

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0825356

מתחם שערי חדרה ממערב לכביש 4



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/01/2021

להפקיד את התכנית לדוד

05/07/2021

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 302-0518845 תוספת זכויות בנייה של 2,000 מ"ר עיקרי ו 1,400 מ"ר שיטחי שירות עיקרי, באופן המעמיד את כלל הזכויות במקרקעין לכדי כ - 19,040 מ"ר עיקרי ו - 13,400 מ"ר שיטחי שירות תוספת זו הינה על פי הזכויות המוקנות מתוקף התכנית המאושרת חד/2020 והיא במסגרת השימושים המותרים על פי תכנית מאושרת 302-0518845. התכנית מסדירה את חלוקת הקומות של המבנה הרב קומתי ללא שינוי בגובה המקסימלי המאושר (48 מ').



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 שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם שערי חדרה ממערב לכביש 4

שם התכנית

302-0825356

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

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	191682
קואורדינאטה Y	704628

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם שערי חדרה ממוקם בכניסה הדרומית מערבית לחדרה בפינת הרחובות יהודי פקיעין וכביש מס' 4.

**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	יהודי פקיעין	1	

שכונה מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10054	מוסדר	חלק		212-213

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

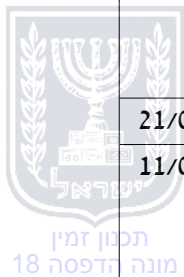
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/03/2019	8921	8162		החלפה	302-0518845
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/ 450/ ה. הוראות תכנית חד/ 450/ ה 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.	החלפה	חד/ 809
02/12/1993	1074	4172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 947 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 947
20/03/2008	2435	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1233 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 1233
30/04/2003		5175	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1256 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ מק/ 1256
09/02/2004		5271	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1282 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ מק/ 1282



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת אהרון ארזוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת אהרון ארזוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 37 12/04/2021	אפרת אהרון ארזוני	04/02/2020	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		15: 53 24/05/2021	יורם בש	04/02/2020	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		12: 24 07/06/2021	אפרת אהרון ארזוני	27/01/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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			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

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אפרת אהרון ארזוני	33094539		חדרה	גולדה מאיר		04-6330819		efrat@allef3-arc.com
מהנדס תנועה	יועץ	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל		03-7329892	03-7313768	
	מודד		661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד		04-6325454	04-6322072	

## 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

תוספת שטחי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים לתעסוקה על כל שימושיהם, ובכלל זה שירותים רפואיים שאינם כוללים לינה.



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**

תאי שטח		יעוד
1		מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	17,038.13	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	17,038.13	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	17,038.13	מסחר ותעסוקה
100	17,038.13	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח למסחר ותעסוקה</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. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט ומוסדות קהילתיים.</p> <p>ז. אולמות שמחה בשטחי המסחר בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <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.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <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</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. אולמות שמחה באישור הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>באזור המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" לא תותר בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות					שרות
קדמי				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
אחורי											
צידי- שמאלי											
צידי- ימני											
	מעל הכניסה הקובעת										
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 15440	(1) 900	(1) 6400	(1) 9040	1	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 14500	(1) 900	(1) 5600	(1) 8000	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3700	(1) 300	(1) 1400	(1) 2000	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 33640	(1) 1200	(1) 13400	(1) 19040	16780	1	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחים בין שטחי התעסוקה, המסחר והמבנים ומוסדות הציבור, וזאת מבלי להגדיל את שטחי המסחר.
- (2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>1. מאזן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריית חדרה. 2. בגין תוספת השטחים בתוכנית זו לא תוספנה חניות. 3. החנייה תהיה בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>
<p>במסגרת הליך אישור של בקשה להיתר בניה, תבחן אפשרות להקצאה ורישום שטח ציבורי לטובת הרשות המקומית בשיעור שלא יעלה על 5% מהשטחים שייבנו מכוח תוכנית זו. ככל שהועדה המקומית, תבחר לממש אפשרות זו של הקצאה לטובתה, ייקבע השימוש המתאפשר בשטח המוקצה לפי סעי' 188 לחוק וכן ייקבע מיקומו בתיאום עם היזם. שטח זה יירשם ע"ש העיריה.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב</b></p>
<p>מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית, המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p>
<p>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. יישמרו 15% של תכסית פנויה עבור חילחול ושהיית מי נגר. 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p><b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>	
<p>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 4.2.1 ס"ק ג'.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>
<p>גובה המבנה, 48 מ' מפני הכניסה הקובעת, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. 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.

<b>6.8</b>	<b>תנועה</b>
	לא תתאפשר כניסה ישירה או יציאה ישירה מהמתחם לכביש 4.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

15 שנים.	
----------	--

