



3-3251

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי-חדרה

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא: חד/1082 - תחנת תידלוק, שרותי דרך ומסחר בגוש 10044  
חלקות 1, 2 בדרום חדרה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חד/1082 - תחנת תידלוק, שרותי דרך ומסחר בגוש 10044  
חלקות 1, 2 בדרום חדרה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה  
בתשריט המצורף אליה. התשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן: "התשריט") והוא מהווה  
חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
לתכנית מצורף נספח בינוי, דרכים ותנועה ערוך בקנה מידה 1:500.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' חד/450 - תכנית מתאר חדרה, שהודעה בדבר הפקדתה  
פורסמה בילקוט פירסומים מס' 2846 מיום 2.9.82 והחלטה בדבר אישורה התקבלה  
בישיבת הועדה המקומית מיום 1.10.87.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרום חדרה, בסמוך לדרך מס' 4 (כביש חיפה - ת"א  
הישן).

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו הוא 21.8 דונם בקירוב.

5. הסרקע הכלולה בתכנית

גוש 10043 חלקי חלקות: 17, 24

גוש 10044 חלקות: 1, 2

גוש 10046 חלק מחלקה: 27

גוש 10047 חלק מחלקה: 7

6. בעל הקרקע

ענבר ח.ב. השקעות (1995) בע"מ.  
טל: 06-6332741 פקס: 06-6345510

7. יוזם התכנית

ענבר ח.ב. השקעות (1995) בע"מ.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
רח' בר-כוכבא 5, חיפה 33126  
טל.: 04-8621429 פקס.: 04-8621929

9. מטרת התכנית

הקמת תחנת תידלוק עם שירותי דרך ושטח מסחרי הכולל אזור מנוחה וחניה.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח לתחנת תידלוק ולשטח למסחר.
- ב. קביעת הסדרי כניסה לתחנת התידלוק ויציאה ממנה.
- ג. קביעת בינוי מנחה למתקני התחנה, למבנה המסחרי ולארגון החניות.
- ד. קביעת השימושים המותרים, תנאי בניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| א. קו כחול עבה                           | - גבול התכנית.            |
| ב. שטח צבוע באפור מותחם בסגול            | - שטח לתחנת תידלוק.       |
| ג. שטח צבוע אפור מותחם באפור             | - שטח למסחר.              |
| ד. שטח צבוע ירוק                         | - שטח ציבורי פתוח.        |
| ה. שטח מטויט בפסים בצבע ירוק             | - שטח חקלאי.              |
| ו. שטח צבוע בחום בהיר                    | - דרך מאושרת.             |
| ז. שטח צבוע בוורוד                       | - הרחבת דרך.              |
| ח. שטח ועליו קווים אדומים מקבילים        | - דרך לביטול.             |
| ט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך  | - מספר הדרך.              |
| י. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך   | - קו בנין קדמי, במטרים.   |
| יא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים.      |
| יב. קו ירוק דק                           | - גבול חלקה רשומה.        |
| יג. קו ירוק מקוטע                        | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| יד. מספר מוקף בעיגול ירוק                | - מספר חלקה רשומה.        |
| טו. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע          | - מספר חלקה לביטול.       |
| טז. קו שחור דק                           | - גבול מגרש מוצע.         |
| יז. מספר בן 4 ספרות                      | - מספר מגרש מוצע.         |
| יח. קו שחור עם משולשים שחורים            | - גבול גוש.               |
| יט. קו אדום מקוטע עם שתי נקודות          | - קו חשמל מתח גבוה.       |
| כ. קו אדום מקוטע עם נקודה                | - קו חשמל מתח נמוך.       |
| כא. קו אדום מקוטע                        | - קו בנין מציר דרך מס' 4. |

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות

- |                     |  |
|---------------------|--|
| א. שטח לתחנת תידלוק | - מיועד לתחנת תידלוק מדרגה ג' לפי תמ"א מס' 18, שתשמש להספקת דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו של הרכב אשר יהא, למשרדי התחנה, לשרותי החזקת רכב ולמזנון בשטח כולל של עד 120 מ"ר. |
| ב. שטח למסחר        | - מיועד למסעדה, לחנות ולאזור מנוחה וחניה, גינון הצבת ספסלים וכו'.  |
| ג. שטח ציבורי פתוח  | - ישמש לניתוק דרך השרות מדרך מס' 4. תותר הקמת גדר הפרדה, גינון ומעבר תשתיות.   |
| ד. דרך              | - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.   |

14. הפקעה ורישום

א. השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965 וירשמו על שם מדינת ישראל.

ב. בשטח המסומן בתשריט כדרך שרות, הנמצא בתחום השטח למסחר והשטח לתחנת תדלוק, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות.

15. חלוקה

השטח יאוחד ויחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט.

16. תנאי בניהא. שטח לתחנת תדלוק

1. שטח הבניה לשימוש עיקרי - עד 120 מ"ר.
2. שטחי שירות - 20% משטח הבניה העיקרי עבור שירותים ומתקני שירות.  
מקלט תקני ו/או ממ"ס בהתאם לדרישות הג"א.  
נג מעל איי המשאבות בשטח שלא יעלה על 550 מ"ר.
3. מרווחים -
  - קו בנין קדמי - 10 מ'.
  - מרווח צדדי - 3 מ'.
  - מרווח אחורי - 3 מ'.
  - מרווח לשטח למסחר - 0 או 3 מ'.
4. גובה הבנינים - גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות. גובה הגג שמעל איי משאבות הדלק ומתקני השילוט יהיו טעונים אישור הועדה המקומית בעת חוצאת היתר בניה.
5. תכנית בינוי - מיקום התחנה והמתקנים הכלולים בה יהיו עפ"י נספח התנועה והבינוי המצורף לתשריט. הסדרי הכניסה והיציאה יהיו כמפורט בסעיף 20 ו-ב שלהלן.  
בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי בתכנית הבינוי אם הוגשה לה תכנית בינוי כוללת והיא שוכנעה בנחיצות השינוי הנ"ל, בתנאי שישמרו חסדרי הכניסה לתחנה היציאה ממנה.

ב. שטח למסחר

1. שטח הבניה לשימוש עיקרי - עד 400 מ"ר.
2. שטחי שרות - 40% מהשטח לשימוש עיקרי עבור אחסנה, מעברים ומתקנים טכניים.
3. מרווחים -
  - קו בנין קדמי - 50 מ' מציר דרך מס' 4.  
בשטח עד קו הבנין תאסר כל בניה.
  - מרווח צדדי - 3 מ'.
  - מרווח אחורי - 3 מ'.
  - מרווח לתחנת תדלוק - 0 או 3 מ'.
4. גובה הבנינים - עד 2 קומות.

5. תכנית בינוי - הבינוי המוצע לשטח המסחרי בנספח הבינוי דרכים ותנועה המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. היתר הבניה יוצא רק לאחר שתאושר על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי לכל השטח המסחרי שתציג את פריסת המבנה, גובהו, חזיתותיו ואת הסדרי החניה והפריקה. הסדרי הכניסה והיציאה המוצגים בנספח לתכנית ישמרו.

#### 17. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול חזיתות של כל הבינוי המוצע במגרש, בהן יפורטו חומרי בניה, חומרי גמר וגווניים.
- ב. התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ג. התקנת שלטי פרסומת תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה.

#### 18. תכנית פיתוח

- לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח לכל המגרש שתכלול: תאור העמדת בנינים, הסדרי תנועה וחניה, תאור גדרות, מתקני אשפה, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה). במסגרת תכנית הפיתוח יובטח גינון השטחים שמסביב לבנינים ושטחי החניה. תובטח הפרדה פיזית בין שטח התחנה והמסחר וכביש מס' 4 למעט כביש הגשה.

#### 19. חניה

- תחול חובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה עבור כל שמוש שיותר יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983 ועידכוניו מעת לעת.

#### 20. דרכים

- א. חלקת דרך הגובלת בשטח התכנית בצד הצפוני (חלקה מס' 24) תנותק מדרך מס' 4 ותחובר לדרך שרות הגובלת בדרך מס' 4.
- ב. הכניסה והיציאה לתחנת התדלוק תהיה מדרך מס' 4 (בפניות ימניות בלבד). באם תאושר, בתכנית מתאר, דרך שרות ממזרח לדרך מס' 4, תהיה הגישה לתחנה והיציאה ממנה מדרך השרות.
- ג. על יזמי התכנית לסלול את דרך השרות שבתחום השטח המסחרי ושטח תחנת התדלוק, בתאום עם מע"ץ ועל פי דרישותיהם.

#### 21. הנחיות סביבתיות

- א. לבקשה להיתר בניה תצורף חוות דעת השרות ההידרולוגי וחברת מקורות.
- ב. מיכלי דלק ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-50 מ' מכל קידוח מים.
- ג. היתר הבניה לתחנת התדלוק יותנה בהצגת האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים באישור המשרד לאיכות הסביבה. בין האמצעים תכלול מערכת להשבת אדי דלק למיכלית הדלק בזמן מילוי מיכלי הדלק התת קרקעיים.
- ד. השפכים אשר ייווצרו בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית. מיקום ההתחברות יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.

22. תשתיות

- א. ביוב  
אישור תכנית ביוב, המראה חיבור למערכת הביוב המרכזית של עיריית חדרה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. מים  
אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של עיריית חדרה.
- ג. ניקוז  
הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס עיריית חדרה והמשרד לאיכות הסביבה, ונקיטת צעדים הנדסיים למניעת חדירת מזהמים, שמנים וכד' למי התהום, יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.
- ד. הידרנטים  
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. מקלטים  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

23. חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| בקו מתח נמוך             | - 2 מ'.  |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו   | - 5 מ'.  |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | - 8 מ'.  |
| בקו מתח עליון עד 150 ק"ו | - 10 מ'. |
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

24. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

ענבר ח.ב. השקעות (1995) בע"מ.

בעל הקרקע ויוזם התכנית:

יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ  
יצחק פרוינד

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
<b>חדרה</b>	
תכנית ב.ע. מס'/חד	1082
הועדה המקומית בישיבתה מס'	9506
מיום: החליטה להמליץ על	6/12/95
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה	
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה	

גשרד הפנים מנהל חלפה	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 1082/31	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 31.3.98 לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	
סמכ"ל לתכנון	

הודעה על הפקדת תכנית מס.	1082/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	4601
מיום	31.12.97

הודעה על אישור תכנית מס.	.....
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	.....
מיום	.....

מספרנו: 10/ד/35 א' (3/D/46)  
תאריך: 25.3.96  
תאריך עדכון להפקדה: 27.11.97  
תאריך עדכון למתן תוקף: 14.5.98