

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0511287

תחנת תדלוק, מסחר ומשרדים ברחוב צה"ל



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2019

להפקיד את התכנית

15/09/2019

י"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

התכנית חלה ברח' צה"ל בחדרה גוש 10027 חלקה 84.
התכנית קובעת יעוד קרקע הכולל שימושים למסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק.
כמו כן התכנית משנה אחוזי בניה, מס' קומות ותכסית קרקע.

- א. שינוי בשטחי בניה עיקריים עבור-מסחר, משרדים וחנות: מ-70 מ"ר במצב מאושר, ל-1,075 מ"ר במצב מוצע. שטחי שרות 550 מ"ר.
- ב. קביעת יעוד קרקע מיעוד תחנת דלק-במצב מאושר למסחר, תעסוקה וחבורה (הכולל תחנת תדלוק).
- ג. שינוי במס' קומות מ-1 קומה במצב מאושר ל-2 קומות במצב מוצע.
- ד. תכסית 18.40%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת תדלוק, מסחר ומשרדים ברחוב צה"ל
	מספר התכנית	302-0511287
1.2 שטח התכנית		3.200 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"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

193948 קואורדינאטה X

705290 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' צה"ל יציאה מזרחית מחדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	צה"ל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10027	מוסדר	חלק	84	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450/ה. הוראות תכנית חד/450/ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/450/ה
14/02/2002	1462	5054	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/1167 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/1167
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/2020. הוראות תכנית חד/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי פיתוח וחניה	08: 54 17/06/2019	מיכאל דוידוב	16/06/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי תנועה וחניה	10: 19 16/06/2019	יעקוב אחלאם	12/06/2019	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		13: 11 05/09/2019	מיכאל דוידוב	05/09/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		10: 16 02/09/2019	ניצן מזרחי	01/09/2018	23		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



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			נקודת חן ל.ח.ע. 2016 בע"מ	חדרה	וידרקר יצחק	5			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נקודת חן ל.ח.ע. 2016 בע"מ	חדרה	וידרקר יצחק	5			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	יועץ תחבורה	יעקוב אחלאם	8551033		כפר קרע	(1)				Ahlam.yakub@gmail.com
	מודד	גולדשמיט ירחמיאל	661		חדרה	הרברט סמואל	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
	יועץ סביבתי	ניצן מזרחי		וינדקס טק 2013 בע"מ	רחובות	המנוף	3	08-9408922		nitzan@windex-tech.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי יעוד קרקע למסחר, תעסוקה ותחבורה, הגדלת אחוזי בניה, מס' קומות ותכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מתחנת דלק במצב המאושר למסחר, תעסוקה ותחבורה במצב המוצע.

ב. שינוי שטחי בניה עיקריים .

ג. שינוי מספר קומות.

ד. שינוי תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ותחבורה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר תעסוקה ותחבורה	1
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותחבורה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור אחסנה ושרותי מסחר	3,200	100
סה"כ	3,200	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותחבורה	3,200.21	100
סה"כ	3,200.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.1.1	שימושים
	תחנת תדלוק, מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכו'השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>הוראות לתחנת תדלוק מדרגה א' :</p> <p>א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל ואולם אם תחנת התדלוק היא באזור בנוי למגורים, מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל על פי דין אינו עולה 4 טון.</p> <p>ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.</p> <p>ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>ד. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ה. באם היא באזור שאינו אזור בנוי, ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי חשמלאות ותיקוני תקרים בהיקף הנדרש לנוסעים בדרך, מסוג ובהיקף שתקבע הועדה המחוזית.</p> <p>ו. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ה' לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ז. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיפים (ד) ו-(ו).</p> <p>ח. חובה לספק בה שמנים לכלי רכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</p> <p>ט. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה א' או לאשרה בכל אזור וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8 לתמ"א 4/18.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לא יותר תדלוק בגפ"מ</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	12.2	18.4	50.78	1625	(1) 550	1075	3200	1	מסחר תעסוקה ותחבורה	
5	4	4	4		2										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף 300 מ"ר-כיסוי עמדת תדלוק:

מעל עמדות התדלוק בתחנת תדלוק יוקם גגון.

שטח הגגון לעמדות התדלוק לא ייכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה.






תכנון זמין
מונה הדפסה 18

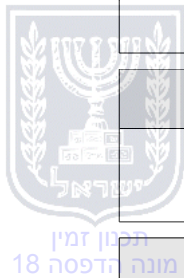


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בנייה יוגש נספח בינוי לאישור הוועדה. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה למסחר ומשרדים יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון כרמל. 3. תכנית לצרכי רישום: כתנאי לקבלת היתר בנייה באחריות היזם לרשום בספרי לשכת המקרקעין תצ"ר לאחר אישורו בוועדה המקומית. 4. תנאי לשלב תחילת כל עבודה בשטח התכנית, לרבות ביצוע תשתיות, יהיה ביצוע תכנית דיגום ו/או סקרי קרקע שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה המסחר והמשרדים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול בקרקע המזוהמת ואין למשרד להגנת הסביבה דרישות נוספות.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חניה</p> <p>: החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. ניקוז ותיעול: הבטחת השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. 2. שפכים: א. פתרון למערכת יהיה באמצעות חיבור למערכת העירונית. ב. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המתחם לרשת ביוב העירונית ע"פ תכנית ביוב מאושרת.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב</p> <p>1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>3. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>5. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>7.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תנאי להיתר למתקני החשמל יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה ב"היתר הסוג" על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>7.2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>



	תשתיות	6.6
<p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>		
	הוצאות הכנת תוכנית	6.7
	<p>הוצאות הכנת התכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
	היטל השבחה	6.8
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18