

## החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2026002

בתאריך: כ"ח בשבט תשפ"ו 15/02/2026 יום א בשעה 16:45

### נכחו:

מר רומן גישר	- סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית	<b>חברים:</b>
מר מלכיאל אלבו	- מ"מ וסגן ראש העיר וחבר הוועדה	
מר שלמה בוזגלו	- סגן ראש העיר וחבר הוועדה	
מר בועז ביטון	- חבר הוועדה	
מר לירון עמר	- חבר הוועדה	
מר אורן צור	- חבר הוועדה	
<b>הערה:</b> באמצעות zoom		

### נציגים:

אורנית מורגשטיין-הבר	- יועצת לשכת התכנון המחוזית
כרמל מאירי	- רכז תכנון וסטטוטוריקה באיגוד ערים לאיכה"ס
<b>הערה:</b> באמצעות zoom	

### סגל:

אדר' ארז טל	- מהנדס העירייה וראש מנהל הנדסה
סיגל הרשקוביץ	- מנהלת הוועדה המקומית
אדר' אלבירה גולדשטיין	- ס. מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר
רוני יובל	- מנהלת אגף רישוי בניה
עו"ד סיגל אהרון	- יועמ"ש הוועדה המקומית
צביה כהן	- סגנית מנהלת אגף תכנון עיר
עו"ד נילי הראלי	- מנהלת מח' נכסים
צבי יעקובוביץ	- מנהל מח' השבחה
חגית שינדלר	- בודקת תוכניות באגף תכנון עיר

### נעדרו:

### חברים:

מר ניר בן חיים	- ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית
מר סדי בן דוד	- חבר הוועדה
מר רון שגן	- חבר הוועדה
מר איב חיים יעקובובסקי	- חבר הוועדה
הגב' אתי אטיאס	- חברת הוועדה
מר אייל אולג פבזנר	- חבר הוועדה
מר ארז גרובנר	- חבר הוועדה

### נציגים:

מר תומר אביאור	- נציג שר הפנים
רינת סלוצקי	- נציג לשכת התכנון המחוזית



**המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:**

נציגת רשות הכבאות	הגב' אלה ליבשיץ	<b>נציגים:</b>
נציג רשות הכבאות	מר דודו וענונו	
נציגת השרה להגנת הסביבה	הגב' ורד דרור	
נציגת שר הבריאות	הגב' מיכל דנצינגר	
נציגת שר הבינוי והשיכון	הגב' נירית מיכאלי	
נציגת מינהל מקרקעי ישראל	הגב' נעמה קולן	
מפקד משטרת חדרה	סגן ניצב ארז עמר	
נציג שר התחבורה והתשתיות הלאומית	מר הראל דמתי	
מנהלת אגף תשתיות	רינת קרן	<b>סגל:</b>
ראש מנהלת התחדשות עירונית	אורטל כהן קדוש	
מבקרת העיריה	הגב' יוכי דהן	<b>מוזמנים:</b>

**אישור פרוטוקולים:**

אוסר פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 מתאריך 22/12/2025.  
אוסר פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 מתאריך 18/01/2026.



**על סדר היום:**

הישיבה נפתחה: 17:08

ננעלה: 17:52

פתח וניהל את הישיבה מר רומן גישר ס. ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית.  
\* חבר הוועדה מר שלמה בוזלו נמנע מההצבעה על אישור הפרוטוקולים מחשש לניגוד עניינים.

**כללי:**

1. מ"מ יו"ר הוועדה מביא בפני חברי הוועדה את הנושא מחוץ לסדר היום שפורסם ומבקש את אישורם לדון בו.  
חברי הוועדה מאשרים את הבקשה פה-אחד.

\*\* סעיף 13 - תוספת לסדר יום - תצ"ר/2758 - תשריט לצרכי רישום - חלמיש 1 בחדרה.

**עפ"י נהלי הוועדה**

מסמך זה נערך בהתאם לסעיף 48 ה' לחוק ומכיל את ההחלטות שנתקבלו בישיבת הוועדה ותו לא.  
פירוט נוסף בהתאם לסעיף 48 ד' יבוא בפרוטוקול עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון, למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.  
הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב.  
מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה.



**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	1300/חד שינוי שלביות שנקבעה בתכנית	פארק עסקים יער חדרה	גוש : 10008 מחלקה : 108 עד חלקה : 108	ועדה מקומית לתכנון קיימת התנגדות	, שכונה : יער חדרה	5
2	דיון כללי	2026003 דיון בנוהל	נוהל אישור מקדמי - לבקשות להיתר		הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה		7
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	202300561 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי , בנייה חדשה	גוש : 10034 חלקה : 69 מגרש : 69	יעקובי אלדד קיימת התנגדות	רחוב צעירי שלום 14, שכונה : נחליאל	8
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	302-1513472 דיון להפקדה	תוספת זכויות - חלקה 5 בגוש 12794	גוש : 12794 מחלקה : 5 עד חלקה : 5	משה כהן חברה לבניין והשקעות בע"מ	, שכונה : עין הים	11
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1468792 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' ברנדייס 12 בחדרה, גוש 10041	גוש : 10041 מחלקה : 290 עד חלקה : 290	מרדכי אריה גולדברג	ברנדייס 12 , שכונה : ברנדייס	13
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1490911 דיון להפקדה	הערבה 13 - שינוי הוראות בניין, גוש 10041 חלקה 294	גוש : 10041 מחלקה : 294 עד חלקה : 294	אורטל פלינה בלין	, הערבה 13 , שכונה : ברנדייס	15
7	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1496405 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה לרחוב ארזי הלבנון 25, חדרה. גוש 10573	גוש : 10573 מחלקה : 248 עד חלקה : 248	ליאל חבושה	ארזי הלבנון 25 , שכונה : עין הים	17
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1489814 דיון להפקדה	תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10408 חלקה 39, רח'	גוש : 10408 מחלקה : 39 עד חלקה : 39	נעם פרנק	ברנדייס 26 , שכונה : ברנדייס	19
9	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1536192 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' העבודה בחדרה, גוש 10041	גוש : 10041 מחלקה : 62 עד חלקה : 62	יהודה חממי	העבודה 3 , שכונה : ברנדייס	21
10	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה	2753/ר דיון בתצ"ר	תצ"ר/2753- קארדן נדל"ן -מתחם 15	גוש : 7726 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	קרדן נדלן יזום ופיתוח	שקמונה	23
11	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה	2754/ר דיון בתצ"ר	תשריט לצרכי רישום - גבעת הלבונה	גוש : 10573 מחלקה : 165 עד חלקה : 165	קדמון עופר	גבעת הלבונה 8 , שכונה : עין הים	24
12	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה	2709/ר דיון חוזר	תשריט לצרכי רישום -מתחם 17	גוש : 10041 מחלקה : 327 עד חלקה : 327	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	שדרות אלכסנדר , שכונה : ברנדייס	25
*13	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה	2758/ר דיון בתצ"ר	תשריט לצרכי רישום- שלומי תורגמן	גוש : 7731 מחלקה : 55 עד חלקה : 55	שלומי תורגמן	חלמיש 1	26

\* תוספת לסדר יום

<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מפורטת: חד/1300</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**שם התכנית:** פארק עסקים יער חדרה  
**סוג סעיף:** שינוי שלביות שנקבעה בתכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
**סמכות תוכנית:** ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית:** 565,589.00 מ"ר (565.589 דונם)

**תוכניות מתיחסות**

מספר תכנית	יחס
1/חד	שינוי לתכנית
206/חד	שינוי לתכנית
תמ"א/3	שינוי לתכנית
700/חד	שינוי לתכנית
814/חד	שינוי לתכנית
450/חד	שינוי לתכנית
947/חד	גוברת על-
חד/450 ה'	גוברת על-

**בעלי ענין**

**יזם**  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה, חדרה

**מתכנן**  
אדר' שמואל רווח

**כתובות** שכונה: יער חדרה

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 10008 חלקות במלואן: 116-111, 127-130, 145, 148, 150  
 גוש: 10008 חלקי חלקות: 108, 110, 126, 131-133  
 גוש: 10009 חלקות במלואן: 208-206, 219-225, 229  
 גוש: 10009 חלקי חלקות: 197, 466  
 גוש: 10048 חלקות במלואן: 1-2  
 גוש: 10049 חלקות במלואן: 235, 327, 329, 336  
 גוש: 10049 חלקי חלקות: 127, 313, 342-343  
 גוש: 10050 חלקות במלואן: 8-10  
 גוש: 10050 חלקי חלקות: 3-4, 11  
 גוש: 10054 חלקות במלואן: 128-138, 179-181, 185, 188  
 גוש: 10054 חלקי חלקות: 1, 6, 10, 36, 153-155, 157, 166, 172-173, 186-187, 189, 191  
 גוש: 10571 חלקות במלואן: 1-3, 17-18, 22, 31-39, 42-45, 47-51, 53, 60, 66-67, 69, 72-73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 89, 94, 96  
 גוש: 10571 חלקי חלקות: 5, 13-14, 14, 38, 52, 61, 63-64, 86, 98-99  
 גוש: 10572 חלקי חלקות: 18, 24, 178, 334  
 גוש: 10580 חלקות במלואן: 6-7, 10-12, 17, 23-26, 27-28, 29, 33, 34  
 גוש: 10580 חלקי חלקות: 1-2, 5, 9, 14, 16, 30, 38, 71  
 גוש: 100571 חלקות במלואן: 13-14, 52, 61, 86, 98, 99

**מהות/מטרות**

**שינוי שלביות שנקבעה בתכנית חד/1300.**



**רקע**

תכנית חד/1300 (י.פ. 26.11.09) קבעה בסעיף 19 שלבי ביצוע ומטלות תחבורתיות. הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 02.11.2016 החליטה לאשר לפי סעיף 145 (ג) לחוק את שינוי שלביות הביצוע כפי שפרטה בהחלטתה. החלטה זו נסמכה על בה"ת. לאור שיפורים שנערכו במהלך שני העשורים האחרונים במערכת הדרכים במרחב מתחם חד/1300 (אנרגי פארק), מובא נושא שלביות הביצוע לעדכון מהנימוקים הבאים :

**1. שינויים תחבורתיים במרחב האנרגי פארק :**

- 1.1 הקמת מחלף אולגה צפון.
- 1.2 הקמת מחלף אולגה דרום.
- 1.3 הרחבת כביש מס' 2 לכביש מהיר.
- 1.4 שיפור קישוריות העיר ממזרח למערב- סלילת נת"צ לאורך דרך יצחק שמיר, סלילת רח' ארבע האגודות.
- 1.5 שדרוג תנועת התח"צ אל/מ תחנת הרכבת.
- 1.6 הקמת גשר הולכי רגל המחבר את הדופן המערבית של המסילה לתחנה.
- 1.7 חתימה על הסכם 'המאיץ' שכולל העתקת התחנה המרכזית לתחום האנרגי פארק.
- 1.8 סלילת דרך יהודי פקיעין.
- 1.9 אישור תת"ל 65/א.
- 1.10 תחילת תכנון של מתח"מ חדרה ע"י רכבת ישראל.
- 1.11 תחילת תכנון גשר מעל מסילת הרכבת.
- 1.12 סלילת דרך ה'ע' המחברת את מחלף אולגה דרום לאנרגי פארק.
- 1.13 חיבור רשת שבילי אופניים למתחם.

**2. תפיסה תחבורתית :**

העדפת נגישות וקישוריות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ (רכבות ואוטובוסים) על פני רכב פרטי.

**3. ביצוע מטלות תחבורתיות שנקבעו בחד/1300 :**

מרבית המטלות התחבורתיות מומשו, כאשר הנותרות אינן רלוונטיות בהתאם לראיה עירונית עדכנית ואינן שמות דגש על רחוב עירוני מוטה תח"צ.

**החלטות**

הוועדה המקומית מחליטה בהתבסס על חוות הדעת לעדכון השלביות ובה"ת המצורפת, לבקש מהוועדה המחוזית לאשר שינוי השלביות, מהשלביות הקבועה בחד/1300 ובהחלטת הוועדה המחוזית מיום 02.11.2016, בהתאמה לחו"ד והבה"ת.

**נספחים**

1. בהת וחוויד על מסמך בקשה לעדכון תכנית חד/1300.pdf
2. בקשה לעדכון תכנית חד/1300 בהתאם לבהת ינואר 2026.pdf



# בה"ת וחוות דעת על מסמך 'בקשה לעדכון תכנית חד/1300: שלביות הביצוע ומטלות תחבורתיות' מחודש יולי 2016

ינואר 2026





## תוכן עניינים

3	רשימת איורים, תרשימים וטבלאות	
1	1 תקציר מנהלים	5
2	2 מבוא ותיאור הפרויקט	11
2.1	2.1 מטרת המסמך	11
2.2	2.2 מתודולוגיה לניתוח תחבורתי	11
2.3	2.3 תרשים סביבה	13
2.4	2.4 התפתחות מערכת הדרכים במרחב הפרויקט	14
2.5	2.5 רקע סטטוטורי	15
2.5.1	2.5.1 זכויות בנייה	16
2.6	2.6 המטלות התחבורתיות המתנות את שלביות ביצוע וסטטוס מימושן	17
2.6.1	2.6.1 מסקנות ביניים	20
3	3 הנחות לניתוח תחבורתי	21
3.1	3.1 תחום ההשפעה	21
3.2	3.2 תקופות יום	21
3.3	3.3 רשתות התחבורה	21
3.4	3.4 הביקוש לנסיעות ופילוגן	22
3.4.1	3.4.1 ספירות תנועה	22
3.4.2	3.4.2 גידול טבעי	25
3.4.3	3.4.3 מצב קיים	25
3.4.4	3.4.4 מימוש מלא של זכויות הבנייה ברשת הדרכים הקיימת	27
3.4.5	3.4.5 פילוג הנסיעות הנוספות עקב מימוש זכויות הבנייה	29
3.5	3.5 תחבורה ציבורית ופיצול הנסיעות	32
4	4 ניתוח תנועתו לצמתים בתרחיש מימוש פרויקט מלא	34
4.1	4.1 חישוב רמות השירות בצמתים	34
4.2	4.2 מסקנות ביניים	36
5	5 סיכום, מסקנות ומטלות תחבורתיות	37
5.1	5.1 בקשה לעדכון תכנית חד/1300 : שלביות הביצוע ומטלות תחבורתיות (סעיף מס' 19)	38
6	6 נספחים	45
6.1	6.1 מקדמי כניסת ויציאת רכב פרטי, הנחיות לתכנון חניה/ פרק ג'	45
6.2	6.2 מקדמי כניסת ויציאת תח"צ, הנחיות לתכנון חניה/ פרק ג'	46
6.3	6.3 מקדם התאמה למשיכה ויציאה, עפ"י גודל פרויקט, הנחיות לתכנון חניה/ פרק ג'	47
6.4	6.4 מקדם התאמה למשיכה ויציאה, עפ"י עוצמת תח"צ, הנחיות לתכנון חניה/ פרק ג'	48
6.5	6.5 מדיניות תקן חניה – חדרה (20.07.2025)	49
6.6	6.6 תבנית קו בשירות העירוני, הנחיות לתכנון ותפעול שירותי תחבורה ציבורית באוטובוסים/2016	50
6.7	6.7 שקלול נפחי התנועה להצבה בצמתים	51
6.8	6.8 ניתוח רמות שירות בצמתי תחום ההשפעה	52
6.9	6.9 הנחיות לתכנון רחובות בערים- תנועה בצמתים/ תת-פרק 2.4	56



**רשימת איורים, תרשימים וטבלאות**

איור 1 : תצ"א מרחב התכנית, 2013..... 5

איור 2 : תצ"א מרחב התכנית, הצגת שינויים תחבורתיים, 2025..... 6

איור 3 : נפח תנועת אוטובוסים בשעת שיא בוקר במרחב התכנית..... 6

איור 4 : מספור מטלות תחבורתיות, תצ"א 2025..... 7

איור 5 : תרשים סביבה מערכת של אזור הפרויקט..... 13

איור 6 : תרשים סביבה מוגדל..... 13

איור 7 : רשת הדרכים במרחב התכנית לפני מימוש הפרויקט, 2013..... 14

איור 8 : רשת הדרכים במרחב התכנית כיום, 2025..... 14

איור 9 : תשריט מצב מאושר / מסמכי תכנית חד/1300..... 15

איור 10 : מספור מטלות תחבורתיות, תצ"א 2013 לפני מימוש ראשוני של זכויות בנייה בפארק..... 17

איור 11 : מספור מטלות תחבורתיות, תצ"א 2025..... 17

איור 12 : סכמה תנועתית ע"ר צמתים בתחום ההשפעה, מצב קיים..... 21

איור 13 : סכמה תנועתית ע"ר צמתים בתחום ההשפעה, מימוש מלא של התכנית..... 22

איור 14 : צומת א', ספירות תנועה 2023..... 22

איור 15 : צומת ב', ספירות תנועה 2023..... 23

איור 16 : צומת ג', ספירות תנועה 2023..... 23

איור 17 : צומת ד', ספירות תנועה 2023..... 24

איור 18 : תוספת רמפה דרומית במחלף אולגה צפון..... 24

איור 19 : הנחת תוספות והסטות תנועה עקב פתיחת רמפה דרומית במחלף..... 25

איור 20 : מיפוי תשתיות לקביעת תקן חניה, תכנית אב לתחבורה חדרה..... 27

איור 21 : הגדרת אזורי תקן חניה, , תכנית אב לתחבורה חדרה..... 27

איור 22 : הגדרת אזורים עפ"י מרחק מתחנת רכבת..... 28

איור 23 : פילוג ביקושים לכניסה לפארק העסקים במימוש מלא..... 29

איור 24 : צומת א', פילוג כניסות ויציאות לפארק העסקים..... 30

איור 25 : צומת ב', פילוג כניסות ויציאות לפארק העסקים..... 30

איור 26 : צומת ג', פילוג כניסות ויציאות לפארק העסקים..... 31

איור 27 : צומת ד', פילוג כניסות ויציאות לפארק העסקים..... 31

איור 28 : מיקום גשר ה"ר, המחבר את תחנת הרכבת למתחם העסקים והמסחר..... 32

איור 29 : נפחי אוטובוסים סביב פארק העסקים, שיא בוקר..... 33

איור 30 : נפחי אוטובוסים סביב פארק העסקים, שיא אחה"צ..... 33

איור 31 : צומת א', תפקוד הצומת (רמת שירות) לאחר הצבת נפחי התנועה בהתאם להנחות התחבורתיות..... 34

איור 32 : צומת ב', תפקוד הצומת (רמת שירות) לאחר הצבת נפחי התנועה בהתאם להנחות התחבורתיות..... 35

איור 33 : צומת ג', תפקוד הצומת (רמת שירות) לאחר הצבת נפחי התנועה בהתאם להנחות התחבורתיות..... 35

איור 34 : צומת ד', תפקוד הצומת (רמת שירות) לאחר הצבת נפחי התנועה בהתאם להנחות התחבורתיות..... 36



- 10..... 1300/חד תכנית הוראות לעדכון תחבורתיות : מטלות תחבורתיות לעדכון הוראות תכנית חד/1300
- 16..... 1300/חד ומסחר, לתעסוקה בנייה זכויות בנייה לתעסוקה ומסחר, חד/1300
- 16..... עפ"י מגרשים ושימושים : זכויות בנייה עפ"י מגרשים ושימושים
- 26..... 2026 עקב בינוי עד שנת 2026 : מקדמי משיכת ויצירת נסיעות עקב בינוי עד שנת 2026
- 28..... תוספות תנועה במימוש מלא עפ"י תקן חניה מופחת : תוספות תנועה במימוש מלא עפ"י תקן חניה מופחת
- 36..... שיכום רמות השירות בצמתים שנבדקו : שיכום רמות השירות בצמתים שנבדקו
- 37..... 1300/חד תכנית הוראות לעדכון תחבורתיות : מטלות תחבורתיות לעדכון הוראות תכנית חד/1300
- 44..... שיכום שינויי המטלות התחבורתיות לאישור : שיכום שינויי המטלות התחבורתיות לאישור

- 12..... דמוגרפיים : מודל ארבעת השלבים, תוך התייחסות לרשת התחבורה ושינויים דמוגרפיים
- 32..... יעדי משרד התחבורה לעיר חדרה, לפיצול נסיעות בין אמצעים : יעדי משרד התחבורה לעיר חדרה, לפיצול נסיעות בין אמצעים



## 1. תקציר מנהלים

חד/1300 הינה תכנית המסדירה את ייעודי הקרקע בפארק העסקים יער חדרה.

יחד עם התוכנית, שאושרה ב-01/11/2009 תחת ההוראות המאושרות, מימוש זכויות הבנייה וקבלת היתר בנייה היה מותנה בשלבויות ביצוע ומטלות תחבורתיות, המופיעים בסעיף מס' 19 בהוראות.

לאחר בה"ת נוספת באפריל 2016, הוגשה ואושרה בחודש יולי 2016 בקשה לעדכון סעיף מס' 19 בתכנית חד/1300- אשר שינתה את המטלות התחבורתיות המתנות את אישור היתרי הבנייה בפארק.

כפי שניתן לראות בתצ"א מטה, במהלך שני העשורים האחרונים השתנתה מערכת הדרכים במרחב הפרויקט מקצה לקצה, כך שתוך הקמת המחלפים (אולגה צפון ודרום), הרחבת כביש 2 לכביש מהיר וקישוריות העיר ממזרח למערב- נסלל נת"צ לאורך דרך יצחק שמיר, ותנועת התח"צ אל/מ תחנת הרכבת שעברה שדרוג נרחב- גדלה להיקף של 34 אוטובוסים בשעת שיא (אוטובוס כל כ-1.5 דק'), כ-6 רכבות בשעת שיא עוצרות בתחנת י'חדרה-מערב'.

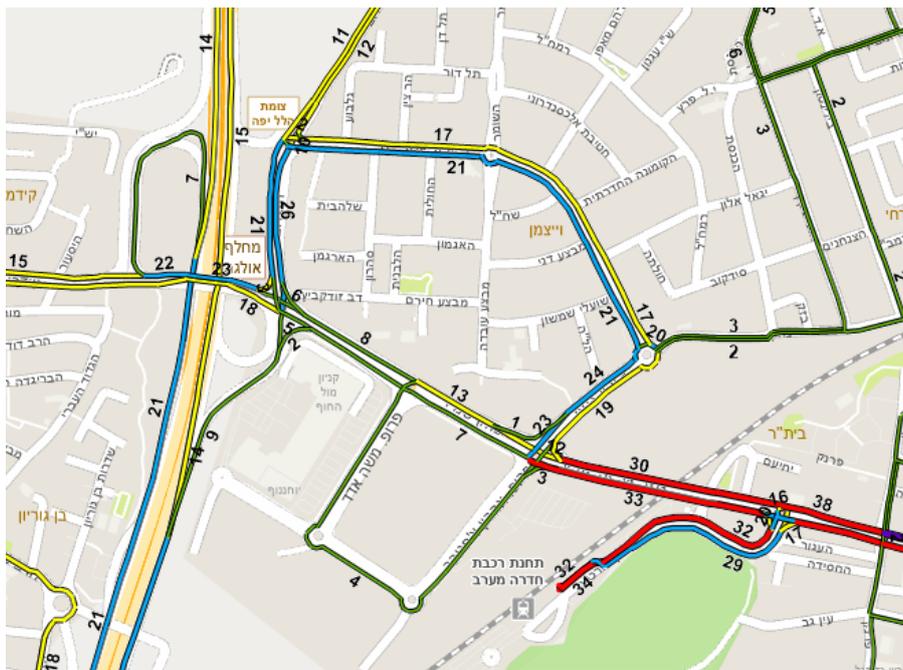


איור 1 : תצ"א מרחב התכנית, 2013



איור 2: תצ"א מרחב התכנית, הצגת שינויים תחבורתיים, 2025

כמו כן, פותחה מערכת הדרכים בתוך אזור התוכנית המאושרת- נסלל רח' ארבע האגודות (יהודי פקיעין) וחובר אל מחלף אולגה דרום ישירות אל כביש החוף.



איור 3: נפח תנועת אוטובוסים בשעת שיא בוקר במרחב התכנית





19.2. שלב 1B – 60000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למטלות הבאות:

- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34 נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה. - **בוצע: נסללה**  
**דרך יצחק שמיר המחברת את המשך גרינבוים (גיורא צחור) לדרך בגין במחלף אולגה צפון. (3)**
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90).  
**בוצעה קישוריות מספקת מרח' ארבע אגודות מכביש ארצי מס' 4 אל כביש היער המאפשר גישה ממזרח אל תחנת הרכבת הקיימת, סלילת דרך היער צפויה להתחיל באמצע 2026.**
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר). - **בוצע: קיימת גישה ישירה ממחלף אולגה צפון אל צומת בגין/שמיר/השלום (4)**
- הרחבת צומת שד' בגין/רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר. – **בוצע. (5)**
- הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית. - **נבנה גשר ה"ר מעל מסילת הברזל- המספק את הקישוריות והמעבר הנדרש מתחנת הרכב אל מתחם העסקים והמסחר (6)**

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל.

19.3. שלב II – 135000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

היתר בניה יינתן עבור 135,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למטלות הבאות:

- השלמת מחלף אולגה. - **בוצע (7)**
- הרחבת דרך השלום לדרך עירונית ראשית. - **בוצעה הרחבה במרחב הסמוך לפרויקט עד מעגל תנועה הסמוך לביה"ח ושכונת ויצמן (8)**
- הרחבת צומת רח' בגין ודרך השלום בכיוון מזרח-מערב. - **בוצע: הורחב במסגרת הוספת הגישה ממחלף אולגה מדרום. (9)**
- סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון. - **בוצע (10)**
- השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה. **כלול בהסכם 'המאיץ' בין משהת"ח לעיריית חדרה, בשלבי תכנון מפורט, הפעלה צפויה באמצע 2028.**

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

**19.4. שלב III – 100000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים**

היתר בניה יינתן עבור 100,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנון הדרכים הבאות:

- ביצוע מעבר דו מפלסי בצומת המשטרה. **כביש ארצי מס' 4 באזור העיר חדרה ישמש כדרך אזורית-עירונית מוטת תח"צ בה נגישות מירבית לה"ר, אופניים ותנועה אוטובוסית ועל כן תישמר במפלס אחד**
- הרחבת רח' ארבע אגודות (דרך מס' 90) ל-2 נתיבים לכל כיוון. **שמו שונה לרח' יהודי פקיעין, הרחבתו תבוצע במסגרת פיתוח מתחם 24, קיים נתיב יחיד המאפשר נתיב גישה לתחנת הרכבת ממזרח**
- המשך רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מעל כביש ארצי מס' 2 מערבה, עם נתיב אחד לכל כיוון. – **בוצע (11)**
- הרחבת שד' בגין (דרך בגין מס' 34) לשלושה נתיבים לכל כיוון- **בוצע, הדרך הורחבה לשני נתיבים לכל כיוון ותקודם כדרך עירונית אזורית ללא הרחבה נוספת (12).**
- השלמת מרכז התחבורה בהיקפו המלא. **כלול בהסכם 'המאיץ' בין משהת"ח לעיריית חדרה, בשלבי תכנון מפורט, הפעלה צפויה באמצע 2028.**

הוראה זו הינה מחייבת וניתן יהיה לסטות ממנה באישור משרד התחבורה ובהתייחס לפינוי מסוף המטענים וזמינות הקרקע של רכבת ישראל.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

**19.5. שלב IV – 110000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים**

היתר בניה יינתן עבור 110,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנון הדרכים הבאות:

- ביצוע רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מערבה ברוחב מלא (כולל הרחבת הגשר מעל כביש מס' 2). – **בוצע: דרך ארבע אגודות ממשיכה מערבה מעל כביש מס' 2 עם שני נתיבים לכל כיוון. (13)**
- ביצוע חיבור לדרך השירות המערבית דרומה. – **בוצע: מדרך ארבע אגודות ניתן להשתלב דרומה בכביש מס' 2 או דרומה בתוך העיר לאורך רח' חזון איש. (14)**
- ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ביאליק על כביש ארצי מס' 4. **כביש ארצי מס' 4 באזור העיר חדרה ישמש כדרך אזורית-עירונית מוטת תח"צ בה נגישות מירבית לה"ר, אופניים ותנועה אוטובוסית ועל כן תישמר במפלס אחד**
- השלמת מרכז התחבורה להיקפו המלא לאחר פינוי מסוף המטענים הקיים והפעלת האתר/התוואי החדש.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

החישוב הנ"ל ייעשה על בסיס מספר המטרים המרובעים לשימוש עיקרי בכל מגרש. החישוב ייעשה על פי תנאים להוצאת היתר בניה (התקנת מקומות חניה).



מטרת מסמך זה היא לבחון את הצורך בעדכון נוסף של המטלות התחבורתיות המתנות את שלביות הביצוע בסעיף מס' 19 בהוראות התכנית- זאת לאחר הצגת מימוש זכויות הבנייה בפארק עד כה תוך בחינת יכולת נשיאת מערכת הדרכים את נפחי התנועה העתידיים במערכת הקיימת לאחר מיצוי מלא של זכויות הבנייה.

בהתאם לניתוח תפקוד המערכת התחבורתית סביב פארק עסקים יער חדרה אשר מתואר במסמך זה, מימוש המלא במערכת הדרכים והתח"צ הקיימים-יביא למערכת תחבורתית-עירונית ברמת שירות טובה.

לצורך מיצוי זכויות הבנייה במלואן- נדרש לוודא שאכן מערכת התחבורה תתפקד באופן המאפשר כניסה ויציאה מיטבית מהמתחם ללא הפרעה או הכבדה על מערכת התחבורה העירונית, זאת ע"י מערכת דרכים מוטת תח"צ מוגברת (בצורה של רכבת, ונת"צ קיימים) וביצוע תקן חניה מופחת.

להלן סיכום שלביות הביצוע והמטלות התחבורתיות הנדרשות לעדכון והמתנות את מימושן:

שלב	אבן דרך	מטלות תחבורתיות כתנאי למימוש השלביות
מקדים	מצב קיים, 2026 אחוז מימוש: 12%	-
סופי	מימוש מלא אחוז מימוש: 100%	כתנאי למימוש התכנית: חישוב מספר מקומות החניה יתבסס על תקנות מסמך מדיניות תקן חניה- חדרה (20/07/2025), בתקן המופחת ביותר באופן שהוצג במסמך זה.

טבלה 1: מטלות תחבורתיות לעדכון הוראות תכנית חד/1300



## 2. מבוא ותיאור הפרויקט

חד/1300 הינה תכנית המסדירה את ייעודי הקרקע בפארק העסקים יער חדרה (צפון) הגובל בכביש מס' 2 (החוף) ממערב, במסילת החוף של ר"י ממזרח, ובשכונת ויצמן ודרך יצחק שמיר (חדרה) מצפון.

התוכנית, שאושרה ב-01/11/2009, מציעה בעיקרה בתחום הקו הכחול (כ-864.4 דונם):

- שטחי תעסוקה ומסחר (כולל שפ"פ- שטח פרטי פתוח) בהיקף של כ-127 ד' המהווים 14.6% משטח התכנית.
- שטחי תעסוקה (כולל שפ"פ) בהיקף של כ-92 ד' המהווים 10.7% משטח התכנית.
- שטח מרכז תחבורה הכולל את תחנת הרכבת (חדרה-מערב), מוסף אוטובוסים, תחנת מוניות וחניון ציבורי. היקפו של שטח זה 39 ד' המהווים 4.6% משטח התכנית.
- כמו כן, התכנית כוללת הסדרת שטחי מגורים ומבני ציבור בשכונה הצפונית לפארק העסקים, שטחי מבנים הנדסיים, רצועת רכבת ברזל, דרכים ושטח יער.

מבחינת זכויות הבנייה בהוראות התכנית שאושרה- אושר סה"כ פיתוח של כ-445,000 מ"ר שטח בנייה עיקרי: כ-380,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-55,000 מ"ר שטחי מסחר.

עד כה מומשו זכויות בנייה ונבנו בפארק כ-28,414 מ"ר משרדים (תעסוקה) וכ-32,538 מ"ר שטחי מסחר.

תחת ההוראות המאושרות- מימוש זכויות הבנייה וקבלת היתר בנייה מותנה בשלבי ביצוע ומטלות תחבורתיות, המופיעים בסעיף מס' 19.

לאחר בה"ת נוספת באפריל 2016, הוגשה ואושרה בחודש יולי 2016 בקשה לעדכון סעיף מס' 19 בתכנית חד/1300- אשר שינתה את המטלות התחבורתיות המתנות את אישור היתרי הבנייה בפארק.

### 2.1 מטרת המסמך

מטרת מסמך זה היא לבחון את הצורך בעדכון נוסף של המטלות התחבורתיות המתנות את שלביות הביצוע בסעיף מס' 19 בהוראות התכנית- זאת לאחר הצגת מימוש זכויות הבנייה בפארק עד כה תוך בחינת יכולת נשיאת מערכת הדרכים את נפחי התנועה העתידיים במערכת הקיימת לאחר מיצוי מלא של זכויות הבנייה.

### 2.2 מתודולוגיה לניתוח תחבורתי

א. זכויות הבנייה ותגבור היקפי התנועה:

- בדיקת זכויות הבנייה המופיעות בתוכנית המוצעת והשימושים המאושרים על מנת להעריך את היקף מחוללי התנועה.
- בדיקת היקף הבנייה הקיים בשטח לעומת שאושר בהוראות התכנית או בעדכון להן.
- בדיקת סטטוס המטלות התחבורתיות שבוצעו עד כה במסגרת השלביות לביצוע.
- הפחתת זכויות הבנייה בתוכנית המפורטת מקיים/מאושר לצורך חישוב תוספת הבנייה והתנועה הכרוכה בהן.

ב. יצירה ומשיכה:

- המרת תוספת זכויות הבנייה למס' כ"ר החזויים להצטרף למערכת הדרכים האזורית לפי מקדמי משיכה/יצירה (ברכב פרטי ובתח"צ) ע"פ הנחיות לתכנון חניה פרק ג' של מת"ח ועפ"י אחוז מקומות חנייה המחושבים בהתאם לתקן החנייה העירוני.



ג. פילוג ופיצול:

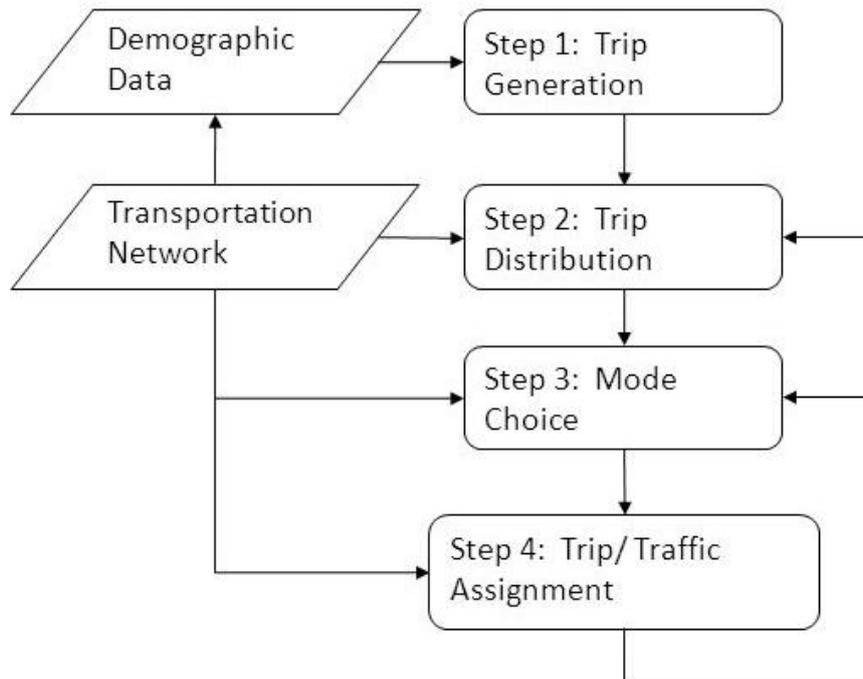
- פילוג לפי ספירות תנועה ותחזיות
- פיצול על פי מודל מת"ח. הנחת פיצול 70/30 בתרחיש תח"צ

ד. הצבה:

- הצבת נפחי התנועה העתידיים לשנת היעד לפי הנחות הפילוג תוך שימוש בספירות תנועה עדכניות המייצגות את המצב הקיים בשטח.

ה. בדיקת v/c ורמת שירות והצעת פתרונות תחבורתיים:

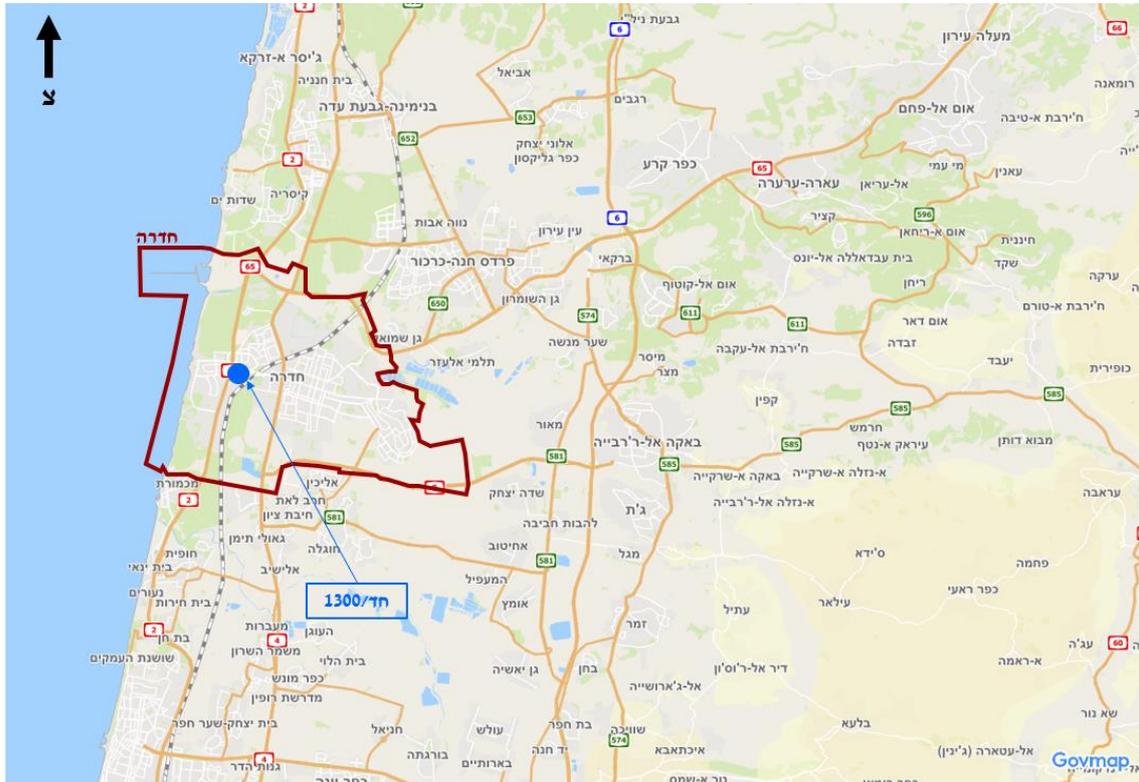
- בדיקת תפקוד צמתים לפי HCM
- הצעה של פתרונות תנועתיים ובדיקה חוזרת של המצב התנועתי לאחר ההצעה לפתרון.
- עדכון המטלות התחבורתיות



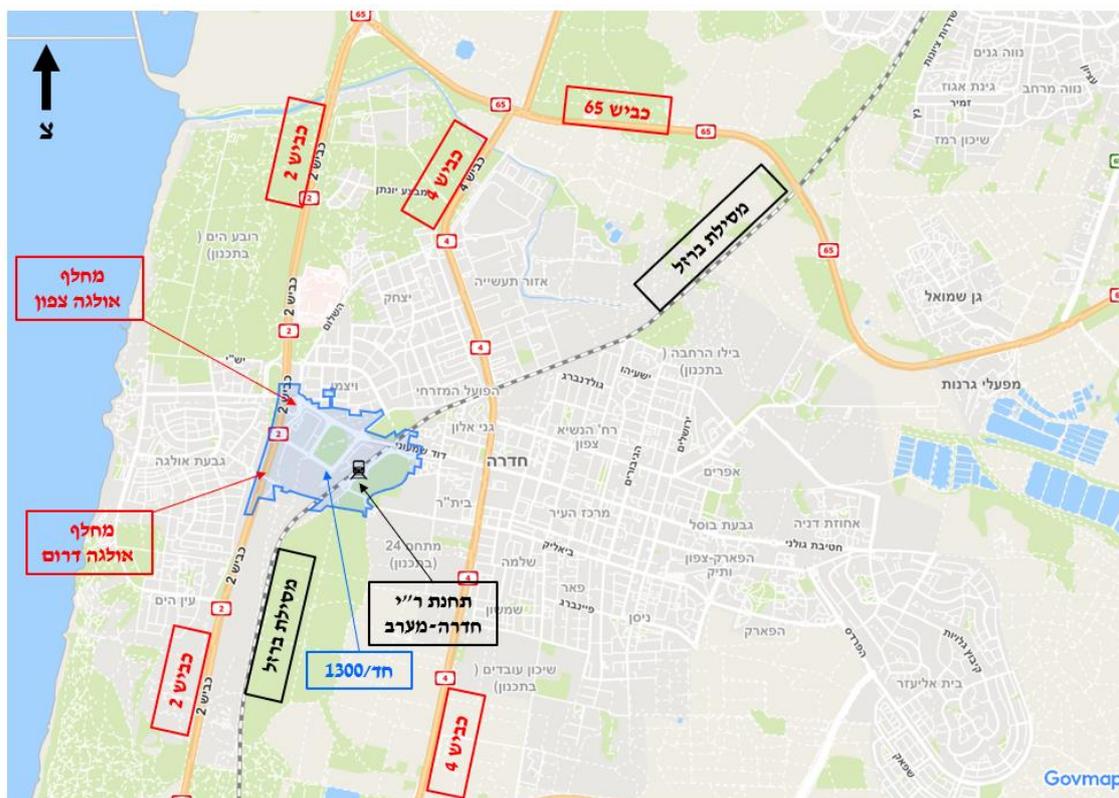
תרשים 1: מודל ארבעת השלבים, תוך התייחסות לרשת התחבורה ושינויים דמוגרפיים



2.3 תרשים סביבה



איור 5: תרשים סביבה מערכת של אזור הפרויקט



איור 6: תרשים סביבה מוגדל



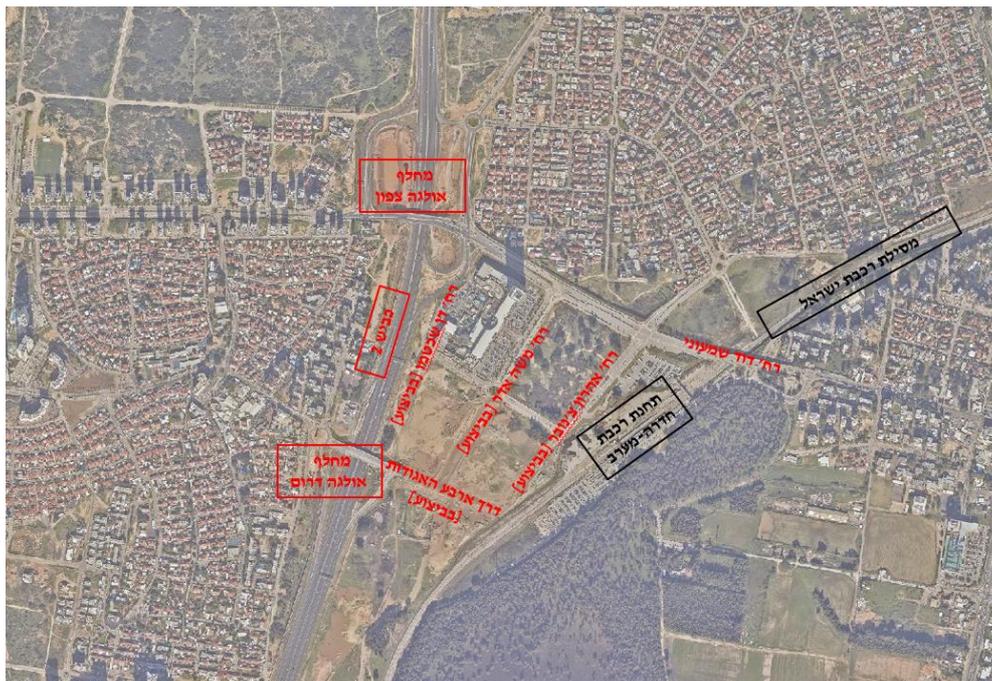
2.4 התפתחות מערכת הדרכים במרחב הפרויקט

עם אישור התכנית בשנת 2009, חיבוריות העיר בין חלקיה המזרחיים למערביים ובינה לבין כביש החוף נסמכו כולן על מחלף אולגה כמוצג מטה:



איור 7 : רשת הדרכים במרחב התכנית לפני מימוש הפרויקט, 2013

התרחבות העיר, הקמת שכונת עיר ימים, הרחבת כביש החוף, שינוי מערך המחלפים המקשרים לעיר וחניכת פארק עסקים יער חדרה הביאו לשינוי משמעותי ברשת התחבורה ויאפשרו כניסה נוספת לעיר ולמתחם העסקים לבאים מכביש החוף:



איור 8 : רשת הדרכים במרחב התכנית כיום, 2025



2.5 רקע סטטוטורי



איור 9 : תשריט מצב מאושר / מסמכי תכנית חד/1300



2.5.1 זכויות בנייה

להלן פירוט זכויות הבנייה הרלוונטיות לבחינה זו בהתאם להוראות התכנית:

שטח עיקרי מעל הקרקע (מ"ר)	שטח עיקרי מעל הקרקע (%)	סה"כ שטחים (ד')	ייעוד הקרקע
148,206	230%	92.054	תעסוקה ומסחר (כולל שפ"פ)
292,065	230%	126.985	תעסוקה (כולל שפ"פ)
440,272			סה"כ זכויות בנייה

טבלה 2: זכויות בנייה לתעסוקה ומסחר, חד/1300

תוספת מימוש [מימוש מלא]	תוספת מימוש עד 2026 [מצב קיים]	מימוש 2023 [תאריך ספירות]	שטח בנייה מותר בייעוד [מ"ר]	ייעוד	שטח עיקרי בנייה מותר (230%) [מ"ר]	שטח מגרש [דונם]	מגרש	ייעוד
13,208.31	9,000.00	23,538.00	45,746.31	מסחר				תעסוקה ומסחר (~70%) ומסחר (~30%)
78,327.39	28,414.00	-	106,741.39	תעסוקה	152,487.70	66.299	1001	
22,263.54	-	-	22,263.54	מסחר				
51,948.26	-	-	51,948.26	תעסוקה	74,211.80	32.266	1002	
19,609.80	-	-	19,609.80	מסחר				
45,756.20	-	-	45,756.20	תעסוקה	65,366.00	28.420	1003	תעסוקה
39,757.34	-	-	39,757.34	תעסוקה	56,796.20	24.694	1007	
41,433.35	-	-	41,433.35	תעסוקה	59,190.50	25.735	1008	
34,505.52	-	-	34,505.52	תעסוקה	49,293.60	21.432	1009	
32,510.73	-	-	32,510.73	תעסוקה	46,443.90	20.193	1010	

טבלה 3: זכויות בנייה עפ"י מגרשים ושימושים



## 2.6 המטלות התחבורתיות המאושרות- המתנות את שלביות ביצוע וסטטוס מימושן

במסגרת אישור תכנית חד/1300 הוגדרו ואושרו מטלות תחבורתיות כתנאי למימוש שלביות הביצוע. להלן המטלות התחבורתיות המאושרות בתביע עפ"י התיקון שאושר לתכנית חד/1300 (יולי 2016). נבחן את סטטוס ביצוען ומימושן עד כה ( **בוצע** / **לא בוצע** ).

את המטלות התחבורתיות שבוצעו נציג ע"ג מפה לפני תחילת מימוש הפרויקט לעומת כיום.



איור 10 : מספור מטלות תחבורתיות, תצ"א 2013 לפני מימוש ראשוני של זכויות בנייה בפארק



איור 11 : מספור מטלות תחבורתיות, תצ"א 2025

**סעיף 19 - שלביות ביצוע ומטלות תחבורתיות - בקשה לעדכון, יולי 2016****19.1. שלב 1A – 40000 מ"ר ראשונים (שטחים עיקריים)**

- היתר בניה יינתן עבור 40,000 מ"ר ראשונים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנית סלילת רח' בגין (דרך מס' 34) בקטע שבין שכי' סלע לרח' גרינבוים (דרך מס' 29) כולל גשר מעל מסילת הרכבת. - **בוצע: נסלל רחוב דוד שמעוני מעל מסילת הברזל המתחבר להמשכו של רחוב גרינבוים (גיורא צחור) (1)**
- בנוסף, אישור תכנון מערכת רמזורים בצומת המשטרה והוצאת היתר לביצוע מסוף האוטובוסים. - **בוצע: צומת המשטרה הוסב ממעגל תנועה לצומת 4 זרועות מרומזר. (2)**
- היתר בניה למסוף האוטובוסים יכלול, בין היתר גם קביעת פיצול כיווני הנסיעות, כדי לא להעמיס על רח' שמעוני את מרבית תנועת התחבורה הציבורית. - **בוצע**

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל

**19.2. שלב 1B – 60000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים**

היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למטלות הבאות:

- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34 נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה. - **בוצע: נסללה דרך יצחק שמיר המחברת את המשך גרינבוים (גיורא צחור) לדרך בגין במחלף אולגה צפון. (3)**
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90). **בוצעה קישוריות מספקת מרח' ארבע אגודות מכביש ארצי מס' 4 אל כביש היער המאפשר גישה ממזרח אל תחנת הרכבת הקיימת, סלילת דרך היער צפויה להתחיל באמצע 2026.**
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר). - **בוצע: קיימת גישה ישירה ממחלף אולגה צפון אל צומת בגין/שמיר/השלום (4)**
- הרחבת צומת שד' בגין/רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר. - **בוצע. (5)**
- הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית. - **נבנה גשר ה"ר מעל מסילת הברזל - המספק את הקישוריות והמעבר הנדרש מתחנת הרכב אל מתחם העסקים והמסחר (6)**

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל.

**19.3. שלב II – 135000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים**

היתר בניה יינתן עבור 135,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למטלות הבאות:

- השלמת מחלף אולגה. - **בוצע (7)**
- הרחבת דרך השלום לדרך עירונית ראשית. - **בוצעה הרחבה במרחב הסמוך לפרויקט עד מעגל תנועה הסמוך לביה"ח ושכונת ויצמן (8)**
- הרחבת צומת רח' בגין ודרך השלום בכיוון מזרח-מערב. - **בוצע: הורחב במסגרת הוספת הגישה ממחלף אולגה מזרם. (9)**
- סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון. - **בוצע (10)**
- השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה. **כלול בהסכם 'המאיץ' בין משהת"ח לעיריית חדרה, בשלבי תכנון מפורט, הפעלה צפויה באמצע 2028.**

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.



19.4. שלב III – 100000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

היתר בניה יינתן עבור 100,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנון הדרכים הבאות:

- ביצוע מעבר דו מפלסי בצומת המשטרה. **כביש ארצי מס' 4 באזור העיר חדרה ישמש כדרך אזורית-עירונית מוטת תח"צ בה נגישות מירבית לה"ר, אופניים ותנועה אוטובוסית ועל כן תישמר במפלס אחד**
- הרחבת רח' ארבע אגודות (דרך מס' 90) ל-2 נתיבים לכל כיוון. **שמו שונה לרח' יהודי פקיעין, הרחבתו תבוצע במסגרת פיתוח מתחם 24, קיים נתיב יחיד המאפשר נתיב גישה לתחנת הרכבת ממזרח**
- המשך רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מעל כביש ארצי מס' 2 מערבה, עם נתיב אחד לכל כיוון. – **בוצע (11)**
- הרחבת שד' בגין (דרך בגין מס' 34) לשלושה נתיבים לכל כיוון- **בוצע, הדרך הורחבה לשני נתיבים לכל כיוון ותקודם כדרך עירונית אזורית ללא הרחבה נוספת (12).**
- השלמת מרכז התחבורה בהיקפו המלא. **כלול בהסכם 'המאיץ' בין משהת"ח לעיריית חדרה, בשלבי תכנון מפורט, הפעלה צפויה באמצע 2028.**

הוראה זו הינה מחייבת וניתן יהיה לסטות ממנה באישור משרד התחבורה ובהתייחס לפינוי מסוף המטענים וזמינות הקרקע של רכבת ישראל.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

19.5. שלב IV – 110000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

היתר בניה יינתן עבור 110,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנון הדרכים הבאות:

- ביצוע רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מערבה ברוחב מלא (כולל הרחבת הגשר מעל כביש מס' 2). – **בוצע: דרך ארבע אגודות ממשיכה מערבה מעל כביש מס' 2 עם שני נתיבים לכל כיוון. (13)**
- ביצוע חיבור לדרך השירות המערבית דרומה. – **בוצע: מדרך ארבע אגודות ניתן להשתלב דרומה בכביש מס' 2 או דרומה בתוך העיר לאורך רח' חזון איש. (14)**
- ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ביאליק על כביש ארצי מס' 4. **כביש ארצי מס' 4 באזור העיר חדרה ישמש כדרך אזורית-עירונית מוטת תח"צ בה נגישות מירבית לה"ר, אופניים ותנועה אוטובוסית ועל כן תישמר במפלס אחד**
- השלמת מרכז התחבורה להיקפו המלא לאחר פינוי מסוף המטענים הקיים והפעלת האתר/התוואי החדש.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

החישוב הנ"ל ייעשה על בסיס מספר המטרים המרובעים לשימוש עיקרי בכל מגרש. החישוב ייעשה על פי תנאים להוצאת היתר בניה (התקנת מקומות חניה).



### 2.6.1 מסקנות ביניים

באופן כללי, כבר בשלב זה בוצעו/בביצוע כ-90% מהמטלות התחבורתיות הגובלות בפרויקט שהתנו את פיתוח פארק העסקים בהיקפו המלא.

- i. המטלות התחבורתיות נכתבו בשנת 2009 ועודכנו בשנת 2016 כך שהותאמו למדיניות התחבורתית המעדיפה תנועת רכבים פרטיים לעומת התח"צ. אי לכך ישנן מטלות תחבורתיות שאינן רלוונטיות לפיתוח עירוני בתפיסות המקודמות היום.
- ii. כביש ארצי מס' 4 במרחב העיר חדרה יהיה דרך עירונית-אזורית מוטת תח"צ, הליכתיות ורכיבה נגישים- ועל כן, לא יבוצעו הפרדות מפלסיות- הן בצומת המשטרה והן בצומת ביאליק.
- iii. בהמשך לכך ועל בסיס שיקול זהה- דרך בגין למערב לא תוגדל ל-3 נתיבים לכיוון ותישאר דרך עירונית דו מסלולית-דו נתיבית כמפותח כיום (עבר פיתוח מאז אישור תכנית חד/1300).
- iv. מרכז התחבורה המשולב- 'מתח"ס חדרה מערב' בשלבי תכנון מפורט.

הניתוח התחבורתי בהמשך מסמך זה תומך את עדכון המטלות התחבורתיות בסופו על בסיס המטלות שמומשו ופיתחו את רשת הדרכים והתח"צ במרחב.



### 3. הנחות לניתוח תחבורתי

#### 3.1 תחום ההשפעה

לאור בחינה של מיקום הפרויקט והחיבור לדרכים ראשיות נדרש לבצע בדיקה תחבורתית כך שתכלול בהיקפה את הצמתים העיקריים בדרך הראשית המזינה את תחום הפרויקט ומשפיעה על התנועה העירונית.

- א. צומת דרך יצחק שמיר/דרך השלום/דרך מנחם בגין
- ב. צומת יצחק שמיר/דוד שמעוני/גיורא צחור/צי'חנובר
- ג. צומת דוד שמעוני/ילדי תימן החטופים
- ד. צומת דוד שמעוני/פרנק



איור 12: סכמה תנועתית ע"ר צמתים בתחום ההשפעה, מצב קיים

#### 3.2 תקופות יום

במצב קיים ובתרחיש מימוש מלא- נערך ניתוח תנועתית לשעת שיא בוקר ושעת שיא אחה"צ, תקופות אלו מייצגות את התקופות בהן מתבצעות מרבית הנסיעות הקשורות בפרויקט.

#### 3.3 רשתות התחבורה

בדו"ח זה נערך הניתוח התנועתית על גבי רשת הדרכים במימוש מלא בהתחשב בדרכים הקיימות והפרויקטים בביצוע בימים אלה. לעומת מצב קיים המוצג באיור מס' 6- בקרוב רשת הדרכים במתחם הפרויקט תגיע לתצורתה הסופית (על בסיס פרויקטים בביצוע כיום):

- הארכת רח' לכיוון דרום: אהרון צ'חנובר, משה אדר, דן שכטמן
- השלמת חיבור הרחובות הנ"ל לדרך מנקזת למחלף אולגה דרום- דרך ארבע האגודות



איור 13 : סכמה תנועתית ע"ר צמתים בתחום ההשפעה, מימוש מלא של התכנית

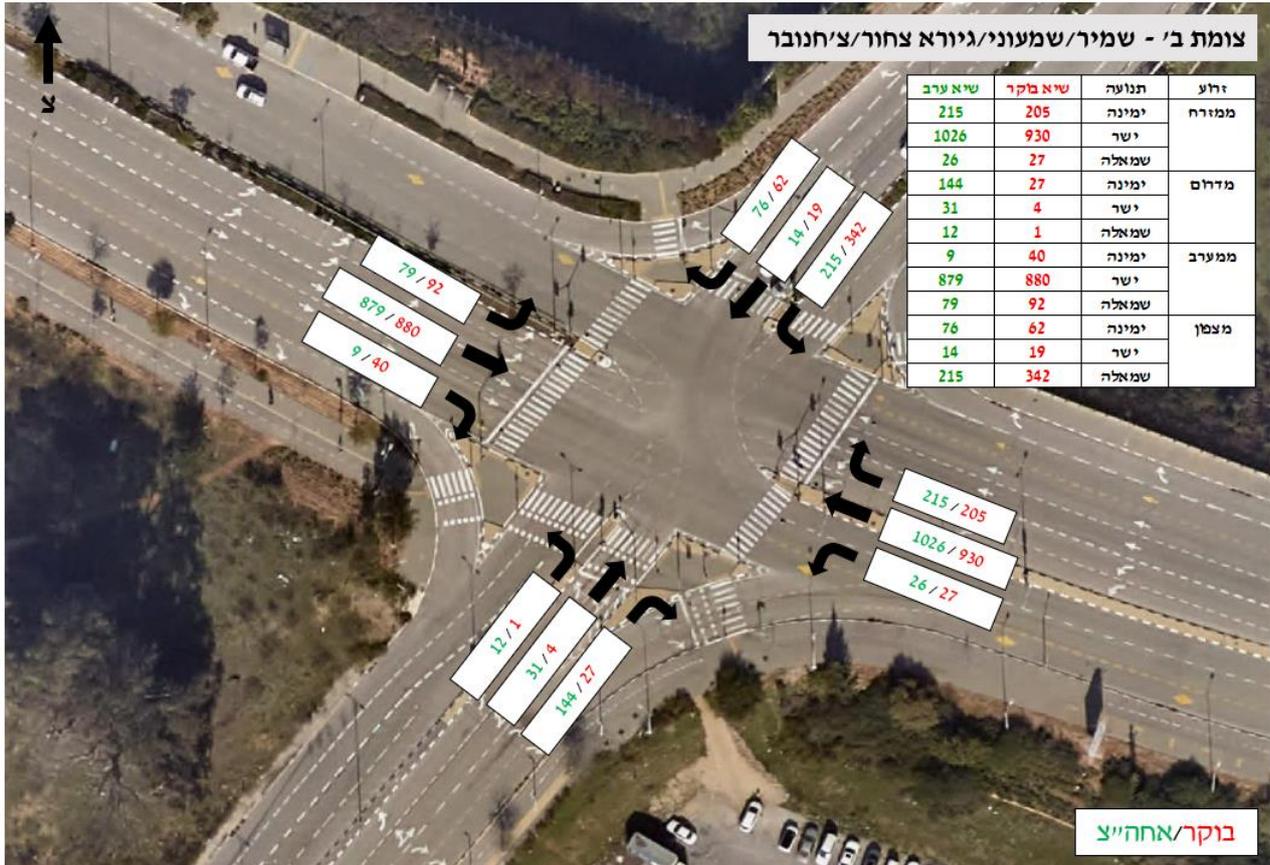
### 3.4 הביקוש לנסיעות ופילוגן

#### 3.4.1 ספירות תנועה

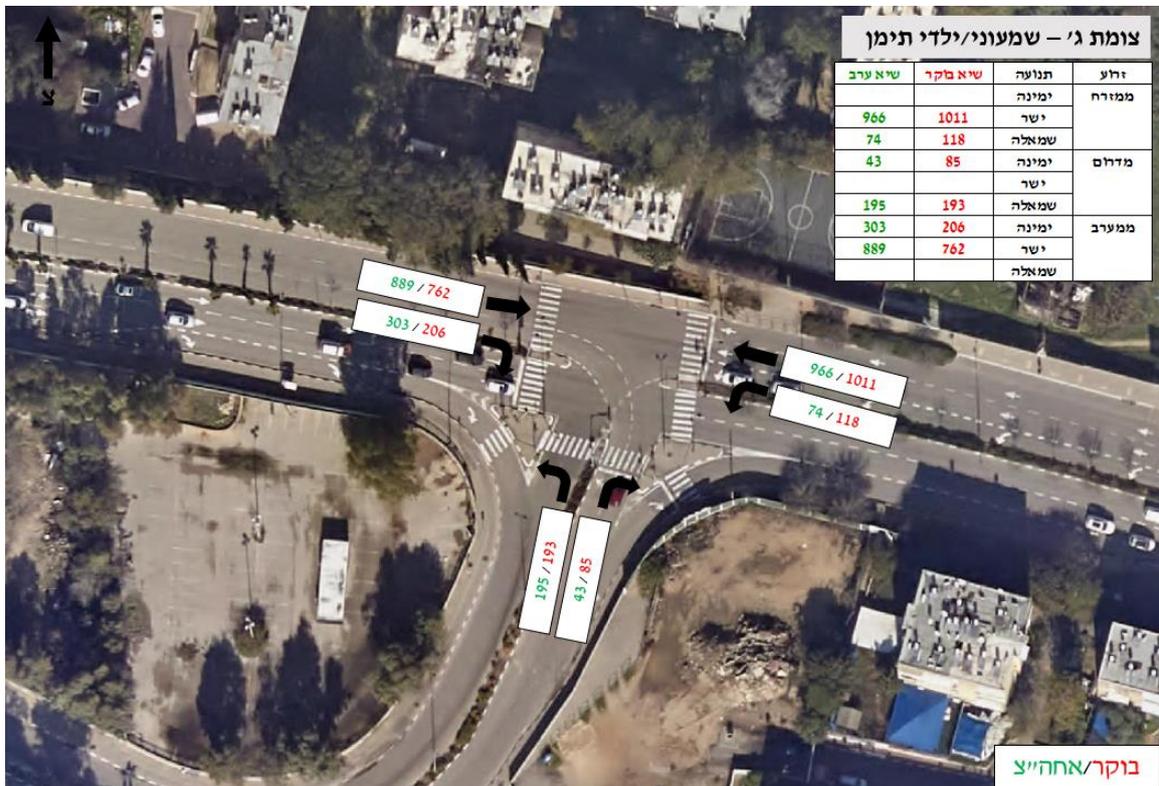
הביקוש לנסיעות ופילוגן בצמתים מבוסס על ספירות תנועה בצמתים המושפעים משנת 2023 כמוצג להלן :



איור 14 : צומת א', ספירות תנועה 2023



איור 15: צומת ב', ספירות תנועה 2023

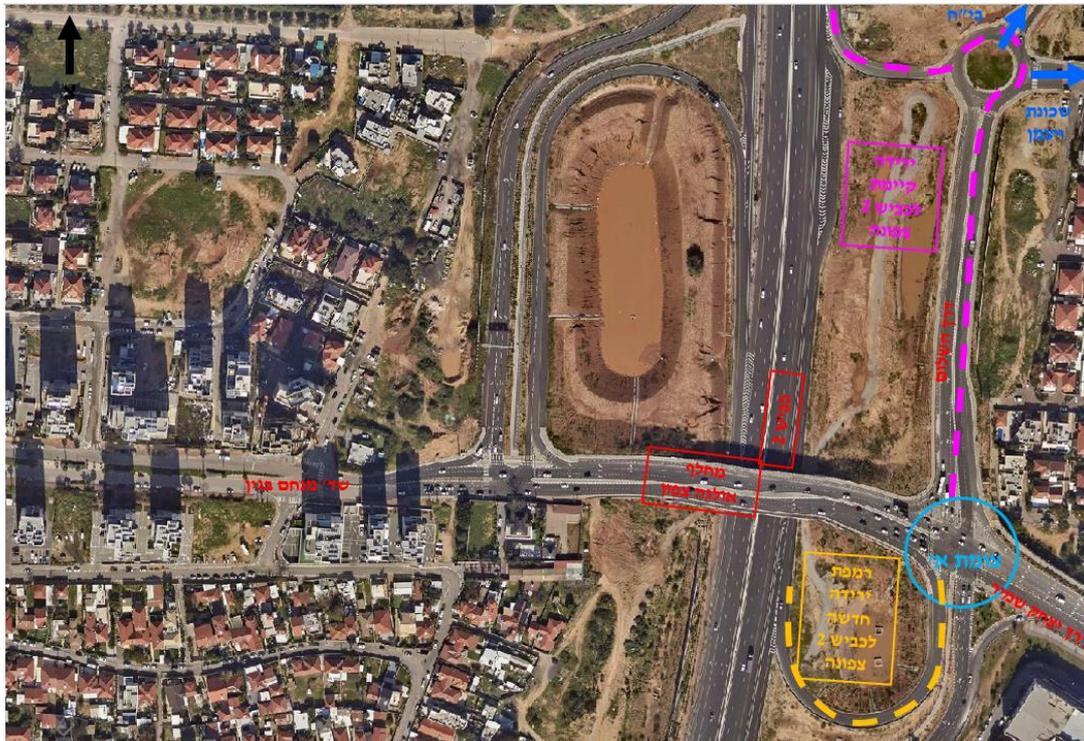


איור 16: צומת ג', ספירות תנועה 2023



איור 17 : צומת ד', ספירות תנועה 2023

- בשנת ביצוע ספירות היה פעיל המרכז המסחרי בקומותיו התחתונות בלבד.
- בשנת ביצוע ספירות התנועה, לא הייתה קיימת רמפת הירידה מצומת א' אל כביש ארצי מס' 2 לכיוון צפון כמוצג:



איור 18 : תוספת רמפה דרומית במחלף אולגה צפון



### 3.4.2 גידול טבעי

עם ממוצע גידול עירוני שנתי של 0.8% (למ"ס, נכון לשנת 2025), ותוך התחשבות המשך הפיתוח ההתרחבות העירונית- נקבע גידול טבעי לספירות התנועה הקיימות של 1% לשנה עד לשנת יעד 2030.

### 3.4.3 מצב קיים

על בסיס הגידול הטבעי לספירות, נסיט תנועות בצומת א' לאור פתיחת רמפת הירידה החדשה לכביש 2 לכיוון צפון. הירידה צפונה לכביש 2 עד ביצוע הרמפה התבססה על דרך השלום המובילה גם אל שכונת ויצמן ובי"ח הלל יפה. נניח:

- נסיט 70% מהמגיעים מדרך בגין ממערב שמאלה כך שישתמשו כעת בפנייה ימינה שאינה מרומזרת ויתחברו לכביש 2 לכיוון צפון. השאר- תושבי שכונת ויצמן ומשתמשי ביה"ח.
- נסיט 60% מהמגיעים מדרך שמיר ממזרח ימינה כך שיפנו כעת שמאלה על מנת להתחבר לכביש 2 לכיוון צפון. השאר- תושבי שכונת ויצמן, משתמשי ביי"ח ומקצרי דרך (פנייה ימינה לא מרומזרת).
- אומדן כמותי של 10% מהרכבים בזרוע הצפונית יתווספו לתנועה ישר מצפון לדרום וישתמשו ברמפה החדשה.



איור 19: הנחת תוספות והסטות תנועה עקב פתיחת רמפה דרומית במחלף

- לעומת שנת הספירות נחנך מגדל המשרדים הראשון (בן 24 קומות) וכן קומה נוסף למרכז המסחרי בהיקפים של 28,414 מ"ר ו-9,000 מ"ר בהתאמה.



- בנוסף לגידול טבעי בין שנים אלו (2023-2026), יתווסף הגידול בנסיעות עפ"י מקדמי משיכה/יצירה שנוספו עקב תוספות הבנייה, עפ"י 'הנחיות לתכנון חניה/פרק ג': מקדמי משיכה ויצירה של נסיעות להלן:

מגרש	תוספת שטח שטח עיקרי מאז 2023 [מ"ר]	שיא בוקר		שיא אחה"צ		מקדם הפחתה נודל פרויקט	מקדם הפחתה עוצמת תח"צ: נת"צ	מקדם הפחתה עוצמת תח"צ: רכבת	שיא בוקר [מ"ר]		שיא אחה"צ [מ"ר]		
		יציאה	כניסה	יציאה	כניסה				יציאה	כניסה	יציאה	כניסה	
1001	28,414.00	0.4	1.3	0.3	1.1	-0.09	-0.1	-0.25	218.49	67.23	218.49	67.23	
		0.5	0.4	7.3	6	-0.09	-0.1	-0.25	26.62	21.29	388.62	319.41	
1001	28,414.00	0.3	0.7	0.2	0.7	0.09	0.1	0.25	6.81	2.92	6.81	2.92	
		0.4	0.4	1.5	1.5	0.09	0.1	0.25	1.23	0.62	4.62	4.62	
סה"כ תוספת יר"מ בעקבות בניו שהושלם בין 2023-2026													
										524	450	94	259

טבלה 4: מקדמי משיכת ויצירת נסיעות עקב בניו עד שנת 2026

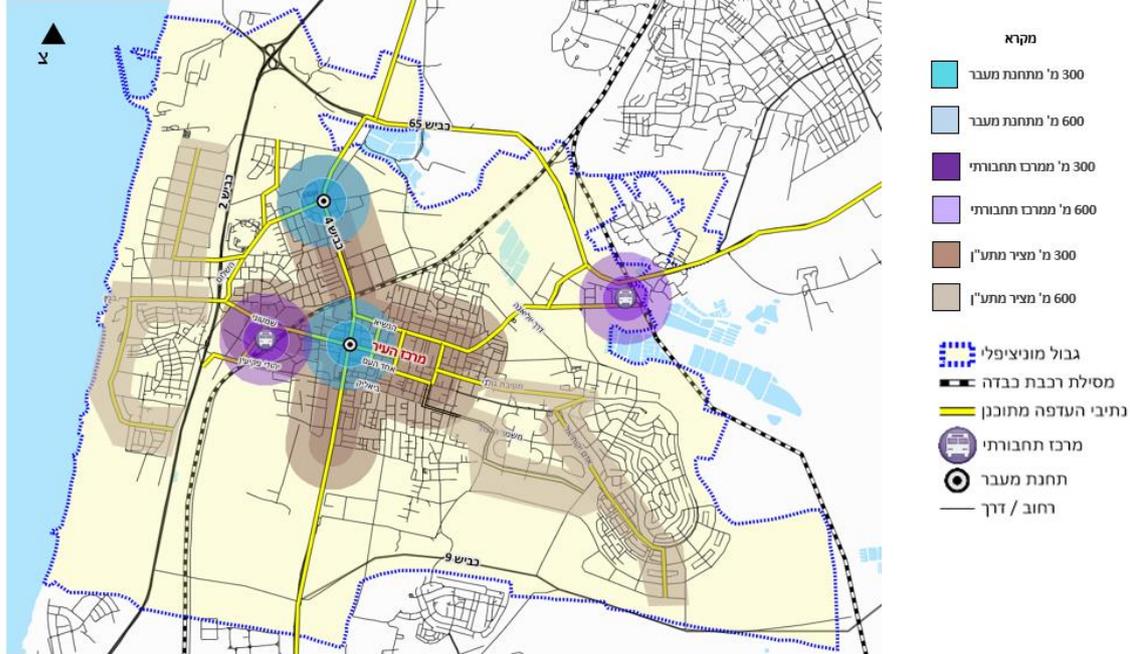
- מקדמי כניסה ויציאת רכב פרטי עפ"י טבלה 2.1 ומחושבים לכל 100 מ"ר שטח עיקרי (נספח 6.1)
- מקדמי כניסה ויציאת תח"צ עפ"י טבלה 2.2 ומחושבים לכל 100 מ"ר שטח עיקרי (נספח 6.2)
- מקדם הפחתת תנועה מצטבר עפ"י גודל פרויקט נקבע בהתאם לטבלה מס' 3.1, 3.2 (נספח 6.3)
- מקדמי הפחתה עפ"י עוצמת תח"צ עפ"י המצוין בטבלה מס' 3.3 (נספח 6.4)
- עפ"י תבניות לתכנון קווי השירות לתח"צ (הנחיות לתכנון ותפעול שירותי תחבורה ציבורית באוטובוסים/2016, פרק 2.4.2. תבניות לתכנון קווי שירות, נספח 6.6), תקן השירות מגדיר את מקדם ההעמסה (אחוז מתוך מקומות הישיבה באוטובוס) לתכנון תדירות אוטובוסים בשעת שיא עבור קווי הנסיעה- 125%. משמע, עבור 35 מקומות ישיבה קיימים באוטובוס עירוני בשעת שיא יש לתכנן 43 נסיעות.
- הנחה סטנדרטית: אוטובוס = 1.8 יר"מ.



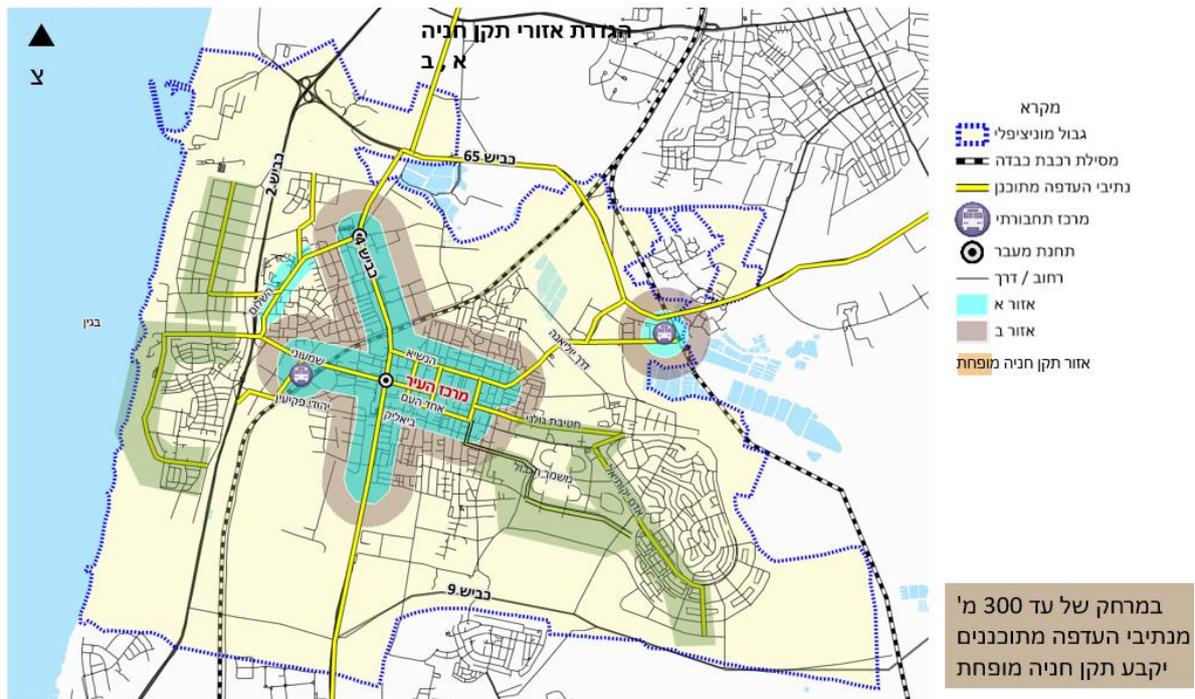
3.4.4 מימוש מלא של זכויות הבנייה ברשת הדרכים הקיימת

עפ"י מסמך מדיניות תקן חניה- חדרה (20/07/2025), סעיפים 8-9 (נספח 6.5), וכן עפ"י תכנית אב לתחבורה- חדרה נקבע את תקן החנייה המופחת אותו נדרש לבצע במסגרת מימוש מירב זכויות הבנייה עבור משרדים ומסחר.

מיפוי תשתיות לקביעת תקן חניה



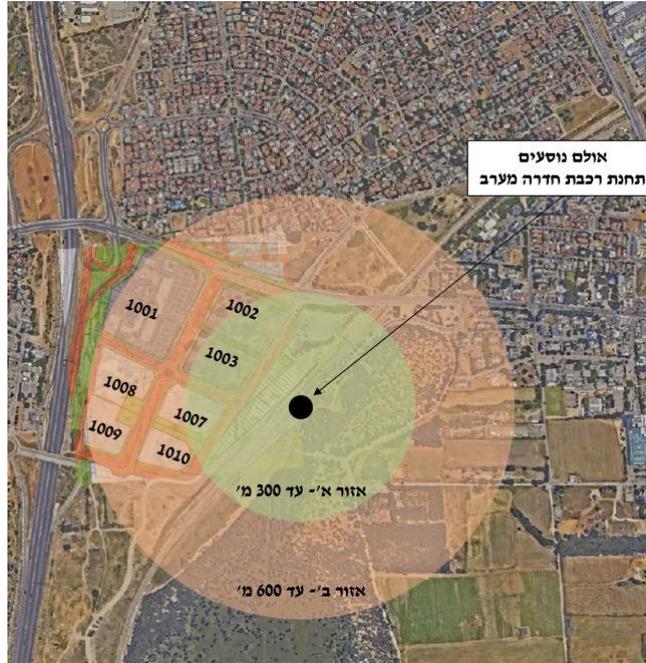
איור 20: מיפוי תשתיות לקביעת תקן חניה, תכנית אב לתחבורה חדרה



איור 21: הגדרת אזורי תקן חניה, תכנית אב לתחבורה חדרה



נקבע אזורי א' ו-ב' עפ"י מרחקן מתחנת הרכבת :



איור 22: הגדרת אזורים עפ"י מרחק מתחנת רכבת

לכן: אזור א': 1002, 1003, 1007 | אזור ב': 1001, 1008, 1009, 1010

על סמך תקני החניה במספרן המופחת האפשרי, נגדיר את כמות הנסיעות הנכנסות למתחם בשעת שיא בוקר, שעת שיא אחה"צ (פעילות שיא במתחם הקניות), והיוצאת בשיא אחה"צ: 50% מכמות החניות המתוכננות. את כמות הנסיעות היוצאות מהמתחם בשעת שיא בוקר: 30% מכמות החניות המתוכננות. כמו כן, בהלימה לאזור מרובה תח"צ כמתואר בתת הפרק 'תחבורה ציבורית ופיצול הנסיעות' נגדיר שתנועת הר"פ מהווה 60% מהתנועה הכוללת- כאשר 40% מהנסיעות מתבססות על תח"צ ומוצבות בפרויקט כתנועה אוטובוסית (1.8 יר"מ לאוטובוס, 43 נוסעים לאוטובוס בשעת שיא- בהתאם למפורט בתת הסעיף הקודם).

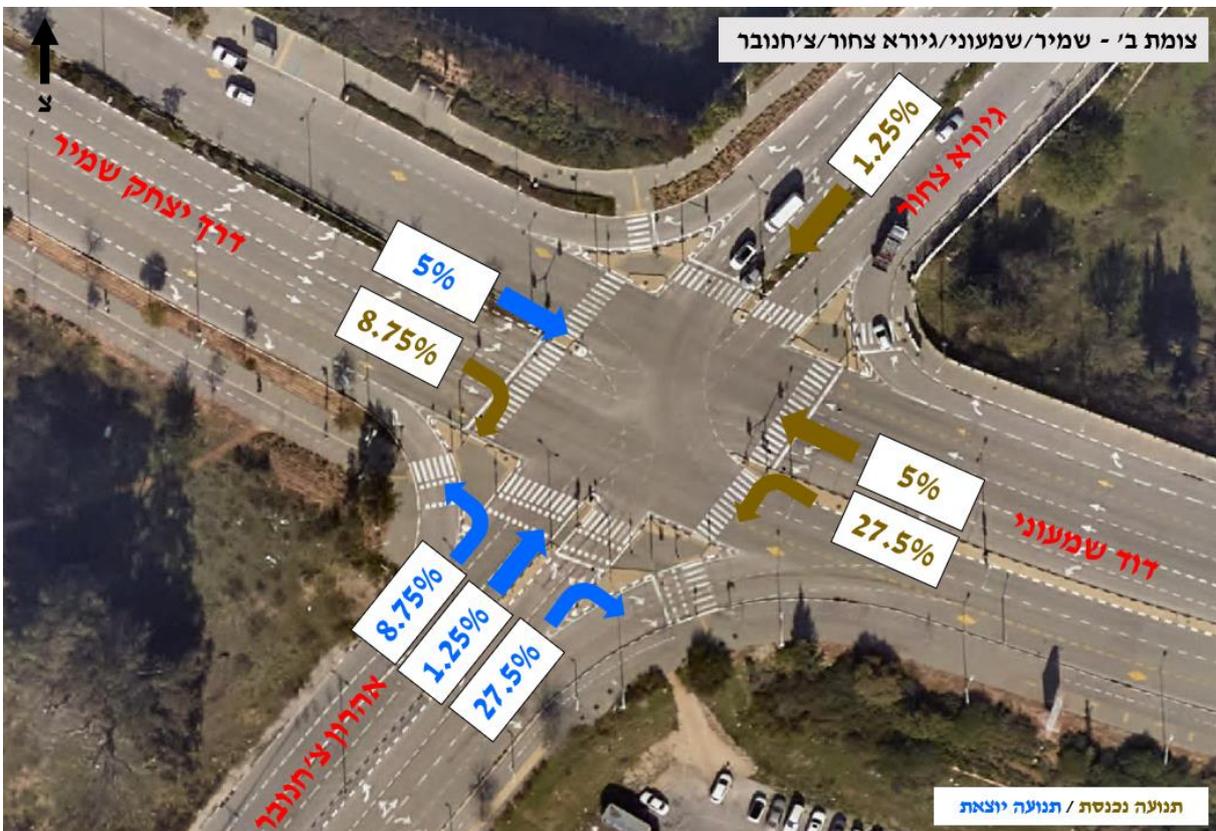
סה"כ תוספת תנועה בשעת שיא אחה"צ [יר"מ]		סה"כ תוספת תנועה בשעת שיא בוקר [יר"מ]																	
יציאה (50%)	כניסה (50%)	יציאה (30%)	כניסה (50%)	תוספת תנועת תח"צ [יר"מ]	תוספת תנועת תח"צ [כ"ר]	תוספת תנועת תח"צ [נוסעים]	כמות חניות [יח']	תקן חניה / חדרה X:1 2025	סיווג אזור ביישוב עם מתע"ן	תוספת מימוש 2023 [מלא]	תוספת מימוש עד 2026 [מלבד קיים]	מימוש 2023 [תאריך ספירות]	שטח בנייה מותר ביעוד [מ"ר]	ייעוד	שטח בנייה עיקרית מותר (230%) [מ"ר]	שטח מגרש [דונם]	מגרש	ייעוד	
45	45	27	45	2	1	59	88	150	ב	13,208.31	9,000.00	23,538.00	45,746.31	מסחר					
335	335	201	335	18	10	435	653	120	ב	78,327.39	28,414.00	-	106,741.39	תעסוקה	152,487.70	66.299	1001	תעסוקה (~70%) ומסחר (~30%)	
76	76	46	76	4	2	99	148	150	ב	22,263.54	-	-	22,263.54	מסחר	74,211.80	32.266	1002		
111	111	67	111	6	3	144	216	240	א	51,948.26	-	-	51,948.26	תעסוקה					
67	67	40	67	4	2	87	131	150	ב	19,609.80	-	-	19,609.80	מסחר					
98	98	59	98	5	3	127	191	240	א	45,756.20	-	-	45,756.20	תעסוקה	65,366.00	28.420	1003		
85	85	51	85	5	3	110	166	240	א	39,757.34	-	-	39,757.34	תעסוקה	56,796.20	24.694	1007		
177	177	106	177	10	5	230	345	120	ב	41,433.35	-	-	41,433.35	תעסוקה	59,190.50	25.735	1008	תעסוקה	
148	148	89	148	8	4	192	288	120	ב	34,505.52	-	-	34,505.52	תעסוקה	49,293.60	21.432	1009		
139	139	83	139	8	4	181	271	120	ב	32,510.73	-	-	32,510.73	תעסוקה	46,443.90	20.193	1010		
1,280	1,280	768	1,280	70	39	1,664	2,496												

טבלה 5: תוספות תנועה במימוש מלא עפ"י תקן חניה מופחת

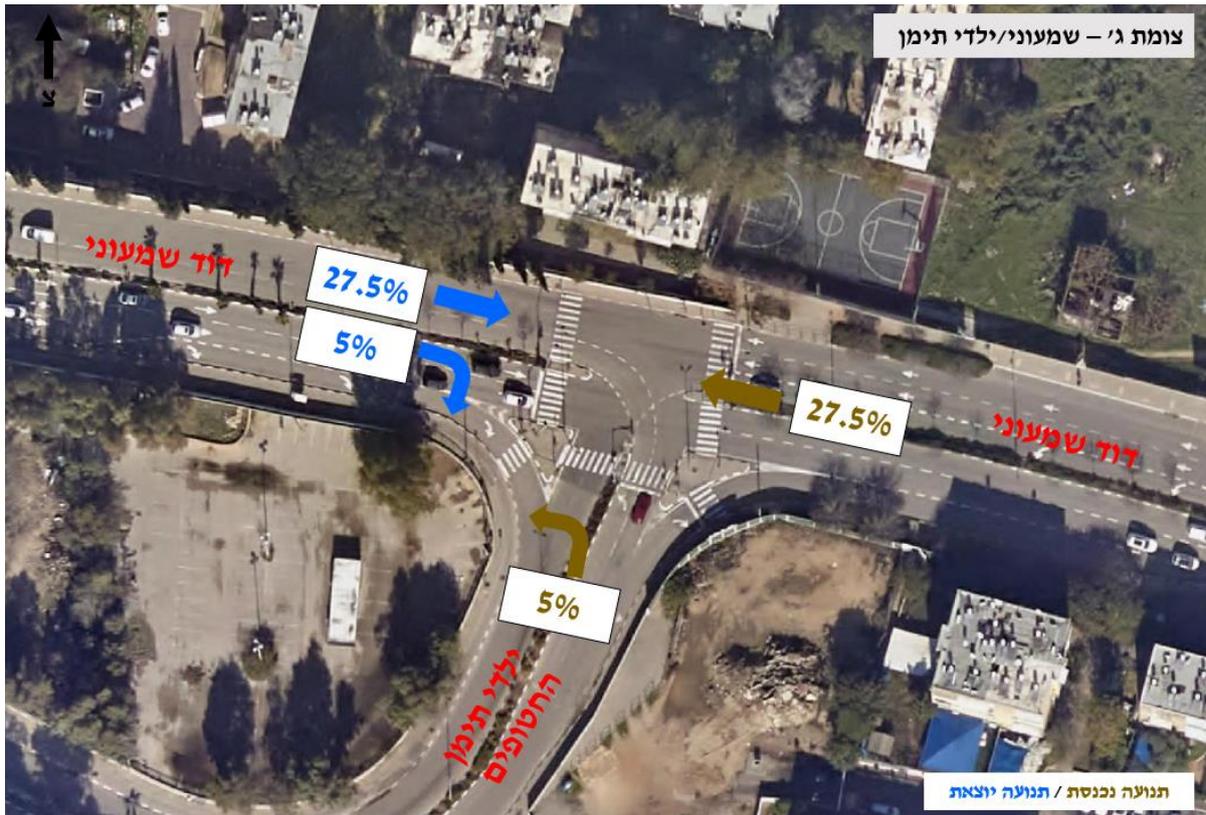




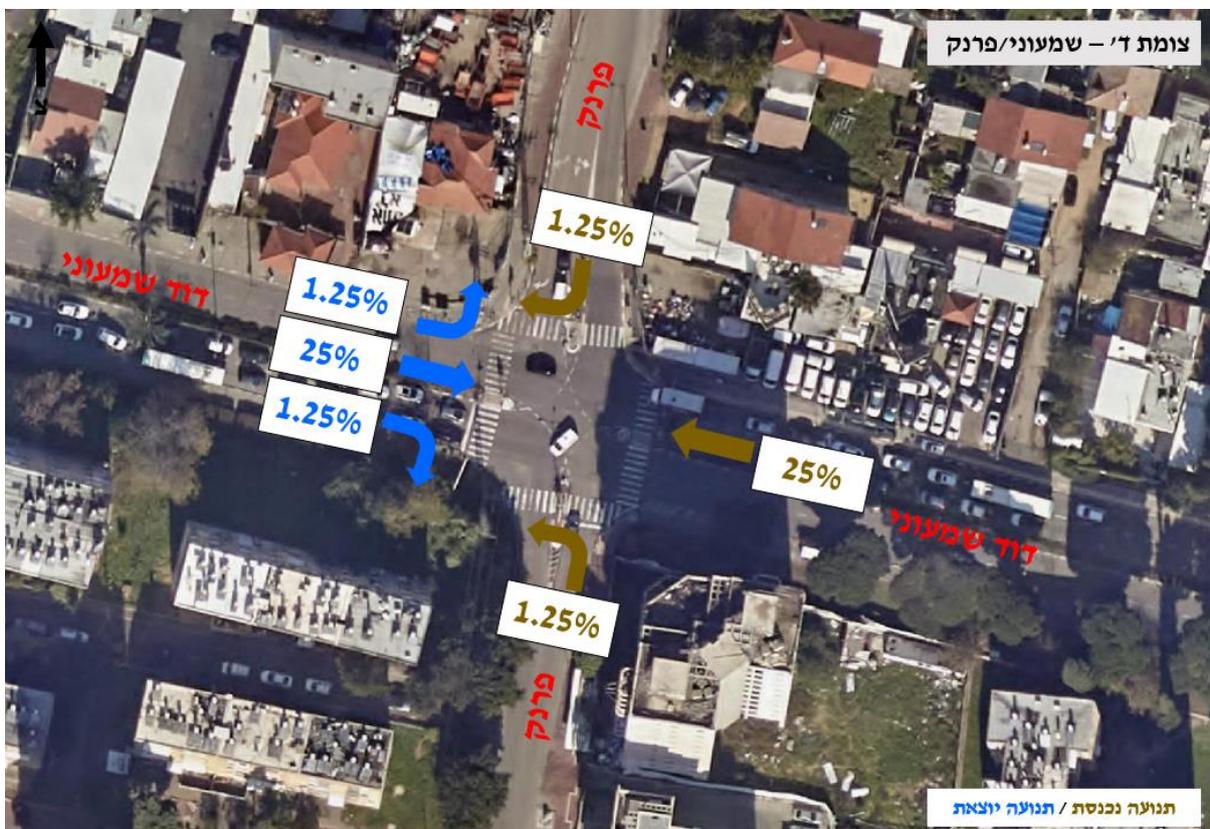
איור 24 : צומת א', פילוג כניסות ויציאות לפארק העסקים



איור 25 : צומת ב', פילוג כניסות ויציאות לפארק העסקים



איור 26 : צומת ג', פילוג כניסות ויציאות לפארק העסקים

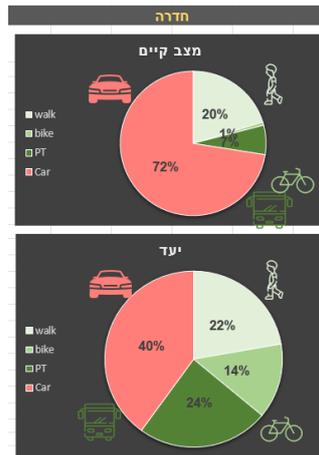


איור 27 : צומת ד', פילוג כניסות ויציאות לפארק העסקים



### 3.5 תחבורה ציבורית ופיצול הנסיעות

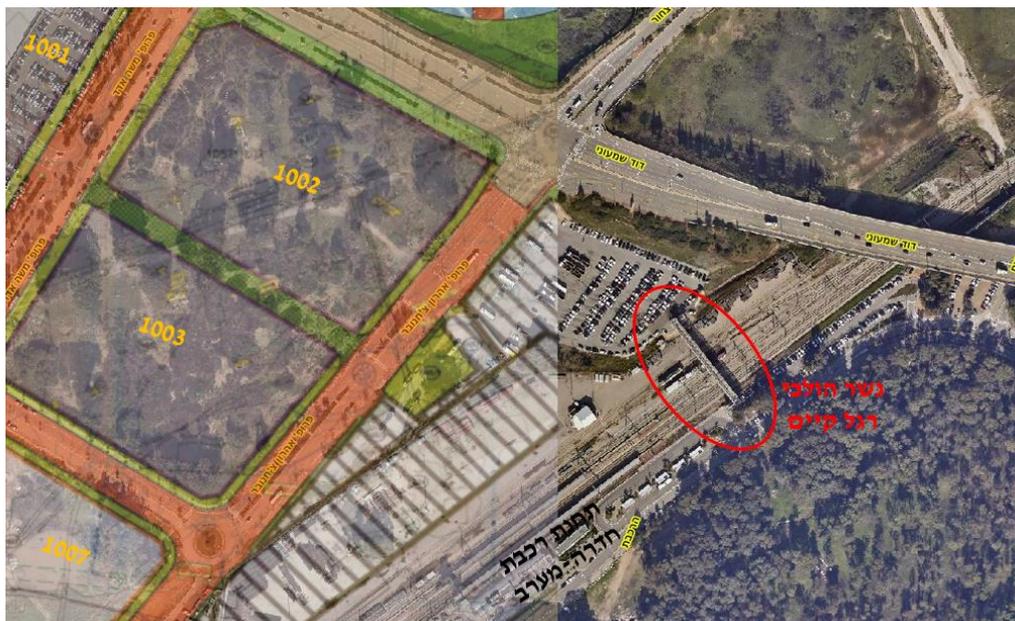
עפ"י יעדי משרד התחבורה לפיצול הנסיעות בעיר חדרה, נקבע יעד של 40% שימוש ברכב פרטי לעומת 72% היום. בהסתכלות נקודתית אל מתחם הפרויקט אשר **סמוך לנת"צ פעיל ולתחנת רכבת בה 6 רכבות בשעת שיא** ואליה מגיעים כ-34 **אוטובוסים בשעת שיא** - נוכל להכווין את התכנון התנועתי סביב הפרויקט ליעד של 40% פיצול לטובת התח"צ.



תרשים 2: יעדי משרד התחבורה לעיר חדרה, לפיצול נסיעות בין אמצעים

ניתן לראות שכבר כיום פעילות התח"צ בשעת שיא בוקר ובשעת שיא גדולה בסביבת המתחם (**בדרך יצחק שמיר 13 קווים בשעה**, אוטובוס כל 4~ דק') וכולל קווי שירות הנכנסים **למתחם עצמו (4 קווים בשעה)**, אוטובוס כל 15~ דק') עוד טרם מימושו המלא- ועל כן מספקת רמת שירות טובה.

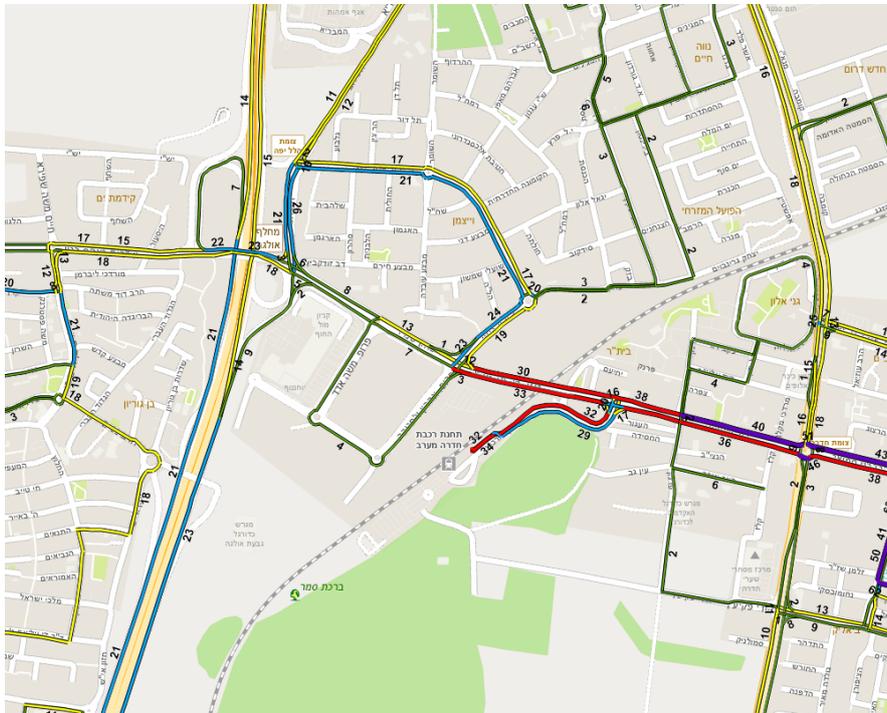
את מערכי קווי שירות אלו תומך גשר ה"ר שנבנה מעל מסילת הברזל- אשר מאפשר מעבר נוסעים וקישוריות מירבית מתחנת הרכבת (מתע"ן) אל מתחם העסקים והתעסוקה, גורם המפחית את הנסיעות ברכב פרטי, מגדיל את הפיצול לטובת התח"צ ומקרב את העמידה ביעדי משרד התחבורה.



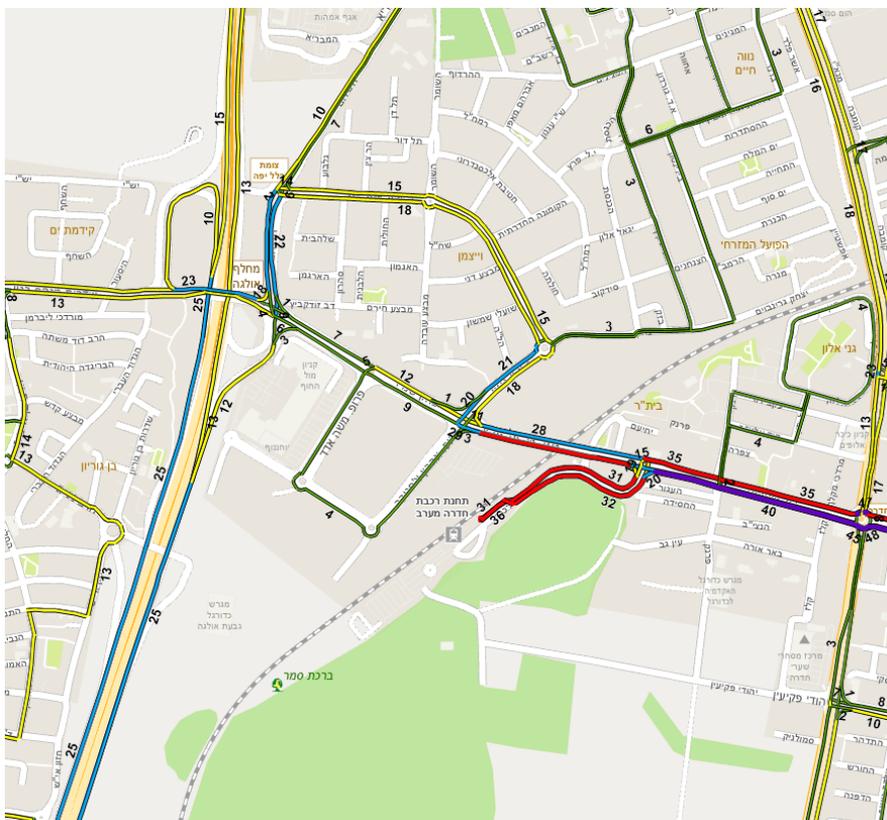
איור 28: מיקום גשר ה"ר, המחבר את תחנת הרכבת למתחם העסקים והמסחר



בהתאם לקיומו של נת"צ בין צומת דוד שמעוני/ילדי תימן החטופים לצומת יצחק שמיר/משה אדר נחסיר את תנועת האוטובוסים למזרח ולמערב בצומת ב'י' מנפחי התנועה בצומת בנתיבים הרגילים (אוטובוס=1.8 יר"מ).



איור 29 : נפחי אוטובוסים סביב פארק העסקים, שיא בוקר



איור 30 : נפחי אוטובוסים סביב פארק העסקים, שיא אחר הצהריים

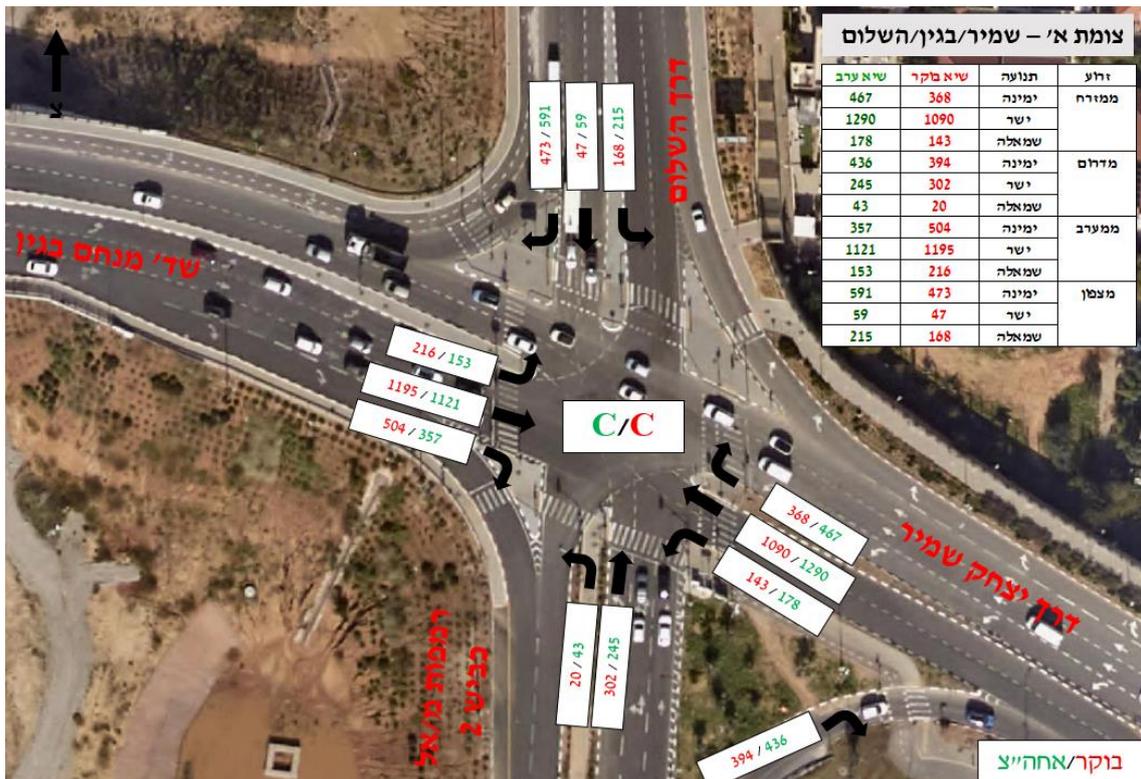


#### 4. ניתוח תנועתי לצמתים בתרחיש מימוש פרויקט מלא

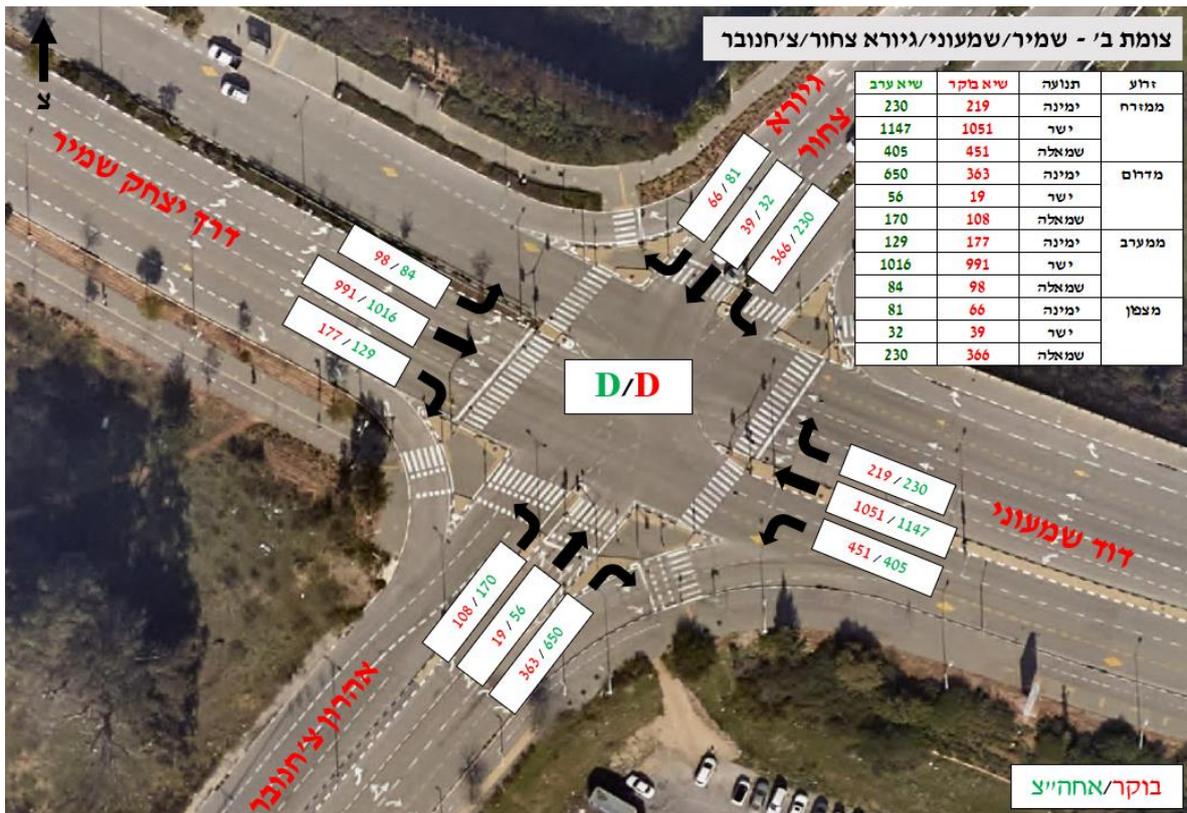
יבוצע ניתוח ידני של נפחי התנועה ורמות השירות בהתבסס על ספירות התנועה, מקדמי הגידול, ופילוג התנועות הנוצרות/נמשכות לאור מימוש הפרויקט.

נציב את נפחי התנועה כפי שחושבו לעיל (סיכום התנועות מפורט בנספח 6.7) בפרק 'הנחות לניתוח תחבורתי' ונחשב את רמת שירות הצומת (ניתוחים מלאים מוצגים בנספח 6.8) בשעת שיא בוקר ושעת שיא אחר הצהריים בהתאם ל-HCM לצמתים מרומזרים.

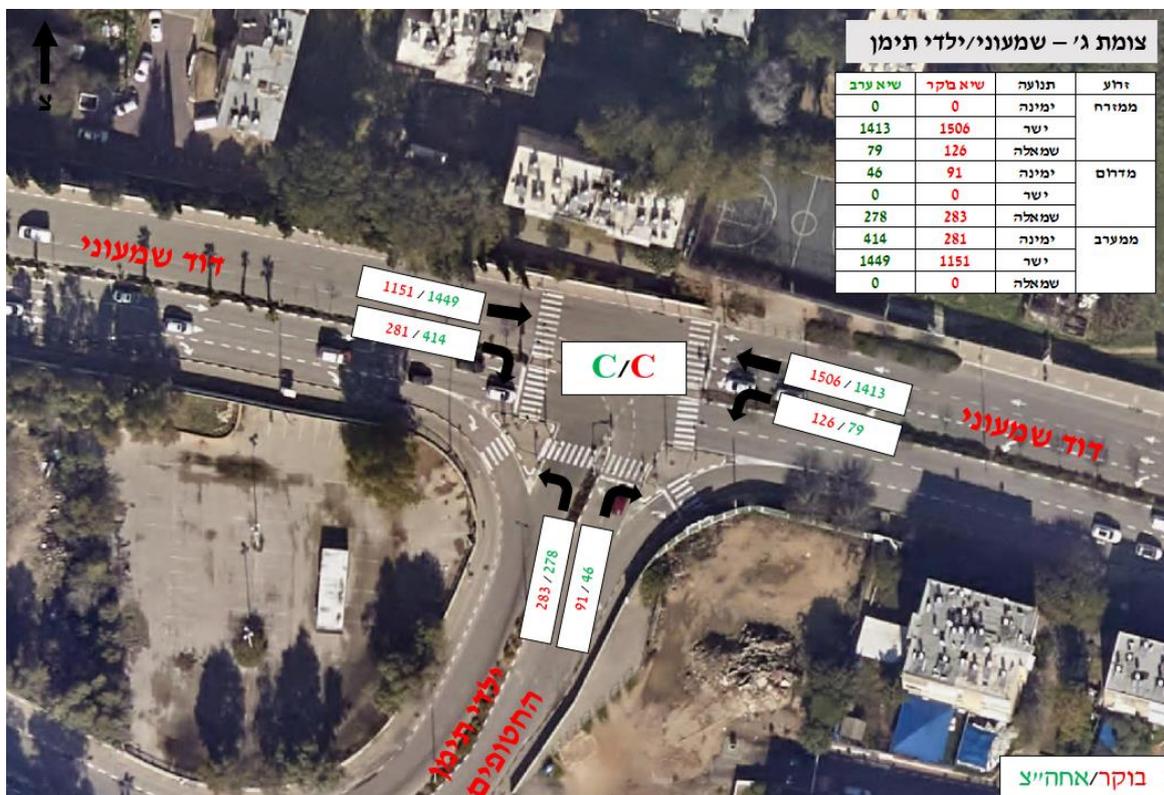
#### 4.1 חישוב רמות השירות בצמתים



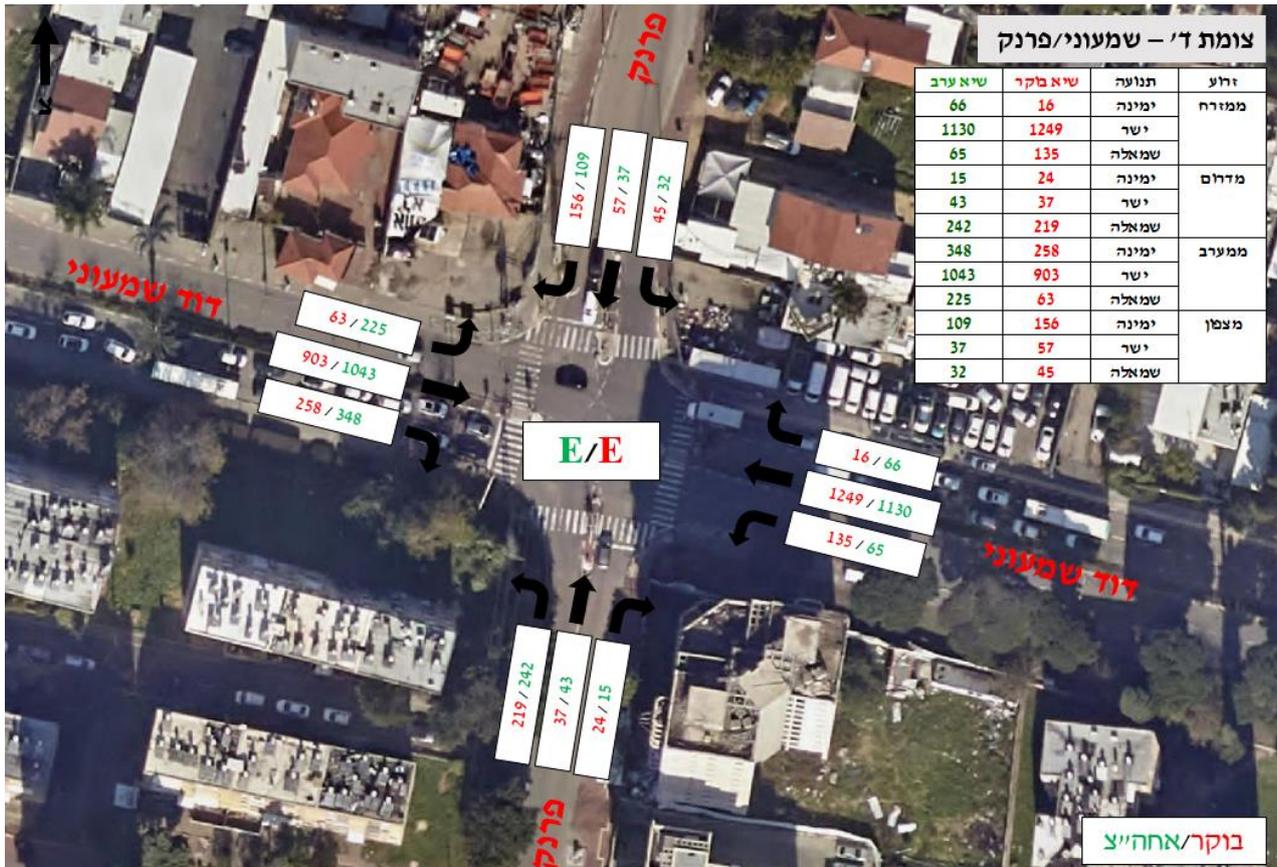
איור 31 : צומת א', תפקוד הצומת (רמת שירות) לאחר הצבת נפחי התנועה בהתאם להנחות התחבורתיות



איור 32 : צומת ב', תפקוד הצומת (רמת שירות) לאחר הצבת נפחי התנועה בהתאם להנחות התחבורתיות



איור 33 : צומת ג', תפקוד הצומת (רמת שירות) לאחר הצבת נפחי התנועה בהתאם להנחות התחבורתיות



איור 34 : צומת ד', תפקוד הצומת (רמת שירות) לאחר הצבת נפחי התנועה בהתאם להנחות התחבורתיות

#### 4.2 מסקנות ביניים

כפי שניתן לראות בבדיקות רמת השירות שבוצעו עבור הצמתים במרחב הבדיקה, הצמתים מתפקדים ברמת שירות טובה.

רמת שירות בשעת שיא אחה"צ	רמת שירות בשעת שיא בוקר	צומת במרחב הבדיקה
C	C	צומת א'
D	D	צומת ב'
C	C	צומת ג'
E	E	צומת ד'

טבלה 6 : סיכום רמות השירות בצמתים שנבדקו

צומת ד' מתפקד בשעת שיא בוקר ואחר- הצוהריים ברמת שירות E. בהתאם להנחות לתכנון רחובות בערים/תנועה בצמתים, המערכת בשירות טוב בקיבולת שיא בשעת השיא היומיות (נספח 6.9).

גידול התנועות לאור גידול טבעי ומימוש פרויקט פארק העסקים במלואו, יחד עם חניכת רשת הדרכים החדשות בסביבת הפארק – יוצרים יחד מערכת תחבורתית מתפקדת ברמת שירות טובה.



## 5. סיכום, מסקנות ומטלות תחבורתיות

דו"ח זה מנתח את תפקוד המערכת התחבורתית סביב פארק עסקים יער חדרה, במימושו המלא, עפ"י התכנית המאושרת חד/1300.

התעצמות הפיתוח העירוני, התרחבות העיר והקמת מרכזי תעסוקה בשני העשורים האחרונים יחד עם הרחבת כביש החוף (כביש ארצי מס' 2) והסבתו לכביש מהיר והגדלת החיבוריות שלו לעיר חדרה- מביאים למערכת תחבורתית עירונית המאפשרת קישוריות מירבית לשימושים בעיר ומחוצה לה עבור תושביה ועבור המשתמשים המגיעים מחוץ.

השלמת רשת הדרכים בהתאם למבוצע היום, קרי השלמת מחלף אולגה דרום ודרך ארבע האגודות, תוך סיום ביצוע הכבישים הסובבים את המגרשים ב'פארק העסקים יער חדרה' יביאו יחד עם עידוד מעבר מרכבים פרטיים (תקן חניה מופחת) למענה מיטבי מבחינה תחבורתית לפארק המוקם במלואו עפ"י התכנית המאושרת חד/1300. התניה זו- היא המובאת לאישור כמטלות התחבורתיות המעודכנות למימוש שלביות הביצוע.

לאחר ניתוח תפקוד המערכת התחבורתית סביב פארק עסקים יער חדרה, מימושו המלא במערכת הדרכים והתח"צ הקיימים- יביא למערכת תחבורתית-עירונית ברמת שירות טובה.

לצורך מיצוי זכויות הבנייה במלואן- נדרש לוודא שאכן מערכת התחבורה תתפקד באופן המאפשר כניסה ויציאה מיטבית מהמתחם ללא הפרעה או הכבדה על מערכת התחבורה העירונית, זאת ע"י מערכת דרכים מוטת תח"צ מוגברת (בצורה של רכבת ונת"צ קיימים) וביצוע תקן חניה מופחת.

להלן סיכום שלביות הביצוע והמטלות התחבורתיות הנדרשות לעדכון והמתנות את מימושן:

מטלות תחבורתיות כתנאי למימוש השלביות	אבן דרך	שלב
-	מצב קיים, 2026 אחוז מימוש: 12%	מקדים
כתנאי למימוש התכנית: חישוב מספר מקומות החניה יתבסס על תקנות מסמך מדיניות תקן חניה- חדרה (20/07/2025), בתקן המופחת ביותר באופן שהוצג במסמך זה.	מימוש מלא אחוז מימוש: 100%	סופי

טבלה 7: מטלות תחבורתיות לעדכון הוראות תכנית חד/1300



5.1 בקשה לעדכון תכנית חד/1300 : שלביות הביצוע ומטלות תחבורתיות (סעיף מס' 19)  
בהתאם לכל האמור לעיל במסמך זה, ולאור מסקנותיו הסופיות- להלן שלבי הביצוע כפי שאושרו, יחד עם הנוסח המוצע לאישור ולעדכון התכנית (והמטלות שבוטלו או נוספו בכל שלב ושלב):

## **סעיף 19- שלבי ביצוע ומטלות תחבורתיות**

סעיף 19- שלביות ביצוע ומטלות תחבורתיות- בקשה לעדכון, יולי 2016

### 19.1. שלב 1A – 40000 מ"ר ראשונים (שטחים עיקריים)

**(נוסח מאושר)** היתר בניה יינתן עבור 40,000 מ"ר ראשונים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנית סלילת רח' בגין (דרך מס' 34) בקטע שבין שכי' סלע לרח' גרינבוים (דרך מס' 29) כולל גשר מעל מסילת הרכבת.  
בנוסף, אישור תכנון מערכת רמזורים בצומת המשטרה והוצאת היתר לביצוע מסוף האוטובוסים. היתר בניה למסוף האוטובוסים יכלול, בין היתר גם קביעת פיצול כיווני הנסיעות, כדי לא להעמיס על רח' שמעוני את מרבית תנועת התחבורה הציבורית.  
טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל.

**(נוסח מוצע)** טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית, ללא מטלות תחבורתיות.

*מטלות שבוטלו בשלב זה –*

- אישור משהת"ח לתכנית סלילת רח' בגין (דרך מס' 34) בקטע שבין שכי' סלע לרח' גרינבוים (דרך מס' 29) כולל גשר מעל מסילת הרכבת. **(בוצע)**
- בנוסף, אישור תכנון מערכת רמזורים בצומת המשטרה **(בוצע)** והוצאת היתר לביצוע מסוף האוטובוסים. היתר בניה למסוף האוטובוסים יכלול, בין היתר גם קביעת פיצול כיווני הנסיעות, כדי לא להעמיס על רח' שמעוני את מרבית תנועת התחבורה הציבורית. **(בוצע)**

*מטלות שנוספו בשלב זה –*

- אין



19.2. שלב 1B – 60000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

**(נוסח מאושר)** היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למטלות הבאות:

- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34 נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה.
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90).
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר).
- הרחבת צומת שד' בגין/רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר.
- הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל.

**(נוסח מוצע)** היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למימוש בהתאם למטלה התחבורתית:

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ומימוש סעיף זה.

מטלות שבוטלו בשלב זה –

- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34 נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה. **(בוצע)**
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90). **(בוצעה קישוריות מספקת מרח' ארבע אגודות מכביש ארצי מס' 4 אל כביש היער המאפשר גישה ממזרח אל תחנת הרכבת הקיימת, סלילת דרך היער צפויה להתחיל באמצע 2026).**
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר). **(בוצע)**
- הרחבת צומת שד' בגין/רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר. **(בוצע)**
- הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית. **(בוצע גשר ה"ר מעל מסילת הברזל- המספק את הקישוריות והמעבר הנדרש מתחנת הרכב אל מתחם העסקים והמסחר).**

מטלות שנוספו בשלב זה –

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.



19.3. שלב II – 135000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

(נוסח מאושר) היתר בניה יינתן עבור 135,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למטלות הבאות:

- השלמת מחלף אולגה.
  - הרחבת דרך השלום לדרך עירונית ראשית.
  - הרחבת צומת רח' בגין ודרך השלום בכיוון מזרח-מערב.
  - סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון.
  - השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה.
- טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

(נוסח מוצע) היתר בניה יינתן עבור 135,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למימוש בהתאם למטלה התחבורתית:

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.
- טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ומימוש סעיף זה.

מטלות שבוטלו בשלב זה –

- השלמת מחלף אולגה. (בוצע)
- הרחבת דרך השלום לדרך עירונית ראשית. (בוצעה הרחבה במרחב הסמוך לפרויקט עד מעגל תנועה הסמוך לביה"ח ושכונת ויצמן)
- הרחבת צומת רח' בגין ודרך השלום בכיוון מזרח-מערב. (בוצע)
- סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון. (בוצע)
- השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה. (כלול בהסכם 'המאיץ' בין משהת"ח לעיריית חדרה, בשלבי תכנון מפורט, הפעלה צפויה באמצע 2028, גשר ה"ר מעל המסילה ומערכת התח"צ הקיימת אינם מחייבים מבחינת תפקוד המערכת את השלמת מסוף האוטובוסים טרם מימוש שלב זה).

מטלות שנוספו בשלב זה –

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.

**19.4. שלב III – 100000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים**

**(נוסח מאושר)** היתר בניה יינתן עבור 100,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנון הדרכים הבאות:

- ביצוע מעבר דו מפלסי בצומת המשטרה.
- הרחבת רח' ארבע אגודות (דרך מס' 90) ל-2 נתיבים לכל כיוון.
- המשך רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מעל כביש ארצי מס' 2 מערבה, עם נתיב אחד לכל כיוון.
- הרחבת שד' בגין (דרך בגין מס' 34) לשלושה נתיבים לכל כיוון.
- השלמת מרכז התחבורה בהיקפו המלא.

הוראה זו הינה מחייבת וניתן יהיה לסטות ממנה באישור משרד התחבורה ובהתייחס לפיננסי מסוף המטענים וזמינות הקרקע של רכבת ישראל.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

**(נוסח מוצע)** היתר בניה יינתן עבור 100,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למימוש בהתאם למטלה התחבורתית:

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ומימוש סעיף זה.

מטלות שבוטלו בשלב זה –

- ביצוע מעבר דו מפלסי בצומת המשטרה. **(כביש ארצי מס' 4 באזור העיר חדרה ישמש כדרך אזורית-עירונית מוטת תח"צ בה נגישות מירבית לה"ר, אופניים ותנועה אוטובוסית ועל כן תישמר במפלס אחד)**
- הרחבת רח' ארבע אגודות (דרך מס' 90) ל-2 נתיבים לכל כיוון. **(שמו שונה לרח' יהודי פקיעין, הרחבתו תבוצע במסגרת פיתוח מתחם 24, קיים נתיב יחיד המאפשר נתיב גישה לתחנת הרכבת ממזרח).**
- המשך רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מעל כביש ארצי מס' 2 מערבה, עם נתיב אחד לכל כיוון. **(בוצע)**
- הרחבת שד' בגין (דרך בגין מס' 34) לשלושה נתיבים לכל כיוון. **(הדרך הורחבה לשני נתיבים לכל כיוון ותקודם כדרך עירונית אזורית ללא הרחבה נוספת).**
- השלמת מרכז התחבורה בהיקפו המלא. הוראה זו הינה מחייבת וניתן יהיה לסטות ממנה באישור משרד התחבורה ובהתייחס לפיננסי מסוף המטענים וזמינות הקרקע של רכבת ישראל. **(כלול בהסכם 'המאיץ' בין משהת"ח לעיריית חדרה, בשלבי תכנון מפורט, הפעלה צפויה באמצע 2028, גשר ה"ר מעל המסילה ומערכת התח"צ הקיימת אינם מחייבים מבחינת תפקוד המערכת את השלמת מסוף האוטובוסים טרם מימוש שלב זה).**

מטלות שנוספו בשלב זה –

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.

**19.5. שלב IV – 110000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים**

**(נוסח מאושר)** היתר בניה יינתן עבור 110,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנון הדרכים הבאות:

- ביצוע רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מערבה ברוחב מלא (כולל הרחבת הגשר מעל כביש מס' 2).
- ביצוע חיבור לדרך השירות המערבית דרומה.
- ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ביאליק על כביש ארצי מס' 4.
- השלמת מרכז התחבורה להיקפו המלא לאחר פינוי מסוף המטענים הקיים והפעלת האתר/התוואי החדש.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

החישוב הנ"ל ייעשה על בסיס מספר המטרים המרובעים לשימוש עיקרי בכל מגרש. החישוב ייעשה על פי תנאים להוצאת היתר בניה (התקנת מקומות חניה).

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית (למעט עבודות תשתית) היא הכנת טבלה שתפרט לכל מגרש בתחום התכנית את זכויות הבניה בו. כמו כן תפרט הטבלה את חלקו היחסי של כל מגרש ביחס לכלל השטחים העיקריים בתחום התכנית.

**(נוסח מוצע)** היתר בניה יינתן עבור 110,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למימוש בהתאם למטלה התחבורתית:

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ומימוש סעיף זה.

החישוב הנ"ל ייעשה על בסיס מספר המטרים המרובעים לשימוש עיקרי בכל מגרש.

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית (למעט עבודות תשתית) היא הכנת טבלה שתפרט לכל מגרש בתחום התכנית את זכויות הבניה בו. כמו כן תפרט הטבלה את חלקו היחסי של כל מגרש ביחס לכלל השטחים העיקריים בתחום התכנית.



מטלות שבוטלו בשלב זה –

- ביצוע רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מערבה ברוחב מלא (כולל הרחבת הגשר מעל כביש מס' 2). (בוצע)
- ביצוע חיבור לדרך השירות המערבית דרומה. (בוצע)
- ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ביאליק על כביש ארצי מס' 4. (כביש ארצי מס' 4 באזור העיר חדרה ישמש כדרך אזרחית-עירונית מוטת תח"צ בה נגישות מירבית לה"ר, אופניים ותנועה אוטובוסית ועל כן תישמר במפלס אחד)

מטלות שנוספו בשלב זה –

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025 : 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.



**להלן סיכום שינויי המטלות:**

מטלות תחבורתיות מוצעות	מטלות תחבורתיות מאושרות	שלביות ביצוע
- ללא מטלות תחבורתיות	- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34) בקטע שבין שכי' סלע לרח' גרינבוים (דרך מס' 29) כולל גשר מעל מסילת הרכבת. - אישור תכנון מערכת רמזורים בצומת המשטרה - הוצאת היתר לביצוע מסוף האוטובוסים.	<u>שלב</u> - 40000 <u>1A מ"ר</u> <u>ראשונים</u>
- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.	- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34 נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה. - סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90). - סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר). - הרחבת צומת שד' בגין/רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר. - הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרונוק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית.	<u>שלב</u> - 60000 <u>1B מ"ר</u> <u>נוספים</u>
	- השלמת מחלף אולגה. - הרחבת דרך השלום לדרך עירונית ראשית. - הרחבת צומת רח' בגין ודרך השלום בכיוון מזרח-מערב. - סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון. - השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה.	<u>שלב</u> - 135000 <u>II – מ"ר</u> <u>נוספים</u>
	- ביצוע מעבר דו מפלסי בצומת המשטרה. - הרחבת רח' ארבע אגודות (דרך מס' 90) ל-2 נתיבים לכל כיוון. - המשך רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מעל כביש ארצי מס' 2 מערבה, עם נתיב אחד לכל כיוון. - הרחבת שד' בגין (דרך בגין מס' 34) לשלושה נתיבים לכל כיוון. - השלמת מרכז התחבורה בהיקפו המלא.	<u>שלב</u> - 100000 <u>III –</u> <u>מ"ר</u> <u>נוספים</u>
	- ביצוע רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מערבה ברוחב מלא (כולל הרחבת הגשר מעל כביש מס' 2). - ביצוע חיבור לדרך השירות המערבית דרומה. - ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ביאליק על כביש ארצי מס' 4. - השלמת מרכז התחבורה להיקפו המלא לאחר פינוי מסוף המטענים הקיים והפעלת האתר/התוואי החדש.	<u>שלב</u> - 110000 <u>IV –</u> <u>מ"ר</u> <u>נוספים</u>

טבלה 8: סיכום שינויי המטלות התחבורתיות לאישור



**6. נספחים**

**6.1 מקדמי כניסת ויציאת רכב פרטי, הנחיות לתכנון חניה/ פרק ג'**

**טבלה מס' 2.1**

מספר נסיעות ברכב פרטי נמשכות ונוצרות בשעת שיא - (לכל 100 מ"ר שטח עיקרי) #

שמוש	בוקר (09 - 06)		אחה"צ (19 - 16)		ערב (23 - 20)	
	כניסה	יציאה	כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
<b>משרדים</b>	1.5	0.4	0.3	1.4	(0.2)	(0.2)
	1.5	0.4	0.3	1.4	(0.2)	(0.2)
	1.5	0.4	0.3	1.4	(0.2)	(0.2)
	1.3	0.4	0.3	1.1	(0.4)	(0.3)
<b>מסחר</b>	3.4	2.0	5.0	4.5	(1.0)	(0.8)
	(0.5)	(0.4)	7.3	6.0	4.2	4.0
<b>בידור ותרבות</b>	-	-	1.0	1.0	5.0	5.0
	-	-	1.0	1.0	5.0	5.0
<b>מלונות</b>	(1.0)	(1.0)	5.0	6.0	8.0	10.0
	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	7.0	6.0
<b>מוסדות</b>	2.0	0.4	0.1	0.1	-	-
	2.0	0.4	0.1	0.1	-	-
<b>חינוך ותרבות</b>	3.0	0.5	1.0	1.0	0.5	0.5
	1.6	0.4	2.5	1.5	0.5	2.5
	0.5	0.5	2.0	2.0	1.0	1.0
	(2.0)	(2.0)	(1.0)	(1.0)	-	-
<b>מרכז יום לקשיש</b>	(0.4)	(0.1)	(1.0)	(1.0)	-	-
	(0.4)	(0.1)	(2.0)	(2.0)	-	-
	(3.0)	(0.5)	-	(2.0)	-	-
	(0.4)	(0.1)	(2.0)	(2.0)	-	-



6.2 מקדמי כניסת ויציאת תח"צ, הנחיות לתכנון חניה/ פרק ג'

טבלה מס' 2.2

מספר נסיעות נמשכות ונוצרות בתחבורה ציבורית בשעת שיא - (לכל 100 מ"ר שטח עיקרי) #

שמוש	בוקר (09 - 06)		אחה"צ (19 - 16)		ערב (23 - 20)	
	כניסה	יציאה	כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
<u>משרדים</u>	0.7	0.2	0.2	0.5	(0.1)	(0.1)
	0.7	0.2	0.2	0.5	(0.1)	(0.1)
	0.7	0.2	0.2	0.5	(0.1)	(0.1)
	0.7	0.3	0.2	0.7	0.3	(0.2)
<u>מסחר</u>	0.6	0.7	1.5	1.5	(0.1)	(0.1)
	(0.4)	(0.2)	1.5	1.5	1.0	1.2
<u>בידור ותרבות</u>	-	-	2.0	2.0	0.6	0.6
	-	-	(0.4)	(0.4)	0.6	0.6
	0.5	0.1	1.0	1.0	2.0	0.5
	-	-	-	-	0.1	0.1
<u>מלונות</u>	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1
	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1
<u>מוסדות חינוך ותרבות</u>	0.5	0.2	0.1	0.1	-	-
	0.5	0.2	0.1	0.1	-	-
	10.0	1.0	-	-	-	-
	0.7	0.2	1.0	0.6	1.0	1.0
	(0.5)	(0.5)	0.2	0.2	(0.5)	(0.5)
	-	-	-	-	-	-
	(0.4)	(0.1)	(1.0)	(1.0)	-	-
	(0.4)	(0.1)	(3.0)	(3.0)	-	-
	(2.0)	(0.3)	(2.0)	-	-	-



6.3 מקדם התאמה למשיכה ויציאה, עפ"י גודל פרויקט, הנחיות לתכנון חניה/ פרק ג'

**3.1 גודל הפרוייקט**

ככל שהפרוייקט גדול יותר, נמצא שיש פיזור נרחב בשעות ההגעה של האנשים והמקדם עבור כל שעות השיא קטן בשיעורים שונים.

התופעה קיימת הן בפרוייקטים של מסחר והן במתחמים של תעסוקה (משרדים, תעשיות עתירות ידע ותעשייה רגילה) אך בשעורים שונים. לפיכך מוצעים שני מערכים של מקדמי התאמה כמפורט בטבלאות 3.1 ו- 3.2 להלן:

מקדמי התאמה לפי גודל הפרוייקט שבטבלאות 3.1 ו- 3.2 יופעלו על כל אמצעי התחבורה דהיינו, טבלאות 2.1, 2.2, 2.3 ו- 2.4.

**טבלה מס' 3.1**

מקדמי התאמה לפי גודל הפרוייקט עבור מסחר/קניונים

מקדם הפחתה		שטח עיקרי (במ"ר)
מצטבר	סולם שינוי	
0%	---	שטח עד 10,000
10%	1% לכל 1,000 מ"ר	20,000-10,000
15%	1% לכל 2,000 מ"ר	30,000-20,000
20%	1% לכל 4,000 מ"ר	50,000-30,000
25%	1% לכל 10,000 מ"ר	100,000-50,000
25%	---	מעל 100,000

**טבלה מס' 3.2**

מקדמי התאמה לפי גודל הפרוייקט עבור תעסוקה

מקדם הפחתה		שטח עיקרי (במ"ר)
מצטבר	סולם שינוי	
0%	---	שטח עד 10,000
5%	1% לכל 1,000 מ"ר	15,000-10,000
10%	1% לכל 3,000 מ"ר	30,000-15,000
15%	1% לכל 10,000 מ"ר	80,000-30,000
15%	----	מעל 80,000



6.4 מקדם התאמה למשיכה ויציאה, עפ"י עוצמת תח"צ, הנחיות לתכנון חניה/ פרק ג'

**3.2 עוצמת התחבורה הציבורית**

מקדמי המשיכה והיציאה לנסיעות ברכב פרטי המופיעים בטבלה מס' 2.1 משמשים לקביעת ערכים / תחזיות עבור אזורים המשותפים בתחבורה ציבורית בהיקפים נמוכים יחסית ולא ניתן לכנותם מוטי תחבורה ציבורית.

במטרה לבטא את השינוי הצפוי בהרגלי הנסיעה ובמיוחד בשימוש ברכב הפרטי לאחר שדרוגה של מערכות התחבורה הציבורית, מוצע להשתמש בטבלה מס' 3.3 להלן, הקושרת בין קבולת הנוסעים לשעה לכוון באמצעי התחבורה המשותפים את האזור והפחתת השימוש ברכב פרטי.

ערכי הטבלה מס' 3.3, להלן, ישמשו להתאמת פיצול הנסיעות בין אמצעי התחבורה השונים: להפחתת המקדמים של שמוש ברכב הפרטי שבטבלה 2.1 ולהגדלת המקדמים של שמוש בתחבורה הציבורית שבטבלה 2.2.

**טבלה מס' 3.3**

מקדמי התאמה לפי עוצמת התחבורה הציבורית

מקדם התאמה לאזורי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור	קבולת נוסעים לשעה לכוון	אמצעי	
5%-10%	4,000	נת"צ	אוטובוסים
6%-12%	6,000	מת"צ	
10%-15%	8,000	LRT	רכבות
15%-20%	15,000	מטרו	
20%-25%	20,000	פרברית	
25%-30%	30,000	תחתית	



ייעודים שאינם למגורים

8. מסחר

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
1 חניה לכל 50 מ"ר	1 חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר	עד 100% בניה
1 חניה לכל 150 מ"ר	1 חניה לכל 50 מ"ר עד 150 מ"ר	מעל 100% בניה
תותר הגדלת מס' מקומות החניה עד 20% ובלבד שהמס' לא יעלה על 1 לכל 25 מ"ר עד 100% בניה / 1 לכל 50 מ"ר מעל 100% בניה		גמישות
יותר בכפוף להנחיות הכלליות		מתקני חניה
תותר חניה מצטברת לכלל השימושים (לא כולל חניות מוצמדות)	הרשות רשאית לקבוע כי החניה תהיה מצטברת לכלל השימושים (לא כולל חניות מוצמדות)	מסחר בעירוב שימושים
בתחום המגרש או בסמוך לו בנוסף לחניות הרגילות	בתחום המגרש או בסמוך לו בנוסף לחניות הרגילות	חניה תפעולית

9. משרדים ותעשייה עתירת ידע

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
1 חניה לכל 30 מ"ר	1 חניה לכל 30 מ"ר עד 50 מ"ר	עד 120% בניה
<u>גמישות</u> : תותר הפחתת מס' מקומות החניה עד 20% ובלבד שהמס' לא יפחת מ-1 לכל 50 מ"ר		
1 חניה לכל 60 מ"ר	1 חניה לכל 60 מ"ר	מעל 120% בניה
1 חניה לכל 240 מ"ר	1 חניה לכל 240 מ"ר (מרבית)	רכבת מתנת מרחק
1 חניה לכל 120 מ"ר	1 חניה לכל 120 מ"ר (מרבית)	
1 חניה לכל 60 מ"ר	1 חניה לכל 60 מ"ר (מרבית)	
יותר בכפוף לסעיף 1 (הנחיות כלליות)		חניון אוטומטי ומתקני חניה



**6.6 תבנית קו בשירות העירוני, הנחיות לתכנון ותפעול שירותי תחבורה ציבורית**

**באוטובוסים/2016**

דוגמא לתבנית קו עירוני-מקומי מאסף ומקדם העמסה בשעת שיא 125%

**2.4.2.1 תבנית קו בשירות העירוני**

השירות העירוני כולל מגוון רחב של קווי שירות שיכולים להתאים לנסיבות המקומיות ולצרכי הניידות השונים. להלן הגדרת סוג הקו ותבנית השירות לכל סוג קו עירוני מקומי מאסף, לרבות שירות מזין וקו עירוני עורקי מאסף ומהיר.

- קו עירוני מקומי מאסף

קו מקומי המשרת את רוב התחנות לאורך מסלולו ופועל בין שכונות מגורים ואזורי תעסוקה ובילוי למוקדים קרובים ולמרחקים קצרים יחסית בתוך המרחב העירוני.

	עד 15 ק"מ	אורך קו
	500-250 מטר	מרחק בין תחנות
	<p>מרחב עירוני מעל 100,000</p> <p>א'-ה': 5:30-22:30</p> <p>ו': שעה לפני כניסת השבת</p> <p>מוצ"ש: שעה לאחר צאת השבת - 22:30</p>	שעות פעילות
	<p>מרחב עירוני עד 100,000</p> <p>א'-ה': 5:30-22:30</p> <p>ו': שעה לפני כניסת השבת</p> <p>מוצ"ש: שעה לאחר צאת השבת - 22:30</p>	מרווח בין נסיעות
	<p>תקופת שיא: 15 דקות</p> <p>אחר: 20 דקות</p>	סוג הרכב
	עירוני	מקדם העמסה
	<p>תקופת שיא: 125%</p> <p>אחר: 100%</p>	

עירוני מקומי מאסף

**איור 5**

תבנית לקו עירוני מקומי מאסף



**6.7 שקלול נפחי התנועה להצבה בצמתים**

סתייג תנועות להצבה	תוספת תנועה עקב בנייה עד 2030				תוספת תנועה עקב בנייה עד 2026				הפחתת תח"צ בנתי"צ		תוספת מניות לרמפה דרומית במחף אולנה צפון		גידול טבעי 1% עד 2030		ספירות 2023		צומת א'		
	יציאה		כניסה		יציאה		כניסה		שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	תנועה	זרוע	
	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	שיא בוקר	שיא אחה"צ	ימניה	ממזרח	
467	368	112	67	0	0	46	39	0	0			-132.6	-112.2	442	374	413	349	ימניה	ממזרח
1290	1090	416	250	0	0	170	146	0	0					704	694	657	648	ישראל	
178	143	32	19	0	0	13	11	0	0			132.6	112.2	0	0	0	0	שמאלה	
436	394	0	0	64	64	0	0	5	13					367	317	343	296	ימניה	מדרום
245	302	0	0	0	0	0	0	0	0					245	302	229	282	ישראל	
43	20	0	0	0	0	0	0	0	0					43	20	41	19	שמאלה	
357	504	0	0	0	0	0	0	0	0			357	504	0	0	0	0	ימניה	ממערב
1121	1195	0	0	416	416	0	0	31	84					674	695	629	649	ישראל	
153	216	0	0	0	0	0	0	0	0			-357	-504	510	720	476	672	שמאלה	
591	473	0	0	0	0	0	0	0	0					591	473	552	442	ימניה	מצפון
59	47	0	0	0	0	0	0	0	0			59.1	47.3	0	0	0	0	ישראל	
215	168	0	0	80	80	0	0	6	16					129	72	121	68	שמאלה	
<b>צומת ב'</b>																			
230	219	0	0	0	0	0	0	0	0					230	219	215	205	ימניה	ממזרח
1147	1051	0	0	64	64	0	0	5	13	-21.60	-23.40			1100	997	1026	930	ישראל	
405	451	0	0	352	352	0	0	26	71					27	28	26	27	שמאלה	
650	363	352	211	0	0	144	124	0	0					154	28	144	27	ימניה	מדרום
56	19	16	10	0	0	7	6	0	0					33	4	31	4	ישראל	
170	108	112	67	0	0	46	39	0	0					12	1	12	1	שמאלה	
129	177	0	0	112	112	0	0	8	23					9	42	9	40	ימניה	ממערב
1016	991	64	38	0	0	26	23	0	0	-16.20	-12.60			942	943	879	880	ישראל	
84	98	0	0	0	0	0	0	0	0					84	98	79	92	שמאלה	
81	66	0	0	0	0	0	0	0	0					81	66	76	62	ימניה	מצפון
32	39	0	0	16	16	0	0	1	3					15	20	14	19	ישראל	
230	366	0	0	0	0	0	0	0	0					230	366	215	342	שמאלה	
<b>צומת ג'</b>																			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0			ימניה	ממזרח
1413	1506	0	0	352	352	0	0	26	71					1035	1083	966	1011	ישראל	
79	126	0	0	0	0	0	0	0	0					79	126	74	118	שמאלה	
46	91	0	0	0	0	0	0	0	0					46	91	43	85	ימניה	מדרום
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0			ישראל	
278	283	0	0	64	64	0	0	5	13					209	206	195	193	שמאלה	
414	281	64	38	0	0	26	23	0	0					324	220	303	206	ימניה	ממערב
1449	1151	352	211	0	0	144	124	0	0					953	816	889	762	ישראל	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0			שמאלה	
<b>צומת ד'</b>																			
66	16	0	0	0	0	0	0	0	0					66	16	62	15	ימניה	ממזרח
1130	1249	0	0	320	320	0	0	24	65					786	864	734	806	ישראל	
65	135	0	0	0	0	0	0	0	0					65	135	61	126	שמאלה	
15	24	0	0	0	0	0	0	0	0					15	24	14	23	ימניה	מדרום
43	37	0	0	0	0	0	0	0	0					43	37	41	35	ישראל	
242	219	0	0	16	16	0	0	1	3					225	200	210	187	שמאלה	
348	258	16	10	0	0	7	6	0	0					325	243	304	227	ימניה	ממערב
1043	903	320	192	0	0	131	113	0	0					592	598	553	558	ישראל	
225	63	16	10	0	0	7	6	0	0					202	48	189	45	שמאלה	
109	156	0	0	16	16	0	0	1	3					92	137	86	128	ימניה	מצפון
37	57	0	0	0	0	0	0	0	0					37	57	35	54	ישראל	
32	45	0	0	0	0	0	0	0	0					32	45	30	42	שמאלה	



**6.8 ניתוח רמות שירות בצמתי תחום ההשפעה**

צומת א':

שיא בוקר

תיקוד הצומת		נתונים כלליים										
34.5	עיכוב כללי L.O.S	מספר הרמזור	צומת א' - שד' מנחם בגין/דרך יצחק שמיר/דרך השלום		שם הצומת		1		שם המתכנן		שם המשרד	
		מספר התוכנית	שעת ההפעלה	שם התוכנית	שעת התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית
C	L.O.S	1	1	100	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		4	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		0.89	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		55	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		1148	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		20	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		80	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		80	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%

תיקוד הצומת		נתונים כלליים										
34.0	עיכוב כללי L.O.S	מספר הרמזור	צומת א' - שד' מנחם בגין/דרך יצחק שמיר/דרך השלום		שם הצומת		1		שם המתכנן		שם המשרד	
		מספר התוכנית	שעת ההפעלה	שם התוכנית	שעת התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית
C	L.O.S	1	1	100	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		4	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		0.86	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		58	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		1176	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		20	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		80	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%
		80	1	1	17/01/2023	1300/חד	13:33	18 ניואר 2026	רן זילברשטיין	לוי שטרק וזילברשטיין בע"מ	2030	1%



# לוי | שטרק | זילברשטיין | מהנדסים יועצים בע"מ



תכנון בהנדסה אזרחית, דרכים, תנועה ורמזורים  
אברהם לוי, יוסי שטרק, רן זילברשטיין

צומת ב':

שיא בוקר

תיקוד הצומת		נתונים כלליים																					
מספר הרמזור	2	שם המתכנן	צומת ב' - דרך יצחק שמיר/דרך דוד שמעוני/גיורא צחור/אחרון צ'חונבר										שם הצומת										
			שם המשרד	לוי שטרק זילברשטיין בנימ																			
שעה, תאריך	13:34	שנת היעד	2030										שנת תאריך										
שנת היעד	2026	גידול שנת %	1%										רמת שרות רצויה לצומת										
רמת שרות רצויה לצומת	D	זמן מחזור בפועל	120										זמן הבין - ירוקים										
זמן מחזור בפועל	20	ירימ מספירה לפי נפח ...	1										שעתי										
זמן הבין - ירוקים	1	פרמטר סמיכות לצמתים נוספים (i) = 1																					
תיקודי מופעים												נתוני המופעים											
רמת שירות	d	עיכוב בפועל	d3	d2	d1	g/c	X=v/c	זמן ירוק בפועל	זמן ירוק דרוש	נפח ומחזור נתיב	נפח שעות ממוצע (v)	k	Pf	מקדם קובע מופע	נפח מספירה (ירימ)	רמת שירות	תערות למופע	מקדם שעת שיא (phf)	קיבולת לרוויה (Capacity)	מספר התייבים	מס' המופע	שם המופע	
D	45	7	38	0.33	0.88	40	37.0	18	1051	0.5	1	1051	0.99	1,800	2	1	E.T						
C	32	1	31	0.33	0.41	40	17.1	8	452	0.5	1	451	0.99	1,650	2	2	E.L						
D	46	7	39	0.32	0.88	38	35.1	17	992	0.5	1	991	0.99	1,800	2	3	W.T						
C	29	0	29	0.32	0.09	38	5.3	2	98	0.5	1	98	0.99	1,650	2	4	W.L						
D	53	0	53	0.07	0.16	8	3.3	1	19	0.5	1	19	0.99	1,800	1	5	S.T						
E	55	1	54	0.07	0.49	8	5.6	2	108	0.5	1	108	0.99	1,650	2	6	S.L						
D	47	0	47	0.12	0.09	14	3.3	1	39	0.5	1	39	0.99	1,800	2	7	N.T						
E	73	21	53	0.12	0.96	14	14.2	6	366	0.5	1	366	0.99	1,650	2	8	N.L						

שיא אחה"צ

תיקוד הצומת		נתונים כלליים																					
מספר הרמזור	2	שם המתכנן	צומת ב' - דרך יצחק שמיר/דרך דוד שמעוני/גיורא צחור/אחרון צ'חונבר										שם הצומת										
			שם המשרד	לוי שטרק זילברשטיין בנימ																			
שעה, תאריך	13:34	שנת היעד	2030										שנת תאריך										
שנת היעד	2026	גידול שנת %	1%										רמת שרות רצויה לצומת										
רמת שרות רצויה לצומת	D	זמן מחזור בפועל	120										זמן הבין - ירוקים										
זמן מחזור בפועל	20	ירימ מספירה לפי נפח ...	1										שעתי										
זמן הבין - ירוקים	1	פרמטר סמיכות לצמתים נוספים (i) = 1																					
תיקודי מופעים												נתוני המופעים											
רמת שירות	d	עיכוב בפועל	d3	d2	d1	g/c	X=v/c	זמן ירוק בפועל	זמן ירוק דרוש	נפח ומחזור נתיב	נפח שעות ממוצע (v)	k	Pf	מקדם קובע מופע	נפח מספירה (ירימ)	רמת שירות	תערות למופע	מקדם שעת שיא (phf)	קיבולת לרוויה (Capacity)	מספר התייבים	מס' המופע	שם המופע	
D	53	14	38	0.34	0.94	41	40.3	19	1148	0.5	1	1147	0.99	1,800	2	1	E.T						
C	30	1	30	0.34	0.36	41	15.5	7	405	0.5	1	405	0.99	1,650	2	2	E.L						
D	52	11	40	0.31	0.93	37	35.9	17	1017	0.5	1	1016	0.99	1,800	2	3	W.T						
C	30	0	29	0.31	0.08	37	4.8	1	84	0.5	1	84	0.99	1,650	2	4	W.L						
D	53	1	52	0.08	0.37	10	5.7	2	56	0.5	1	56	0.99	1,800	1	5	S.T						
D	55	2	53	0.08	0.62	10	7.7	3	170	0.5	1	170	0.99	1,650	2	6	S.L						
D	50	0	50	0.09	0.10	11	3.1	1	32	0.5	1	32	0.99	1,800	2	7	N.T						
E	57	4	53	0.09	0.77	11	9.7	4	230	0.5	1	230	0.99	1,650	2	8	N.L						





**צומת ד':**

**שיא בוקר**

תיקוד הצומת		נתונים כלליים																			
מספר הרמזור	4	שם המתכנן	צומת ד' - דרך דוד שמועני/פרנק																		
			שם המשרד	לוי שטרק זילברשטיין בנימי																	
שנת היעד	13:36	שנה, תאריך		יום ראשון 18 ניואר 2026																	
			גידול שנת %	1%	רמת שרות רצויה לצומת	D															
זמן מחזור במועל	120	זמן הבין - ירוקים				20															
			ירימי מספירה לפי נפח ...	1	שעתי	פרמטר סמיכות לצמתים נוספים (i) = 1															
תיקודי מופעים		נתוני המופעים																			
רמת שירות	d	d3	d2	d1	g/c	X=v/c	זמן ירוק בפועל	זמן ירוק דרוש	נפח ומחזור	נפח שעי (v)	k	Pf	מופע קובע	נפח מספירה (ירימי)	רמת שירות רצויה	הערות למופע	מקדם שעת שיא (phf)	קיבולת לרוויה (Capacity)	מספר התיבים	מסי המופע	שם המופע
E	65		27	38	0.36	0.98	43	43.7	21	1250	0.5	1	כן	1249			0.99	1,800	2	1	E.T
C	27		0	27	0.36	0.23	43	11.0	5	135	0.5	1		135			0.99	1,650	1	2	E.L
C	25		0	25	0.36	0.03	43	3.1	1	16	0.5	1		16			0.99	1,650	1	3	E.R
E	59		16	43	0.27	0.95	32	32.1	15	903	0.5	1	כן	903			0.99	1,800	2	4	W.T
C	34		0	34	0.27	0.15	32	6.2	2	63	0.5	1		63			0.99	1,650	1	5	W.L
D	40		2	38	0.27	0.59	32	19.2	9	258	0.5	1		258			0.99	1,650	1	6	W.R
D	47		0	47	0.13	0.17	15	4.5	1	37	0.5	1		37			0.99	1,800	1	7	S.T
F	201		148	53	0.13	1.07	15	16.6	7	219	0.5	1	כן	219			0.99	1,650	1	8	S.L
D	47		0	47	0.13	0.12	15	3.6	1	24	0.5	1		24			0.99	1,650	1	9	S.R
D	53		1	52	0.08	0.38	10	5.8	2	57	0.5	1		57			0.99	1,800	1	10	N.T
D	52		1	52	0.08	0.33	10	5.0	2	45	0.5	1		45			0.99	1,650	1	11	N.L
F	331			276	0.08	1.15	10	12.4	5	156	0.5	1	כן	156			0.99	1,650	1	12	N.R

**שיא אחה"צ**

תיקוד הצומת		נתונים כלליים																			
מספר הרמזור	4	שם המתכנן	צומת ד' - דרך דוד שמועני/פרנק																		
			שם המשרד	לוי שטרק זילברשטיין בנימי																	
שנת היעד	13:36	שנה, תאריך		יום ראשון 18 ניואר 2026																	
			גידול שנת %	1%	רמת שרות רצויה לצומת	D															
זמן מחזור במועל	120	זמן הבין - ירוקים				20															
			ירימי מספירה לפי נפח ...	1	שעתי	פרמטר סמיכות לצמתים נוספים (i) = 1															
תיקודי מופעים		נתוני המופעים																			
רמת שירות	d	d3	d2	d1	g/c	X=v/c	זמן ירוק בפועל	זמן ירוק דרוש	נפח ומחזור	נפח שעי (v)	k	Pf	מופע קובע	נפח מספירה (ירימי)	רמת שירות רצויה	הערות למופע	מקדם שעת שיא (phf)	קיבולת לרוויה (Capacity)	מספר התיבים	מסי המופע	שם המופע
E	65		25	40	0.33	0.98	39	39.7	19	1130	0.5	1	כן	1130			0.99	1,800	2	1	E.T
C	29		0	28	0.33	0.12	39	6.3	2	65	0.5	1		65			0.99	1,650	1	2	E.L
C	29		0	28	0.33	0.12	39	6.4	2	66	0.5	1		66			0.99	1,650	1	3	E.R
E	67		26	42	0.30	0.98	36	36.8	17	1044	0.5	1	כן	1043			0.99	1,800	2	4	W.T
D	35		1	34	0.30	0.46	36	17.0	7	225	0.5	1		225			0.99	1,650	1	5	W.L
D	40		3	37	0.30	0.71	36	25.2	12	348	0.5	1		348			0.99	1,650	1	6	W.R
D	46		0	45	0.14	0.17	17	4.9	1	43	0.5	1		43			0.99	1,800	1	7	S.T
F	156		105	52	0.14	1.05	17	18.2	8	242	0.5	1	כן	242			0.99	1,650	1	8	S.L
D	45		0	45	0.14	0.06	17	3.0	1	15	0.5	1		15			0.99	1,650	1	9	S.R
D	54		0	53	0.07	0.31	8	4.5	1	37	0.5	1		37			0.99	1,800	1	10	N.T
D	54		0	53	0.07	0.29	8	4.1	1	32	0.5	1		32			0.99	1,650	1	11	N.L
F	103		47	56	0.07	1.00	8	9.3	4	109	0.5	1	כן	109			0.99	1,650	1	12	N.R



## 6.9 הנחיות לתכנון רחובות בערים- תנועה בצמתים/ תת-פרק 2.4

### 2.4.4

#### מיצוי מרבי של תפקוד הצומת

בצומת בא לידי ביטוי מובהק הקונפליקט בין קיבולת ורמת שירות לבין בטיחות. בהיות הצומת צוואר בקבוק של התנועה לרחובות המגיעים אליו, יש רצון להגדיל את מספר נתיבי התנועה בצומת, ולאפשר מעבר נוח יותר של התנועה דרכו; הגדלת כמות הנתיבים מגדילה את שטחי החיכוך בין המשתמשים השונים, וגורמת להפחתה של רמת הבטיחות.

תכנון מיטבי של צומת רחובות הוא זה שצורך מינימום של שטחים נוספים לטובת הרכב המנועי, ואשר מונע ככל שניתן הרעה ברמת הבטיחות לכל משתמשי הצומת בכלל, ולמשתמשים הרכים בפרט.

מבחנו של תכנון מיטבי כזה הוא ביכולתו לווסת את הפעילות בצומת, כך שהצומת לא יהיה ריק בשאר שעות הפעילות ביום. במונחים מקצועיים ייאמר, **שצומת מיטבי הוא זה שמבטיח העברת התנועה עד רמת שירות E בשעות השיא של הפעילות, וברמות שירות C-D למשך שעות הפעילות האחרות ביום.**



# בקשה לעדכון תכנית חד/1300 : שלביות הביצוע ומטלות תחבורתיות (סעיף 19 בתכנית)

לפי בדיקת השלכות תחבורתיות מינואר 2026

ינואר 2026





מסמך זה מציג את העדכונים המבוקשים לשלבי הביצוע והמטלות התחבורתיות בתכנית חד/1300 בסעיפים 19.1-19.5. שלבי הביצוע כפי שנקבעו במקור בתכנית חד/1300 בשנת 2009 ועדכונים אושר בשנת 2016 והשלבים המבוקשים לאישור ועדכון התכנית, והמטלות שבוטלו או נוספו בכל שלב ושלב מפורטים להלן-

## סעיף 19 - שלבי ביצוע ומטלות תחבורתיות

סעיף 19 - שלביות ביצוע ומטלות תחבורתיות - בקשה לעדכון, יולי 2016

### 19.1. שלב 1A – 40000 מ"ר ראשונים (שטחים עיקריים)

(נוסח מאושר) היתר בניה יינתן עבור 40,000 מ"ר ראשונים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנית סלילת רח' בגין (דרך מס' 34) בקטע שבין שכי סלע לרח' גרינבוים (דרך מס' 29) כולל גשר מעל מסילת הרכבת.

בנוסף, אישור תכנון מערכת רמזורים בצומת המשטרה והוצאת היתר לביצוע מסוף האוטובוסים. היתר בניה למסוף האוטובוסים יכלול, בין היתר גם קביעת פיצול כיווני הנסיעות, כדי לא להעמיס על רח' שמעוני את מרבית תנועת התחבורה הציבורית.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל.

(נוסח מוצע) טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית, ללא מטלות תחבורתיות.

מטלות שבוטלו בשלב זה –

- אישור משהת"ח לתכנית סלילת רח' בגין (דרך מס' 34) בקטע שבין שכי סלע לרח' גרינבוים (דרך מס' 29) כולל גשר מעל מסילת הרכבת. (בוצע)

- בנוסף, אישור תכנון מערכת רמזורים בצומת המשטרה (בוצע) והוצאת היתר לביצוע מסוף האוטובוסים. היתר בניה למסוף האוטובוסים יכלול, בין היתר גם קביעת פיצול כיווני הנסיעות, כדי לא להעמיס על רח' שמעוני את מרבית תנועת התחבורה הציבורית. (בוצע)

מטלות שנוספו בשלב זה –

- אין

**19.2. שלב 1B – 60000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים**

**(נוסח מאושר)** היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למטלות הבאות:

- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34 נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה.
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90).
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר).
- הרחבת צומת שד' בגין/רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר.
- הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל.

**(נוסח מוצע)** היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למימוש בהתאם למטלה התחבורתית:

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ומימוש סעיף זה.

*מטלות שבוטלו בשלב זה –*

- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34 נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה. **(בוצע)**
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90). **(בוצע קישוריות מספקת מרח' ארבע אגודות מכביש ארצי מס' 4 אל כביש היער המאפשר גישה ממזרח אל תחנת הרכבת הקיימת, סלילת דרך היער צפויה להתחיל באמצע 2026).**
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר). **(בוצע)**
- הרחבת צומת שד' בגין/רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר. **(בוצע)**
- הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית. **(בוצע גשר ה"ר מעל מסילת הברזל- המספק את הקישוריות והמעבר הנדרש מתחנת הרכב אל מתחם העסקים והמסחר).**

*מטלות שנוספו בשלב זה –*

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.



19.3. שלב II – 135000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

(נוסח מאושר) היתר בניה יינתן עבור 135,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למטלות הבאות:

- השלמת מחלף אולגה.
  - הרחבת דרך השלום לדרך עירונית ראשית.
  - הרחבת צומת רח' בגין ודרך השלום בכיוון מזרח-מערב.
  - סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון.
  - השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה.
- טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

(נוסח מוצע) היתר בניה יינתן עבור 135,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למימוש בהתאם למטלה התחבורתית:

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.
- טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ומימוש סעיף זה.

מטלות שבוטלו בשלב זה –

- השלמת מחלף אולגה. (בוצע)
- הרחבת דרך השלום לדרך עירונית ראשית. (בוצעה הרחבה במרחב הסמוך לפרויקט עד מעגל תנועה הסמוך לביה"ח ושכונת ויצמן)
- הרחבת צומת רח' בגין ודרך השלום בכיוון מזרח-מערב. (בוצע)
- סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון. (בוצע)
- השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה. (כלול בהסכם 'המאיץ' בין משהת"ח לעיריית חדרה, בשלבי תכנון מפורט, הפעלה צפויה באמצע 2028, גשר ה"ר מעל המסילה ומערכת התח"צ הקיימת אינם מחייבים מבחינת תפקוד המערכת את השלמת מסוף האוטובוסים טרם מימוש שלב זה).

מטלות שנוספו בשלב זה –

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.



## 19.4. שלב III – 100000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

**(נוסח מאושר)** היתר בניה יינתן עבור 100,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנון הדרכים הבאות:

- ביצוע מעבר דו מפלסי בצומת המשטרה.
- הרחבת רח' ארבע אגודות (דרך מס' 90) ל-2 נתיבים לכל כיוון.
- המשך רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מעל כביש ארצי מס' 2 מערבה, עם נתיב אחד לכל כיוון.
- הרחבת שד' בגין (דרך בגין מס' 34) לשלושה נתיבים לכל כיוון.
- השלמת מרכז התחבורה בהיקפו המלא.

הוראה זו הינה מחייבת וניתן יהיה לסטות ממנה באישור משרד התחבורה ובהתייחס לפינני מסוף המטענים וזמינות הקרקע של רכבת ישראל.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

**(נוסח מוצע)** היתר בניה יינתן עבור 100,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למימוש בהתאם למטלה התחבורתית:

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ומימוש סעיף זה.

מטלות שבוטלו בשלב זה –

- ביצוע מעבר דו מפלסי בצומת המשטרה. **(כביש ארצי מס' 4 באזור העיר חדרה ישמש כדרך אזורית-עירונית מוטת תח"צ בה נגישות מירבית לה"ר, אופניים ותנועה אוטובוסית ועל כן תישמר במפלס אחד)**
- הרחבת רח' ארבע אגודות (דרך מס' 90) ל-2 נתיבים לכל כיוון. **(שמו שונה לרח' יהודי פקיעין, הרחבתו תבוצע במסגרת פיתוח מתחם 24, קיים נתיב יחיד המאפשר נתיב גישה לתחנת הרכבת ממזרח).**
- המשך רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מעל כביש ארצי מס' 2 מערבה, עם נתיב אחד לכל כיוון. **(בוצע)**
- הרחבת שד' בגין (דרך בגין מס' 34) לשלושה נתיבים לכל כיוון. **(הדרך הורחבה לשני נתיבים לכל כיוון ותקודם כדרך עירונית אזורית ללא הרחבה נוספת).**
- השלמת מרכז התחבורה בהיקפו המלא. הוראה זו הינה מחייבת וניתן יהיה לסטות ממנה באישור משרד התחבורה ובהתייחס לפינני מסוף המטענים וזמינות הקרקע של רכבת ישראל. **(כלול בהסכם 'המאיץ' בין משהת"ח לעיריית חדרה, בשלבי תכנון מפורט, הפעלה צפויה באמצע 2028, גשר ה"ר מעל המסילה ומערכת התח"צ הקיימת אינם מחייבים מבחינת תפקוד המערכת את השלמת מסוף האוטובוסים טרם מימוש שלב זה).**

מטלות שנוספו בשלב זה –

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.



19.5. שלב IV – 110000 מ"ר (שטחים עיקריים) נוספים

(נוסח מאושר) היתר בניה יינתן עבור 110,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח לתכנון הדרכים הבאות:

- ביצוע רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מערבה ברוחב מלא (כולל הרחבת הגשר מעל כביש מס' 2).
- ביצוע חיבור לדרך השירות המערבית דרומה.
- ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ביאליק על כביש ארצי מס' 4.
- השלמת מרכז התחבורה להיקפו המלא לאחר פינוי מסוף המטענים הקיים והפעלת האתר/התוואי החדש.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכניות ופתיחה לתנועה של הכבישים כמפורט לעיל.

החישוב הנ"ל ייעשה על בסיס מספר המטרים המרובעים לשימוש עיקרי בכל מגרש. החישוב ייעשה על פי תנאים להוצאת היתר בניה (התקנת מקומות חניה).

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית (למעט עבודות תשתית) היא הכנת טבלה שתפרט לכל מגרש בתחום התכנית את זכויות הבניה בו. כמו כן תפרט הטבלה את חלקו היחסי של כל מגרש ביחס לכלל השטחים העיקריים בתחום התכנית.

(נוסח מוצע) היתר בניה יינתן עבור 110,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משהת"ח למימוש בהתאם למטלה התחבורתית:

- חישוב מספר מקומות החניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025: 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.

טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ומימוש סעיף זה.

החישוב הנ"ל ייעשה על בסיס מספר המטרים המרובעים לשימוש עיקרי בכל מגרש.

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית (למעט עבודות תשתית) היא הכנת טבלה שתפרט לכל מגרש בתחום התכנית את זכויות הבניה בו. כמו כן תפרט הטבלה את חלקו היחסי של כל מגרש ביחס לכלל השטחים העיקריים בתחום התכנית.



מטלות שבוטלו בשלב זה –

- ביצוע רחוב ארבע אגודות (דרך מס' 90) מערבה ברוחב מלא (כולל הרחבת הגשר מעל כביש מס' 2). (בוצע)
- ביצוע חיבור לדרך השירות המערבית דרומה. (בוצע)
- ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ביאליק על כביש ארצי מס' 4. (כביש ארצי מס' 4 באזור העיר חדרה ישמש כדרך אזרחית-עירונית מוטת תח"צ בה נגישות מירבית לה"ר, אופניים ותנועה אוטובוסית ועל כן תישמר במפלס אחד)

מטלות שנוספו בשלב זה –

- חישוב מספר מקומות חניה עפ"י התקן המופחת ביותר במסמך מדיניות תקן חניה- חדרה מתאריך 20.07.2025 : 1 חניה לכל 150 מ"ר עיקרי למסחר, 1 חניה לכל 120 מ"ר או 240 מ"ר משרדים/תעסוקה עפ"י אזורי מרחק (א' או ב') ממתח"מ.



2026003 : דיון כללי	סעיף 2
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**בעלי עניין****מבקש**

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

דיון בנוהל

**סוג סעיף****תוכן הבקשה**

עידכון נוהל אישור מקדמי לרישוי בניה, אשר ייקרא "פגישת ייעוץ בטרם פתיחת בקשה להיתר".

**החלטות**

בישיבת מליאת הוועדה המקומית מס' 2016006 מיום 05.06.2016 אישרה הוועדה נוהל אישור מקדמי לרישוי. בעקבות ביקורת שנערכה על ידי צוות ההסמכה של מנהל התכנון, הובהר כי הנוהל אשר נועד לסייע ולייעל את הליך הוצאת ההיתר אינו יכול להוות תנאי לקליטת בקשה להיתר. עוד צויין, כי ההליך אינו מדיד ולא נכלל בלוחות הזמנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה. לפיכך, הנוהל מובא לעדכון.

**מליאת הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומהנדס העיר ומאשרת את עדכון הנוהל כדלקמן:** תישמר האפשרות לקיים הערכות מקדמית באופן וולונטרי, על בסיס פנייה יזומה ואינו יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20230056\1	תיק בניין: 1395
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026		

**בעלי עניין**

**מבקש**

יעקובי אלדד

**בעל הנכס**

יעקובי אלדד, ישעיהו 7 חדרה

**עורך**

דוידוב מיכאל

**כתובת:**

רחוב צעירי שלום 14, שכונה: נחליאל

**גוש וחלקה:**

גוש: 10034 חלקה: 69 מגרש: 69

**תוכניות:**

תד/848, 302-0583542

**יעוד:**

אזור מגורים ב'

**שטח מגרש:** 263.00 מ"ר

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**תאור הבקשה:** בנייה חדשה

**תוכן הבקשה**

הקמת בית מגורים דו-קומתי חדש הכולל: מרתף, ממ"ד, חדר יציאה לגג, מחסן, חניות וגדרות.

**בקרה מרחבית**

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
מספר יחיד	3.00	1.00	4.00		4.00		
גודל מגרש					1,021.00		263/1021 שטח יחסי למבקש
מספר מבנים במגרש	3.00	1.00	4.00		2.00		מותר: 2 מבנים פורסמה הקלה
קו בנין קדמי					5.00		
קו בנין צידי		3.31	3.31	10.00	3.68		לפי סעיף ו' בחד/848 - מגרש בעל חזית צרה, המרווח הצידי יהיה 20% מאורך חזית החלקה (3.68 מ') בנוסף בוצעה הקלה של 10%
סה"כ שטחיים עיקריים				60.00	612.60		
תכסית קרקע				30.00	306.30		
למבקש עיקרי על קרקעי		147.41	147.41	60.00	157.80		גודל מגרש בבעלות המבקש-263 מ"ר
למבקש עיקרי על קרקעי		31.01	31.01		31.05		חדר יציאה לגג ע"פ תב"ע תיקונים 3020583542
תכסית ספציפית		77.63	77.63	30.00	78.90		גודל מגרש בבעלות המבקש-263 מ"ר
שטחיים עיקריים תת קרקעי		68.00	68.00				לפי תב"ע 302058342
שטח שירות מחסן		14.33	14.33		14.74		לפי תב"ע 3020583542
מקלט. מרחב מוגן		16.10	16.10				לפי סעיף 151(ג) תיקון 163
מספר קומות על קרקעי		3.00	3.00		3.00		2 קומות + חדר יציאה לגג לפי תב"ע 3020583542
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		1.00		לפי תב"ע 302058342
פרגולות					32.66		

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 202300561

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
מרפסות					32.53		

הערות:

1. ע"פ הוראות התכנית, סעיף 16 ו. - בחלקות רשומות שרוחב חזיתן 15-20 מ' יהיה קו הבנין הצדדי 20% מרוחב החזית. לפיכך קו הבנין הצדדי הינו 3.68 מ' פורסמה הקלה של 10% לקו בנין צדדי.

2. ע"פ תקנות סטייה ניכרת, המרחק בין הבניינים יהיה פי שניים מהמרווח הצדדי  $7.36 = 2 * 3.68$  מ' פורסמה הקלה לצמצום המרחק בין הבניינים ל- 6 מ'.

3. מוצע חדר יציאה לגג לפי תב"ע תיקונים 3020583542 פורסמה הקלה לביטול נסיגות.

### מתנגדים

- כפיר קשביץ

### החלטות

הוועדה דנה בבקשה הר"מ, בהקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין מבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ', בהקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי, בהקלה של 10% בתכנית הקרקע המותרת, בהקלה מתכנית מספר 0583542 - 302 בדבר נסיגה של חדר יציאה לגג בקו בנין קידמי, בהקלה מהוראות (4) 2 לחוק התכנון והבניה (סטייה נכרת) בדבר הקמת יותר משני מבנים על החלקה ובהתנגדות שהוגשה ולהלן החלטתה:

### הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתבסס על המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי מהנימוקים הבאים:

#### מענה להתנגדות:

- התקבלה התנגדות מכפיר קשביץ, שותף בחלקה, מתגורר ביח"ד הדרומית- בסוף החלקה: יש לדאוג למעבר כלי רכב ברוחב 3 מ', בפועל קיימת גדר שמקטינה את המעבר.
  - מענה: הגדר בתכנית מסומנת להריסה. כמו כן, התקבל אישור מיועץ התנועה של הועדה.
  - יש לאפשר חניה בשטח המסומן במדידה כ-69/3.
  - מענה: השטח המסומן ב-69/3 הינו הרחבת דרך, יש לתכנן חניות פרטיות בתחום החלקה.
- \* באפשרותכם להגיש ערר בהתאם להוראות והמועדים הקבועים בחוק.

#### הקלות לאישור:

- \* הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין מבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ'. מדובר בחלקה צרה וארוכה, מגרש קטן ולא רגולרי.
- בחלקה קיימות 3 יח"ד פנימיות. ע"פ הסכם שיתוף נותר המגרש הקדמי למימוש יח"ד נוספת בחלקה. התכנון המוצע הינו בית בקיר משותף עם הבית הדרומי, בשלב זה טרם נצמד לתכנון המוצע נשוא ההקלה. יח"ד האמצעית הקיימת ברובה ע"פ היתר מגיעה עד מרחק של 1.62 מ' מהגבול המשותף. תכנון במרחק של 6 מ' מיח"ד האמצעית לא יאפשר מימוש הזכויות של המבקש.
- ההקלה מאושרת לצורך מימוש זכויות ותכנון מיטבי.
- \* הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי. - הקלה מאושרת לצורך שיפור תכנון.
- \* הקלה מתכנית מספר 0583542 - 302 בדבר נסיגה של חדר יציאה לגג בקו בנין קידמי. ע"פ הוראות התכנית, הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ- 2 מ'.
- קו הבנין הקדמי אינו אחיד אלא משתנה בהתאם להפקעה.
- ברוב החזית נשמרת נסיגה של 5.30 מ' מהחזית הקדמית מלבד באיזור המדרגות.
- חדר היציאה לגג מוצע ואינו מהווה מופע חריג כלפי הרחוב. - הקלה מאושרת.
- \* הקלה מהוראות (4) 2 לחוק התכנון והבניה (סטייה נכרת) בדבר הקמת יותר משני מבנים על החלקה - הקלה מאושרת לצורך מימוש הזכויות.
- \* הקלה של 10% בתכנית הקרקע המותרת - הקלה לא רלוונטית.

### תנאים לשלב בקרת תכנ

- הצהרת מתכנן וחישובים סטטיים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230056\1

- דו"ח ביסוס קרקע
- חתימת רמ"י
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור הג"א
- דוח הצהרת עורך הבקשה לשינויים

**תנאים לתחילת עבודות**

- אישור "פקיד היערות" לכריתה- לפי מסמך שהוצג בקליטת הוועדה.
- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- הצהרה לפינויי עודפי עפר מול פיקוח על הבניה
- הצגת פתרון לעודפי עפר כולל הצהרת היזם - לבתים שכוללים מרתף
- לתשומת ליבכם, כי ככול והינכם מעוניינים להחליף עורך בקשה לאחר החלטת הוועדה המקומית בבקשה ועד לשלב הוצאת ההיתר, בשל גבלות מערכת רישוי זמין תתבקשו להגיש בקשה חדשה או הוצאת היתר. מגיש הבקשה יידרש למלא טופס
- עורך בקשה והחלפת בעלי תפקידים.
- אישור מודד
- הצהרה לתיאום תשתיות - הוט, בזק, יס
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- תכנית התארגנות וניהול באתר הבניה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל
- הקמת גדר בטיחותית מצויירת
- הצבת שירותים כימיים אשר ישמשו את הפועלים והעובדים באתר
- כיסוי המכולות לאיסוף פסולת הבנין ביריעה שתמנע תרחיף אבק בתיאום עם מח' איכה"ס בעירייה
- העתקת תשתית ציבורית ו/או פרטית ככול שתהא (בזק, חח"י, הוט, תאורה וכדומה) במרחב הציבורי בגין היתר זה
- תהא על חשבון בעל ההיתר
- לדאוג כי המשאיות ישטפו את גלגליהם ביציאה מאתר הבניה ובטרם עליה לכביש

**תנאים למהלך הביצוע**

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

**תנאים לתעודת גמר**

- **רישום השטח הציבורי ע"ש הרשות**
- אישור מהנדס
- אישור קבלן רשום ותעודה עדכנית
- אישור פיקוח עליון
- אישור מודד מוסמך למיקום המבנה וסימון חניות וגדרות
- מפת מדידה מעודכנת לשנה ע"פ תיקון 101
- עמידה בתנאי מעבדה מאושרת בבדיקת מים וביוב - אישור תאגיד המים
- דו"ח מעבדה - בטונים, תגמיר טיח, אטימות מקלט וסינון
- אישור מחלקת תברואה
- אישור פינוי פסולת בפועל
- אישור מחלקת אחזקת כבישים
- אישור בזק
- פינוי שירותים כימיים

<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית מפורטת: 302-1513472</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**שם התכנית:** תוספת זכויות - חלקה 5 בגוש 12794

**סוג סעיף:** דיון להפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 2,099.00 מ"ר (2.099 דונם)

**תוכניות מתיחסות**

מספר תכנית	יחס
2020/תז	כפיפות
1061/תז	שינוי
302-0741488	החלפה

**בעלי ענין**

**יזם**

משה כהן חברה לבניין והשקעות בע"מ

**מודד**

ירון לזר

שכונה: עין הים

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
12794	לא	5	5	5	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101	כן	
105	105	כן	

גרסת הוראות התכנית: 13 גרסת תשריט התכנית: 6

**מהות/מטרות**

תכנית זו קובעת זכויות בניה, מספר יחידות דיור ומספר קומות לחלקה 5 (תא שטח 105).

**רקע**

התכנית חלה על חלקה 5 בגוש 12794 ברחוב אדני פז בשכונת עין הים. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה גבוהה לצד צמודי קרקע השייכים לשכונת גבעת אולגה. החלקה גובלת מדרום בדרך ובשאר החזיתות בשצ"פ.

**מצב מאושר וקיים:**

ייעוד: מגורים ד'

מס' יח"ד: 48 יח"ד

מס' קומות: 13 ק'

גובה בניין: 54 מ'

**מצב מוצע:**

ייעוד: ללא שינוי

מס' יח"ד: 62 יח"ד

מס' קומות: 16 ק'

גובה בניין: 63 מ'

**החלטות**

מבחינת מסמכי התכנית עולה, כי אין מדובר בתכנית הנובעת מצורך תכנוני ממשי אלא בתכנית שמטרתה השבת נכסים גרידא. תכלית זו חורגת מתפקידו ומהותו של מוסד התכנון, אשר נדרש להכריע בסוגיות תכנוניות מהותיות ולא בקידום אינטרסים כלכליים בלבד. לאור זאת ומהנימוקים שיפורטו להלן, מחליטה הוועדה המקומית לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולהמליץ למחוז על דחיית התכנית:

1. צפיפות מגורים הפוגעת בהיתכנות להתחדשות עירונית - התכנית מציעה תוספת של 14 יחידות דיור, המביאה לצפיפות של 31 יח"ד לדונם. המגרש גובל במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והגדלת הצפיפות המוצעת פוגעת ביכולתם להתחדש, בין היתר בשל מגבלות הנשיאה התשתיתית של האזור.

2. היעדר תמורה ציבורית הולמת - התכנית מוסיפה יחידות דיור, אך אינה כוללת הגדלה של שטחי הציבור בהתאמה ואינה מציעה תמורה ציבורית מעבר לזו שנקבעה בתכנית התקפה. זאת ועוד, התכנית משנה את ייעוד השטחים הציבוריים מגן ילדים למשרדים לשימוש העירייה, וזאת בניגוד לעקרונות שהוצגו בעת קידום התכנית המאושרת, אשר הצביעו על צורך מובהק בגני ילדים בהתאם לפרוגרמה שנקבעה לאזור.

3. תשומות ומשאבים של הוועדה המקומית והעירייה - מבדיקה שנערכה באגף הרישוי עולה כי הוגשה בקשה להיתר 20230035 שאושרה בוועדה המקומית 27/05/2024. על רקע אישורן של תכניות בסביבת התכנית הנדונה, נעצר הליך הרישוי שעמד בשלב הנפקת חישוב אגרות והיטלי פיתוח. זאת ועוד, עבור גני הילדים שנקבעו בתכנית כבר הוכנו תכניות ראשוניות להכרה בצורך. \*יודגש, כי הוועדה השקיעה משאבים רבים בטיפול בבקשה להיתר לרבות תשומות של בודקי היתרים, מידענים, פיקוח, נכסים, היטלי השבחה, מבני ציבור וחישובי אגרות.

4. מיקום מתקנים ותשתיות :

התכנית מציעה פתרון אשפה באמצעות פחים מוטמנים. פתרון זה אינו מקובל. יש להתבסס על פתרונות אשפה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

5. שינוי בתבנית הבניה המדורגת - גובה המבנים בשכונת עין הים נקבע על פי מדרג גבהים ממערב למזרח, במטרה לשמר את ההשקף לים. התוספת המבוקשת תוביל לפגיעה בעיקרון תכנוני זה ולערעור תבנית הבניה שנקבעה לשכונה. במגרש ממערב לתכנית קיים מבנה בן 10 קומות וממזרח לו מבנה מאושרת הקמת מבנה בן 15 קומות.

<b>סעיף 5</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 302-1468792</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**שם התכנית:** שינוי הוראות בניה ברח' ברנדייס 12 בחדרה, גוש 10041 חלקה 290  
**סוג סעיף:** דיון להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 1,557.00 מ"ר (1.557 דונם)

**תוכניות מתיחסות**

מספר תכנית	יחס
ח/450/ה	כפיפות
ח/2020	כפיפות
ח/811	שינוי
302-0583542	שינוי

**בעלי ענין**

**יזם**  
מרדכי אריה גולדברג  
**מודד**  
רמזי קעואר

ברנדייס 12, שכונה: ברנדייס

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10041	לא	לא	290	290	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	

גרסת הוראות התכנית: 4      גרסת תשריט התכנית: 4

**מהות/מטרות**

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומשנה הוראות בניוי - עבור תא שטח 2 בלבד.

**רקע**

התכנית חלה ברח' ברנדייס בשכונת ברנדייס בחדרה. גוש 10041 חלקה 290. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. החלקה גובלת מצפון עם רחוב ברנדייס, מדרום, ממזרח ומערב צמודי קרקע מגורים א. על החלקה קיימות 3 יח"ד ב-2 מבנים. מתוכם, בתא שטח 2 מבנה אחד המיועד להריסה שבמקומו מתוכננים 2 מבנים עבור 3 יח"ד בגובה של 2 קומות (בתוספת בניה על הגג) אשר אינו חורג מהסביבה הגובלת.

**מצב קיים ומאושר(לפי תוכנית חד/811):**

שטח החלקה: 1.557 ד'  
 יעוד: מגורים א'  
 סה"כ יח"ד: 4, לפי חד/2020 סה"כ 6 יח"ד  
 שטח כולל מעל מפלס הכניסה: 965.08 מ"ר  
 מס' קומות: 2 קומות בתוספת בניה על הגג מעל המרתף.  
 קווי בניין: אחורי 6 מ', צידי 4 מ', קדמי 5 מ'.  
 תכסית: 40%



**מצב מוצע (לתא שטח 2, ללא חלוקה למגרשים):**  
שטח החלקה: ללא שינוי  
גודל תא שטח - 779 מ"ר  
יעוד: ללא שינוי  
סה"כ יח"ד: 3  
שטח כולל מעל מפלס הכניסה: 615 מ"ר  
מס' קומות: 2 קומות עם עליית גג  
קווי בניין: צידי ימין 3 מ', קדמי 5 מ', אחורי 6 מ'.  
מספר מבנים: 2 יח"ד.  
תכסית: 45%

#### החלטות

- הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
1. קו בנין קו אחורי יעמוד על 5 מ' לשני תאי שטח.
  2. התכנית תכלול מטרה של קביעת חניות מקורות בתחום קווי הבנין לטובת חיבור בין המבנים.
  3. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
  4. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.



<b>סעיף 6</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 302-1490911</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**שם התכנית:** הערבה 13 - שינוי הוראות בינוי, גוש 10041 חלקה 294

**סוג סעיף:** דיון להפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 771.00 מ"ר (0.771 דונם)

**תוכניות מתייחסות**

מספר תכנית	יחס
ח/450/ה	כפיפות
ח/2020	כפיפות
ח/811	שינוי
302-0583542	שינוי

**בעלי עניין**

**יזם**

אורטל פלינה בלין

**מודד**

מיליק גולדשמידט

**כתובות:** הערבה 13, שכונה: ברנדייס

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10041	לא	לא	294	294	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 6      גרסת תשריט התכנית: 2

**מהות/מטרות**

שינוי הוראות בינוי במגרש למגורים.

**רקע**

התכנית חלה ברח' הערבה בשכונת ברנדייס בחדרה. גוש 10041 חלקה 294.

השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע.

החלקה גובלת מצפון וממערב בצמודי קרקע ביעוד מגורים א', מדרום לכביש רחוב הערבה, מזרח גובלת בשטח

מוסדי בית ספר וגן ילדים דמוקרטי.

בחלקה קיימות 2 יח"ד ומאושר לבנות עוד יח"ד אחת, סה"כ 3, בגובה של 8.5 מ' אשר אינו חורג מהסביבה הגובלת.

התביע מתייחסת לתא שטח 1 (ללא חלוקה למגרשים) ומציעה שינוי במרחק בין המבנים והקטנת קווי בניין.

**מצב קיים ומאושר (תכנית חד/811):**

שטח המגרש: 1564 מ"ר

יעוד: מגורים א'

סה"כ יח"ד: 2, לפי חד/2020 סה"כ 3 יח"ד

שטח כולל מעל מפלס הכניסה: 926.16 מ"ר

מס' קומות: 2 קומות בתוספת בניה על הגג ומעל מרתף.

קווי בניין: אחורי 6 מ', צידי 4 מ', קדמי 5 מ'.

תכסית: 40%



המשך תוכנית : 302-1490911

**מצב מוצע (לתא שטח 1):**

שטח המגרש : ללא שינוי

גודל תא השטח : 771 מ"ר

יעוד : ללא שינוי

סה"כ יח"ד : ללא שינוי

שטח כולל מעל מפלס הכניסה : ללא שינוי

מס' קומות : 2 קומות בתוספת בניה על הגג

קווי בניין : אחורי 4.5 מ', צידי ימיני 4 מ', צידי שמאלי- 0 מ', קדמי 5 מ'.

תכסית: 30% (מתא שטח)

**החלטות**

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
2. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.

<b>סעיף 7</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 302-1496405</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**שם התכנית:** שינוי הוראות בניה לרחוב ארזי הלבנון 25, חדרה. גוש 10573 חלקה 248

**סוג סעיף:** דיון להפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 800.00 מ"ר (0.8 דונם)

**תוכניות מתיחסות**

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
302-0583542	כפיפות
חד/מק/793/ד	החלפה

**בעלי ענין**

**יזם**  
ליאל חבושה

**כתובות**  
ארזי הלבנון 25, שכונה: עין הים

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10573	לא	לא	248	248	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	

3 **גרסת תשריט התכנית:**

4 **גרסת הוראות התכנית:**

**מהות/מטרות**

**תוספת שטחי בניה עיקריים לתא שטח 1 בלבד.**

**רקע**

התכנית חלה ברח' ארזי הלבנון בשכונת עין הים בחדרה. גוש 10572 חלקה 248. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. החלקה גובלת מדרום לרחוב ארזי הלבנון ומצפון, ממזרח ומערב גובלת בצמודי קרקע מגורים א עפ"י תכנית מאושרת חד/מק/793/ד. על החלקה קיים מבנה בתא שטח 1 ובתא שטח 2 ריק, המבנה בעל 2 קומות וכוללת תוספת לעליית גג, אשר אינו חורג מהסביבה הגובלת.

**מצב קיים ומאושר(חד/מק/793/ד):**

שטח החלקה: 800 ד'

יעוד: מגורים א'

סה"כ יח"ד: 2, לפי חד/2020 סה"כ 3 יח"ד

שטח כולל מעל מפלס הכניסה: 422 מ"ר

מס' קומות: 2 קומות בתוספת בנייה על הגג ומעל מרתף.

קווי בניין: אחורי 6 מ', צידי 4 מ', קדמי 5 מ'.

תכסית: 50%

**מצב מוצע:**

שטח החלקה: ללא שינוי

יעוד : ללא שינוי  
סה"כ יח"ד : ללא שינוי  
שטח כולל מעל מפלס הכניסה : 492 מ"ר  
מס' קומות : ללא שינוי  
קווי בניין : ללא שינוי  
מספר מבנים : ללא שינוי  
תכסית : ללא שינוי

#### החלטות

- הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :
1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
  2. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.



<b>סעיף 8</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 302-1489814</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**שם התכנית:** תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10408 חלקה 39, רח' ברנדיס בחדרה  
**סוג סעיף:** דיון להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 2,063.00 מ"ר (2.063 דונם)

**תוכניות מתיחסות**

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
ח/450ה	שינוי
ח/811	שינוי
302-0583542	שינוי

**בעלי ענין**

**יזם**  
נעם פרנק  
ענת פרנק

ברנדיס 26, שכונה: ברנדיס

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10408	לא	לא	39	39	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
39	39	כן	

גרסת הוראות התכנית: 8 גרסת תשריט התכנית: 4

**מהות/מטרות**

התכנית מוסיפה יח"ד וזכויות בניה ומשנה קוי בניין.

**רקע**

התכנית חלה ברח' ברנדיס 26 בשכונת ברנדיס בחדרה. גוש 10408 חלקה 39. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. החלקה גובלת מצפון לרחוב עתידי של מתחם 17, ממערב ומזרח גובלת בצמודי קרקע מגורים א', מדרום רחוב ברנדיס. על החלקה קיים מבנה המיועד להריסה שבמקומו מתוכננים ארבע מבנים הכוללים 8 יח"ד בגובה 2 קומות בתוספת בניה על הגג, אשר אינו חורג מהסביבה הגובלת.

**מצב קיים ומאושר(לפי תוכנית חד/811):**

שטח החלקה: 2.063 ד'  
 יעוד: מגורים א'  
 סה"כ יח"ד: 5, לפי חד/2020 סה"כ 8 יח"ד  
 שטח כולל מעל מפלס הכניסה: 926.16 מ"ר  
 מס' קומות: 2 קומות בתוספת בניה על הגג מעל מרתף.  
 קווי בניין: אחורי 6 מ', צידי 4 מ', 5 מ'.  
 תכסית: 40%

**מצב מוצע:**



המשך תוכנית : 302-1489814

שטח החלקה : ללא שינוי  
יעוד : ללא שינוי  
סה"כ יח"ד : 8  
שטח כולל מעל מפלס הכניסה : 1,514 מ"ר  
מס' קומות : 2 קומות עם עליית גג  
קווי בניין : צידי 3 מ', קדמי 5 מ', אחורי 4 מ'.  
מספר מבנים : 8 יח"ד בתצורה של 4 קוטג'ים.  
תכסית : 45%

#### החלטות

- הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :
1. לאור הצמידות לפיתוח עתידי עם מתחם 17 יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' לכיוון מתחם 17 וקו בניין צדדי 4 מ'.
  2. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
  3. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.

<b>סעיף 9</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 302-1536192</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**שם התכנית:** שינוי הוראות בניה ברח' העבודה בחדרה, גוש 10041 חלקה 62

**סוג סעיף:** דיון להפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 838.00 מ"ר (0.838 דונם)

**תוכניות מתיחסות**

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
ח/450ה	שינוי
701/חד	שינוי
302-0583542	שינוי

**בעלי ענין**

**יזם**

יהודה חממי

**מודד**

ולרי גוטמן

**כתובות:** העבודה 3, שכונה: ברנדייס

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10041	לא	לא	62	62	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	

**גרסת הוראות התכנית: 3**      **גרסת תשריט התכנית: 3**

**מהות/מטרות**

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומשנה הוראות בניוי.

**רקע**

התוכנית חלה על חלקה 62 בגוש 10041, ברח' העבודה בשכונת ברנדייס בחדרה. השכונה מאופיינת בבניית צמודת קרקע. החלקה גובלת ממזרח בדרך ובשאר החזיתות בייעוד מגורים א'. על החלקה קיים מבנה עם חריגה בקו הבניין הקדמי. התכנית מציעה הקמת מבנה נוסף הכולל 2 יח"ד בגובה של עד 2 ק' + עליית גג מעל קומת מרתף בחלק הפנימי של המגרש.

**מצב קיים ומאושר:**

שטח המגרש: 774 מ"ר

יעוד: מגורים א'

סה"כ יח"ד: 2, לפי חד/2020: 3 יח"ד (עד 4 יח"ד/דונם)

שטח כולל מעל מפלס הכניסה: 480.56 מ"ר

מס' קומות: 2 ק' + בנייה על הגג וקומת מרתף

קווי בניין: קדמי - 5 מ', צידי - 4 מ', אחורי - 6 מ'.

תכסית: 30%

**מצב מוצע :**

שטח המגרש : ללא שינוי  
 יעוד : ללא שינוי  
 סה"כ יח"ד : 3 יח"ד (מבנה קיים + דו משפחתי חדש)  
 שטח כולל מעל מפלס הכניסה : 593 מ"ר  
 מס' קומות : 2 ק' + בנייה על הגג מעל קומת מרתף  
 קווי בניין : קדמי - 5 מ', צידי ימני - 3.2 מ', צידי שמאלי - 3.2 מ', אחורי - 4 מ'.  
 מספר מבנים : 2  
 תכסית : 55%

**התוספות המבוקשות הן לפי הפירוט הבא :**

1. תוספת 1 יח"ד - מ- 2 יח"ד במצב מאושר, ל- 3 יח"ד במצב מוצע.
2. תוספת שטחים.
3. תוספת לתכסית הקרקע - מ- 30% במצב מאושר, ל- 55% במצב מוצע.
4. שינוי בקו בניין אחורי מ- 6 מ' במצב מאושר, ל- 4 מ' במצב מוצע.
5. שינוי קו בניין למרפסות ל- 3 מ' במצב מוצע.
6. הקטנת מרחק בין מבנים מ- 8 מ' במצב מאושר, ל- 6 מ' במצב מוצע.
7. הגדלת מס' מבנים במגרש.

**החלטות**

הצפיפות המוצעת בתוכנית תואמת לצפיפות שנקבעה בתכנית המתאר חד/2020 - 4 יח"ד לדונם. על המגרש קיים מבנה החורג מהיתר ומקו בניין קדמי.

**הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :**

1. סימון הריסה בקו בניין קדמי.
2. קביעת הוראה בתכנית לביצוע ההריסות כתנאי לקליטת הבקשה להיתר.
3. תחום התכנית יורחב כך שיכלול את החלקה בשלמות (יחד עם דרך מאושרת).
4. התוכנית תוגדר תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ותצורף לה טבלת הקצאה חתומה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית תוך קביעת סעיף בהוראות התכנית המבטיח את רישומה של התכנית.
5. היקף שטחי הבניה התת קרקעיים יתוקנו בהתאם לתכניות החלות.
6. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות אגף תכנון עיר.
7. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.



<b>תכנית חלוקה לצרכי רישום : תצ"ר/2753</b>	<b>סעיף 10</b>
<b>החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026</b>	

**שם התכנית:** תצ"ר/2753- קארדן נדל"ן - מתחם 15

**סוג סעיף** דיון בתצ"ר

**סוג תוכנית** תכנית חלוקה לצרכי רישום

**שטח התוכנית** 291,717.00 מ"ר (291.717 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

קרדן נדלן יזום ופיתוח

**כתובות** שקמונה, יפה נוף

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש : 7726 חלקות במלואן : 2, 284

גוש : 10030 חלקות במלואן : 1, 7, 12

גוש : 10031 חלקות במלואן : 7, 18

**מהות/מטרות**

**תשריט לצרכי רישום - מתחם 15.**

**רקע**

תכנית לצרכי רישום למטרת רישום מתחם 15 בצד הצפון מזרחי של העיר חדרה. מתחם 15 מיועד לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית מאושרת מס' 1152750-302, ומאושר בו הקמת שכונה חדשה בת 3,200 יח"ד. התצ"ר מציעה חלוקה תואמת לתכנית המאושרת. התצ"ר הועברה להתייחסות מודד מטעם העירייה, נמצאו תיקונים טכניים ובוצעו.

**החלטות**

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי ומאשרת את התצ"ר, בתנאי ביצוע תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הצוות המקצועי.

<b>תכנית חלוקה לצרכי רישום : תצ"ר/2754</b>	<b>סעיף 11</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**שם התכנית:** תשריט לצרכי רישום - גבעת הלבונה

**סוג סעיף:** דיון בתצ"ר

**סוג תוכנית:** תכנית חלוקה לצרכי רישום

**שטח התוכנית:** 1,611.00 מ"ר (1.611 דונם)

**בעלי ענין:**

**יזם:**

קדמון עופר

**כתובות:** גבעת הלבונה 8, שכונה: עין הים

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10573	לא	לא	165	165	כן
10573	לא	לא	169	169	כן

**מהות/מטרות**

**תשריט לצרכי רישום.**

**רקע**

תכנית לצרכי רישום בגוש 10573 חלקות 165, 169 ברח' גבעת הלבונה, חדרה.

מאושרת בשטח תכנית מס' 1302835-302 המציעה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.

התכנית המאושרת כוללת 3 חלקות בייעוד מגורים א', מציעה איחוד של 2 חלקות מהן, ללא שינוי בשטח הרישום לחלקה השלישית (חלקה 166), לכן החלקה אינה מופיעה בתצ"ר.

התכנית מציעה איחוד של חלקות 165 ו 169, למגרש בגודל של 1,611. התצ"ר תואמת לתכנית, וחתומה ע"י בעלים. התצ"ר הועברה להתייחסות מודד מטעם העירייה, ובוצעו תיקונים בהתאם להנחיותיו.

**החלטות**

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי ומאשרת את התצ"ר, בתנאי ביצוע תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הצוות המקצועי.



<b>תכנית חלוקה לצרכי רישום : תצ"ר/2709</b>	<b>סעיף 12</b>
<b>החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026</b>	

**שם התכנית:** תשריט לצרכי רישום - מתחם 17

**סוג סעיף** דיון חוזר

**סוג תוכנית** תכנית חלוקה לצרכי רישום

**שטח התוכנית** 217,134.00 מ"ר (217.134 דונם)

**בעלי ענין**

**מודד**

לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ, תל חי 6 נתניה

**יזם**

לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ

**כתובות**

שדרות אלכסנדר, שכונה: ברנדס

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 10041 חלקות במלואן: 328, 327  
 גוש: 10402 חלקות במלואן: 33, 266, 267, 318, 320, 323, 337, 342  
 גוש: 10407 חלקות במלואן: 3-5, 7-9, 11, 17-19, 18, 21-23  
 גוש: 10409 חלקות במלואן: 2, 4, 7, 8

**מהות/מטרות**

**תשריט לצרכי רישום - מתחם 17 - דיון חוזר.**

**רקע**

תכנית לצרכי רישום לטובת רישום מתחם 17, בדרום מרכז העיר חדרה. מתחם המיועד לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית מאושרת מס' 0833079-302. התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) באה לרשום את החלוקה המוצעת.

**התצ"ר נדונה בוועדה ביום 15/06/2025 והוחלט לאשר אותה בתנאים כדלקמן:**

1. בתצ"ר מס' 2699/2024, חלוקת חלקה 267 בגוש 10402, לא בוצעה כפי שהונחה ע"י מודד מטעם העירייה. ניתן להתקדם עם החלוקה המוצעת, אך בידיעה כי במקרה והתצ"ר לא תאושר ע"י המרכז למיפוי ישראל (מפ"י) ו/או ע"י לשכת הרישום, בכל שלב משלביה, אחריות תיקון התכנית ו/או התצ"ר מוטלת על היזם והמודד העורך.
2. בתצ"ר 2701/2024, בנוגע לחלקה 328 בגוש 10041, ובתצ"ר 2702/2024 בנוגע לחלקה 17 בגוש 10407: נדרש לערוך את החלוקה בהתאם לטבלת האיזון והקצאה של התכנית המאושרת. ככל ויידרש אחרת ע"י מפ"י ו/או ייצר תקלה בעת הרישום בהמשך הטיפול בתצ"ר, ניתן לבצע את החלוקה בהתאם לתשריט התב"ע עם חלוקה פרופורציונלית רגילה והפרש השטח הנכנס מחלקה 328 או חלקה 17 לסירוגין, יוטמע ויפוזר לתוך המגרשים הציבוריים והדרכים של התב"ע ללא שינוי בשטחים המיועדים למגורים.
3. יובהר כי ככל והתצ"ר לא תאושר ע"י המרכז למיפוי ישראל (מפ"י) ו/או ע"י לשכת הרישום, בכל שלב משלביה, אחריות תיקון התכנית והתצ"ר תחול על היזם.
4. תצ"ר 2703/2024 יעודכן בהתאם לתכנית לצרכי רישום הקודמות (אגד התצ"רים הנדון בדיון זה).
5. יש לדייק את ייעודי הקרקע בהתאם לרשום בתשריט ותקנון התכנית המאושרת. ללא קיצור במילים. לדוגמה לרשום ליד מגרש 790 "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ולא "ש.צ.פ + ש.ב.צ".

לאחר בחינת התצ"ר נמצא כי ישנה סטייה קלה בין מסמכי התכנית המאושרים, בין שטח ציבורי בייעוד דרך לשטח ציבורי בייעוד שב"צ, אשר אינה מהווה פגיעה במימוש התכנית והיעדים הפרוגרמטיים שלה, וכי ניתן לרשום התצ"ר.

**החלטות**

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי ומאשרת את התצ"ר.

<b>סעיף 13</b>	<b>תכנית חלוקה לצרכי רישום : תצ"ר/2758 *</b>
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026002 תאריך: 15/02/2026	

**\*תוספת לסדר יום**

**שם התכנית:** תשריט לצרכי רישום- שלומי תורגמן  
**סוג סעיף:** דיון בתצ"ר  
**סוג תוכנית:** תכנית חלוקה לצרכי רישום  
**שטח התוכנית:** 2,009.00 מ"ר (2.009 דונם)  
**בעלי ענין:**  
**יזם:** שלומי תורגמן

**כתובות:** חלמיש 1

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7731		לא	55	55	כן

**מהות/מטרות**

**תשריט לצרכי רישום.**

**רקע**

תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בגוש 7731 חלקה 55 במגרש פינתי בגודל ברח' החלמיש, רח' הפרדס ורח' יגאל, שכונת בית אליעזר. מטרת התשריט והתצ"ר היא הפרדת המגרש המיועד למגורים ממגרש דרך, ורישום כל ייעוד בהתאם.

**מאושרות בשטח התכניות הבאות:**

1. תכנית חד/במ/937 משנת 1994, קבעה מגרש בייעוד מגורים, בנוסף למגרש לדרך, בתחום חלקה 55.
2. תכנית 0717934-302 משנת 2021. אשר הוסיפה יח"ד וזכויות בניה וקבעה הוראות תכנוניות נוספות. התכנית מוגדרת ללא איחוד וחלוקה. עם זו, קבוע בהוראות התכנית תנאי להיתר הגשת תצ"ר מאושרת בוועדה.
3. תכנית מסי 1120609-302 משנת 2024, אשר הוסיפה זכויות בניה ושינתה תכנית קרקע. התכנית הטמיעה הנחיות בנושא התצ"ר בהתאם לתכנית הקודמת אליה.

בשנת 2008 אושרה בוועדה המקומית תצ"ר לטובת רישום תכנית חד/במ/937 וקיבלה כשרה לרישום ממפ"י, אך לא קודמה לרישום. התצ"ר המוגשת אינה מתיישרת עם תיעוד הגבולות הכשר לרישום מהתצ"ר הקודמת. אך צורף לנו אישור מודד מבקר לגבולות הקבועות בתצ"ר המוצעת. התצ"ר הועברה להתייחסות מודד מטעם העירייה, ונמצא כי העריכה תקינה ואישור המודד המבקר לגבולות החלקה תקין. תשריט החלוקה והתצ"ר חתומים ע"י בעלים.

**החלטות**

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי ומאשרת את התצ"ר ואת תשריט החלוקה.

רומן גישר  
סגן ראש העיר  
ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית

אדרי ארז טל  
מהנדס העירייה  
וראש מנהל הנדסה

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 2026002 בתאריך 15/02/2026.  
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הוועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.