

300 5747

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה



שינוי תכנית מפורטת הנקרא: "תכנית מס' חד/1276 - מעבר מעל למסילת הרכבת בחדרה"

Handwritten notes in the top left corner, including the number '1276' and other illegible scribbles.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' חד/1276 - מעבר מעל למסילת הרכבת בחדרה" (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט יעודי קרקע, ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח א' - נספח תנועה, ערוך בקנה מידה 1:1000.
- ד. נספח ב' - חוות דעת סביבתית.
- ה. נספח ג' - נספח אקוסטי.
- ו. נספח ד' - נספח נופי.
- ז. נספח ה' - נספח תשתית - מערכת ניקוז.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

חד/450 - תכנית מיתאר חדרה, שהועדה המחוזית החליטה לאשרה בישיבתה מיום 1.10.87.

חד/809 א' - רחוב שמעוני והאזור הדרומי, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3585 מיום 12.10.88.

חד/814 - שכונת רסקו, בית"ר, סלע ובוטקובסקי, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3888 מיום 13.6.91.

חד/במ/936 - שכונת מגורים דרומית לשכונת יד שמואל, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3906 מיום 25.7.91.

חד/700 - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2696 מיום 5.3.81.

חד/206 - שיכון עולי שנחי, שדבר אישורה פורסם ביום 20.12.51.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מדרום לרחובות אהרונסון ושוועלי שמשון, משני צידי מסילת הברזל בחדרה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**חדרה**

תכנית ב.ע. מס' חד/1276

הועדה המקומית בישיבתה מס' 2003003 מיום: 13.4.03 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

מנהלס יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

5. שטח התכנית

83.10 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10009	חלק מחלקה :	456
גוש 10016	חלקי חלקות :	369 , 366 , 365 , 21
גוש 10049	חלקה :	235
גוש 10050	חלקי חלקות :	343 , 336 , 329 , 327 , 313 , 279 , 238 , 127
גוש 10054	חלקה :	11 , 10 , 9 , 8 , 4 , 3
גוש 10571	חלקה :	131
	חלקי חלקות :	185 , 180-181 , 166 , 164 , 163 , 154 , 153 , 138 , 136 - 133 , 130 - 128 , 1
		187-189
	חלקות :	96 , 85 , 72 , 69 , 52
	חלקי חלקות :	99 , 98 , 94 , 89 , 86 , 83 , 81 , 66 , 53 , 50 , 38-36 , 31 , 14 , 13 , 7-5 , 3 , 2

7. בעלי הקרקע

מדינת ישראל, עיריית חדרה ופרטיים.

8. יוזמי התכנית

עיריית חדרה  
ת.ד. 18, חדרה 38100  
טל: 04-6303720 פקס: 04-6303726

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ  
רח' יפו 145 א', חיפה 35251  
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

יועץ דרכים ותנועה

חבי מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ  
רח' הירדן 29, רמת-גן 52333  
טל: 03-6772001 פקס: 03-6776661

10. מטרת התכנית

- א. לאפשר חציית מסילת הרכבת בחדרה בגשר, תוך השתלבות במערך הדרכים הקיים והמתוכנן באזור.  
ב. מתן פתרונות נגישות לשכונת סלע ולתחנת הרכבת ותוספת שטחי חניה באזור תחנת הרכבת.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזורי מגורים א', ב', ג', מיוחד, מאזור לתכנון מיוחד, מאתר לבנין ציבורי, משטח ציבורי פתוח, ממסילת ברזל ומגן לאומי, לדרכים וחניה.  
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' ואזור לתכנון מיוחד לשטח ציבורי פתוח.  
ג. קביעת מערך דרכים חדשות, כדי לאפשר נגישות לשכונת סלע ולתחנת הרכבת.

ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח לרבות תשתיות.

12. באור סימני התשריט

- |   |   |   |
|---|---|---|
| א. קו כחול עבה  | - | גבול התכנית.                            |
| ב. קו כחול מקוטע  | - | גבול תכנית אחרת.                        |
| ג. שטח צבוע כתום  | - | אזור מגורים א' (במצב מאושר).            |
| ד. שטח צבוע תכלת  | - | אזור מגורים ב' (במצב מאושר).            |
| ה. שטח צבוע צהוב  | - | אזור מגורים ג' (במצב מאושר)             |
| ו. שטח צבוע ורוד כהה  | - | אזור מגורים ד' (במצב מאושר)             |
| ז. שטח צבוע כתום ותחום בקו כתום כהה                               | - | אזור מגורים מיוחד (במצב מאושר)          |
| ח. שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום                              | - | אזור לתכנון מיוחד (במצב מאושר)          |
| ט. שטח צבוע ירוק  | - | שטח ציבורי פתוח.                        |
| י. שטח צבוע ירוק ותחום בקו ירוק כהה                               | - | שטח פרטי פתוח (במצב מאושר)              |
| יא. שטח צבוע חום ותחום בקו חום כהה                                | - | אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר).          |
| יב. שטח צבוע אפור ותחום בקו חום כהה                               | - | שטח למסילת ברזל (במצב מאושר).           |
| יג. שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק                            | - | שטח חקלאי (במצב מאושר).                 |
| יד. שטח צבוע ירוק ועליו קווים בצבע ירוק כהה                       | - | שטח גן לאומי או שמורת נוף (במצב מאושר). |
| טו. שטח צבוע כתום ותחום בקו חום                                   | - | אזור למוסד (במצב מאושר).                |
| טז. שטח צבוע צהוב ועליו רשת בצבע סגול                             | - | אזור למתקנים הנדסיים (במצב מאושר).      |
| יז. שטח צבוע חום בהיר   | - | דרך מאושרת ו/או קיימת.                  |
| יח. שטח צבוע ורוד   | - | דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.               |
| יט. שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אפור וורוד לסרוגין מותחם בקו חום | - | דרך ומסילת ברזל בשני מפלסים.            |
| כ. שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבעי ירוק וחום לסרוגין               | - | דרך משולבת (במצב מאושר).                |
| כא. שטח צבוע חום בהיר ועליו רשת בצבע שחור                         | - | שטח חניה (במצב מאושר).                  |
| כב. שטח צבוע ורוד ועליו רשת בצבע שחור                             | - | שטח חניה מוצעת.                         |
| כג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך                          | - | מספר הדרך.                              |
| כד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך                           | - | קו בנין קדמי, במטרים.                   |
| כה. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך                          | - | רוחב הדרך, במטרים.                      |
| כו. קו עם משולשים מעליו ומתחתיו לסרוגין                           | - | גבול גוש.                               |
| כז. קו דק בצבע ירוק   | - | גבול חלקה רשומה.                        |
| כח. קו דק מקוטע בצבע ירוק   | - | גבול חלקה רשומה לביטול.                 |
| כט. מספר מוקף בעיגול ירוק   | - | מספר חלקה רשומה.                        |
| ל. מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק                               | - | מספר חלקה רשומה לביטול.                 |

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. רשימת התכליות לפי האזורים

- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| א. דרך ומסילת ברזל בשני מפלסים | - | שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות בגשר מעל לשטח מסילת הרכבת.                       |
| ב. דרך                         | - | שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. |

ג. חניה - מיועד לחנית כלי רכב.

ד. שטח ציבורי פתוח - מיועד לפיתוח גנני, שבילים להולכי רגל, תשתיות תת-קרקעיות וקירות אקוסטיים.

#### 15. הפקעה

חלקות המיועדות בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי דין. בעלי הזכויות בקרקע יהיו רשאים לבחור בין קבלת פיצוי הפקעה ופיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (במידה שיהיו זכאים לפיצויים אלה), לבין קבלת פיצוי במסגרת הליכי איחוד וחלוקה הכלולים בתכנית חד/1300 - פארק עסקים יער חדרה, המצויה כיום בדיונים בפני מוסדות התכנון. במקרה בו יבקש בעל הקרקע להיכלל בתכנית הנ"ל, שווי החלקה לצורך הכנת טבלאות האיזון וההקצאה בתכנית חד/1300 (במצב הנכנס) יחושב בהתאם לשווייה ערב אישורה של תכנית חד/1276.

#### 16. איחוד, חלוקה ורישום

א. השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתשריט.

ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים ושטח ציבורי פתוח), יירשמו על שם עיריית חדרה.

ג. השטח המיועד לדרך ומסילת ברזל בשני מפלסים יירשם על שם הרכבת. בתחום הדרך (גשר) תרשם זכות חכירה ל-999 שנים על שם עיריית חדרה.

#### 17. סלילת דרכים ונגישות

א. טרם מתן היתר לסלילת הדרכים, תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית תכנית פיתוח לדרכים הכלולות בתחום התכנית, שתכלול את הגשר, גדרות (גובה, צורה וחומרים), קירות תומכים, פיתוח גנני ושלבי ביצוע הדרך.

ב. הבקשה להיתר הבניה (או הרשאת בניה) ותכנית הפיתוח, יכללו תכנון נופי מפורט שייערך ע"י אדריכל נוף.

ג. תנאי להיתר בניה או הרשאה להקמת הגשר יהיה תיאום הנדסי עם רכבת ישראל.

ד. על יוזם /מבצע התכנית להבטיח גישה זמנית למגרשים הגובלים, עד לביצוע מערך הדרכים המוצע בתכנית זו.

ה. המפגש של רחוב אהרונסון הקיים עם הרכבת, לא יבוטל עד אשר יבוצעו דרכים מס' 29 ו-34 והגשר מעל למסילת הברזל.

ו. תנאי להיתר הבניה, בקטע שבתחום יער חדרה, יהיה תיאום התכניות וביצוען עם קק"ל.

ז. אם בגלל סיבות ביצועיות או בטיחותיות, יהיה צורך להרחיב הדרך או להסיטה על תשבון השטח הציבורי הפתוח, בקטע שבין הגשר לצומת הדרכים 29 ו-34, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר הרחבה או הסטת הדרך כנ"ל ב-1 מ' לכל היותר.

## 18. מניעת מפגעי רעש

- א. מפלסי הרעש הנובעים מהדרך על פי הקריטריונים של הוועדה הבין משרדית 1999, לא יעלו על הערכים הבאים: 64dB(A) ביחידות Leq באזורי המגורים הגובלים בתכנית ו-59dB(A) ביחידות Leq באזורים המיועדים למבני ציבור הגובלים בתכנית.
- ב. היתרי בניה למבנים חדשים בתחום השפעת הכביש ילווה בנספח אקוסטי, המאושר על ידי איגוד ערים חדרה, המראה עמידה של המבנה בקריטריונים שנקבעו בתכנית.
- ג. במגרשים הגובלים בתכנית ומאושרים למבני ציבור אין לאפשר שימושים המוגדרים כרגישים לרעש על פי מסמך הקריטריונים לרעש מדרכים של הוועדה הבין משרדית 1999. או לחילופין היתר הבניה ילווה בנספח אקוסטי ויועץ אקוסטי, המראה עמידה בקריטריון שנקבע בתכנית, באישור איגוד ערים חדרה.
- ד. המיגונים האקוסטיים יבוצעו על פי קטעי המיגון המופיעים בנספח האקוסטי. קטעי המיגון יבוצעו כחלק מביצוע הכביש, על פי שלבי ביצוע קטעי הדרך, מלבד המיגון על הגשר. גובה המיגון יהיה בהתאם למסומן בנספח האקוסטי. פתיחת הכביש והגשר לתנועה תותנה בהשלמת מערך המיגונים על כל מרכיביו כפי שנקבע בנספח האקוסטי. סטיה מהוראות אלו תהיה סטיה ניכרת על פי סעיף 2 (11) בתקנות סטיה ניכרת.
- ה. המיגונים הדירתיים יבוצעו לפי הקריטריונים ושלבי הביצוע, כמפורט בנספח האקוסטי.

## 19. מניעת מפגעים בשלבי הקמת הפרויקט

### 1. מניעת רעש

- 1.1 ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשלי"ט-1979.
- 1.2 שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992. על פי תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בניה באתר בין השעות 19:00 ל-06:00 למחרת (למעט אם העבודות נדרשות למניעת סכנה לציבור).
- 1.3 מפלסי רעש מצידוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשלי"ט-1979, לא יעלו על מפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.
- 1.4 רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.
- 1.5 בגבולות אתר הבניה ושטחי ההתארגנות, תוקם גדר אטומה זמנית על פי הנחיות היועץ הסביבתי. הגדר תוסר בתום העבודות.

### 2. מניעת זיהום אויר

- 2.1 דרכי העפר והערימות העפר יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות, למניעת מטרדי אבק.
- 2.2 יש לכסות ערימות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.
- 2.3 קידוחים יעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק.
- 2.4 יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או המגיעות לאתר.

א. עקרונות העיצוב הנופי1. טיפול בשולי הגשר והרמפות

כל שטחי הקרקע שמעבר לתחום הגשר וכבישי הגישה יטופלו כאזורי צמחיה וישתלו בהם עצים ושיחים כמפורט בנספח הנופי. דרכים מבוטלות ודרכי עבודה זמניות, אף אם אינן בתחום התכנית, יפורקו ויטופלו כאזורי צמחיה אף הם.

2. קירות אקוסטיים

במסגרת התכנית ייבנו קירות אקוסטיים. הקירות נחלקים ל-3 סוגים בהתאם לדרישות האקוסטיקה ולדרישות הנופיות.

א. קירות אקוסטיים בולמים הממוקמים על גבול מגרשי המגורים צמודי הקרקע, ישולבו בגדרות החצרות וייבנו מאבן כורכרית.

ב. קירות אקוסטיים בולמים הממוקמים על הגשר, יבנו מחומרים שקופים וישולבו במעקה הגשר.

ג. קירות אקוסטיים בולעים יבנו מחומרים העונים לדרישות האקוסטיקה וישולבו בצמחיית מטפסים.

3. רחוב בגין

רחוב בגין יהווה את כביש הכניסה לעיר חדרה מכביש מס' 2 - כביש החוף, לאחר שיושלם המחלף במקום. כציר כניסה ראשי יש לפתחו עם טיילת מגוננת משני צדדיו, שבילים להולכי רגל, שביל אופניים, וישולבו בו פינות ישיבה מוצלות. יש להמשיך ולפתח ציר זה מרת' גרינבוים במזרח ועד כביש מס' 2 במערב, במסגרת התב"עות הגובלות.

4. שיכון סלע

גשר בגין וכבישי הגישה אליו, נבנים בקרבה מרובה לבתי מגורים של שיכון סלע. יש לדאוג כי הפגיעה החזותית לבניינים אלו תהיה מינימלית ולהקפיד על פיתוח ותוספת צמחיה בין הגשר והבניינים.

5. כביש גישה לתחנת הרכבת

כביש הגישה לתחנת הרכבת עובר בסמוך לעיר חדרה ובגבולו. במקום עצים גדולים וותיקים. יש להקפיד על תכנון שייקח בחשבון עצים אלו תוך פגיעה מינימלית בהם. מגרש החניה החדש יתוכנן כפארק חניה וכהמשך נופי לצמחיה ביער חדרה.

ב. עודפי עפר

עם סיום השימוש בדרכים קיימות, יבוצע פירוק ופינוי הדרכים לאתר מורשה וישוקם השטח על פי עקרונות הנספח הנופי.

ג. קירות אקוסטיים

עיצוב הקירות האקוסטיים ממזרח למסילת הרכבת יהיו קירות בולעים בשילוב עם גינון. הגינון יתבצע גם מצידם האחורי של הקירות הפונים למגורים.

ד. תנאים להרשאה/ביצוע

תנאי להרשאה או ביצוע העבודות על פי תכנית זו, יהיה הגשת תכנית נופית, כמפורט בסעיף 20 ה' להלן, הכוללת את המיגונים האקוסטיים ושטחי ההתארגנות, על פי קטעי הדרך, והמאושרת על ידי הועדה המקומית. סיום ביצוע עבודות הפיתוח והטיפול הנופי יהיה לא יאוחר מ-60 יום מיום פתיחת הדרך לתנועה.

ה. התכנית הנופית לביצוע תכלול בין היתר, את המסמכים הבאים:

- תשריט תנוחה בקנה מידה 1:1,000 לפחות וחתכי רוחב המציגים את כל קבוצות המבנים, כולל סימון המיגון המתוכנן.
- פירוט נתוני החומר הבולע שישמש לציפוי הקירות האקוסטיים.
- פירוט נוהלי האחזקה לרבות ניקוי הקירות השקופים עפ"י הצורך.
- אופן הטיפול הנופי במיגונים האקוסטיים ובצידי הדרך.
- תיאור עבודות השיקום הנופי כולל ביצוע נטיעות ולוח זמנים מתוכנן לביצוע הפיתוח הנופי.

21. תשתיות

א. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנון התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל-1970) ובהתיעצות מבקש היתר הסלילה עם חברת החשמל ובאישורם.

ב. תאורה

1. יוזמי/מבצעי התכנית חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הדרכים הכלולות בתכנית, כולל עמודים ופנסים, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.
2. תאורת הגשר באזורי המגורים תכונן כלפי ציר הכביש בלבד.

ג. קוי מים

לפני התחלת סלילת הדרכים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים, או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או יוזמי התכנית.

ד. ביוב

לפני התחלת סלילת הדרכים על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב, לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת קווי ביוב חדשים ומיקום חיבורם לקו הביוב הציבורי. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

ה. ניקוז - תיעול

מי הנגר שבתחומי התכנית ינוקזו למערכת העירונית. לא יינתן היתר סלילה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

חתימות

יזמי התכנית	-	עיריית חדרה
עורך התכנית	-	<del>יצחק פרוינד</del> <del>ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ</del>
יועץ דרכים ותנועה	-	חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p><u>1276/31</u> אישור תכנית מס.</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>31.10.06</u> לאשר את התכנית.</p> <p><i>[Signature]</i> נ"ר הועדה המחוזית</p>
---

<p>הודעה על חפיקות תוכנית מס' <u>1276/31</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5570</u></p> <p>מיום <u>28.8.06</u></p>
---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>1276/31</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5643</u></p> <p>מיום <u>22.3.07</u></p>
---

מספרנו : 45/D/46  
תאריך : 27.6.05, 21.12.03  
עדכון להפקדה : 9.7.06, 21.6.06, 25.5.06  
עדכון למתן תוקף : 6.12.06