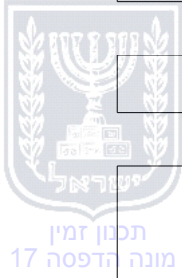


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0518845

מתחם שערי חדרה ממערב לכביש 4



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2018

להפקיד את התכנית

03/10/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המקרקעין שבתחום התכנית מצויים ברחוב יהודי פקיעין / כביש מס' 4, בחדרה בגוש 10054 חלקה 212 על פני שטח של 17,292 מ"ר.

תכנית זו מציעה במסגרת מבנה רב קומתי, לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, הכלול בתכנית מאושרת חד/1233, תוספת זכויות בנייה של 2,000 מ"ר (עיקרי), באופן המעמיד את כלל הזכויות במקרקעין לכדי כ - 17,000 מ"ר עיקרי ו - 12,000 מ"ר שיטחי שירות. תוספת זו הינה על פי הזכויות המוקנות מתוקף התכנית המאושרת חד/2020 והיא במסגרת השימושים המותרים על פי תכנית מאושרת חד/1233. במסגרת התכנית יותר שימוש לשרותים רפואיים שאינם כוללים לינה, כמו כן התכנית מסדירה את הרחבת הדרך ברחוב יהודי פקיעין שבחזית הדרומית של התכנית, מסדירה את חלוקת הקומות של המבנה הרב קומתי ללא שינוי בגובה המקסימלי המאושר (48 מ') וכן, מסדירה את הגבלת הבניה ביחס לתחנת דלק סמוכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם שערי חדרה ממערב לכביש 4

ומספר התכנית

302-0518845

מספר התכנית

17.292 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	191681
קואורדינאטה Y	704630

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	יהודי פקיעין	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10054	מוסדר	חלק	212	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450ה. הוראות תכנית חד/ 450ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 ה
12/10/1988	75	3585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 809 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 809
02/12/1993	1074	4172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 947 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 947
20/03/2008	2435	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1233 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1233
30/04/2003		5175	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1256 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 1256
09/02/2004		5271	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1282 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 1282



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי ממון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שלומי ממון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/05/2017	שלומי ממון	03/07/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	14/05/2017	יורם בש	03/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/05/2017	שלומי ממון	24/06/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שערי חדרה בע"מ	חדרה	יהודי פקיעין		04-6343311	04-6341711	

1.8.2 יזם

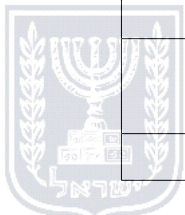
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שערי חדרה בע"מ	חדרה	יהודי פקיעין		04-6343311	04-6341711	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ריט 1 בע"מ	תל אביב- יפו	הנחושת		03-7686700	03-7686710	
חוכר				דוריסף בע"מ	חדרה	ז'בוטינסקי		04-6343311	04-6341711	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		mail@mama- n-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל		03-7329892	03-7313768	
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד		04-6325454	04-6322072	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטחים עיקריים המוקנים מתוקף התכנית המאושרת חד/2020

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקריים לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, על כל שימושיהם, ובכלל זה שירותים רפואיים שאינם כוללים לינה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז אזרחי	17,292	100
סה"כ	17,292	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.59	273.23	דרך מאושרת
0.72	123.65	דרך מוצעת
97.69	16,780.14	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	17,177.02	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

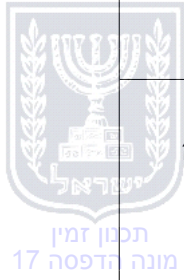


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>שטח למרכז אזרחי בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית חד/1233:</p> <p>א. משרדי ממשלה ורשויות ציבוריות, מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי.</p> <p>ב. מסחר על כל סוגיו.</p> <p>ג. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.</p> <p>ד. שירותים רפואיים (כדוגמת מרפאות) אשר אינם כוללים לינה ואינם כוללים מוסד סיעודי ובית חולים.</p> <p>ה. בתי קולנוע, בידור ותרבות מועדונים חברתיים ופרטיים.</p> <p>ו. מוסדות לימוד פרטיים.</p> <p>ז. אולמות שמחה בשטחי המסחר בלבד באישור הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. שטחי המסחר ימוקמו במסגרת שתי הקומות הראשונות שבתחום קווי הבניין.</p> <p>ב. תותר הצבת מבנים בבנייה קלה בקומה אחת בלבד לשימושי מסחר בשטח התחום בין קווי הבניין, בכפוף לאישור עיצוב המבנה ע"י אדריכל העיר/מהנדס העיר בעת מתן היתר בנייה. שטח מבנים אלה ייגזר מתוך סה"כ השטחים המאושרים לבנייה. שטחי מבנים אלה וייעודם יהיה מצומצם ועיצובם יתואם עם מחלקת תכנון עיר שבעירייה. לצורך הקמתם יהיה צורך בהיתר בניה, שיינתן לאחר פירוט השימושים הישירים והעקיפים הנוגעים למבנים אלו. לא יופחת מספר החניות בתחום התכנית מהתקן כתוצאה מהצבת מבנים כנ"ל. מספר מקומות החניה בתחום המגרש יהיה בהתאם לתקן התקף.</p>
ב	סביבה ונוף
	<p>1. יישמר מרחק מינימלי של 72 מ' בין תחנת התדלוק (גוש 10042) לבין תכליות רגישות כמפורט בהוראות תמ"א 18/4 שינוי 1, באופן שהמרחק ימדד מתחנת התדלוק ועד לקו הבניין במגרש ובתחום זה תאסר בניה של מוסדות ציבור. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. יותרו שירותים רפואיים כדוגמת מרפאות אשר אינם כוללים לינה. לא יאושר מוסד סיעודי או</p>

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
בית חולים בתחום התכנית.	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>לעת הרחבה ושדרוג מערב רחוב יהודי פקיעין והקמת כיכר התנועה המסומנת בנספח התנועה המנחה, יידרש ביצוע חיבור תנועתית של הכיכר העתידית וניתוק החיבור הזמני הקיימים לרחוב יהודי פקיעין.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>באזור המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" לא תותר בניה.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
				מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי								
(1)	(1)	(1)	(1)		65	15400		6400	9040		1	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		65	(2) 11100	(2) 900	(2) 4200	(2) 6000		1	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		65	(2) 3740	(2) 300	(2) 1400	(2) 2000		1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(4) 11	65	(2) 30240	(2) 1200	(3) 12000	(2) 17040	16780	1	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

חלוקת השטחים בין תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור הינה הערכה בלבד, ולפיכך יותר ניווד שטחים בין ייעודים/שימושים אלו.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

קו בניה לחניה יהיה לפי תוכנית חד/1233



(1) כמסומן בתשריט.

(2) יותר ניווד שטחים בין שטחי התעסוקה לשטחי המבנים ומוסדות הציבור.

(3) כולל חניה עילית מקורה. יותר ניווד שטחים בין שטחי התעסוקה לשטחי המבנים ומוסדות הציבור.

(4) ללא שינוי הגובה המאושר בתכנית חד/1233, שהינו 48 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. מאזן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריית חדרה.
2. החנייה תהיה בתחום התכנית.

6.2**שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. הנחיה זו לא תחול על הצבת מבנים בבניה קלה כמפורט בסעיף 4.3.2

6.3**ניקוז**

- השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של של מי גשם למי התהום.
 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 4. במידה וקיימים פחות מ 15% שטחים חדירי מים ינתן פתרון ע"י הדרולוג למערך הטיפול במי הנגר העילי.
 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17