

**מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה**

**תכנית מס' חד/1029**

**שינוי יעוד מקרקע חקלאית  
לשרותי דרך  
בסמוך לכביש מס' 4 בדרום חדרה**

**יוזמת התכנית :** רננים חברה להשקעות בע"מ  
והוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

**בעלי הקרקע :** אירד תדלוקים בע"מ, ציפורה בליצר ומדינת ישראל

**עורכי התכנית :** ד"ר אריאלה ורנסקי. אדריכלית ומתכננת ערים  
רח' חורב 35 - חיפה, טל' 04-8340024

**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי חדרה**  
**תוכנית מס' חד/ 1029**

**1. שם וחלות**

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' חד/ 1029 "שינויי יעוד מקרקע חקלאית לשרותי דרך, בסמוך לכביש מס' 4 בדרום חדרה" להלן "תכנית זו", והיא תחול על השטח המתואר בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו (להלן התשריט), ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התוכנית כוללת נספח בינוי ותנועה.

**2. יחס לתוכניות אחרות**

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית חד/ 450, אשר הופקדה בתאריך 2.9.82 והוועדה המחוזית החליטה לאשרה בתאריך 1.10.87.

**3. המקום**

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בדרום שטח שיפוט עיריית חדרה. היא כוללת קטע מתוואי דרך מס' 4 וכן שטח ממערב לכביש זה בקרבת ברכת יער.

**4. גבולות התוכנית**

גבולות התוכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

**5. הקרקע הכלולה בתוכנית**

גוש 10044, חלק מחלקה 10.  
גוש 10046, חלקה 30 בשלמותה וחלקים מחלקות 26-29

**6. שטח התוכנית**

שטח התוכנית הוא 16 דונם בקירוב (מדוד גרפית) על-פי החלוקה שלהלן:

8.8	שטח לשרותי דרך
1	שטח פרטי פתוח
5.4	דרכים
0.8	איזור חקלאי

**7. בעלי הקרקע**

בעלי הקרקע הם אירד תדלוקים בע"מ, ציפורה בליצר ומדינת ישראל.

**8. יוזמי התוכנית**

יוזמי התוכנית הם: רננים חברה להשקעות בע"מ, והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה.

**9. עורכי התוכנית**

עורכת התוכנית היא ד"ר אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכננת ערים, רח' חורב 35 - חיפה, טל' 04-8340024.

**10. מטרת התוכנית**

מטרת התוכנית הן:  
- שינוי יעוד קרקע חקלאית לשרותי דרך.  
- קביעת שימושים והוראות בנייה לשטח התוכנית.

### 11. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התוכנית
איזור צבוע אפור מותחם בסגול	אתר לשרותי דרך
איזור צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
איזור מטוייט ירוק בהיר	איזור חקלאי
איזור צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
איזור צבוע ורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
ספרה ברבע העליון של העיגול	מסי הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין
ספרה ברבע בתחתון של העיגול	רוחב דרך
קו משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו ירוק ומספר מוקף בעיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור ומספר מוקף בעיגול שחור	גבול מגרש מוצע ומספרו

### 12. שימוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע.

### 13. רשימת תכליות באיזורים שונים

#### שטח לשרותי דרך

השטח מיועד להקמת שרותי דרך לרבות מבנים ומתקנים המשמשים להפעלת תחנת תדלוק לכלי רכב מטיפוס ג' (בהתאם לתמ"א 18), אולם ללא שירותי תחזוקה לרכב (פנצ'ריה, סיכה וכו'), מזנון, מסעדה ושרותים סניטריים. בשטח התוכנית יכללו חניות, שטחי נטיעות, מתקני משחק והסדרי ניקוז.

#### שטח פרטי פתוח

בשטח הפרטי הפתוח תאסר כל בנייה למעט ריהוט גן ומתקני משחק. הוא מיועד לנטיעות ונוי. השטח הפרטי הפתוח יהווה יחידת רישום אחת עם השטח המיועד לבנייה ופיתוח הצמוד אליו. בשטח הפרטי הפתוח לא תותר סלילה, להוציא דרכי הכניסה והיציאה מתחנת התדלוק.

#### דרכים

שטחי דרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בנייה בשטח זה פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה. שינויי דרך מסי 4 והסדרת הגישה לשטח כמסומן בתשריט על-פי תכנון מ.ע.צ.

### 14. הוראות הבנייה

הוראות הבנייה ושטחי הבנייה בתחום התוכנית יהיו כלהלן:

#### באתר לשרותי דרך:

##### אחוזי בנייה וגובה

אחוז הבנייה המקסימלי לבנייה העיקרית - 15% משטח המגרש בשתי קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת. סככת התדלוק כלולה במסגרת אחוזי הבנייה.

הגובה המירבי - 7 מ' מעל פני קרקע טבעית לגג שטוח, ו- 8.5 מ' עד לשיא גג משופע. שטח הבנייה המקסימלי לשטחי שרות יהיה 300 מ"ר לפי הפירוט שלהלן:

לתחנת התדלוק: מחסן - 30 מ"ר  
מעברים - 20 מ"ר  
סה"כ - 50 מ"ר

למסעדה: מחסנים - 100 מ"ר  
מעברים וחדרי מדרגות - 60 מ"ר  
סה"כ - 160 מ"ר

כללי: חדרי טרנספורמציה ושרותים טכניים וחדרי אשפה - 90 מ"ר.

שטח הממ"דים יקבע על-פי דרישות הג"א.  
תותר הקמתם של חלק משטחי השרות בקומת מרתף ובתנאי שלא יוקמו מעל פני הקרקע הטבעית. המרתפים כלולים בשטחי הבנייה המקסימליים לשטחי שרות המפורים לעיל:

מרווחים: מזרחי: 35 מטר מדרך מס' 4.  
צפוני, מערבי ודרומי: 5 מטר מגבול התוכנית.

#### 15. אופן חישוב שטחי בניה

חישוב שטחי הבניה ואחוזי הבניה יהיה בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. חישוב אחוזי הבניה יעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור. שטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בנייה כולל את השטח הפרטי הפתוח הכלול בו (ביחידת רישום אחת).

#### 16. תוכנית בינוי

תוכנית זו כוללת נספח בינוי ותנועה. תרשים הבינוי מנחה ואינו מחייב. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי בכפוף להוראות תוכנית זו. נספח התנועה מחייב.

#### 17. דרכי גישה וחנייה

הכניסה לאתר והיציאה ממנו יהיו מכביש מס' 4. החנייה תהיה על-פי תרשים התנועה המאושר על-ידי מע"צ ומשרד התחבורה. החניות ישולבו בנטיעות וגינות.

#### 18. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מטר	ברשת מתח נמוך
5 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטר	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטר	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

#### 19. תנאים להוצאת היתר בניה

א. שטחי החנייה יוקצו רק לצורך משתמשי תחנת התדלוק והמסעדה ולא יוקצו מקומות נוספים למטרות אחרות כגון מבקרים בפארק השרון.

ב. בגבול התוכנית עם פארק השרון תוקם גדר ומסביבה חייץ ויזואלי מצמחיה, אשר יכלול גם שיחים צפופים וגבוהים המשולבים בעצים.

ג. הבקשה להיתר הבניה לתחנת התדלוק תלווה ע"י אדריכל נוף אשר יתחשב בקרבה של התוכנית לפארק השרון. כמו-כן, ייקבע כי הפיתוח הגנני לתחנה ייעשה בתיאום עם רשות שמורות הטבע.

ד. הבקשה להיתר בניה לתחנת התדלוק תכלול את האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי תהום ומפגעים סביבתיים אחרים אשר ייתחסו, בין השאר, להנחיות סעיף "איכות הסביבה" בהוראות התוכנית ותוגש לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

#### **20. סעיף איכות הסביבה יכלול את ההנחיות הבאות:**

- א. מיכלי הדלק הטמונים יהיו בעלי דופן כפולה ובנוסף לכך יטמנו בתוך מאצרת בטון בין דפנות המיכלים יהיה מכשיר ניטור ובתוך מאצרת הבטון יותקן פיאזומטר. למיכלי הדלק יהיה תו תקן של מכון התקנים והם יחוברו לרכות מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מאצרת הבטון תצופה בחומר עמיד בפני פחמימנים המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. תקרת המאצרת תיבנה אף היא מבטון ותהיה אטומה לחדירת מים כתוצאה מהצפות עיליות.
- ג. כל צנרת הדלק הפנימית בתוך התחנה תהיה בלתי חלידה (מפיברגלס או צנרת כפולה מחומר עמיד אחר).
- ד. כל משטחי התדלוק ייבנו בשיפוע מתאים לעבר תעלות היקפיות המכוסות בשכבות, אשר מתחברות למפריז דלק בנפת המתאים לכמות גשם שעתית מקסימלית עם תקופת חזרה של לפחות פעם בחמש שנים.
- ה. הקולחים ממפריז הדלק ישמשו להשקיית שטח של לפחות חצי דונם עם אדמת גינן בעובי של לפחות 80 ס"מ.
- ו. בתחנה יותקנו אמצעים לסגירה אוטומטית של פתחי המיכלים בזמן מילוי יתר. כמו כן יותקנו אמצעים לאיסוף עודפי דלק אשר נשפכים מצינור המילוי של המיכלית בזמן פירוק, הכוללים החזרת עודפי הדלק למיכלים. בנוסף, יותקנו אמצעים לאיסוף דלק במקרה של נזילות ממשאבות הדלק באיזור התדלוק, לרבות אמצעי התראה.
- ז. בתחנת התדלוק יותקנו מתקנים למישוב אדי דלק (שלב א' ושלב ב') משני מקורות הפליטה הבאים: (1) מפתח מיכל הדלק של המכונית בזמן המילוי. (2) ממיכלי הדלק התת-קרקעי בזמן מילויים.

#### **21. שרותים הנדסיים**

##### **אספקת מים**

אספקת המים תהיה על-ידי מפעל המים של עיריית חדרה.

##### **ביוב**

כל בנין יהיה מחובר למערכת ביוב. השפכים של תחנת התדלוק, המסעדה והשירותים הציבוריים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של חדרה בהתאם לתוכנית שהוגשה ע"י היזמים למשרד הבריאות. בשלב ראשון, כל עוד לא יבוצע החיבור הנ"ל ניתן יהיה לבנות תחנת תדלוק, מזנון - בשטח שלא עולה על 16 מ"ר ושרותיים ציבוריים בתחנה בלבד. בשלב זה, הטיפול בשפכים יהיה במתקן מסוג ביו-רובי. הקולחים ישמשו להשקייה תת-קרקעית של הגינן בסביבת התחנה.

##### **ניקוז**

אין לחבר מגרש לדרך ציבורית עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי-גשמים לשביעות רצון מהנדס העיר. בתוכניות ניקוז השטח יושם דגש על מניעה של זיהום מי תהום.

**הרחקת פסולת ואשפה**

סילוק האשפה יהיה באחריות העירייה. מתקני האשפה יוסתרו באמצעות מבנה ו/או צמחיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

**22. מרחבים מוגנים**

לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן הבקשה להיתר תואמת את דרישות הג"א בנושא מרחבים מוגנים.

**23. איחוד וחלוקה**

לגבי השטח הכלול בתוכנית זו והמיועד לתחנת תדלוק, תוגש תוכנית חלוקה בהתאם לחוק, כתנאי להוצאת היתר בנייה.

**34. הפקעה ורישום**

השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לצרכי ציבור (כביש מס' 4) יופקע בהתאם לסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש מדינת ישראל.


**25. היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם על-פי החוק.

**26. חתימות**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חדרה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חדרה

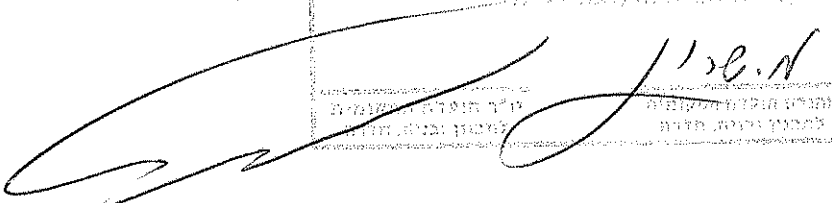


יוזמי התוכנית  
חברה להשקעות בע"מ

עורכי התוכנית

הוועדה המקומית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
חדרה	
1029	תכנית ב.ט. מס' / חז"ר
32	הועלת המקומית בישיבתה מס'
29.93	סיווג החליטה לתמליץ על
ליקחת התוכנית המקומית לשיט.	
י"ר תוספת אישורים	
למבנין ורישום חדרה	



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

1029/30 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.6.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1029/30  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4331  
מיום 31.8.95

הודעה על אישור תכנית מס. 1029/30  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4456  
מיום 14.11.96