

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0473280

מתחם חדרה מערב - מרכז תחבורתי משולב

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז חיפה
17-03-2019
נתקבל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 302-0473280
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8125
מיום 26.2.19

הודעה על הנקודת תכנית מס' 7874
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7874
מיום 12.7.18

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
ועדה המקומית בשיבתה מס' 2017004
יום: 29.7.18 החליטה לאשר את התכנית.
הנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הקודם נכנסו מס' 302-0473280
לדיון הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בשיבתה מס' 2017004 מיום 20.7.18
U.G.B.

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש למגרשי מרכז התחבורה לרכבת ולאוטובוסים וזאת לצורך ניצול שטח יעיל להקמת מתחם תחבורתי הכולל מבנה תחנה, מסחר, משרדים, תחנת דלק, חניונים ומבנים נלווים. בתכנית נקבעו שלבי ביצוע אשר יבטיחו את השילוב בין אמצעי התחבורה השונים ואת תנועת הולכי הרגל בין הפרויקט לסביבתו. כמו כן, התכנית כוללת חיבור לדרכים הקיימות בסביבתה באמצעות הסדרת צמתים, חניות, מדרכות, פיתוח נופי, גנני, מעברי הולכי רגל על ותת קרקעיים וטיפול בתשתיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם חדרה מערב - מרכז תחבורתי משולב
		מספר התכנית	302-0473280
1.2	שטח התכנית		87.358 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינטה X	190700
	קואורדינטה Y	705050

1.5.2 תיאור מקום: חדרה מערב, דרומית לאנגריי פארק ומערבית לדרך הרכבת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך הרכבת	חדרה

שכונה חדרה מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10571	מוסדר	חלק	135, 144	113-114, 134
12798	מוסדר	חלק	32, 35, 44, 46-47, 50-53	56, 63

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
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
26/11/2009	700	6025	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1300 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1300

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בחוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מדידה קנה	תחילה	סוג המסמך
כן			דורית שפיט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפיט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שלביות	18/10/2017	דורית שפיט	27/09/2017	3		מנחה	בינוי ופיתוח
לא		02/08/2017	גדי דגני	30/07/2017	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	02/08/2017	גדי דגני	31/07/2017	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	18/10/2017	משה ליבוביץ'	18/09/2017	18		מנחה	ניקוז
לא	מפרט מיוחד לשימור, העתקה ועקירת עצים	29/03/2018	קרני גרשטיין	29/03/2018	6		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן	פרשה טכנית לתשתיות מים וכיוב	19/01/2017	יצחק רבני	19/01/2017	1		מנחה	תשתיות
לא	הנספח מחייב בנושאים הבאים: מיקום תחנת הרכבת, מיקום טרמינל האוטובוסים, מיקום הארכדה המסחרית, חלוקת הפונקציות בחתך המבנה, מערך תנועת הרכב.	21/04/2018	דורית שפיט	21/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		07/05/2018	משה ליבוביץ'	30/04/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		01/05/2018	קרני גרשטיין	22/04/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	01/05/2018	קרני גרשטיין	22/04/2018	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		03/05/2018	משה ליבוביץ'	01/05/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	מפלס 7.20 אולם נוסעים	03/05/2018	משה ליבוביץ'	01/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה ותניה - מפלס 0.0	03/05/2018	משה ליבוביץ'	01/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה וחניה - מפלס -1.00	03/05/2018	משה ליבוביץ'	01/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה - מפלס -2.00	03/05/2018	משה ליבוביץ'	01/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה - מפלס -3.00	03/05/2018	משה ליבוביץ'	01/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מיס וכיוב	23/04/2018	יצחק ברבי	23/04/2018	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא		21/04/2018	דורית שפיט	18/04/2018	1	1: 1250	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 המשריטים

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	שם האגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רכבת ישראל בע"מ	לוד	לוד	ינספטל גירא	ינספטל גירא	1	08-6533778		NIRR@rail. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		רכבת ישראל בע"מ	לוד	ינספטל גירא	1	03-7186247		TAMMYG@rail.co. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלמיים	15	02-5456149		
בעלות רשות מקומית				חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303226		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
office@gordon-ltd.co.il		04-8580077	15	קרון היסוד	טירת כרמל	עוגי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ מערכות אינסטלציה סניטרית וכבי אש	37682	דורית שפינט	עורך ראשי	אדריכלית
office@barra bi.com	09-8343168	09-8340665	5	הלליך	נתניה	גרשטיין קרני		יחק ברבי	יועץ	מהנדס
karniger@012.net.il	08-9261541	08-9264507		(1)	מודיעין-מכבים-רעות	גרשטיין קרני		קרני גרשטיין	יועץ	אדריכלית נוף
gadi@gadi-degani.co.il		04-6277303	29	רמבים	חדרה	גדי דגני - החברה לייזום, ניהול ושמאות מקרקעין	375	גדי דגני	שמאי	
moshe1@grdel.co.il	04-8577365	04-8559102	2	יוזמה	טירת כרמל	גורן ד.א.ל מהנדסים בע"מ		משה לינבאיץ	יועץ	מהנדס תנועה
moshe@hf-mapping.co.il	03-9626874	03-9627082	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון	הלפרין-פלום מדידות ופוטוגרמטריה	442	משה פלוס	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 818.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים ושינוי הוראות בניה לצורך הקמת מרכז תחבורתי הכולל תחנת רכבת וטרמינל אוטובוסים מרכזי המשולבים בשטחי מסחר ומשרדים והמאפשרת מיקום חלק מהחניות במגרש מסוף האוטובוסים לאור המעבר לתחנת טרנספר בעתיד.
הרחבת שטחי ציבור בשל הסבתו של השפ"פ למרכז תחבורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות המגרשים ואיחוד המגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) (1)
2. הרחבת דרך בתוואי מאושר עפ"י סעיף 62 א (א) (2)
3. הרחבת שטחי ציבור עפ"י סעיף 62 א (א) (3)
4. קביעת גבהים ומספר קומות ללא שינוי היקף השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה (הגדלה בהיקף מקסימאלי של 50% משטח בניה בכל יעוד) עפ"י סעיף 62 א (א) (6)
6. תוספת שטחי שירות לחניונים בתת הקרקע עד כפל תכסית עפ"י סעיף 62 א (א) (15)
7. מתן אפשרות למיקום חלק מהחניות במגרש מסוף האוטובוסים לאור המעבר לתחנת טרנספר בעתיד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301 - 303
דרך מוצעת	304 - 309
מסילה מאושרת	1
מרכז תחבורה	1024, 1025
מתקנים הנדסיים	111
שטח ציבורי פתוח	204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	309
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	302, 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	309
בלוק עץ/עצים לעקירה	מרכז תחבורה	1025, 1024
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	303 - 301
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	309 - 307, 304
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	1025, 1024
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	111
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	204
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	303, 302
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	309
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	1
חניה	דרך מאושרת	303
להריסה	דרך מאושרת	301
להריסה	דרך מוצעת	307
להריסה	מרכז תחבורה	1025, 1024
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	302
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	309
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	1025, 1024

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
17	14,848.97	דרך מאושרת
26.17	22,863.48	מסילת רכבת מאושרת
44.79	39,124.61	מרכז תחבורה
1.84	1,602.74	מתקנים הנדסיים
2.19	1,915.8	שטח פרטי פתוח
8.02	7,001.94	שטח ציבורי פתוח
100	87,357.54	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17	14,846.78	דרך מאושרת
6.87	6,004.18	דרך מוצעת
26.17	22,863.48	מסילה מאושרת
46.98	41,040.54	מרכז תחבורה
1.83	1,602.74	מתקנים הנדסיים
1.14	999.81	שטח ציבורי פתוח
100	87,357.54	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז תחבורה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 1024 - מסוף הרכבת - תחנת רכבת, חניון ציבורי, משרדים ומסחר. שטחים, מבנים ומתקנים להעלאת נוסעים ולהורדתם, טעינה ופריקה של מטענים, לאחסון מטענים, לעיתוק, ולעריכה של רכבות, משרדים, מסחר, חניה של רכב פרטי, רכבת ציבורית או רכבת משא, מעברים עיליים או תחתיים, מתקנים לשילוב הרכבת עם אמצעי הסעה אחרים, חניה ציבורית, וכל בניה או שימוש אחר הקשור לתחנת הרכבת - הכל במידה ודרושה לשרת את צרכי הרכבת, להפעלה השוטפת של השירות הרכבתי ולמתן שירות נלווה לציבור המשתמשים. שירותים לציבור ולנהגים, משרדים להנהלת המסופים, מסחר המשרת את ציבור הנוסעים, אולמות נוסעים וקירוי אזור המתנה לקהל, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי מנוחה, חדרי אוכל ומלתחות לצוותי העובדים.</p> <p>דרך חירום לשינוע חומרים מסוכנים, מעבר למסוף מטענים ולחצר שירות תחנת הרכבת. מסוף טעינה ופריקה של המטענים ואחסונם הינו שימושים זמני עד להעקת מסוף המטענים למקומו החדש בצפון חדרה.</p> <p>תא שטח 1025 - מסוף אוטובוסים - תחנות אוטובוסים, מוניות, חניון ציבורי, משרדים ומסחר. חניות לאור המעבר לתחנת טרנספר בעתיד.</p> <p>שירותים לציבור ולנהגים, משרדים להנהלת המסופים, מסחר המשרת את ציבור הנוסעים, אולמות נוסעים וקירוי אזור המתנה לקהל, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי מנוחה, חדרי אוכל ומלתחות לצוותי העובדים.</p> <p>חניון אוטובוסים תפעולי.</p> <p>לא יותר חניון לילה לאוטובוסים, מוסכים ושירותי טיפול ברכב מכל סוג שהוא.</p> <p>לא תותר תחנת תדלוק מקומית לאוטובוסים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תא שטח 1024 :</p> <p>(1) תובטח גישה למשאיות למסוף המטענים כל עוד מסוף זה פעיל.</p> <p>(2) דרך חירום לשינוע חומרים מסוכנים ותחבר לדרכים הגובלות, בכפוף לאישור הרכבת.</p> <p>(3) פעילות שינוע מטענים ומכולות תוגבל בזמן עד להסדרת מקום חילופי. יושג הסכם להסדרת ההעסקה כתנאי להיתר בחלקה.</p> <p>(4) תותר בניה בשלבים בתנאי הגשת תכנית בינוי שתציג את מיצוי כל פוטנציאל הבניה לכל השטח לביצוע ותפרט את השלבים כולל לשלב שלאחר העברת מסוף המטענים תוך השלמת כל שלב באופן תפקודי וארכיטקטוני שלם בתכלית.</p> <p>(5) תכנית הבינוי תיתן פתרונות גם לדרך גישה לרכב חירום למסילה ותכנון המבנים, כך שיופחת הסיכון מחומ"ס ומזיהום אוויר לשוהים בהם. לדוגמה: כיוון של הפתחים וכד', הצגת מיקום מתקנים ותחנות כיסוי לתגובה הולמת לטיפול בשעת אירוע.</p> <p>(6) לא יוקמו מבנים חדשים בתחום מסוף התחבורה. המבנים הקיימים יהרסו רק עם פינוי המסוף.</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>

4.1	<p>מרכז תחבורה</p>
	<p>תא שטח 1025 :</p> <p>(1) כתנאי להיתר בניה תוכן ותאושר תכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח שתציג את מיצוי מלוא פוטנציאל הבניה במסוף התחבורה לפי סעיף 6.1 להלן.</p> <p>(2) יובטח מעבר להולכי רגל מעל מסילת הברזל לקישור בין שני חלקי מסוף הרכבת משני צידי מסילת הברזל.</p> <p>(3) בחזית לדרך מס' 4 תפותח חזית מסחרית עירונית שתשולב בעיצוב הרחוב העירוני.</p> <p>(4) תותר בניה בשלבים בתנאי הגשת תכנית בינוי שתציג את מיצוי כל פוטנציאל הבניה לכל השטח לביצוע ותפרט את השלבים תוך השלמת כל שלב באופן תפקודי וארכיטקטוני שלם בתכלית.</p> <p>(5) בתכנית יפורט הממשק בין חלקי המנה כולל הנחיות לגימור עפ"י הבניה בשלבים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המסוף יתוכנן בעיצוב התואם חשיבותו ומיקומו בעיר.</p> <p>2. המבנה יצופה בחיפוי קשיח, כגון: אבן, גרניט, אלומיניום, זכוכית ועל פי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית חדרה.</p> <p>3. החזית החמישית (בדגש על מסתורי מערכות) תטופל בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית חדרה.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>נטיעות, מקווי מים מלאכותיים, פסלים, מעברים ציבוריים על קרקעיים ותת קרקעיים להולכי רגל ושבילי אופניים, מעבר תשתיות תת קרקעיות, פיתוח סביבתי כולל סוללות והסדרת שיפועים, שיקום, מעברי ניקוז.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
4.3	<p>דרך מוצעת</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>כבישים, מדרכות, איי תנועה, מערכות טכניות, מערכות תשתיות קוויות עיליות ותת קרקעיות, פסי ירק, תאורה ושבילי אופניים.</p> <p>תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב, גינון, שילוט פרסום, הסברה והכוונה, חניות. גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחולו הוראות סעיף 15.ז. (2) ו 15.ז. (3) לתכנית חד/1300.</p>
4.4	<p>דרך מאושרת</p>
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>כבישים, מדרכות, איי תנועה, מערכות טכניות, מערכות תשתיות קוויות עיליות ותת קרקעיות, פסי ירק, תאורה ושבילי אופניים.</p> <p>תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב, גינון, שילוט פרסום, הסברה והכוונה, חניות. גשרים ומעברים על ותת קרקעיים להולכי רגל.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>

4.4	דרך מאושרת
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחולו הוראות סעיף 15.ז. (2) ו 15.ז. (3) לתכנית חד/1300.</p>
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מתקן שאיבה לביוב.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) יותר קירוי המבנה בשטח המינימלי הנדרש לתחנת שאיבה. (2) המבנה יצופה באבן ויקבל עיצוב ארכיטקטוני באישר מהנדס העיר. (3) יחוברו שתי משאבות רזרביות ואמצעים נוספים למניעת זיהום מים על פי הצורך.</p>
4.6	מסילה מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>מבנה מסילה לרבות סוללות או מחפורות, שולים, קירות - בין שהם חד מפלסים ובין שהם רב מפלסים, מעברים, גשרים ומעברי מים, חניה, מנהרות, הסתעפויות, מתקנים, עמודים ומבנים המשמשים תשתית למערכת הנע חשמלי, תחנות בין אם מסומנות בתשיט ובין אם לאו, משרדים, בתי מלאכה וסדנאות, הנתוצים להפעלה שוטפת של השרות הרכבתי, מגרשי עיתוקים ועריכה, קירות תומכים, דרכי גישה, תעלות ניקוז.</p> <p>מבנים ומתקנים הנדסיים אחרים, הקשורים למסילת ברזל או המשרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, לרבות מתקנים למניעת מפגעים לסביבה, מבנים ומתקנים למערכת שליטה ובקרה של תנועת רכבות, מפגשים בין שהם חד מפלסיים ובין שהם רב מפלסיים, מעברים, גשרים וכו'.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>איזור תחנת הרכבת ישולב מבחינה עיצובית ותפקודית במסוף התחבורה ויתוכנן בעיצוב מיוחד התואם חשיבותו ומיוקומו בעיר.</p> <p>1. תותר בניה בקו 0 בגבול המשותף עם מסוף התחבורה שתהווה תנאי להיתר.</p> <p>2. הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי שתכלול את מסוף התחבורה ושטחי הפעילות של תחנת הרכבת וע"פ סעיף 15 ו' (8) לתכנית חד/1300, שתאושר כתנאי להיתר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. יותר קירוי המעבר להולכי רגל מעל המסילה שנועד לחבר בין שני צידי המסילה ועפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, בתיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>4. יותרו גשרים עיליים להולכי רגל ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל ולתשתיות בתיאום עם הרכבת.</p> <p>5. לאורך מסילת הברזל תותר גדר עפ"י פרט מחייב ובעיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (שטח) (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה לקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
	אחורי	צידו- שמאלי				צידו- ימני	עיקרי					
0	0	0	0						(1)			מסילה מאושרת
(6)	(6)	(6)	(4) 6	(6)	8100	900	1500	18673	(3)	מסוף רכבת	1024	מרכז תחבורה
0	0	0	9	36	15200		38000	22368	(7)	מסוף אוטובוסים	1025	מרכז תחבורה
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)				5250	(9)	מסחר	1025	מרכז תחבורה
2	2	2	1	4.5			750	350	(10)	1500	111	מתקנים תרסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

- (א) תווך בניית מרתפים.
- (ב) מפלס הכניסה הקובעת - יקבע סופית על פי התייחסות למפלס המדרכה ומפלס המסילה העתידית.
- (ג) גובה מבנה לא כולל את המעקה והמערכות הסכניות על הגג.
- (ד) יותר ניוד שטחי בניה מעל/מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי שלא עבר את הגובה המותר בתכנית.
- (ה) יותר ניוד שטחי חניה לשטחי שירות טכניים.
- (ו) חניון תפעולי לאוטובוסים ויכל להיחשב במניין שטחי חניון.
- (ז) פרגולות/סוככים לייצור אנרגיה פוטוולטאית לא יחושבו כשטחי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) על פי תכנית חד/1300.
- (2) 2000 מ"ר למסוף מזרחי ו-750 מ"ר לקרוי.
- (3) סה"כ 64500 מ"ר. מזה:
- מסוף הרכבת - 4500 מ"ר
- חניון - 60000 מ"ר.

- (4) ק"ל למסוף
- 4 ק"ל לחניון.
- (5) תותר בניית מרתפים.
- (6) כחלק ממסוף הרכבת.
- (7) סה"כ 58,750 מ"ר. מזה:
- מסוף אוטובוסים - 40750 מ"ר
- חניון - 18000 מ"ר.
- (8) כחלק ממסוף האוטובוסים.
- (9) כחלק משטחי שירות למסוף האוטובוסים.
- (10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (11) גובה קומה אחת ותת קרקעית - 3.5 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תכנית בינוי</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו על פי נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. הנושאים המחייבים הם כדלקמן: מיקום תחנת הרכבת, מיקום טרמינל האוטובוסים, מיקום הארכדה המסחרית, חלוקת הפונקציות בחתך המבנה, מערך תנועת הרכב.</p> <p>2. יותר שינוי תכנית הבינוי בתנאי שזו תאושר ע"י מהנדס העיר ותציג מיצוי מלא של זכויות הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. התאמת היתר הבניה לתכנית הבינוי כאמור בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>2. השלמת הבדיקה הכלכלית המבטיחה את שמירת זכויות עיריית חדרה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>יחולו הוראות סעיף 16 לתכנית חד/1300:</p> <p>פתרונות החניה יהיו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, אם כי יותר להתקין מקומות חניה במספר העולה על הנדרש על פי התקן.</p> <p>1) החניה תהיה בתחום המגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכנית הסדרי תנועה שיאושרו על ידי הועדה המקומית. תתאפשר חניה לטובת הרכבת בתא שטח 1024.</p> <p>2) החניה העל קרקעית הפתוחה תהיה משולבת בצמחיה ועצים למטרת הסתרה והצללה, ותהיה מרוצפת באבן משתלבת, באבן או בגרנוליט כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד. ריצוף החניות לא יהיה אטום ויאפשר החדרת מי גשמים וניקוז לקרקע.</p> <p>3) בכל שטחי החניה מותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שיהיו שייכות לאותה יחידה עסקית.</p> <p>4) בחניות תת קרקעיות יותקנו מערכות איורור מאולץ.</p> <p>5) החניות התת-קרקעיות יהיו בגימור נאה, רצפה חלקה, קירות בגימור טיח או צבע או בטון גלוי חלק, תקרות צבועות, תאורה מתאימה, שילוט ומספור.</p>
<p>6.4</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>יחולו הוראות סעיף 17 לתכנית חד/1300.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>יחולו הוראות סעיף 18.2 לתכנית חד/1300.</p> <p>רשתות חשמל ותקשורת: יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>יחולו הוראות סעיף 24 לתכנית חד/1300:</p> <p>תחנות טרנספורמציה ו/או חדרי מיתוג של חברת חשמל: תחנות טרנספורמציה הפנימיות ו/או חדרי מיתוג חברת חשמל יותקנו בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה ו/או חדרי מיתוג חברת חשמל יותרו בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, הכל בתאום משותף בין חברת החשמל, יועץ החשמל של המזמין ומהנדס הרשות המקומית ובאישורו. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדרים, לפי הנדרש, בשביל תחנות טרנספורמציה ו/או חדרי מיתוג חברת חשמל לפי הסיכומים של המזמין עם חברת החשמל.</p>

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>בעל הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרת להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב חברת החשמל, 24 שעות ביממה, לתחנות טרנספורמציה. על מגישי הבקשה לבנייה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון/מיקום תחנת טרנספורמציה ו/או חדר מיתוג של חברת חשמל בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא סיכום עם חברת חשמל למיקום חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית ו/או חדר מיתוג חברת חשמל שעליה הוסכם עם חברת חשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.</p>
<p>6.6</p>	<p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: יחולו הוראות סעיף 25 לתכנית חד/1300.</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p> <p>אספקת מים: יחולו הוראות סעיף 18.3 לתכנית חד/1300.</p>
<p>6.8</p>	<p>תשתיות</p> <p>ניקוז: יחולו הוראות סעיף 18.4 לתכנית חד/1300 למעט ההנחיות לגבי השטחים לפיתוח בהם הניקוז יבוצע על פי עקרונות נספח הניקוז לתכנית זו.</p>
<p>6.9</p>	<p>תשתיות</p> <p>ביוב: יחולו הוראות סעיף 18.5 ו-18.6 לתכנית חד/1300.</p>
<p>6.10</p>	<p>תשתיות</p> <p>מערכות תשתית עירוניות: יחולו הוראות סעיף 18.7 לתכנית חד/1300.</p>
<p>6.11</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>יחולו הוראות סעיף 20.1(2) - ציוד הבניה הנכנס לאתר יהיה ציוד שאושר על ידי מהנדס העיר כי הוא עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשי"ט - 1979.</p> <p>יחולו הוראות סעיף 20.3.2(5) ז' לתכנית חד/1300:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למרכז תחבורה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט המעריך את מפלסי הרעש על פי חלוקה יום ולילה וכולל את כל מקורות הרעש:</p> <p>בתא שטח 1024 - תחנת הרכבת לרבות עסקים, חניונים, מערכות טכניות, מערכות כריזה ועוד.</p> <p>בתא שטח 1025 - תחנת אוטובוסים, עסקים, חניונים, מערכות טכניות, מערכות כריזה ועוד.</p> <p>הדו"ח יפרט את זכויות הרעש החלקיות לכל שימוש ושימוש בתחום המגרש, יקבע את האמצעים הנדרשים על מנת לעמוד בזכויות הרעש המוקצות על פי נספח זכויות הרעש ויוכיח עמידה בקריטריון לרעש בקולטים על פי התקנות למניעת מפגעים 1990. הדו"ח יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול את כל האמצעים הנדרשים על פי דו"ח האקוסטי.</p>

<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי לטופס 4 לבקשה יוכח כי הותקנו כל אמצעים הנדרשים על חשבון היזם.</p> <p>יחולו הוראות סעיף 20.5.2 מניעת זיהום אוויר לתכנית חד/1300:</p> <p>דרכי העפר וערימות העפר יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות, למניעת מטרדי אבק.</p> <p>יש לכסות ערימות העפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.</p> <p>קידוחים ייעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק.</p> <p>יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או המגיעות לאתר.</p> <p>יחולו הוראות סעיף 20.6 שיקום נופי לתכנית חד/1300.</p>	<p>6.11</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאים לביצוע התכנית:</p> <p>יחולו הוראות סעיף 21 לתכנית חד/1300.</p>	<p>6.12</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>המשך שימוש בקרקע:</p> <p>יחולו הוראות סעיף 22 לתכנית חד/1300.</p>	<p>6.13</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>חברת ניהול ואחזקה:</p> <p>יחולו הוראות סעיף 23 לתכנית חד/1300.</p>	<p>6.14</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנה המסומן להריסה ייהרס במידה ויידרש על פי היתר הבניה ובתאום עם בעל הנכס.</p>	<p>6.15</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>יחולו הוראות סעיף 27 לתכנית חד/1300.</p>	<p>6.16</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>רישום ומדידה:</p> <p>יחולו הוראות סעיף 28 לתכנית חד/1300.</p>	<p>6.17</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>יחולו הוראות סעיף 29 לתכנית חד/1300.</p>	<p>6.18</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p> <p>1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>2. השטחים יואחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p> <p>3. תשריט לצרכי רישום יאושר ככשר לרישום ע"י מפ"י.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס המתחם השלמת רישום הפרצלציה לפי התכנית.</p>	<p>6.19</p>

6.20	שמירה על עצים בוגרים
<p>עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>עצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	

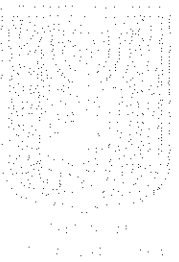
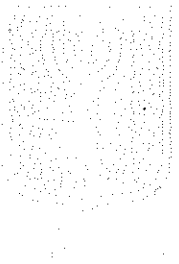
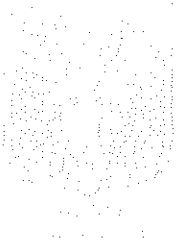
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הסדרת כביש גישה למסוף מטענים	תנאי לכל פעולה לאחר אישורה של התכנית אחד מאלה: (1) עיריית חדרה אישרה, כי בדידה האמצעים הכספיים והיכולת לביצוע כל התשתיות העירוניות בתחום התכנית ובסביבתה ולהשלימן טרם איכלוס הבניינים במקטע הביצוע. (2) הוכח להנחת דעת הועדה המקומית ועריית חדרה כי כל התשתיות העירוניות הנדרשות בתחום התכנית ובסביבותיו יושלמו טרם איכלוס הבניינים בתחום התכנית (טופס 4).
1	בניית הפרויקט בתאי שטח 1024, 1025 ו-1	ניתן לבנות את המבנים בשלמותם או באופן חלקי ובתנאי שיובטח תפקודו של הפרויקט.
2	בניית מבנה חניון הרכבת בתא שטח 1024	פינוי מסוף המטענים הזמני.

7.2 מימוש התכנית

יחולו הוראות סעיף 31 לתכנית חד/1300.





תכנית מס' - 302-0473280

מתחם חדרה מערב - מרכז תחבורתי משולב

נספח תשתיות מים וביוב

פרשה טכנית

מערכת ביוב

תאגיד מי חדרה הקצה שני חיבורי ביוב למגרש כל חיבור בקוטר 200 מ"מ. שני חיבורים בקוטר 200 מ"מ נותנים מענה לכמות הקבועות הסניטריות שתהיינה בפרויקט בהתחשב גם במקדמי השימוש שיהיו בפרויקט לרבות לבניה עתידית של מגדלי משרדים לאזורי המסחר יוכנו שני קוים: קו ביוב סניטרי לאסלות וכיורים.

קו ביוב לשמנים שיובלו למפרידי שומן עבור המסעדות שתהיינה במתחם. אחרי הפרדות השומנים יובל הביוב לקו הביוב הסניטרי ומשם לביוב העירוני. תחזוקת מפרידי השומן תבוצע באופן שוטף, אחת למספר שבועות. גודל המפרידים יחושבו לאחר קבלת מידע על כמות המסעדות בפרויקט. קו הביוב שיהיו תלויים בתקרת המרתף יהיו מ HDPE עד לשוחות הביוב. קו ביוב החוץ בקרקע יהיו מפי.וי.סי כתום עבה דופן לפי ת"י 884. תאי הביוב יהיו מבטון או פלסטיים תוצרת חופית או רומולד או ש"ע מאושר. כל התכנון יתבצע על פי דרישות תקן ישראלי 1205 ודרישות ההל"ת (הוראות למתקני תברואה).

מערכת מים

למגרש ניתן חיבור מים בקוטר 6" חיבור זה נותן מענה מספק לכל הקבועות שתהיינה בפרויקט כולל תכנון עתידי של מגדלי משרדים בעתיד. לחיבור המים יחובר מונה ראשי וממנו יצאו שלשה קוים: קו מי שתיה, קו כבוי אש וקו ספרינקלרים. בפרויקט יתוכנו מאגרי מים לכבוי אש וספרינקלרים בנפחים של 30 מ"ק לכבוי אש ו 150 מ"ק לספרינקלרים על מנת שיתנו מענה לרמת הסיכון שתידרש באזורי המסחר. כמקדם בטחון יבוצע גם עוקף לנ"ל וחיבור נוסף מהרשת העירונית. לכל יחידת מסחר יהיה מונה מים עצמאי, לכל גוף בין אם רכבת ישראל ובין אם עיריית חדרה או גופים נוספים יהיה מונה מים עצמאי. בבניין יבוצעו חדרי משאבות: 1. חדר למשאבות כבוי אש 2. חדר למשאבות ספרינקלרים מסוג דיזל וג'וקי חשמליות. בכל אזור תותקן תחנת ספרינקלרים גם ראשית וגם קומתית כל העבודה תתבצע לפי דרישות ת"י 1205, ההל"ת (הוראות למתקני תברואה) ותקן ישראלי 1596.

בברכה,

מהנדס יצחק ברבי