטית) - לא יותר שימוש באספלט בתחומי מגרש הבניה אלא רק באבנים משתלבות.
- (13) מפרצי חניה וציבוריים - יהיו מרוצפים באבן משתלבת בגוון אפור או שחור.
- (14) במדרכות - לא יותר גימור אספלט.
- (15) הוראות בנושא עצים קיימים בשטח
- א. רשיון כריתה לעצים מוגנים על פי פקודת היערות יינתן רק לאחר קבלת היתר בניה.
- ב. לאחר קבלת היתר הבניה יינתן רשיון כריתה אך ורק לעצים הנמצאים בקו הבנין ו/או בדרכי הגישה לאתר.
- ג. לא ינתן בכל מקרה רשיון כריתה לעצים הנמצאים מצפון מערב לקו הבניין ועד לגבול התכנית.
- ד. יש להקפיד שבזמן החפירות לא יערס חומר חפור על פני צוואר השורש (איזור החיבור של העץ לקרקע) של העצים.
- ה. תכנון הגיבון יכול כל האפשר עצי אקליפטוס (מסוגים שונים) על מנת להחזיר את הנוף הקיים כיום ומהווה חלק בלתי נפרד מהנוף ההיסטורי של העיר חדרה.

19. תכניות גימור ופיתוח

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית הפיתוח לאותו שטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיוזג אוויר בקירות המבנים, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלביות הבנייה.
- (12) פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.

התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור. ריהוט הרחוב יכול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

הערה:

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכת הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

חניה 20.

- א. שעורי חנית מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

ג. איזור הפריקה והטעינה יהיה במרתף בלבד.

ד. הנגישות בשלב א' תהיה מדרך מס' 42 שעליה נשענת דרך מס' 12 שתיהפך לדרך ללא מוצא, ללא חיבור לדרך מס' 33. בשלב ב' הכניסה לפרוייקט תישען על דרך מס' 12 שתתחבר לכביש מס' 33 בפניות ימניות בלבד.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצי 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 אוויריים	1.5 מ'
ברשת 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 מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(2) 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' לכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' לכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמליים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. חישוב שטחים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.
- ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטיה. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

(אסתר- ארטגרף PIN-1253-HD)

ו.ב.ע - מתן תוקן