



מסמך מדיניות אנרג'י פארק חדרה רצועת החוסן ומוקד תעסוקה מרכזי

אושר בוועדה המקומית בתאריך 17.05.2026



חדרה הינה עיר חוף במרכז מדינת ישראל. העיר נהנית ממיקום אסטרטגי על צירי התחבורה הארציים המרכזיים – כביש החוף (כביש 2), כביש 9 המתחבר לכביש 6, וקווי רכבת ישראל – הממקמים אותה כשער המחבר בין גוש דן לאזור חיפה והצפון.

ממערב גובלת העיר ברצועת חוף ים תיכון מהיפות בישראל, ובמזרח ביער חדרה ובשטחים חקלאיים פתוחים. נחל חדרה, החוצה את העיר ממזרח למערב ונשפך אל הים, מהווה ציר נופי, אקולוגי והיסטורי ייחודי.

מיקומה הפיזי של חדרה מקנה לה יתרון יחסי בפיתוח עירוני וכלכלי: נגישות תחבורתית גבוהה, קרבה למוקדי תעסוקה ארציים, ושילוב בין סביבה טבעית ייחודית לבין מרחב אורבני בצמיחה.

- תכנית המתאר לחדרה, חד/2020, מגדירה שני מתחמי תעסוקה עיקריים בעיר:
1. אזור תעשייה צפוני במתחם 26 - שטח למפעלי תעשייה, מחסני הפצה ומתקני תשתית עירוניים.
 2. אזור אגרובנק ומתחם 27, בכניסה המערבית לעיר – מתחם הבא לתת מענה לתעסוקה מתקדמת, משרדי היי-טק ושירותים נלווים.

מתחם אגרובנק, ובשמו העדכני – האנרג'י פארק, בשטח של כ- 420 ד', מתוכנן לספק את מתחם התעסוקה העירוני המרכזי, בכניסה המערבית לעיר מכביש 2, כביש החוף.



תוכן העניינים

חזון ומטרות מסמך המדיניות

פרק א' – ניתוח מצב קיים

- התמצאות ותיאור הסביבה
- ניתוח סטטורי:
 - תכניות ארציות ומחוזיות
 - תכניות מפורטות
 - תכניות גובלות למתחם

פרק ב' – אפיון המתחם

- מוקדים עירוניים ואזוריים
- תכנית אסטרטגית 2050
- תכנית אב לתחבורה ציבורית
- קישוריות ותנועה במרחב
- טבע עירוני
- מיפוי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, דלק, גז)
- S.W.O.T
- סיכום אפיון המתחם

פרק ג' – עקרונות והנחיות לתכנון מפורט

- חלוקה למתחמים
- חלוקה לתתי מתחמים
- עקרונות התכנון לכל תת מתחם
- הנחיות לרשת הדרכים
- הנחיה לרשת הירוקה והלכתיות עירונית
- הנחיות לחזיתות מסחריות
- מנגנון להעצמת הזכויות
- הנחיות לשימושים מותרים
- הנחיות לתועלת הציבורית
- הנחיות לשמירה על הסביבה, בניה ירוקה

צוות היגוי ותכנון

אדר' ארז טל - מהנדס העיר
אדר' אלבירה גולדשטיין – אדריכלית העיר וס. מה"ע
חגית שינדלר – מתכנתת ערים, אגף תכנון
עומר כהן – GIS Manager, אגף תכנון

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

חזון ומטרות מסמך המדיניות

מתחם אנרג'י פארק יהווה עוגן כלכלי, תחבורתי ואורבני לעיר חדרה ולמרחב כולו – מוקד תעסוקה מתקדם, נגיש ומקיים, הפועל כ- HUB מטרופוליני המחבר בין תשתיות לאומיות, חדשנות עסקית והתחדשות עירונית.

המתחם יתוכנן ויפותח כמרחב תעסוקתי-מסחרי איכותי, תוך שמירה על עקרונות של קיימות, מצוינות תכנונית ונגישות תחבורתית גבוהה – לרבות קישוריות ישירה לרכבת ולצירי תחבורה ראשיים, גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

האנרג'י פארק ישמש קטליזטור לצמיחה כלכלית ולעידוד השקעות, תוך יצירת סביבה אורבנית תוססת ובעלת אופי מטרופוליני, שתומכת בפיתוח העירוני של חדרה כמוקד משמעותי בצפון השרון. המתחם יפעל לקידום מקומות תעסוקה מגוונים, ימשוך יזמים, חברות היי-טק, מרכזי מחקר ומוסדות ציבור – ויהווה מוקד חדשנות, שיתוף פעולה ומוביליות אזורית.



מטרתו של מסמך המדיניות לשמש רקע תכנוני לכל מיזם חדש בתחומו על מנת לאפשר ליזמות פרטית וציבורית להתכנס למימוש החזון.

מסמך המדיניות מתווה קיום מנחים להכנת תכניות מפורטות בתחום שטח האנרג'י פארק ומתחם 27 ע"י:

1. חלוקה לאזורי תכנון ומתן הוראות לבינוי ומיצוי הזכויות.
2. קביעת מנגנון לחלוקת זכויות הבנייה לצד הנחיות להקצאת שטחים לצורכי ציבור ולתועלת ציבורית.
3. עיצוב הממשק עם המרחב הציבורי, לרבות חזיתות מסחריות פעילות, שיפור רשת הרחובות והסתמכות על מערך התחבורה הציבורית.
4. קביעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות, בנושאי סביבה, דרכים ותשתיות.

פרק א' – ניתוח מצב קיים

התמצאות ותיאור הסביבה

האנרג'י פארק ממוקם בצידה המערבי של העיר חדרה, בין עורקי התחבורה ארציים – כביש 2 ממערב ומסילת הרכבת הארצית ממזרח.

גבולות המתחם:

- מצפון – דרך יצחק שמיר ושכונת נווה חיים
- ממזרח – מסילת הרכבת ויער חדרה
- מדרום – מפגש תשתיות בין מסילת הרכבת לבין כביש ארצי מס' 2
- ממערב – כביש ארצי מס' 2, רובע הים החדש וגבעת אולגה.

המתחם מהווה חלק מציר עירוני אזורי המשמש חיבור אסטרטגי בין מרכז העיר ממזרח לשכונת גבעת אולגה ורובע הים ממערב, תוך נגישות מהירה לרשת הארצית של רכבות, כבישים מהירים ושבילי אופניים.

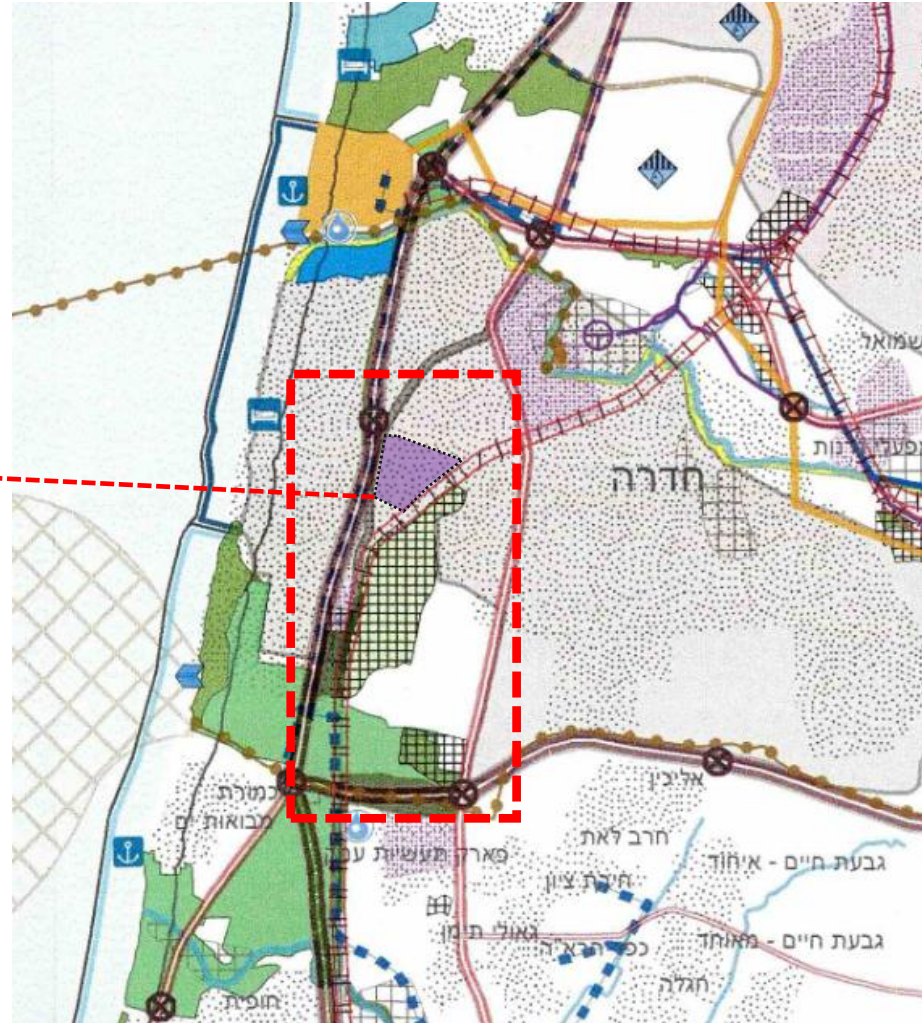
ממזרח משתרעים מתחמים ותיקים העוברים תהליכי התחדשות עירונית, ומצפון קיימים שימושים עירוניים מעורבים.

מדרום גובל המתחם באזורי תשתית פתוחים ובמטמנת פסולת פעילה.



ניתוח סטטוטורי | תכניות ארציות | תמ"א 1 (י.פ. 19.02.2020)

עפ"י תמ"א 1 השטח הכלול במסמך מדיניות זה כולל מסילת ברזל, מרכז תעסוקה, דרך מהירה גובל בתחומי בינוי:



- מקרא:**
- ⊗ מחלף
 - == דרך מהירה
 - == דרך פרברית מהירה
 - == דרך ראשית
 - == דרך אזורית
 - == מסילת ברזל
 - רצועת דלק
 - מרקם עירוני
 - תחום בינוי
 - פשט הצפה
 - יער טבעי
 - יער פארק
 - יער נטע אדם
 - שמורת טבע
 - גן לאומי

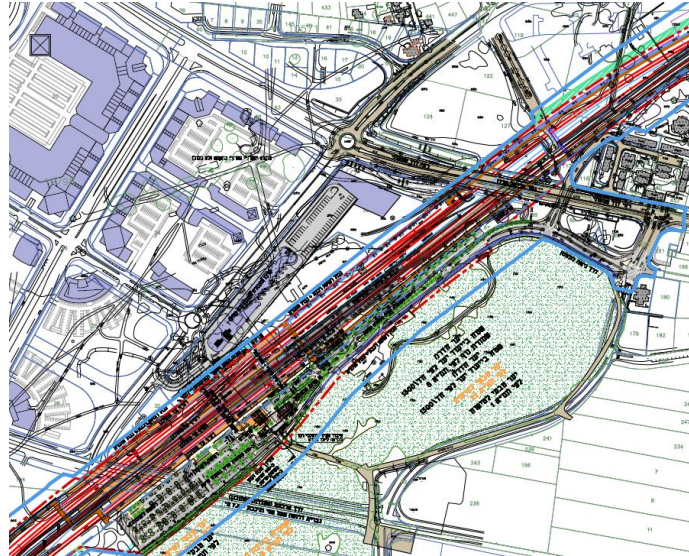
מתוך תשריטת תמ"א 1

ניתוח סטטוטורי | תכניות תשתיות לאומית | תת"ל 65/א שדרוג והרחבת מסילת החוף (י.פ. 20.12.2023)

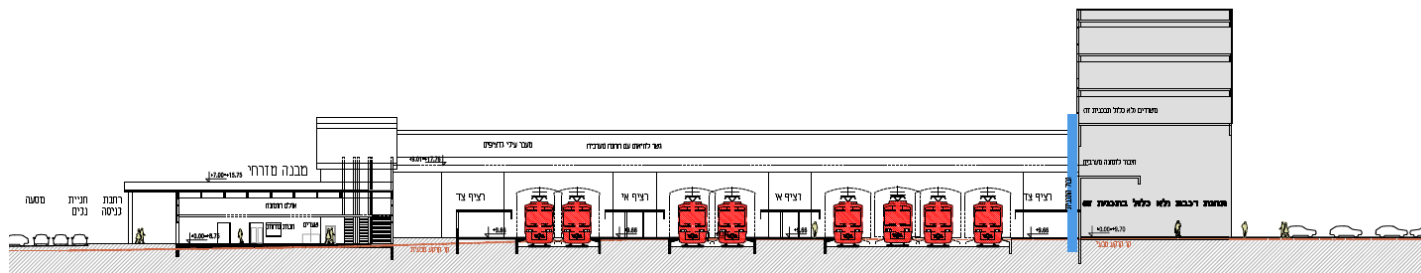
התכנית כוללת את הכפלת מסילת החוף לכל אורכה ל-4 מסילות. הרכבות המהירות תעשינה את הדרך בין חיפה ותל אביב בכ-30 דקות, עם עצירה אחת בלבד של חלק מן הרכבות בחדרה ובכך הופחת את האזור ל-HUB תחבורתי ארצי. התכנית ממקמת את הטרמינל הראשי בצדה המערבי של המסילה בתוך מתחם האנרג'י עם חיבורים עיליים לצידה המזרחי של התחנה.



מתוך תשריטת תת"ל 65/א



הדמיה לתחנת חדרה מערב תת"ל 65/א



מתוך נספח בינוי לתחנת חדרה מערב תת"ל 65/א

ניתוח סטטוטורי | תכניות תשתיות לאומית - גז ודלק

קצא"א 1000 – רצועת קווי נפט (י.פ. 12.07.2021)

קו רצועת תשתיות דלק ארצי ברוחב הנע בין 5-60 מ' וחוצה את המדינה מצפון לדרום עובר בתחום האנרג'י פארק ממערב בתפר שבין המתחם לכביש ארצי מס' 2.



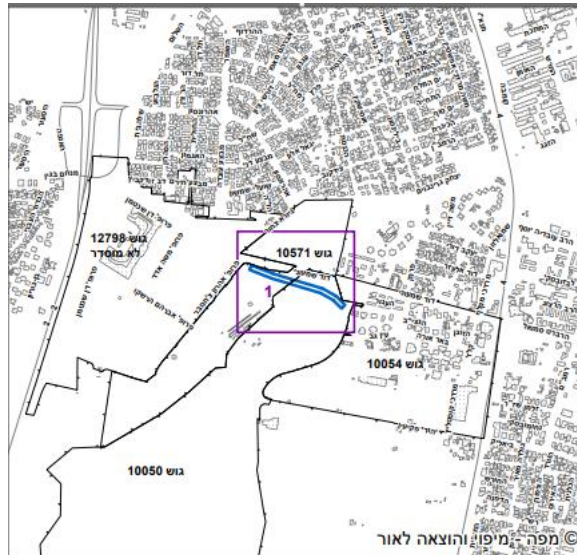
מתוך קצא"א 1000 - תשתיות נספח רצועה מס' 16

תוכנית 302-1350289

התכנית חלה במקטע הממוקם בין כביש 4 לכביש 2, דרומית לרחוב דוד שמעוני, וחוצה את מסילת הרכבת הקיימת.

התכנית נועדה לאפשר את הרחבת רצועת המסילות כחלק מיישום תת"ל 65/א' – תכנית לאומית להסדרת מסילת החוף ומערך המסילות הארצי.

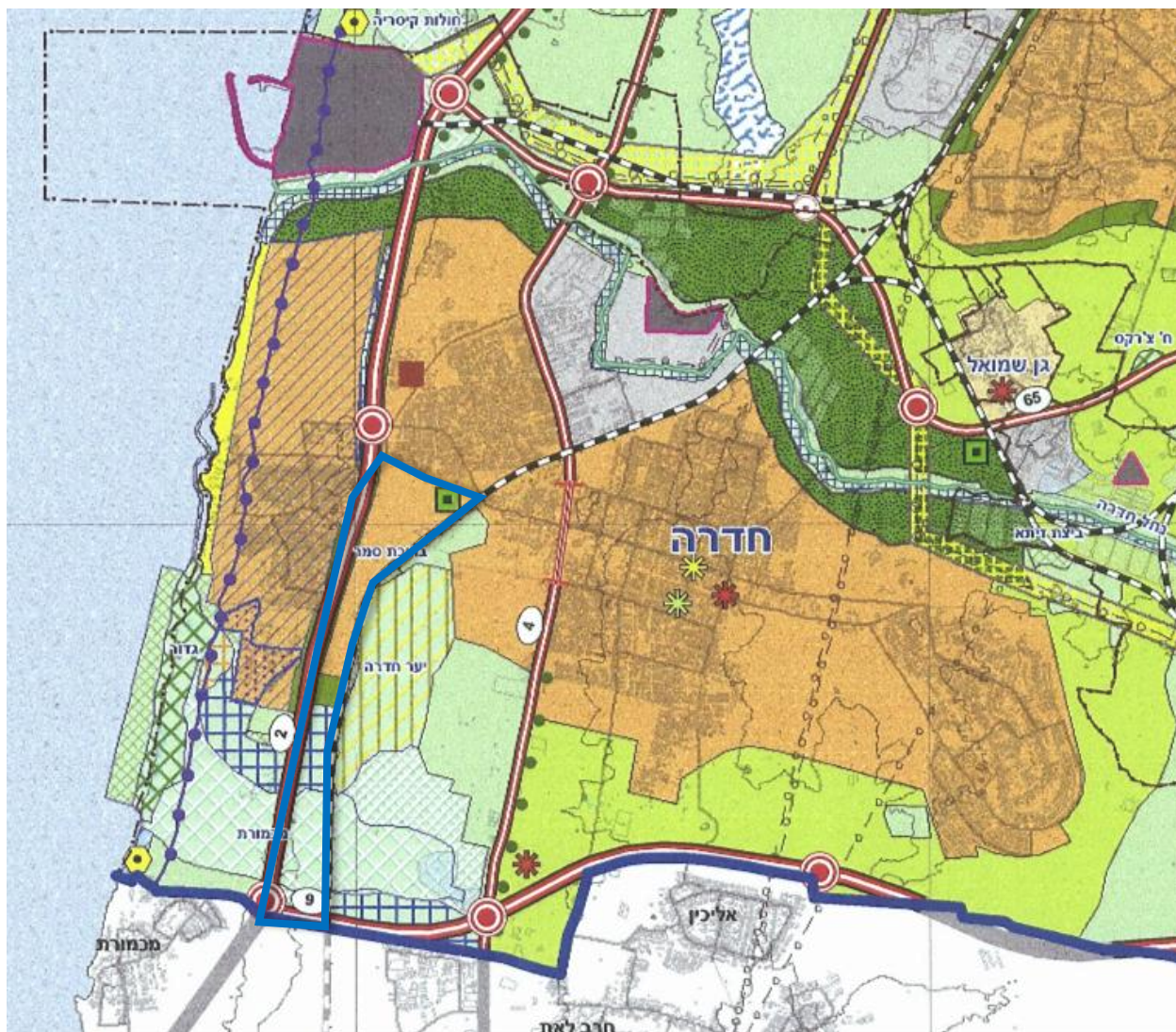
במסגרת התכנית מוצע גם שינוי תוואי והעתקה של קו הגז הקיים, וזאת לצורך התאמת התשתיות לתוואי המסילות החדש ולתיאום בין מערכות התשתית, התחבורה והפיתוח העירוני המתוכנן לאורך רצועת האנרג'י פארק.



מתוך תרשים סביבה לתשריט של 302-1350289

ניתוח סטטוטורי | תכנית מחוזיות תמ"מ 6 - מחוז חיפה (י.פ.13.05.2013)

תמ"מ 6 מחלקת את האזור בין אזור לפיתוח עירוני לשטח פתוח עירוני, פארק חופי וגן לאומי – כולם חלק ממערכת סביבתית כוללת של שטחים פתוחים מגוונים ברמה האזורית.



מקרא:

- אזור פיתוח עירוני
- שטח פתוח עירוני
- יער פארק חופי
- גן לאומי
- מרכז תחבורה
- מסילת ברזל
- דרך מהירה
- מחלף

ניתוח סטטוטורי | תכנית מתאר מקומית | חד/2020 (י.פ.01.04.2014)

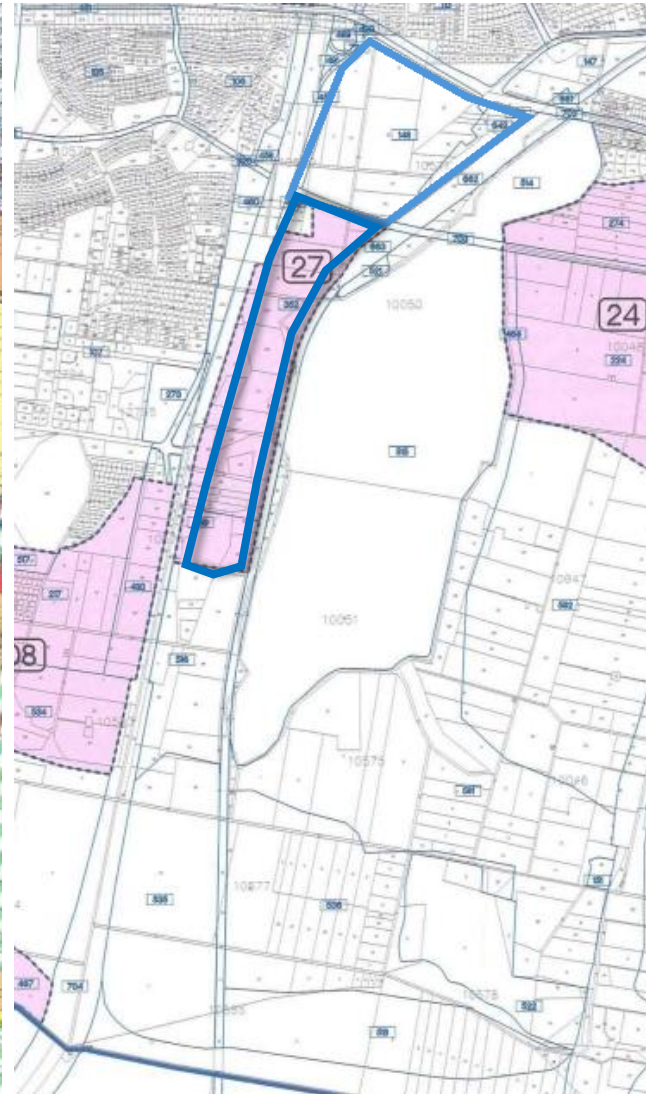
מתחם האנרג'י פארק הנו חלק מרצועת החוסן העירונית הכוללת את מתחם מס' 27 בתכנית המתאר.

שימושים עפ"י חד/2020

1. תעסוקה – תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים מסחריים, מוסדות לימוד פרטיים, שירותים רפואיים, מתקנים הנדסיים, חדרי כושר, מתקנים לספורט ופנאי, תחנות מוניות, שירותי רווחה, מסחר, מועדונים, בתי קולנוע, אולמות שמחות ומופעים, אצטדיון, מעבר קווי דלק, בנייני אחסון וקירור, מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.
2. שטח ציבורי פתוח – פארק, גן שכונתי/עירוני, שבילים לסוגיהם, קווי תשתית עירוניים תת"ק, מתקני משחק, רחבות וריהוט גן.
3. גן לאומי – לפי תמ"א 8 ולפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, שבילים, דרכים, נקודות תצפית, וקווי הולכת תשתיות תת"ק.
4. יער – עפ"י תמ"א 22 ותכניות תקפות.



מתוך תשריט מצב מוצע חד/2020

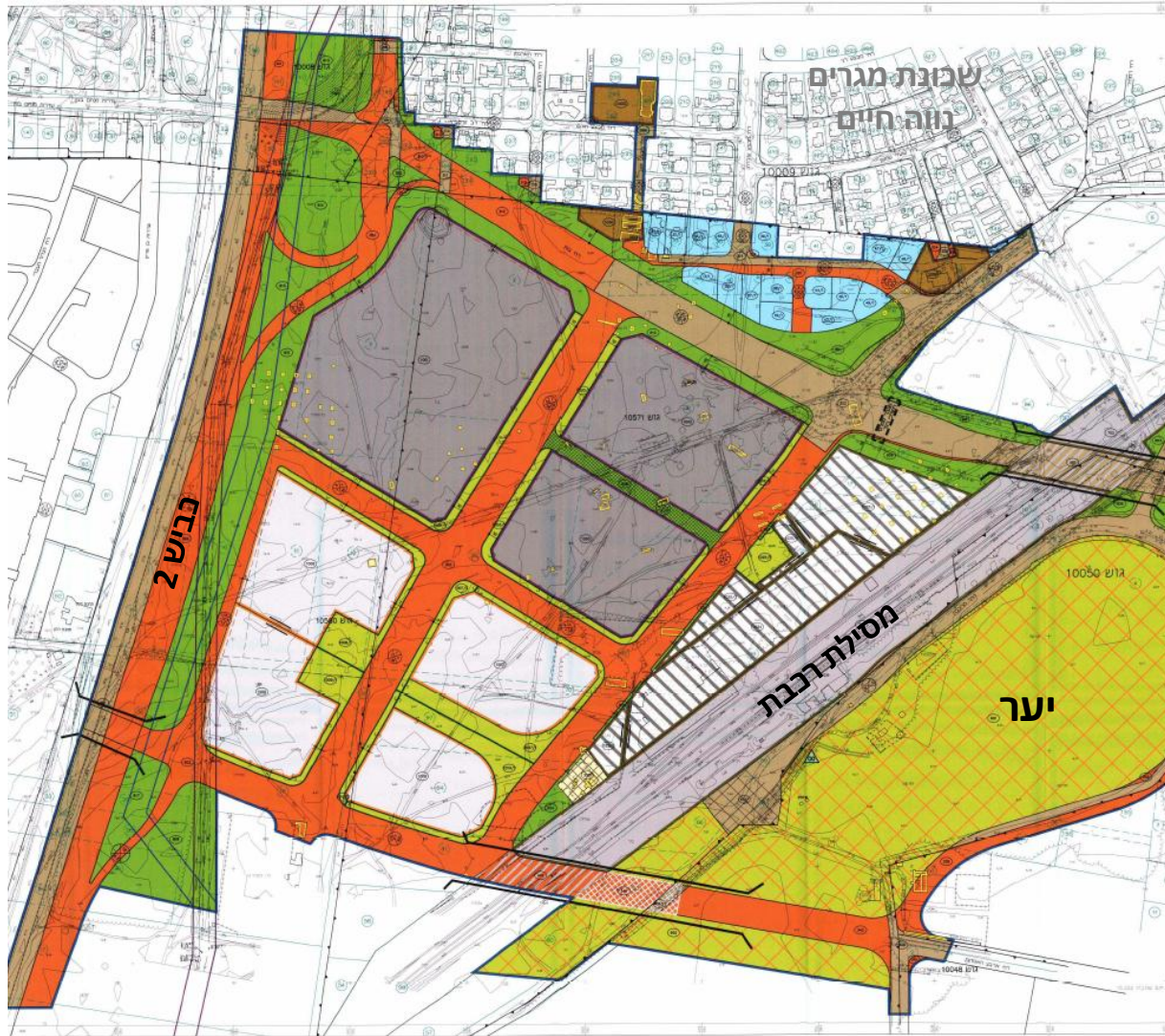


מתוך נספח מתחמי תכנון חד/2020

מקרא:

יעוד עפ"י תכנית מאושרת (חד/1300)	
מרכז תחבורה	
תעסוקה	
שטח ציבורי פתוח	
יער	
גן לאומי	

ניתוח סטטוטורי | תכניות מפורטות במתחם | 1300/חד – פארק עסקים חדרה (י.פ.26.11.2009)



מתוך תשריט מצב מוצע חד/1300

התכנית, כפי שאושרה, מציעה מוקד עירוני ייחודי בשל מיקומו, אשר יכלול שטחי מסחר משרדים ומרכז תחבורה.

פארק עסקים ומסחר

שימושים: בנוסף לשימושים המותרים בפארק עסקים, יותר מסחר קמעונאי בהיקף גדול, מועדונים, בתי קולנוע, אולמות שמחה, מופעים ובידור.
מספר קומות: 24 קומות | 220% בניה

מרכז תחבורה

שימושים: מסוף תחבורה ציבורית הכולל: תחנת רכבת, אוטובוסים ומוניות, חניון ציבורי, משרדים ומסחר.
מספר קומות: 6 קומות (2 קומות למסוף ו-4 קומות לחניון)

פארק עסקים

שימושים: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים מסחריים, שרותי רווחה לעובדים (גני ילדים, מעונות יום, בריכות שחיה וכד')
מספר קומות: 24 קומות | 220% בניה

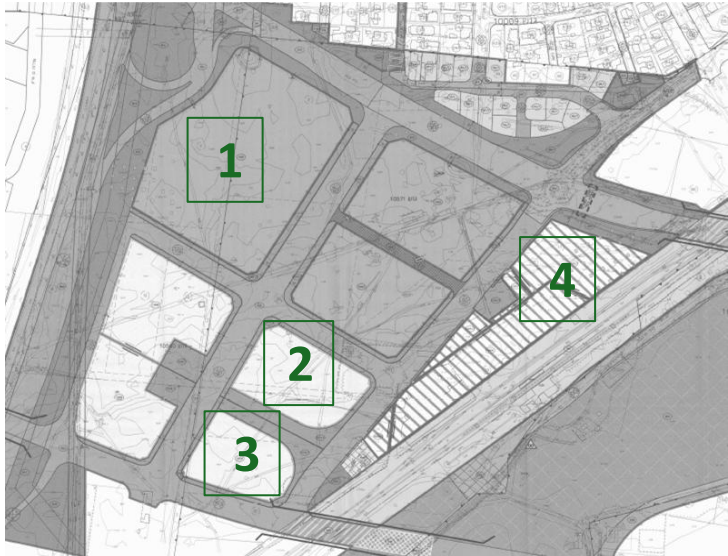
מקרא:

- פארק עסקים ומסחר
- פארק עסקים
- מרכז תחבורה
- מתקן הנדסי
- שטח פרטי פתוח
- שטח ציבורי פתוח
- גשר

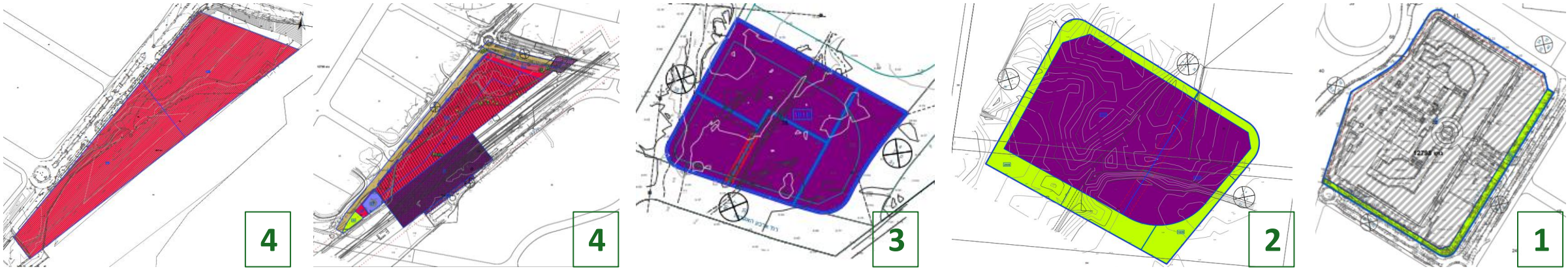
ניתוח סטטוטורי | תכניות מפורטות במתחם

בתחום האנרג'י (1300/חד) פארק קיימות מס' תכניות נקודתיות מאושרות:

- 1 תכנית מס' 302-1239938: מתחם מול החוף העצמת אחוזי הבניה לתעסוקה ומסחר (הומלצה להפקדה)
- 2 תכנית מס' 302-0091850: תכנית לחלוקת מגרש 1007 (י.פ. 09.02.2017)
- 3 תכנית מס' 302-0105833: תכנית מאושרת לחלוקת מגרש 1010 (י.פ. 16.02.2017)
- 4 תכניות מס' 302-1317718 / 302-0473280: מרכז תחבורה משולב מסחר ומשרדים (י.פ. 26.02.2019 / 26.06.2025)



מתוך תשריטי מצב מוצע:

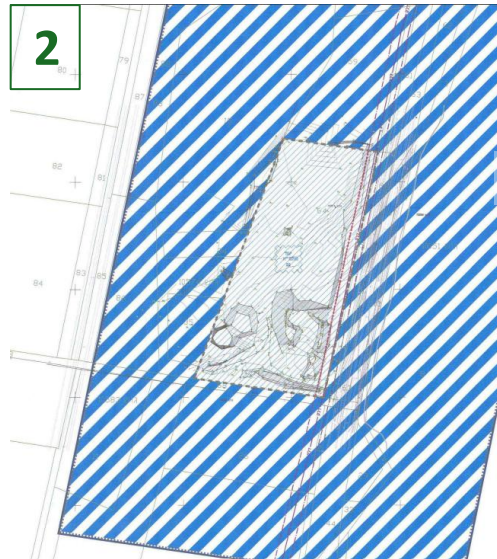


ניתוח סטטוטורי | תכניות מפורטות בחלק הדרומי

מדרום למתחם האנרג'י פארק ומתחם 27 המתארי, קיימות שתי תכניות מאושרות המסדירות את המחצבות הקיימות לטובת יעוד השטח העיקרי שהוא שטח פתוח ויער:

1 חד/1340 (י.פ. 08.08.2007): הקמת אתר לסילוק פסולת יבשה כיעוד ביניים זמני לצורך מילוי בור החציבה והסדרת הקרקע, כחלק משיקום האתר והסדרתו לקראת ייעודו הסופי כשטח פתוח עירוני ויער פארק חופי. תת"ל 65/א משנה תכנית זו.

2 חד/1362 א (י.פ. 28.04.2010): התכנית קבעה הוראות לשיקום מחצבה ע"י הטמנת פסולת יבשה לקראת ייעודו הסופי כשטח יער פארק חופי.

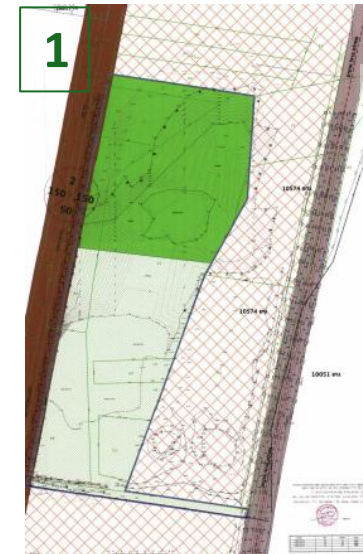


מתוך תשריט מצב מוצע חד/1362 א

מקרא:
מגבלות בניה ופיתוח
פארק חופי לפי תמ"א 22



מתוך תשריט מצב תת"ל 65/א



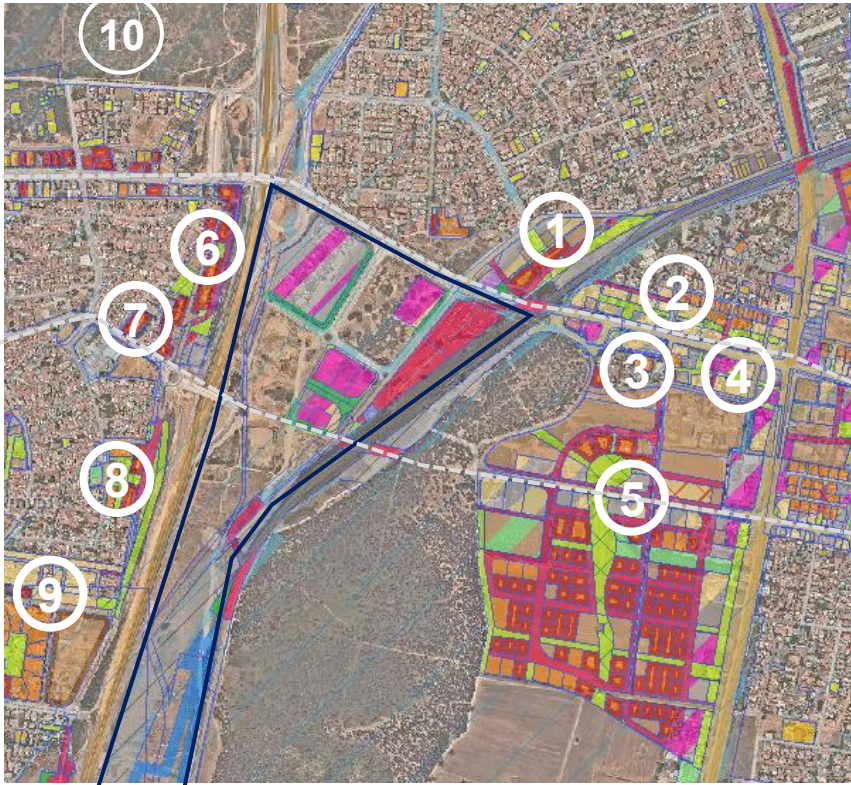
מתוך תשריט מצב מוצע חד/1340

מקרא:
שטח ללא יעוד
שטח פתוח עירוני
יער פארק חופי

ניתוח סטטוטורי | תכניות מפורטות גובלות במתחם

בסמיכות לאנרג'י פארק קיימות תכניות מאושרות/ בהכנה למתחמי מגורים ושימושים מעורבים הכוללות היקף המגורים של כ- 26,000 יח"ד בנוסף למצאי הקיים בשכונות הוותיקות הגובלות, בכלל זה:

1. תכנית מס' 302-0919522 – תנופורט – תכנית הגובלת מעברו הצפוני של ציר דוד שמעוני ומציעה 724 יח"ד.
2. תכניות סלע ביתר ורסקו - תכנית מס' 302-0400754 – ו- 302-0892729 – מתחם מגורים לאורך ציר הכניסה לעיר, דוד שמעוני, המציעות 1,982 יח"ד.
3. תכנית מס' 302-1352137 - מתחם העגור – בדופן הדרומית של דוד שמעוני מתחם לכ- 600 יח"ד.
4. מתחם גזית- 931 יח"ד (בתכנון)
5. תכנית מס' 302-0415265 - מתחם 24 – שכונת מגורים בין כביש 4 לפארק יער חדרה. מציעה 4,900 יח"ד.
6. תמ"ל/2015 – שכונת מגורים הגובלת ממערב למתחם האנרג'י פארק מעברו השני של כביש 2 מציעה 1,860 יח"ד.
7. תכנית מס' 302-0707414 הגדוד העברי- 274 יח"ד.
8. תכנית מס' 302-1136548- מתחם צעירים- 1,088 יח"ד (בתכנון).
9. מתחם שבטי ישראל- 1,700 יח"ד (בתכנון)
10. רובע הים- כ- 12,000 יח"ד (בתכנון)

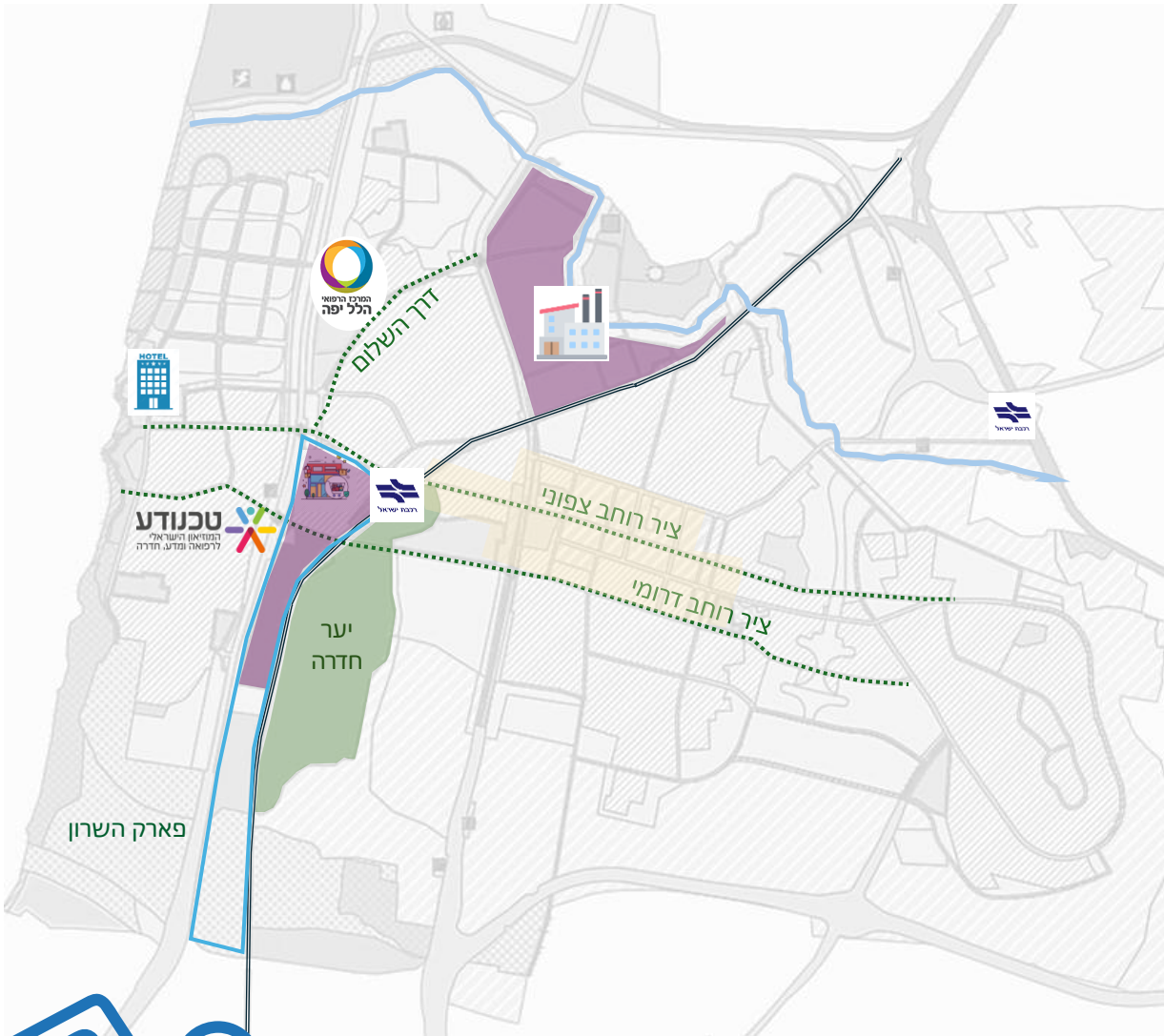


פרק ב' – אפיון המתחם

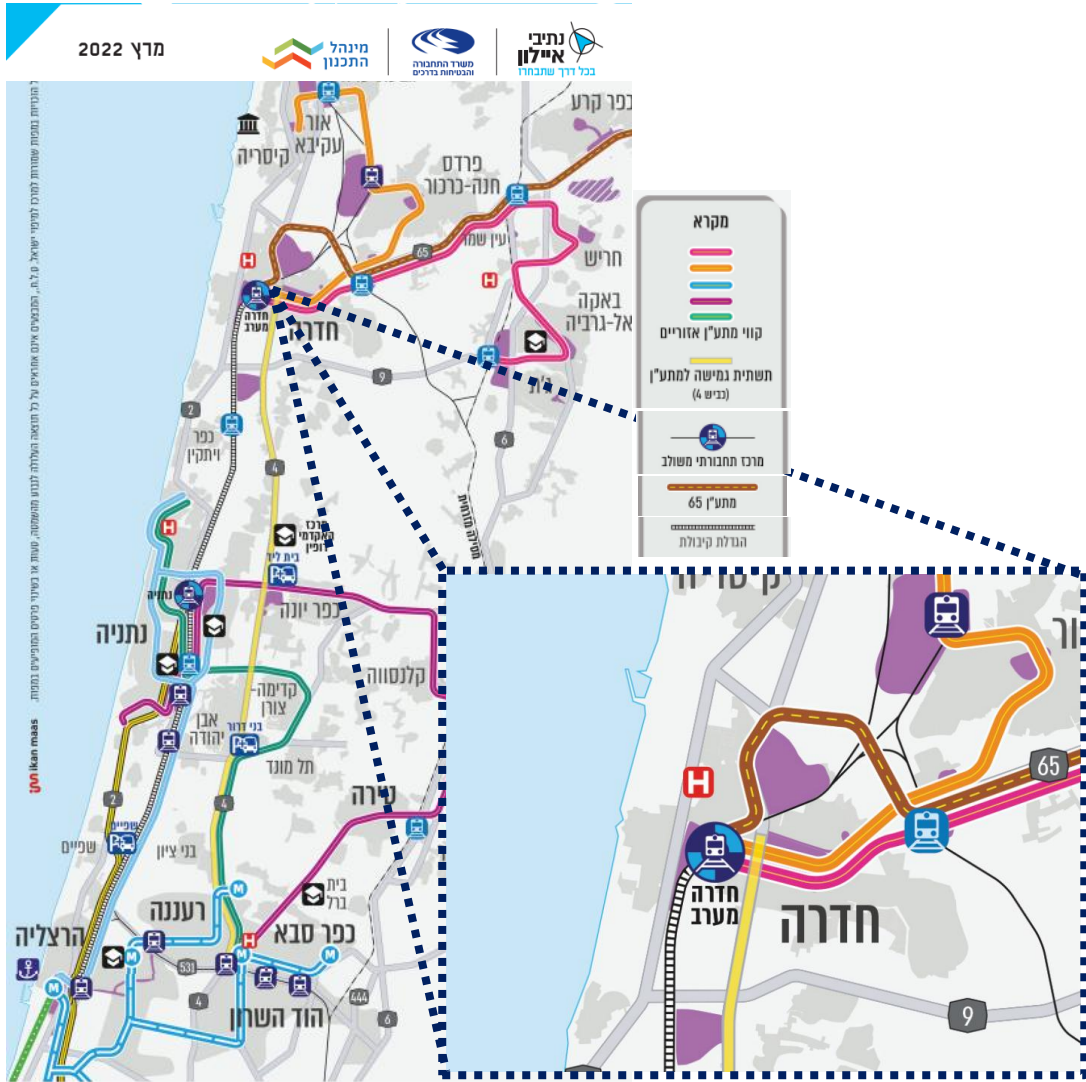
אפיון המתחם | מוקדים עירוניים ואזריים

האנרגי' פארק ומתחם 27, ממקום כשער הכניסה לעיר מכביש 2 בין שני צירי רוחב (מזרח-מערב) משמעותיים בעיר: מצפון ציר דוד שמעוני, ומדרום רח' יהודי פקיעין הממשיך את רח' בוארון בגבעת אולגה ממזרח. מיקום אסטרטגי זה מאפשר למתחם להיות בקרבת כמה מהמוקדים המרכזיים של העיר:

- **מתחם הטכנודע - המוזיאון הישראלי לרפואה ומדע:** מרכז ייחודי לחינוך מדעי וטכנולוגי הכולל מוזיאון הרפואה היחיד בישראל, פלנטריום מתקדם, מצפה כוכבים, מעבדות מדע וטכנולוגיה, פארק מדע אינטראקטיבי ויחידה לסימולציה רפואית.
- **המרכז הרפואי הלל יפה:** בית חולים ממשלתי המשתר אוכלוסייה של כ-450 אלף תושבים, במרחב המשתרע מזיכרון יעקב בצפון עד נתניה בדרום, מחוף הים התיכון במערב ועד כפר קרע במזרח. המרכז נקרא על-שם ד"ר הלל יפה, רופא מושבות האזור בתקופת העלייה הראשונה. המרכז עתיד להתפתח כמרכז רפואי מחקרי המשלב תעסוקה ומסחר.
- **תחנת רכבת מערב והמתח"ם:** השטח משמש היום לחניון עירוני ואחסנה עבור רכבת ישראל. מתוכנן: מרכז תחבורה הכולל: מסוף רכבת ותחנה מרכזית, משרדים ומסחר, חניונים ציבוריים, אולמות נוסעים ושימושים נוספים לטובת תפקוד מרכז התחבורה.
- **אזה"ת:** בצפון העיר גובל בכביש 4 קיים אזור תעשייה המתאפיין בתעשייה כבדה ומזהמת, תעשייה קלה, תעסוקה ומסחר.
- **מלונאות וחופי הרצה:** בקצה המערבי של שני צירי הרוחב ולארוך רצועת החוף קיים ומתפתח מתחם מלונאות ונופש של חדרה.



אפיון המתחם | קישוריות ותנועה | תכנית אסטרטגית להסעת המונים 2050 - מרחב נתניה חדרה



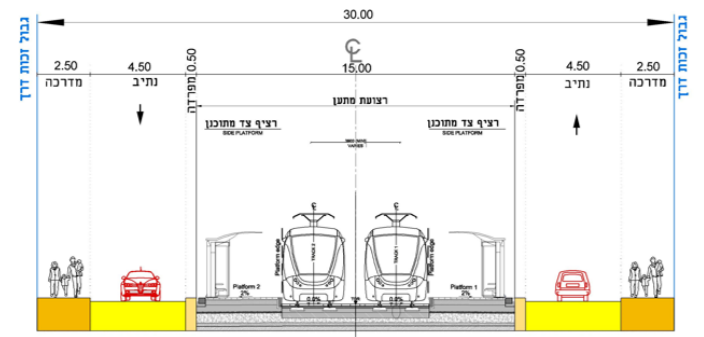
במסגרת התכנית האסטרטגית להסעת המונים במרחב נתניה חדרה מוצעים בחדרה:

- האב תחבורתי רב מערכתי בתחנת רכבת חדרה מערב.
- שני צירי הסעת המונים המשרתים את מרכז העיר חדרה, בנוסף למתע"ן 65 המקודם במקביל.
- תשתית גמישה להסעת המונים בחדרה דרומה לאורך כביש 4.



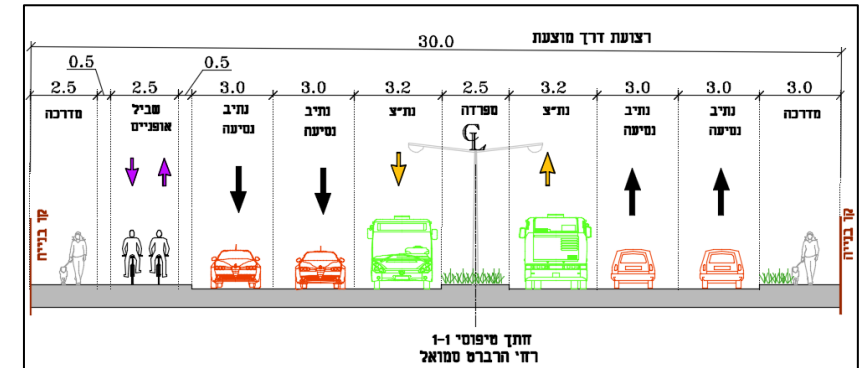
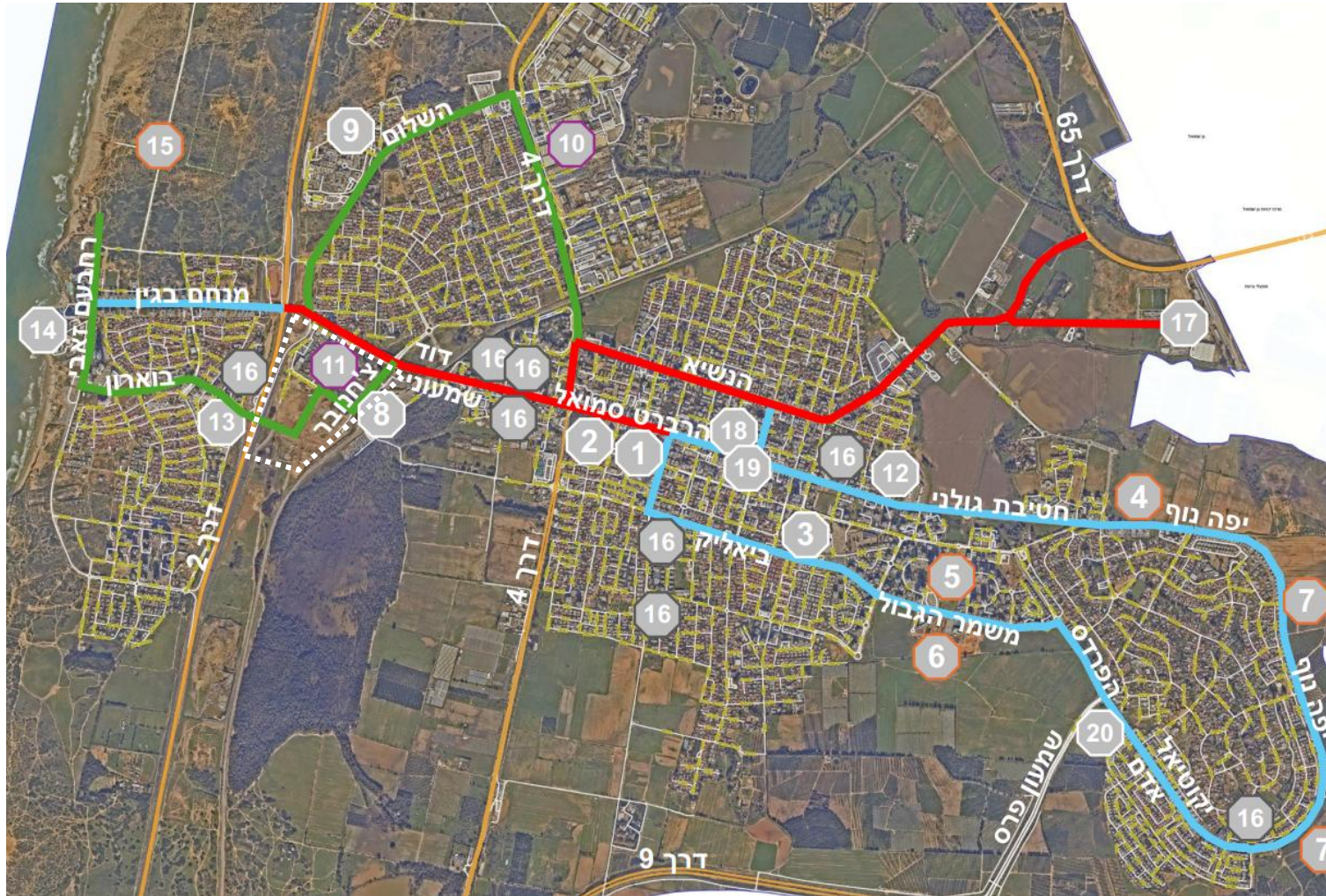
איור 4 תרחישי מימוש 2050 - גודל אוכלוסייה והיקף תעסוקה בישובים

חיוזק מוקדים		הפרדת מטרופולינים		רשות
מקומות עבודה	אוכלוסייה	מקומות עבודה	אוכלוסייה	
130,500	385,200	147,000	321,200	נחניה
93,000	295,100	54,400	149,000	חדרה
33,400	14,000	14,000	73,400	אום אל פחם
22,000	7,600	7,600	53,400	באקה אל גרביה - גית
10,300	100,300	6,000	53,200	חריש
20,000	90,500	7,000	55,400	כפר יונה
14,800	86,800	9,000	63,000	טייבה



אפיון המתחם | קישוריות ותנועה | תכנית אב לתחבורה ציבורית לשנת 2040

שילוב הנת"צים במרחב העירוני יאפשר נגישות גבוהה, הפחתת גודש תנועה ופליטות מזהמים, לצד חיזוק הרחובות במרחבים עירוניים פעילים ונעימים להולכי רגל ורוכבי אופניים.



ברוב הצירים המתוכננים, נתיבי התחבורה הציבורית (נת"צים) ימוקמו במרכז זכות הדרך, במטרה לחזק את הצירים המסחריים, לשפר את רציפות התנועה ולאפשר תכנון עירוני אינטגרטיבי בין תחבורה, מסחר ומרחב ציבורי פעיל. שילוב נת"צ במרכז זכות הדרך יאפשר התאמה עתידית קלה לשדרוג המערכת למתע"ן (מערכת תחבורה עתידת נוסעים).

אפיון המתחם | קישוריות ותנועה במרחב

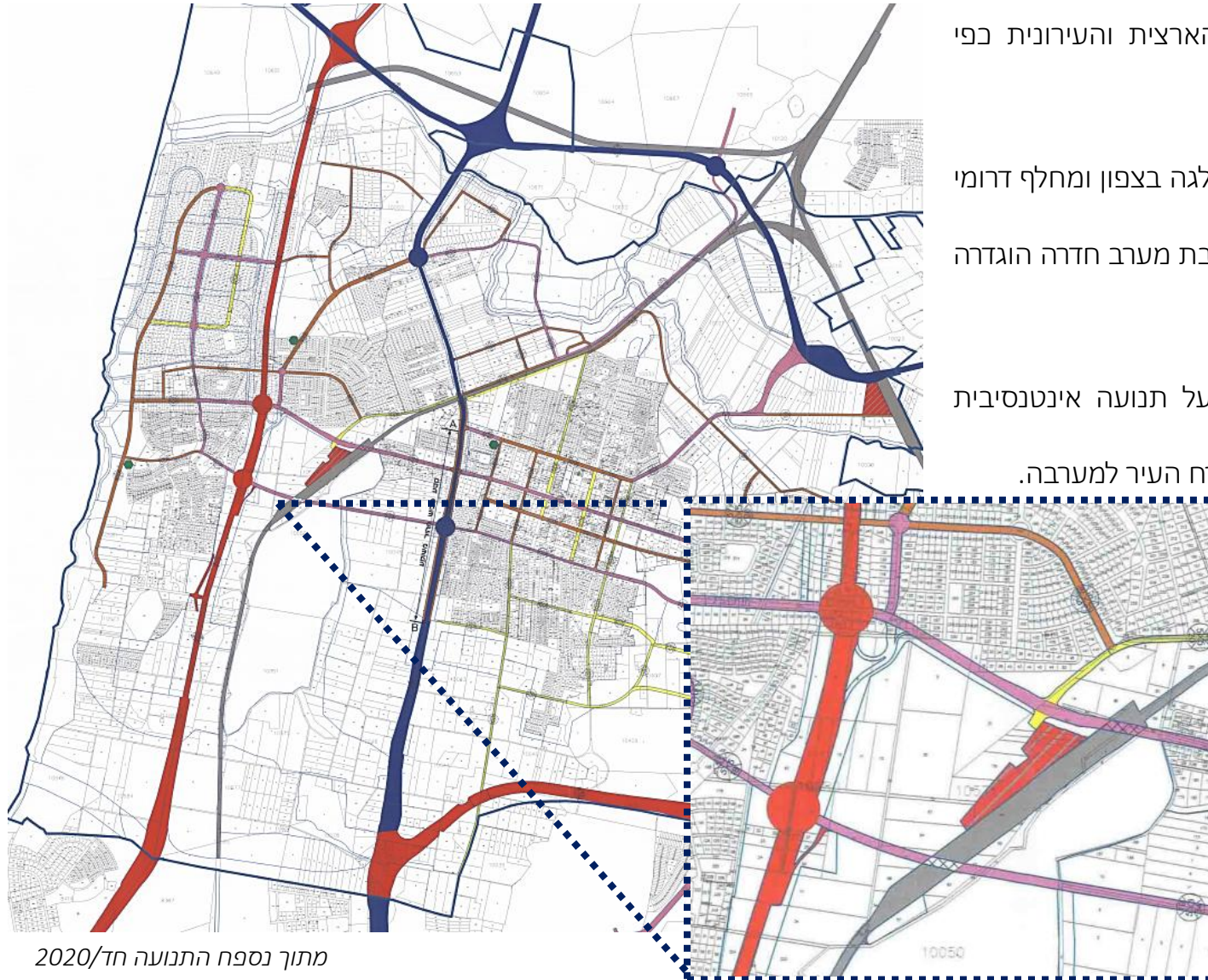
האנרג'י פארק ומתחם 27 גובלים בעורקי תנועה משמעותיים ברמה הארצית והעירונית כפי שמוגדרים בחד/2020:

עורקי תנועה ברמה בינעירונית "דרכים אורכיות":

דרך מס' 2 - המתחם מחובר למערכת הדרכים הארצית באמצעות מחלף אולגה בצפון ומחלף דרומי חלקי, המאפשרים גישה ישירה מכביש החוף. מסילת החוף - מחברת בין מטרופולין תל אביב למטרופולין חיפה. תחנת רכבת מערב חדרה הוגדרה כ-HUB תחבורתי מצוייה בלב מתחם האנרג'י.

צירי תנועה "רוחביים" מזרח-מערב ברמה העירונית (עורקית):

רח' דוד שמעוני-יצחק שמיר-מנחם בגין: ציר עירוני עורקי משמעותי בעל תנועה אינטנסיבית המחברת בין מזרח העיר עד לרצועת החוף במערב (כ-1.5 ק"מ מהמתחם). רח' ארבע האגודות-הרב ניסים: ציר עירוני עורקי (בתכנון) אשר יחבר בין מזרח העיר למערבה.



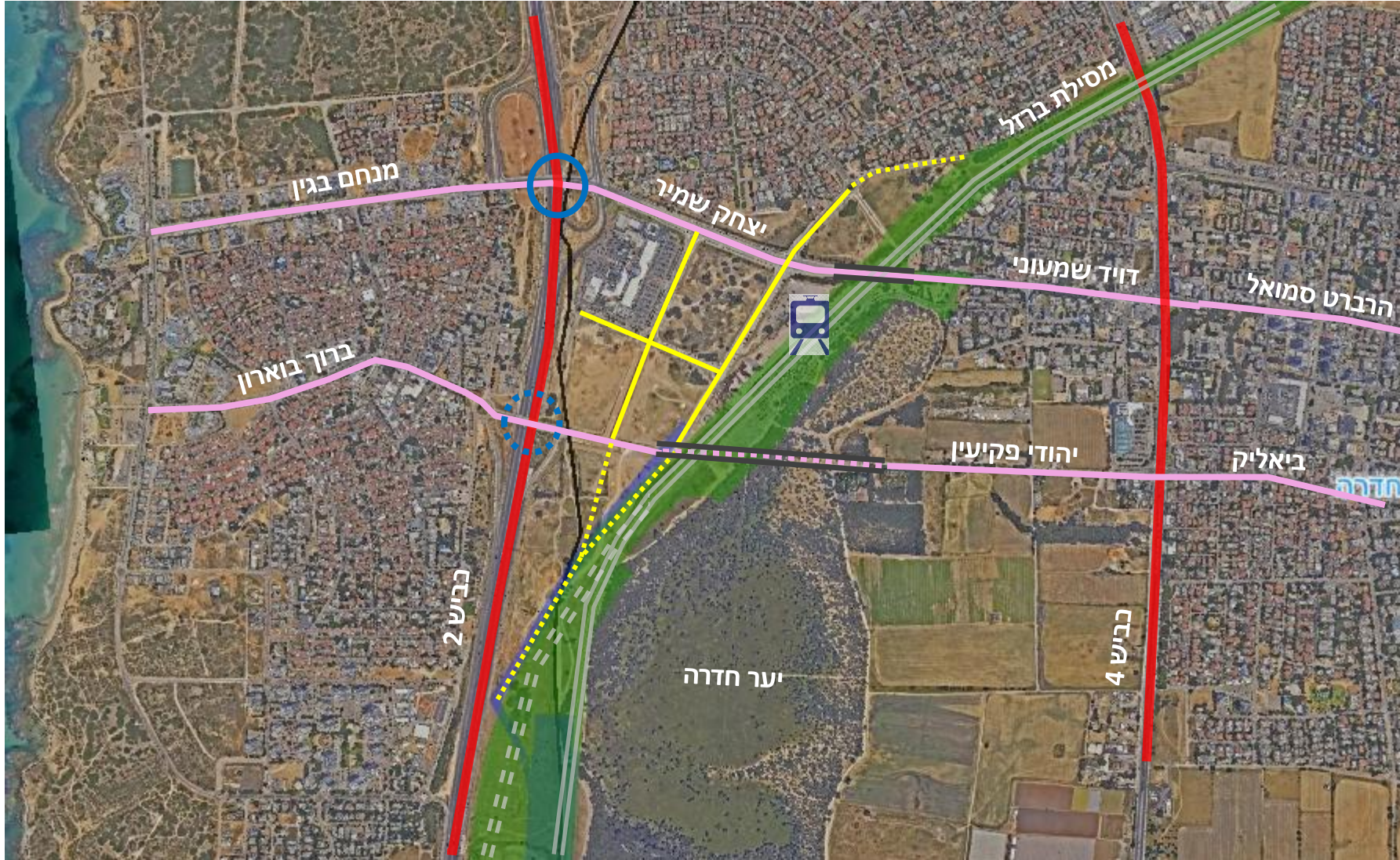
מתוך נספח התנועה חד/2020

מקרא:

- מרכז תחבורה
- מחלף
- דרך בינעירונית מהירה
- דרך בינעירונית ראשית
- דרך עירונית עורקית
- דרך עירונית מאספת
- דרך מאספת משנית

אפיון המתחם | קישוריות ותנועה במתחם

מתחם אנרג'י פארק נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה הודות לשילוב בין דרכים ארציות, דרכים עירוניות ומסילת רכבת. המתחם מחובר למערכת הדרכים הארצית באמצעות **מחלף אולגה** בצפון ו**מחלף דרומי חלקי**, המאפשרים גישה ישירה מכביש החוף. בתוך המתחם קיימת **רשת דרכים פנימית קיימת ומתוכננת**, המגדירה את תוואי הפיתוח העתידי ומבטיחה חיבור יעיל בין אזורי הפעילות השונים.

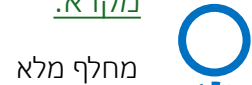


- מקרא:**
-  מחלף מלא
 -  מחלף חלקי
 -  מרכז תחבורה משולב
 -  מסילת ברזל קיימת
 -  מסילת ברזל מובפלת תת"ל 65/א
 -  דרך בינעירונית מהירה
 -  דרך עירונית עורקית
 -  דרך מאספת משנית
 -  דרך מאספת להשלמה
 -  קווי דלק קצאא 1000

אפיון המתחם | קישוריות ותנועה במתחם - חתכים



מקרא:



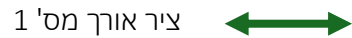
מחלף מלא



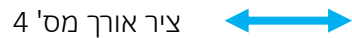
מחלף חלקי



מרכז תחבורה משולב



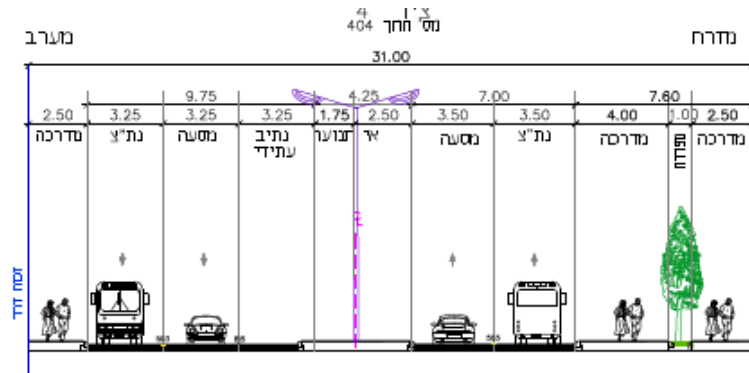
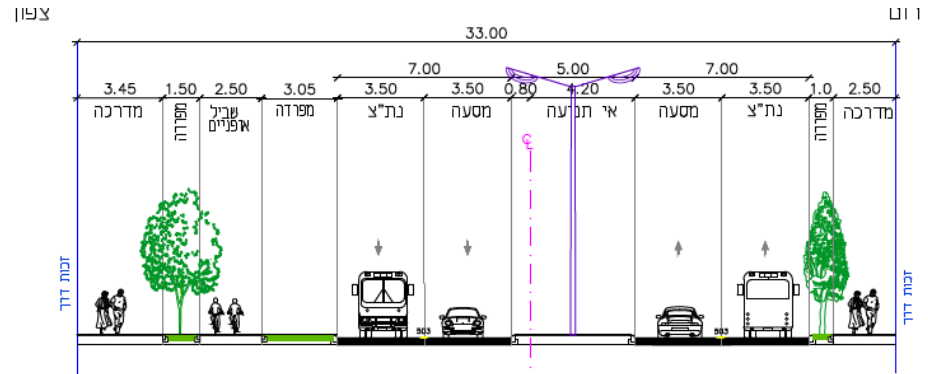
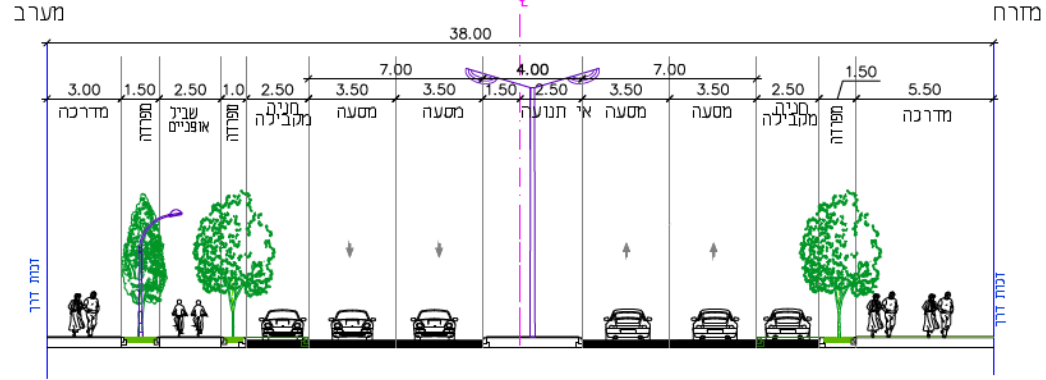
ציר אורך מס' 1



ציר אורך מס' 4



ציר רוחב יהודי פקיעין



חתך טיפוסי ציר אורך מס' 1:
רוחב זכות דרך 38 מ' מאופיין בחניה לאורך שני צידי הדרך ושביל אופניים בצד המערבי של הרחוב

חתך טיפוסי ציר רוחב יהודי פקיעין:
רוחב זכות דרך 33 מ' מאופיין בנת"צ ימני ושביל אופניים בצד הצפוני של הדרך

חתך טיפוסי ציר אורך מס' 4:
רוחב זכות דרך 31 מ' מאופיין בנת"צ ימני ומהווה ציר גישה למתחם

אפיון המתחם | טבע עירוני

מתחם אנרג' פארק ממוקם בלב מרקם עירוני מתהווה, עטוף במאפיינים האורבניים המרכזיים של חדרה. מצפון, ממזרח וממערב גובלים בו אזורי פיתוח עירוניים פעילים ומתוכננים, בעוד שבדרום ובמערב נשמרים שטחים פתוחים בעלי אופי נופי-טבעי – בהם יער חדרה ושטחים פתוחים מוגנים.

המיקום במפגש שבין העיר הבנויה למרחב הפתוח ממקם את המתחם על רשת השדרות הירוקות של העיר, ומשמש חוליה מקשרת בין אזורי התעסוקה והפיתוח העירוני לבין מערכות הטבע, הנוף ורצועת החוף. **שילוב זה מחזק את זהותו של אנרג' פארק כמרחב חדשני השואף ליישם עקרונות של עיר חוף ירוקה ובר-קיימא:**

- **יער חדרה ובריכת החוף** – ממערב למתחם, יער עצי אקליפטוס אשר נטע בין השנים 1897-1905 כחלק מפתרון ניקוז ביצות חדרה ומתפרש ע"פ שטח של כ-1500 דונם. כיום היער רווי פינות נופש ובילוי וכן מהווה נקודה על שביל ישראל. בתחום היער בריכות חוף - בית גידול עונתי ייחודי, שרידים לביצות חדרה.
- **פארק השרון ובריכת היער** - גן לאומי מוכרז. מאפיינים של יער פארק.
- **שמורת חוף גדור** – מצוק כורכר בגובה של כ-20 מ' המתנשא מעל חוף צר מדרום לשכונת אולגה. רכס כורכר ומפרצי החוף השתמרו במצבם הטבעי ומהווים בית גידול עשיר לצמחייה ובעלי חיים ייחודיים.



מתוך חד/2020: פרישת שטחים ירוקים



פארק השרון



שמורת חוף גדור

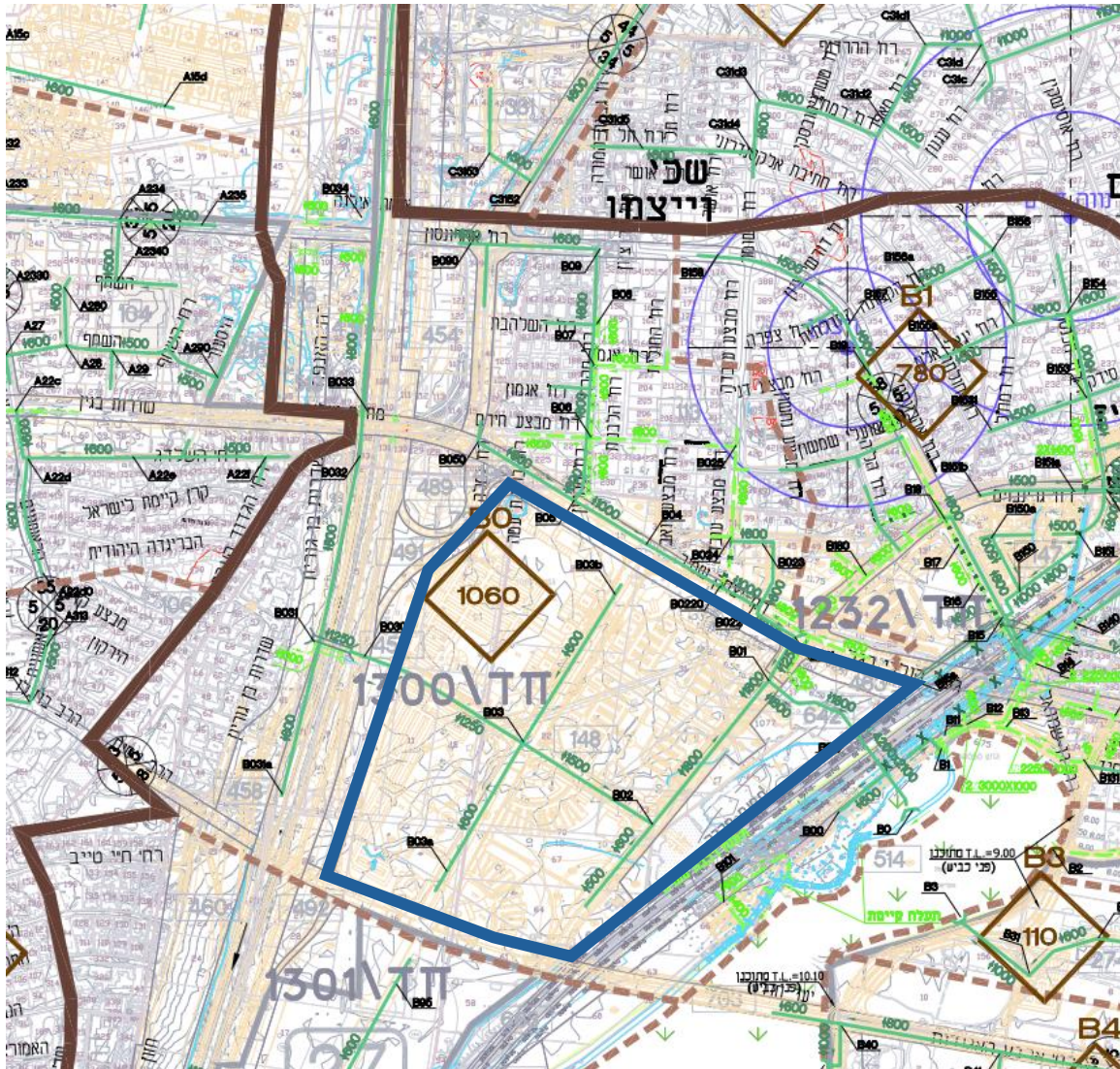


יער חדרה

אפיון המתחם | תשתיות | ניקוז

מתחם אנרג'י פארק ממוקם בתחום **אגן הניקוז של נחל חדרה**, ומהווה חלק מהמדרון המערבי של העיר, המתנקז מערבה לכיוון הים. הטופוגרפיה באזור מתונה, עם שיפועים עדינים ממזרח למערב, והנגר העילי מתועל כיום ברובו למערכות קיימות לאורך רחוב צ'חנובר, רחוב משה ארד ומערכת הניקוז הראשית העוברת במקביל למסילת הרכבת.

בהתאם לנתוני תכנית האב לניקוז חדרה, שטח המתחם מוגדר **כמרחב בעל רגישות הידרולוגית בינונית**, המחייב ניהול נגר בר-קיימא (Sustainable Drainage) באמצעות שילוב פתרונות טבעיים ומלאכותיים כאחד.

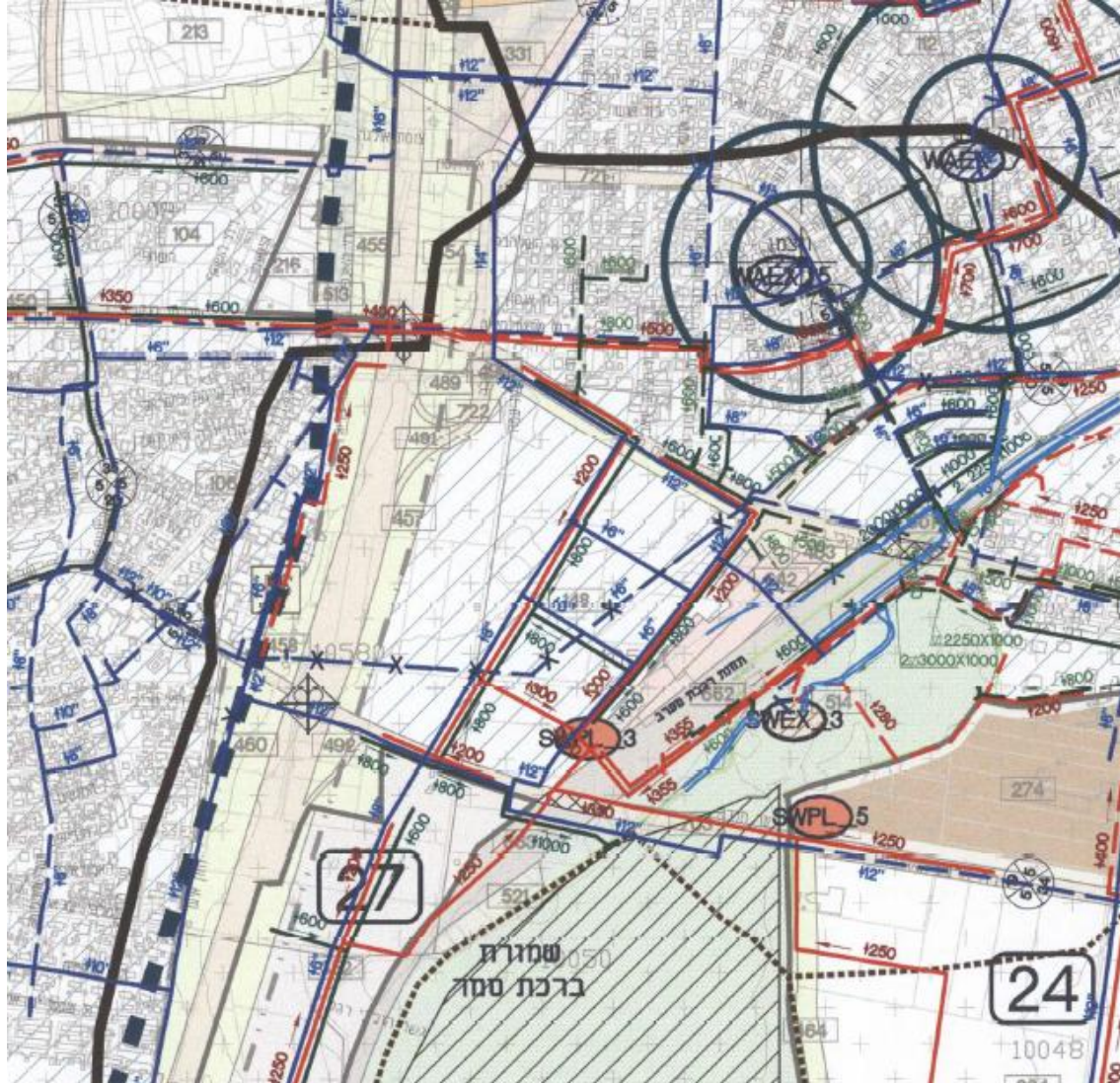


מתוך תכנית אב לניקוז 2016

מקרא:

- גבול אגן היקוות —————
- גבול תת אגן נקז מוצא - - - - -
- שטח אגן נקז מוצא 3,000
- קו ניקוז קיים - - - - -
- קו ניקוז מתוכנן —————
- תעלת ניקוז קיימת —————
- תעלת ניקוז תוכננת —————

אפיון המתחם | תשתיות | מים וביוב



מתוך נספח תשתיות חד/2020

בהתאם לנספח התשתיות של תכנית חד/2020 ולפי תכניות האב העירוניות, מערכת התשתיות באזור אנרג'י פארק הותאמה מראש לצרכים של אזורי תעסוקה ומסחר, תוך שימוש במקדם צפיפות אוכלוסייה של כ-5,600 נפש, המבוסס על מקדם צפיפות 2 (לעומת מקדם 3.5 המשמש למתחמי מגורים).

בשטח המתחם קיימת תחנת שאיבה מרכזית, הגובלת במסילת הרכבת ובתחנת הרכבת חדרה מערב – עובדה היוצרת מגבלות בנייה ופיתוח בסביבתה. בהתאם לכך, כל תכנית מפורטת שתוגש במתחם תחויב בתיאום מוקדם עם חברת "מי חדרה" לצורך בחינת הקיבולת, ההיתכנות ההנדסית והתאמת המערכות.

קווי מים וביוב קיימים לאורך הרחובות הראשיים בכיוון צפון-דרום (רח' פרופ' צ'חנובר ורח' פרופ' משה ארד). עם זאת, נוכח הגידול הצפוי בהיקפי התעסוקה והעומסים על רשתות ההולכה, יידרש תכנון הנדסי מחודש ומפורט של כלל מערכות המים והביוב במתחם. השדרוגים והתוספות יתבצעו בהתאם לשימושים המותרים במסמך המדיניות בלבד, ולצורך תמיכה בפעילות התעסוקה המתוכננת.

הרשת הקיימת, כמו גם זו שתשודרג במסגרת זו, אינן נועדו ואינן יוכלו לספק מענה לשימושים למגורים, הן מבחינת קיבולת והן מבחינת אופי התכנון.

תשתיות רטובות:

מערכת מים

מתקן מים קיים/מתוכנן



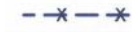
קו מים קיים



קו מים מקורות קיים



קו מים קיים לביסול



קו מים מתוכנן



קידוחים קיימים



רדיוס מגן בי



רדיוס מגן גי



מערכת ביוב

מתקן ביוב קיים/מתוכנן



קו ביוב קיים



קו ביוב קיים לביסול



קו ביוב מתוכנן



קורי סניקה לביוב

קו סניקה קיים



קו סניקה קיים לביסול



קו סניקה מתוכנן



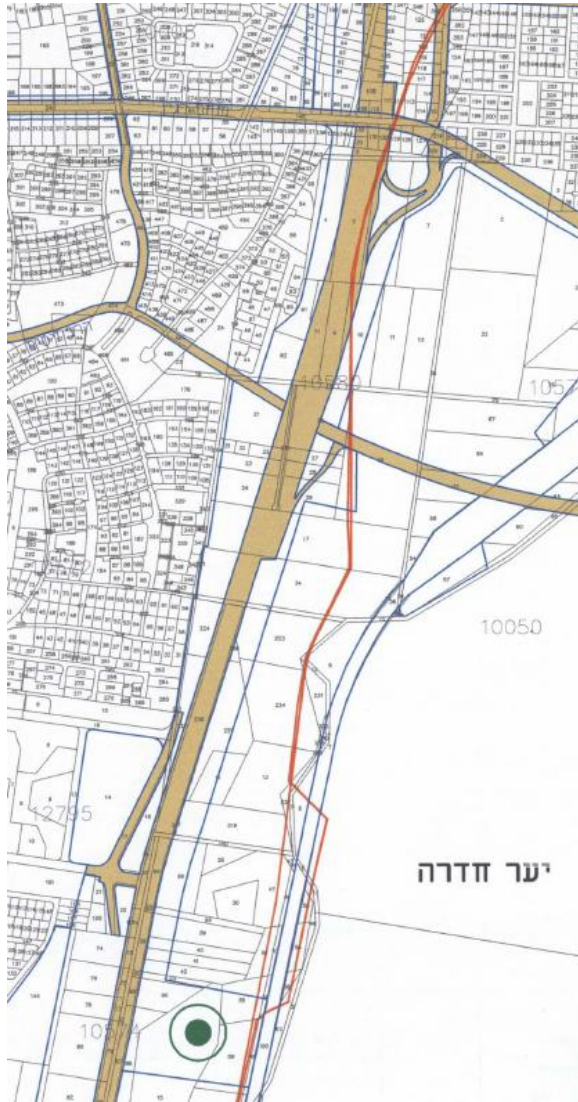
אפיון המתחם | תשתיות | דלק, גז ופסולת

בשטח אנרג'י פארק ובסביבתו עוברים **קווי דלק וקצא"א** (קו צינור אילת-אשקלון), הנחשבים לתשתיות לאומיות אסטרטגיות. קווים אלה מהווים חלק ממערך הולכת הדלק הארצי ומקושרים למתקנים הפועלים באזור קצא"א 1000, הממוקם מדרום למתחם.

בנוסף, המתחם ממוקם בסמיכות לתוואי **קווי הגז** הארציים, החוצים את המרחב ממזרח למערב ומהווים חלק בלתי נפרד ממערך האנרגיה הלאומי. סמיכות זו יוצרת מצד אחד יתרונות תפקודיים וכלכליים, בזכות הנגישות הישירה לתשתיות אנרגיה קיימות, אך מנגד גם מגבלות תכנוניות ובטיחותיות מהותיות המשפיעות על אופן הפיתוח והבינוי במתחם.

מיקומם של הקווים בשטח המתחם מחייב הקפדה על תיאום תכנוני מוקפד והתאמה להוראות הבטיחות וההגנה הסביבתית שנקבעו על ידי משרד האנרגיה, המשרד להגנת הסביבה וחברת קצא"א.

בדרום-מערב מתחם אנרג'י פארק ובסמוך למסילת הרכבת ממוקם **אתר ההטמנה הישן של חדרה**, אשר שימש במשך שנים לקליטת פסולת עירונית ובניין. האתר נמצא כיום בתהליך סיום פעילות ושיקום סביבתי, כחלק ממדיניות המשרד להגנת הסביבה ומגמת העירייה להשבת הקרקע לשימושים אזרחיים. האתר מהווה מרכיב משמעותי במארג הקרקעי של המתחם, הן בשל גודלו והיקף השפעתו על תשתיות ותכנון סביבתי, והן בשל מיקומו האסטרטגי בין העיר לבין רצועת החוף ויער חדרה.



נספח תשתיות חד/2020

אתר הטמנה אזורי לפסולת יבשה



קווי דלק "6" + "10"



מתוך תרשים סביבה 302-1350289 תצ"א אזור הטמנה יוני 2025



סיכום אפיון המתחם | S.W.O.T מודל לניתוח חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים

חוזקות (Strengths)

- מיקום אסטרטגי – המתחם ממוקם בין כביש 2 לכביש 4, בסמוך למסילת הרכבת חדרה מערב, ונהנה מנגישות תחבורתית גבוהה במישור הארצי והעירוני.
- נגישות לתשתיות לאומיות – סמיכות לתשתיות אנרגיה (קווי גז, דלק, קצא"א) מאפשרת פיתוח אזור תעסוקה עתיר אנרגיה ותעשייה מתקדמת.
- שלד סביבתי עשיר – קרבה ליער חדרה, נחל חדרה, פארק השרון ורצועת החוף יוצרת יתרון סביבתי ונופי משמעותי וערך מוסף לאזור תעסוקה ירוק ובר-קיימא.
- תשתיות עירוניות קיימות – רשת כבישים ראשית, תשתיות ביוב ומים, ותחנת שאיבה פעילה מהווים בסיס לתכנון מהיר וישים.
- תמיכה מדינית ותכנונית – המתחם תואם למדיניות הלאומית והעירונית לפיתוח מוקדי תעסוקה לאורך מסילת החוף (תת"ל 65/א) ולחיזוק חדרה כמרכז מטרופוליני.

חולשות (Weaknesses)

- מגבלות בטיחות ותכנון – נוכחות קווי גז ודלק מגבילה שימושים מסוימים (ציבור, מגורים) ומצמצמת שטחי פיתוח.
- תשתיות ניקוז ואתר ההטמנה – קיומו של אתר ההטמנה הישן מחייב שיקום סביבתי, וניהול נגר עדכני בשל רגישות הידרולוגית.
- תדמית תשתיתית – סמיכות לתשתיות כבדות (קצא"א, קווי דלק, מסוף מטענים) עלולה לייצר חסם תדמיתי לאזור תעסוקה מתקדם וחדשני.
- מורכבות סטטוטורית – חפיפה בין מספר תכניות-על (תת"ל 65/א, תמ"א 76/ו, קצא"א 1000) יוצרת צורך בתיאום רב-מערכתי מורכב.

הזדמנויות (Opportunities)

- קרבה למרכז הרפואי הלל יפה מחזקת את המתחם כמרכז ידע, מחקר וחדשנות בתחומי הבריאות, הטכנולוגיה והביו-מד.
- עתודת זכויות בנייה משמעותית שטרם מומשה – מאפשרת תכנון שלבי וגמיש, התאמה למגמות שוק עתידיות ומיצוי פוטנציאל כלכלי גבוה לאורך זמן.
- חיזוק רצף עירוני-חופי – המתחם מהווה חוליה מקשרת בין העיר הבנויה לרצועת החוף ויכול להוות עוגן לפיתוח עיר חוף בת-קיימא.
- פיתוח סביבת תחנת הרכבת – הזדמנות לפתח מוקד תחבורתי משולב (HUB) הכולל תעסוקה, מסחר ותחבורה ציבורית עתירת נוסעים.
- פיתוח מתחם עירוני פעיל 24/7, המשלב תעסוקה, מסחר ופנאי ללא הפרעה לשימושים רגישים כגון מגורים.

איומים (Threats)

- מגבלות סביבתיות ורגולציה – שינויי מדיניות סביבתית או החמרת תקני בטיחות עלולים לעכב תכנון וביצוע.
- שינויי שוק תעסוקה – מגמות של עבודה מרחוק וצמצום ביקוש למשרדים עלולות להשפיע על היתכנות כלכלית.
- תחרות אזורית – מוקדי תעסוקה חדשים באזור השרון והעמקים עשויים למשוך השקעות ויזמים פוטנציאליים.

סיכום אפיון המתחם

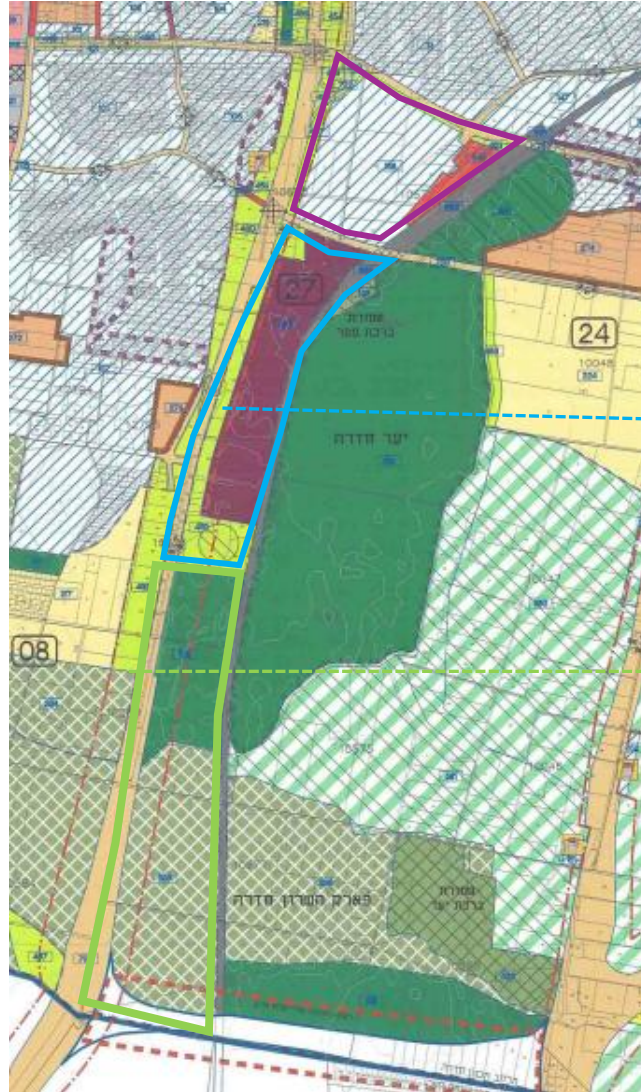
מיקומו של המתחם בלב אזור רווי בתשתיות לאומיות ובסמוך למוקדי תחבורה מרכזיים, מאפשר את פיתוחו כמרכז תעסוקה משמעותי במערב העיר. הנגישות הגבוהה והקישור הישיר בין פריפריה למרכז **הופכים את האתר לנקודת משיכה טבעית לפעילות עסקית וחדשנות.**

יחד עם זאת, מאפייני הסביבה הסמוכה – ובהם רעש תחבורתי, קרבה לתשתיות דלק ולמופעי סביבה מורכבים – מחייבים תכנון מדויק, רגיש ועקבי עם עקרונות של תכנון בר-קיימא, איכות סביבתית ועירוניות מתקדמת. שילוב זה צפוי **לחזק להעצים ולגוון את שימושי התעסוקה במתחם ולבססו כמרכז תעסוקה ופעילות מרחבי ראשי.**



פרק ג' – עקרונות והנחיות לתכנון מפורט

עקרונות לתכנון מפורט | חלוקה למתחמים

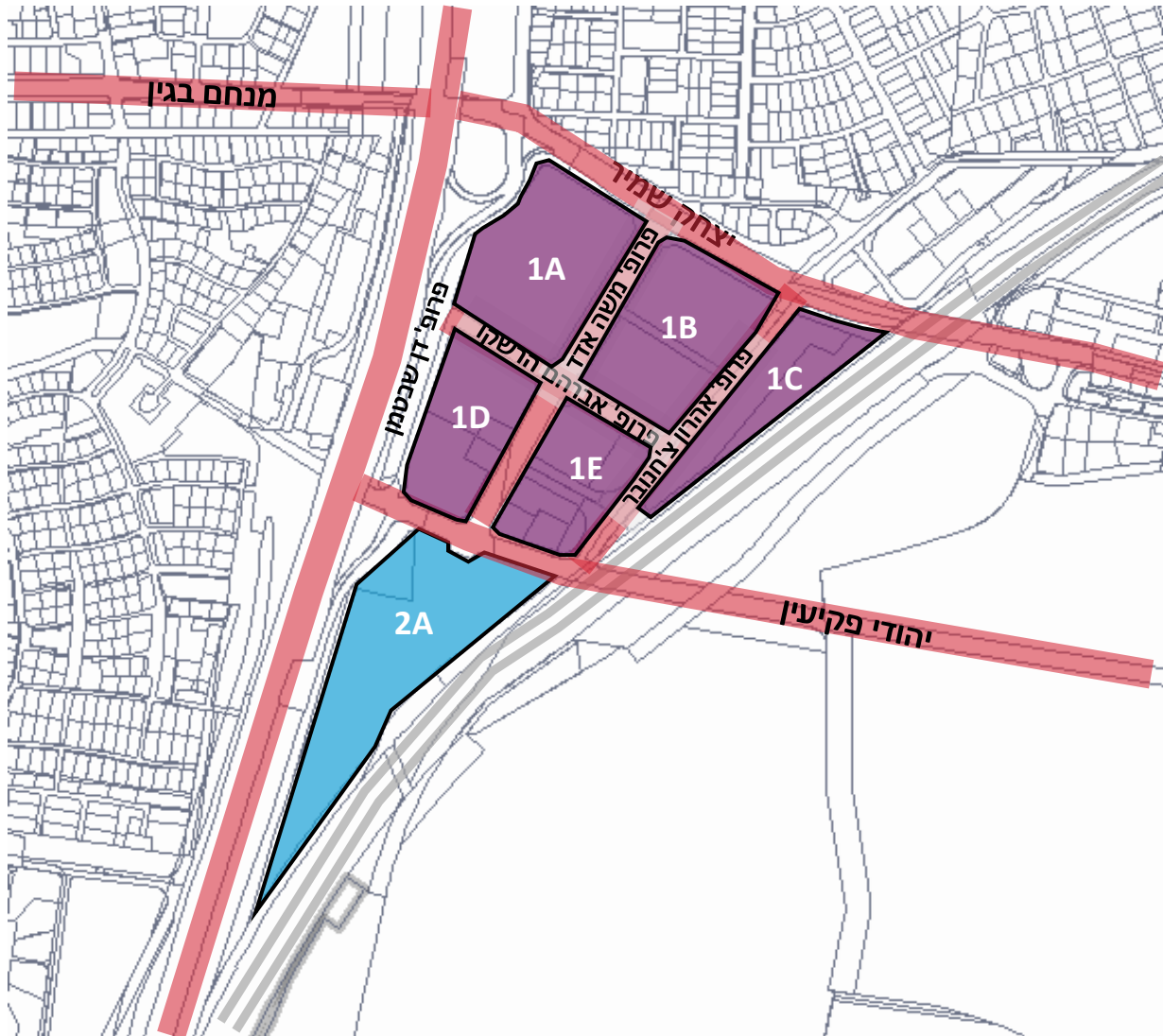


מתחם 1 – מתחם האנרג'י פארק (1300/חד)
מתחם תעסוקה הכולל תכנון מפורט להעצמה
שטח המתחם: כ-420 דונם

מתחם 2 – מתחם 27 לפי חד/2020
מתחם לתכנון מפורט
שטח המתחם: כ-530 דונם

מתחם 3 – יער ופארק לאומי ללא התערבות
שטח המתחם: כ-660 דונם

עקרונות לתכנון מפורט | חלוקה לתתי מתחמים



מתחם 1 – מתחם האנרג'י פארק (חד/1300)
מתחם תעסוקה הכולל תכנון מפורט להעצמה
שטח המתחם: כ-420 דונם

מסמך המדיניות מחלק את מתחם האנרג'י לחמישה מתחמי תכנון (1A – 1E) וזאת לצורך גיבוש מסגרת תכנונית ברורה ומובחנת לכל תת-מתחם. כל אחד ממתחמי התכנון תחום ומוגדר על ידי רשת הרחובות הקיימת, ומאופיין בנתוני מיקום ייחודיים, מצב תכנוני מאושר שונה, והנחיות ייעודיות להמשך תכנון ופיתוח.

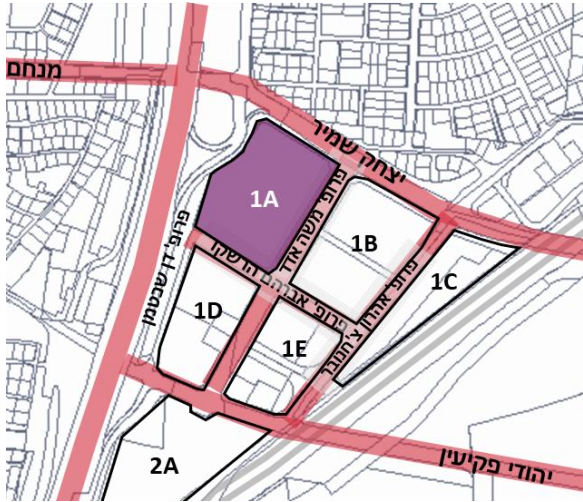
מתחם 2 – מתחם 27 לפי חד/2020
מתחם לתכנון מפורט
שטח המתחם: כ-530 דונם

מסמך המדיניות מתווה קווים רעיוניים לקידום תכנית מפורטת לשטח מתחם 27 המתארי, תוך התחשבות והיערכות למגבלות ולתנאים התכנוניים שנוצרו עקב אישורו ו/או קידומן של תכניות החלות באזור:

- תת"ל 65/א – המסדירה את הרחבת מסילת החוף ומערך התשתיות הנלווה.
- תכנית קצא"א 1000 – המסדירה את מתקני הדלק ותשתיות האנרגיה הארציות.
- תמ"א 76/ו' – לקידום מסוף המטענים הארצי "דרום מחוז חיפה".

תיאום זה מהווה נדבך מרכזי בתכנון המפורט, ומבטיח כי הפיתוח במתחם ייעשה באופן משולב, תואם מדיניות ארצית ומאפשר מיצוי מיטבי של פוטנציאל הקרקע לצד שמירה על רציפות תשתיתית, תחבורתית ותפקודית.

עקרונות לתכנון מפורט | חלוקה לתתי מתחמים | מתחם 1A



מצב קיים ומאושר:

מס' גוש וחלקה: 22 / 12798

שטח המתחם: 66.3 דונם. תכנית מפורטת מאושרת: חד/1300 ביעוד פארק עסקים ושפ"פ

*תכנית מס' 302-1472125 לתוספת זכויות הומלצה ע"י הועדה המקומית יוני 2025

תיאור וגבולות המתחם: המתחם נמצא בפינה הצפון מערבית של אנרג'י פארק וגובל במחלף אולגה ורחוב דן שכטרמן ממערב, יצחק שמיר מצפון, פרופ' אברהם הרשקו מדרום ופרופ' משה אדר ממזרח. במתחם מרכז מסחרי ומגדל תעסוקה בהיקף של כ-100,000 מ"ר בנויים

מתווה תכנוני:

יעוד	שימושים	אחוזי בניה	מס' קומות	הערות:
מסחר ותעסוקה	כמפורט בתכנית 302-1472125	1000% (1)	עד 60	(1) בתנאי עמידה <u>בעקרונות לתכנון מפורט - מנגנון להעצמת זכויות</u>
				(2) הנחיות לחזיתות מסחריות כמפורט <u>בעקרונות לתכנון מפורט - הנחיות לחזיתות מסחריות</u>
				(3) תועלת ציבורית בהתאם להוראות תכנית מס' 302-1472125
				(4) <u>הנחיות לשמירה על הסביבה, אנרגיה ובניה ירוקה</u>



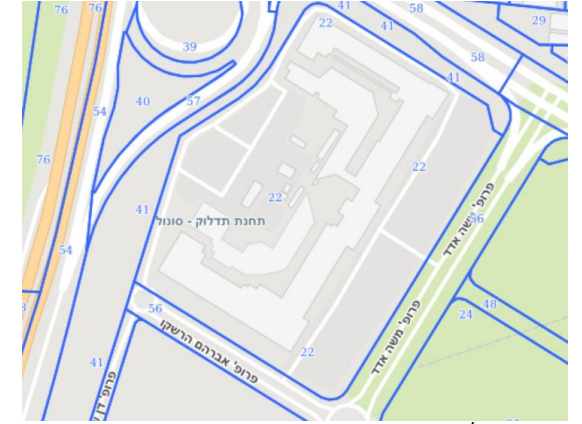
תצ"א יוני 2025



תשריט חד/1300



תשריט 302-1472125



גוש חלקה govmap

עקרונות לתכנון מפורט | חלוקה לתתי מתחמים | מתחם 1B

מצב קיים ומאושר:

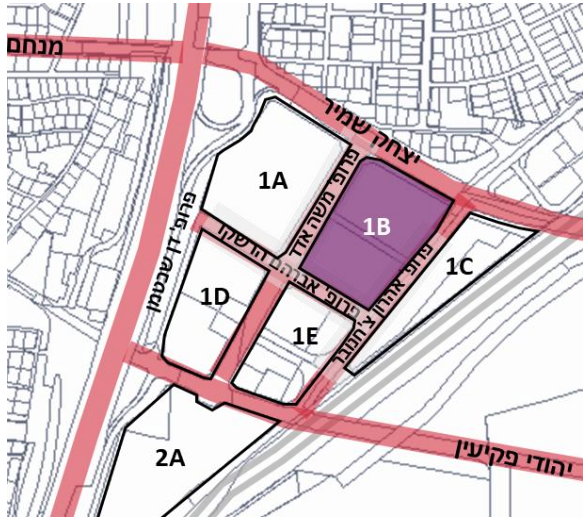
מס' גוש וחלקה: 48, 24, 23 / 12798

שטח המתחם: 60.7 דונם סחיר ו-3.5 דונם ציבורי

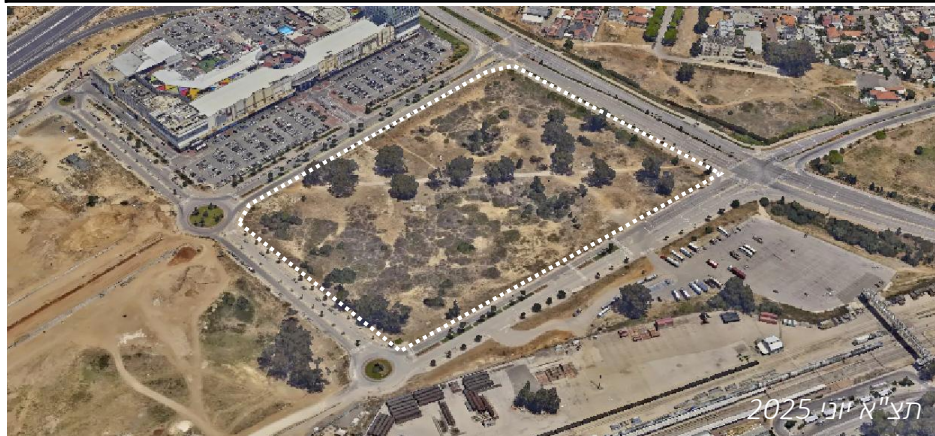
תכנית מפורטת מאושרת: חד/1300 ביעוד פארק עסקים, שפ"פ ושצ"פ

תיאור וגבולות המתחם: המתחם נמצא בפינה הצפון מזרחית של אנרג'י פארק ברחוב פרופ' משה אדר ממערב, יצחק שמיר מצפון, פרופ' אברהם הרשקו מדרום ופרופ' אהרון צ'חנובר ממזרח. את המתחם חוצה שצ"פ ברוחב של 16 מ' (שד' אלברט איינשטיין) המחבר את מתחם 1A למרכז התחבורה המשובל במתחם 1C. המתחם אינו מפותח.

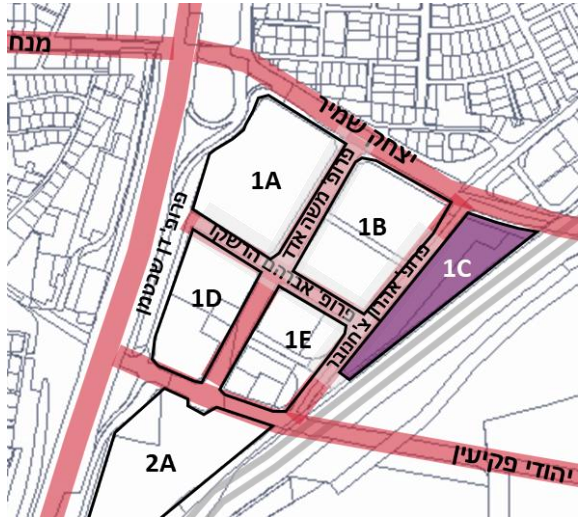
מתווה תכנוני:



יעוד	שימושים	אחוזי בניה	מס' קומות	הערות:
מסחר ותעסוקה	<u>כמפורט בפרק שימושים</u>	1000% (1)	עד 60	(1) <u>בתנאי עמידה בעקרונות לתכנון מפורט - מנגנון להעצמת זכויות</u>
				(2) <u>הנחיות לחזיתות מסחריות כמפורט בעקרונות לתכנון מפורט - הנחיות לחזיתות מסחריות</u>
				(3) <u>התניית העצמת זכויות בתועלת ציבורית</u>
				(4) <u>הנחיות לשמירה על הסביבה, אנרגיה ובניה ירוקה</u>



עקרונות לתכנון מפורטן | חלוקה לתתי מתחמים | מתחם 1C



מצב קיים ומאושר:

מס' גוש וחלקה: 158, 157 / 10571,

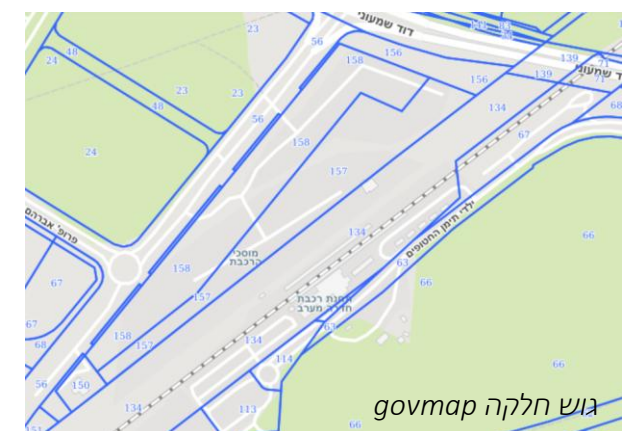
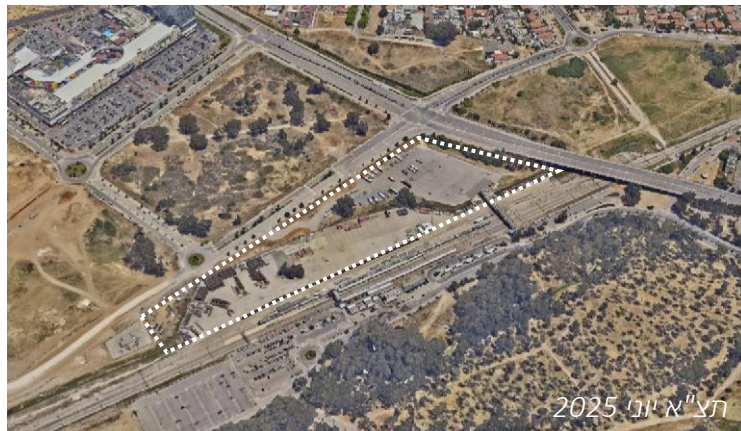
שטח המתחם: 41,041 דונם

תכנית מפורטת מאושרת: 302-1317718 ביעוד מסוף תחבורה

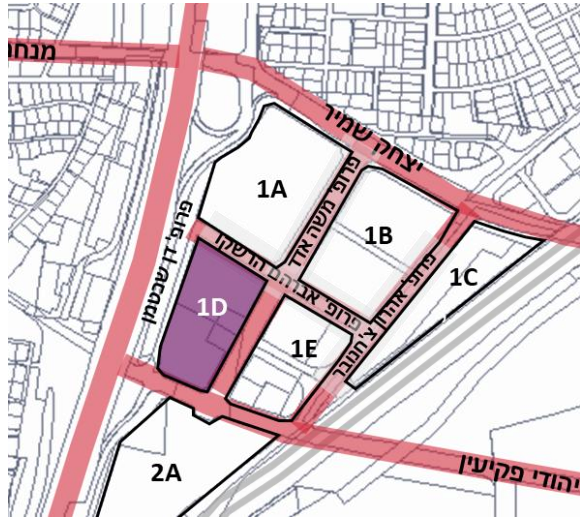
תיאור וגבולות המתחם: המתחם נמצא בפינה הצפון מזרחית של אנרג'י פארק ברחוב פרופ' אהרון צ'חנובר, יצחק שמיר מצפון, פרופ' ומסילת הרכבת ממזרח. המתחם מורכב משני תאי שטח: 1024 עבור תחנת רכבת ו-1025 עבור מסוף אוטובוסים. בחלק הדרומי של המתחם ממוקמת תחנת שאיבה.

מתווה תכנוני:

יעוד	שימושים	אחוזי בניה	מס' קומות	הערות:
מרכז תחבורה משולב	עפ"י תכנית 302-1317718 ובמפורט בפרק שימושים	1000%(1)	עד 60	(1) <u>בתנאי עמידה בעקרונות לתכנון מפורט - מנגנון להעצמת זכויות</u>
				(2) <u>הנחיות לחזיתות מסחריות כמפורט בעקרונות לתכנון מפורט - הנחיות לחזיתות מסחריות</u>
				(3) <u>התניית העצמת זכויות בתועלת ציבורית</u>
				(4) <u>הנחיות לשמירה על הסביבה, אנרגיה ובניה ירוקה</u>



עקרונות לתכנון מפורט | חלוקה לתתי מתחמים | מתחם 1D



מצב קיים ומאושר:

מס' גוש וחלקה: 27, 26 / 12798

שטח המתחם: 47.2 דונם

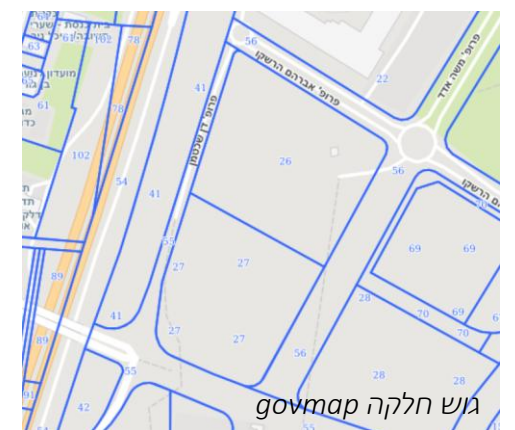
תכנית מפורטת מאושרת: חד/1300 ביעוד פארק עסקים ושפ"פ

תיאור וגבולות המתחם: המתחם נמצא בפינה הדרום מערבית של אנרג'י פארק וגובל ברחובות אברהם הרשקו מצפון ודן שכטרמן וכביש החוף ממערב, יהודי פקיעין מדרום ומשה אדר ממזרח.

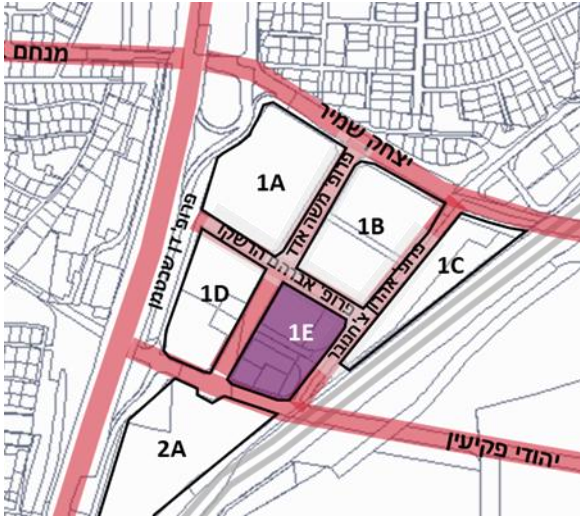
המתחם בעל ניצפות גבוהה מכביש והחוף, ממוקם על ציר הרחוב הדרומי ומחובר באמצעות גשר אל גבעת אולגה ומרכז הטכנודע.

מתווה תכנוני:

יעוד	שימושים	אחוזי בניה	מס' קומות	הערות:
מסחר ותעסוקה	כמפורט בפרק שימושים	1000% (1)	עד 60	(1) <u>בתנאי עמידה בעקרונות לתכנון מפורט - מנגנון להעצמת זכויות</u>
				(2) <u>הנחיות לחזיתות מסחריות כמפורט בעקרונות לתכנון מפורט - הנחיות לחזיתות מסחריות</u>
				(3) <u>התניית העצמת זכויות בתועלת ציבורית</u>
				(4) <u>הנחיות לשמירה על הסביבה, אנרגיה ובניה ירוקה</u>



עקרונות לתכנון מפורטן | חלוקה לתתי מתחמים | מתחם 1E



מצב קיים ומאושר:

מס' גוש וחלקה: 28 ; 67-70 / 12798

שטח המתחם: 38.5 דונם תעסוקה ו- 6.3 דונם שפ"פ

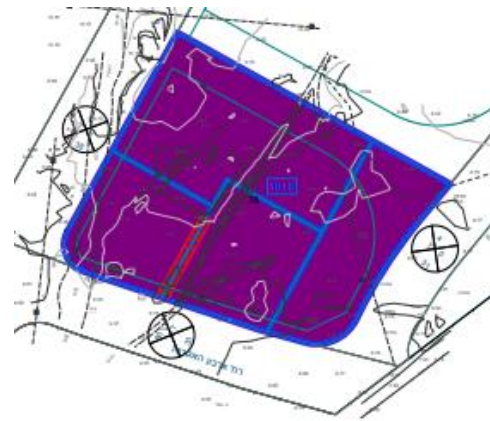
תכנית מפורטת מאושרת: 302-0091850 ; 302-0105833

תיאור וגבולות המתחם: המתחם נמצא בפינה הדרום מזרחית של אנרג'י פארק וגובל ברחובות אברהם הרשקו מצפון אהרון צ'חנובר ממזרח, יהודי פקיעין מדרום.

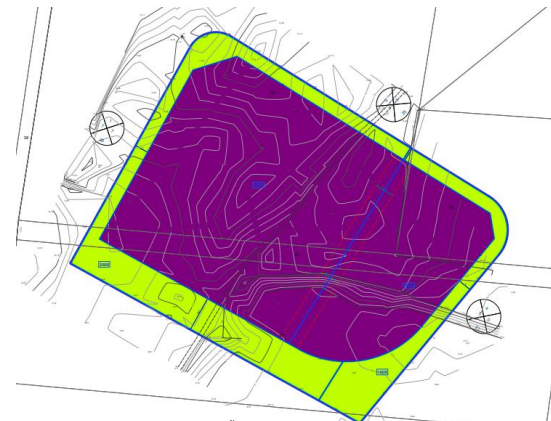
המתחם בעל ניצפות גבוהה מיער חדרה ועתיד להתחבר למזרח העיר באמצעות גשר מעל יער חדרה אל מתחם 24 וכביש 4.

מתווה תכנוני:

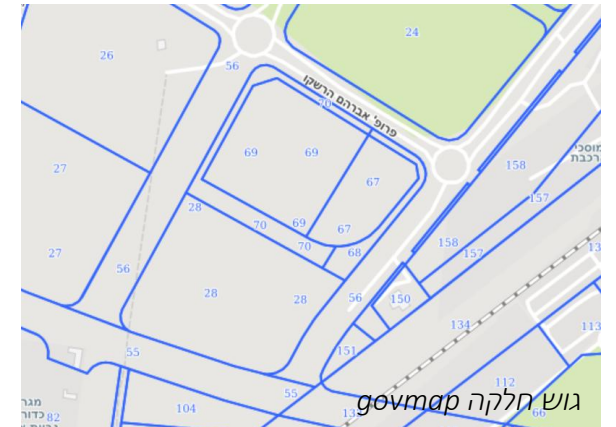
יעוד	שימושים	אחוזי בניה	מס' קומות	הערות:
תעסוקה	כמפורט בפרק שימושים	1000% (1)	עד 60	(1) בתנאי עמידה בעקרונות לתכנון מפורט - מנגנון להעצמת זכויות
				(2) הנחיות לחזיתות מסחריות כמפורט בעקרונות לתכנון מפורט - הנחיות לחזיתות מסחריות
				(3) התניית העצמת זכויות בתועלת ציבורית
				(4) הנחיות לשמירה על הסביבה, אנרגיה ובניה ירוקה



תשריט 302-0105833



תשריט 302-0091850



עקרונות לתכנון מפורט | חלוקה לתתי מתחמים | מתחם 2A



מצב קיים ומאושר:

שטח המתחם: כ- 80 דונם

תכנית מפורטת מאושרת: חד/2020 מתחם 27 מתחם תעסוקה

תיאור וגבולות המתחם: המתחם תחום בציר יהודי פקיעין מצפון, כביש החוף ממערב, רצועת המסילה (לאחר הסטה של תת"ל 65/א ממזרח ומדרום.

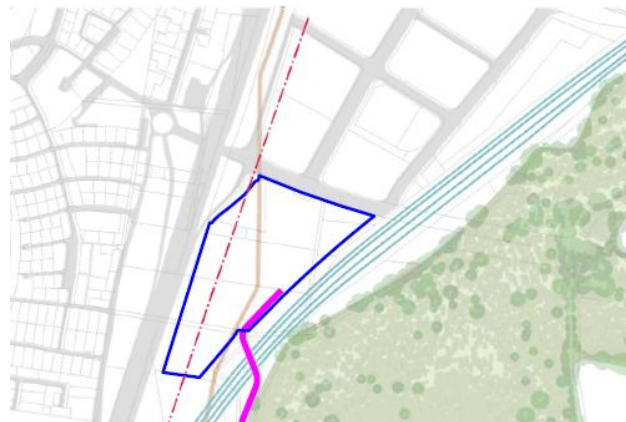
לאחר אישורה של תמ"א 176, תתאפשר גישה ישירה לכלי רכב אל מסוף המטענים מעל מסילות הרכבת, מה שצפוי ליצור ביקוש מוגבר לשטחי מרלוגים ותעשייה לוגיסטית בתחומי מתחם 27 וסביבתו.

מתווה תכנוני:

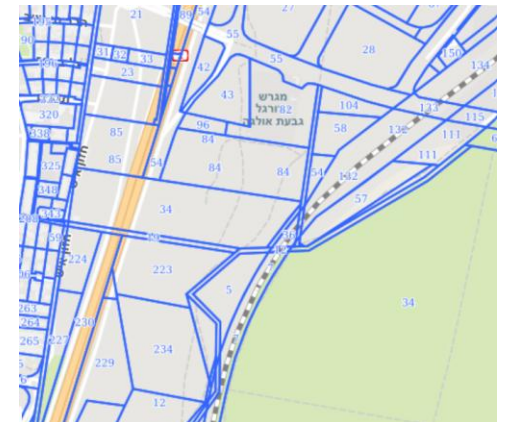
יעוד	שימושים	אחוזי בניה	מס' קומות	הערות:
תעסוקה ותעשייה	תעשייה, מסחר, משרדים, מרלוגים, אחסנה וחוות שרתים	500% (1)	עד 60	(1) <u>בתנאי עמידה בעקרונות לתכנון מפורט - מנגנון להעצמת זכויות</u>
				(2) <u>הנחיות לחזיתות מסחריות כמפורט בעקרונות לתכנון מפורט - הנחיות לחזיתות מסחריות</u>
				(3) <u>התניית העצמת זכויות בתועלת ציבורית</u>
				(4) <u>הנחיות לשמירה על הסביבה, אנרגיה ובניה ירוקה</u>



תצ"א יוני 2025

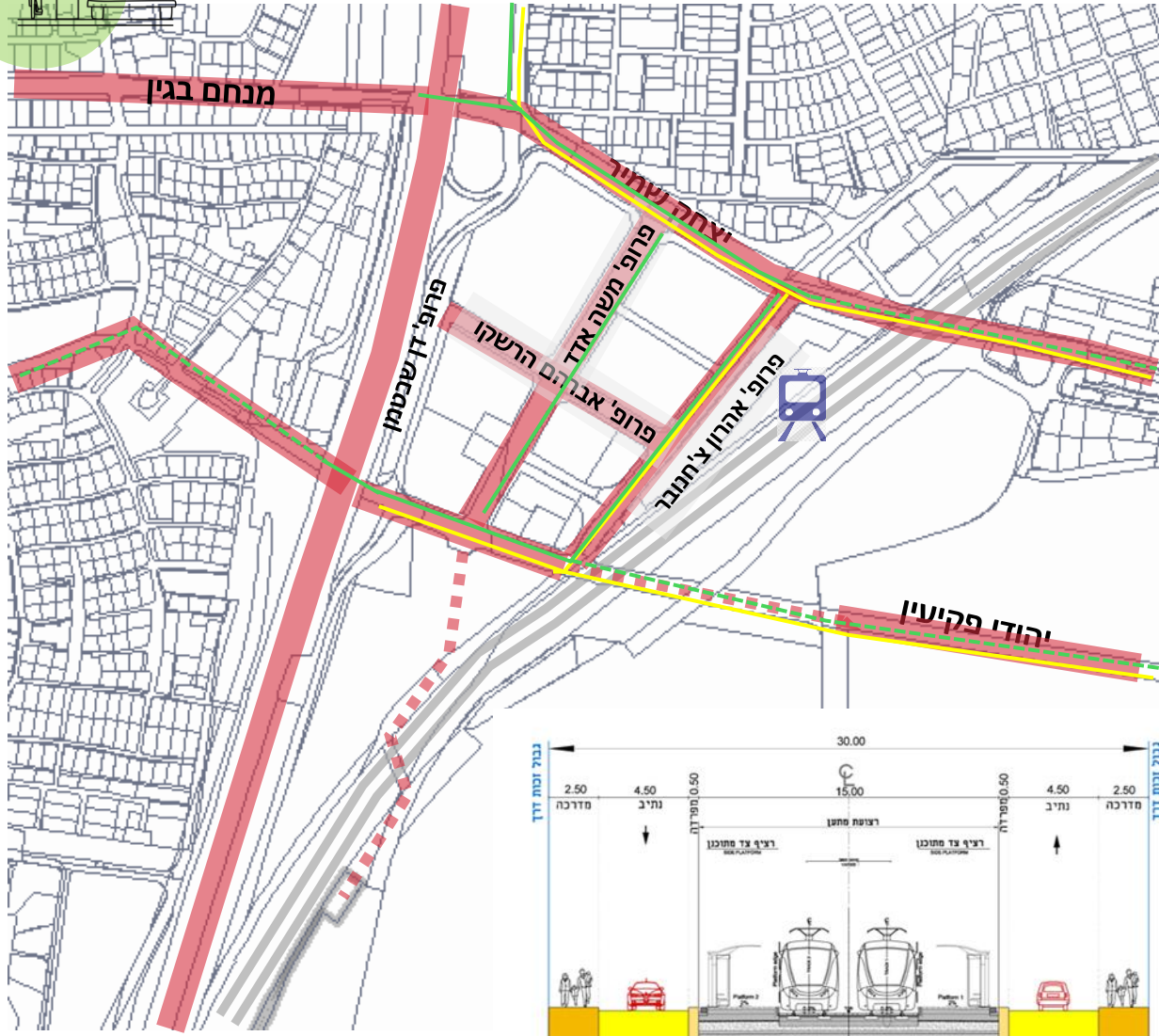


תחום המתחם על רקע תוואי הדלק ופסי הרכבת



גוש חלקה govmap

עקרונות לתכנון מפורטן הנחיות לרשת הדרכים ותחבורה ציבורית



שילוב מתע"ן על ציר רחב יצחק שמיר

רשת הדרכים במתחם אנרג'י פארק מתבססת על שילוב בין צירים עירוניים ראשיים המחברים את המתחם למערכת הדרכים הארצית (כביש 2, כביש 4, ותת"ל 65/א'), לבין מערכת דרכים פנימית המשרתת את מתחמי התכנון ומבטיחה נגישות יעילה ונוחה לכל חלקי המתחם.

להשלמת רצף הדרכים העירוני והנגישות בין חלקי העיר מערב-מזרח, מתוכנן להקים חיבור עילי (גשר תחבורתי) מעל יער חדרה, אשר יחבר את רחוב יהודי פקיעין ממזרח למערב, עד למתחם אנרג'י פארק ולכביש 2. המהלך נועד להשלים את הציר הרחבי הדרומי של העיר, ולחזק את הקישור בין שכונות המגורים במזרח העיר לבין מתחמי התעסוקה, תחנת הרכבת והחוף. בנוסף, מתוכננת השלמת רח' משה אהרן לכיוון דרום, לחיבור אפקטיבי של מתחם 27 לכיוון צפון.

מערכת נתיבי תחבורה ציבורית (נת"צים) לאורך הצירים הראשיים – לצורך מתן עדיפות לתנועה ציבורית יעילה ונגישה. הנת"צים יחוברו ישירות לתחנת הרכבת חדרה מערב, ויכללו תחנות מוצלות, רמזורים חכמים וממשק להולכי רגל ורוכבי אופניים. מערכת זו צפויה לקצר זמני נסיעה, להפחית גודש ולעודד שימוש בתחבורה ציבורית.

בהתאם לתכנית האסטרטגית לתחבורה ציבורית 2050, צירי הנת"צ המתוכננים במתחם אנרג'י פארק ישמשו בעתיד כבסיס למערכת מתע"ן (תחבורה עתירת נוסעים).

שביל אופניים קיים
שביל אופניים להשלמה

עקרונות לתכנון מפורטן הנחיות לרשת ירוקה והלכתיות עירונית



תכנון רשת ירוקה במתחם אנרג'י פארק נועד ליצור מערכת מרחבית רציפה של שבילים מוצלים, צירים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ושטחים פתוחים מחוברים, המעודדים תנועה רגלית יומיומית ומפחיתים את התלות ברכב הפרטי.

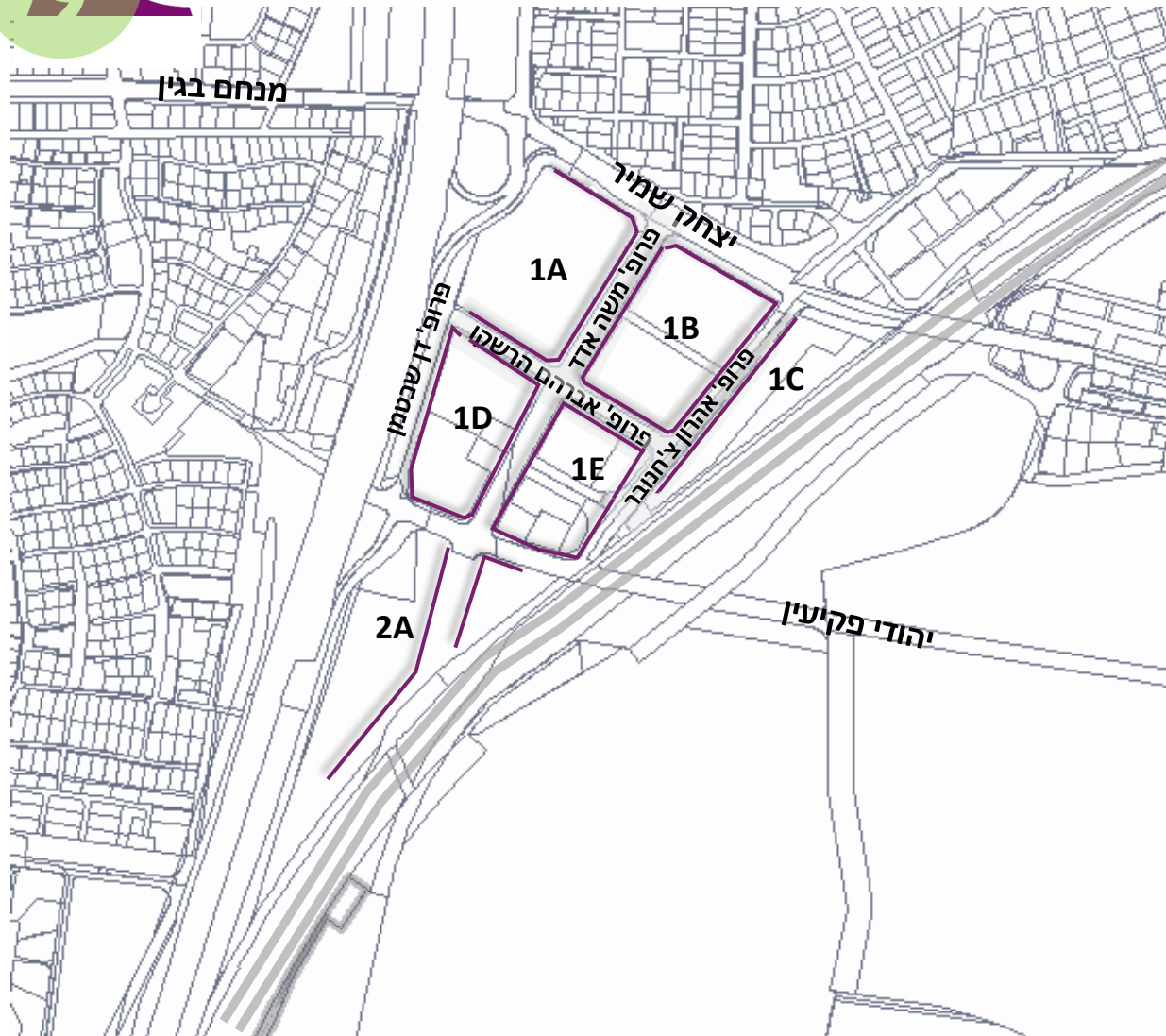
הרשת הירוקה תחבר בין חמשת מתחמי התכנון ותבטיח קישוריות נוחה בין מוקדי התעסוקה, תחנת הרכבת, מתחם 27, השטחים הפתוחים ויער חדרה.

המערכת תעוצב כחלק ממערך הצללה טבעית, ריהוט רחוב ידידותי, חיבורים לשטחים ציבוריים ופתוחים, ותשתיות תומכות תחבורה בת־קיימא.

מטרות הרשת הירוקה:

- יצירת רצף מרחבי בין מתחמי התעסוקה, הפיתוח והטבע העירוני.
- עידוד הליכתיות ותחבורת מיקרו (אופניים, קורקינטים, שאטלים).
- שיפור חוויית השהייה והנגישות במרחב הציבורי.
- הפחתת השימוש ברכב הפרטי וצמצום פליטות מזהמים.

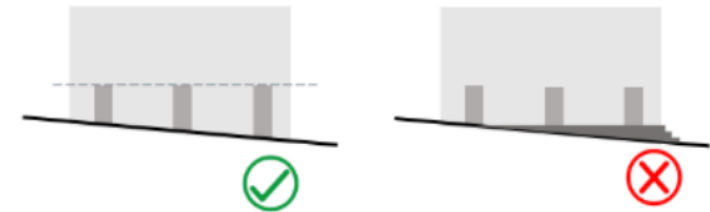
רשת זו תהווה עמוד שדרה ירוק עירוני במערך הפיתוח של אנרג'י פארק ותבסס את המתחם כמודל לתכנון עירוני חכם ובר־קיימא.



עקרונות לתכנון מפורטן הנחיות לחזיתות מסחריות

לאורך הצירים הראשיים במתחם אנרג'י פארק, צ'חנובר, משה ארד ואברהם הרשקו, תפותח רציפות של חזיתות מסחריות פעילות, הכוללות קומות קרקע עם שימושים ציבוריים, מסחריים ושירותיים הפונים אל המרחב הציבורי. החזיתות יתוכננו בקנה מידה אנושי, עם שקיפות, הצללה וריהוט רחוב, במטרה ליצור סביבה עירונית תוססת המעודדת שהייה, הליכה וחיבור בין מתחמי התעסוקה, התחבורה והשטחים הפתוחים.

מפלס החזית המסחרית יתוכנן במפלס המדרכה, ללא מכשולים ו/או מדרגות, לשם נגישות מלאה ושקיפות חזיתית כלפי המרחב הציבורי.



הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב, תעוצב בהתאמה, תוך שימוש בחומרים וגוונים ו/או במקצבים דומים למבנים הסמוכים. אחידה והמשכית, למעט נסיגות מוגדרות שמטרתן רחבות עירוניות.





עקרונות לתכנון מפורט | מנגנון להעצמת זכויות

תנאים לקידום תכניות בעצימות הבנייה המרבית (1,000%):

קידום תכניות בהיקף זכויות מירבי של 1,000% יתאפשר רק בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:

- מתן תועלת ציבורית – בהתאם להנחיות ולקריטריונים המפורטים בפרק "התניית העצמת זכויות בתועלת ציבורית".
- קביעת הוראות להבטחת מימוש הזכויות – לרבות מנגנון פקיעה או תנאי מימוש שיבטיחו את ביצוע הבנייה בפועל בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו.

מנגנון הבטחת מימוש:

בתכניות המפורטות שייערכו מכוחה של תכנית זו תיקבע הוראת פקיעה שמטרתה להבטיח את מימוש הזכויות במועד סביר. על פי הוראה זו: אם לא הוחל בבניית בניין מכוח היתר בנייה המנצל לפחות 80% מזכויות הבנייה המאושרות, תוך שש שנים ממועד תחילת תוקפה של התכנית המפורטת, תפקע התכנית ותבוטל.

לאחר פקיעת התכנית, יחולו הוראות התכנית שהיו בתוקף קודם לאישורה.

* לצורך הוראה זו, לא ייחשבו כתחילת בנייה: עבודות הריסה, חפירה, פיתוח או כל עבודה מקדימה אחרת שאינה כוללת הקמת שלד הבניין.

* הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להאריך את תוקף התכנית המפורטת בשנתיים נוספות בלבד, ובלבד שתוגש בקשה מנומקת להארכה לא יאוחר מ-90 יום לפני מועד הפקיעה המקורי של התכנית.

הנחיות נוספות לתכניות מפורטות:

תכנית מפורטת תכלול בין השאר הוראות בנושאים הבאים:

- המרחק המינימלי הנדרש בין המבנים הגבוהים הינו 15 מ'.
- הוראות בדבר רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ו/או כלי רכב לפי הצורך.
- הוראות לגבי רישום שטחים ציבוריים.
- פתרון החניה יהיה בגבולות המגרש בחניון תת קרקעי או במבנה עילי בעל חזיתות מעוצבות לאישור אגף תכנון.
- יותרו מרתפי חנייה משותפים למגרשים סמוכים. במקרה של איחוד מרתפי חנייה ו/או כבישי כניסה לחנייה תירשם זיקת הנאה לנוגעים בדבר.





עקרונות לתכנון מפורטן שימושים מותרים

שימושים בתחום התעסוקה

- משרדים (חברות הייטק, טכנולוגיה, פיננסים, ביטוח, ייעוץ, נדל"ן ועוד)
- שירותים מקצועיים – אדריכלים, עורכי דין, רואי חשבון, מהנדסים, יועצים וכד'.
- מעבדות מחקר ופיתוח, חממות טכנולוגיות ומרכזי חדשנות.
- מוסדות הכשרה והשכלה מקצועית, כולל מכללות ולימודי המשך.
- מרכזי שליטה, בקרה ונתונים (DATA CENTER)
- מוסדות ציבור ומשרדים ממשלתיים בעלי אופי תעסוקתי.
- קליניקות ומכוני שירותים רפואיים שאינם מוסדות אשפוז.
- מרכזי קונגרסים, כנסים ותערוכות.

שימושים בתחום המסחר

- חנויות קמעונאיות (הלבשה, הנעלה, ריהוט, חשמל, מזון, עיצוב הבית וכו').
- מסעדות, בתי קפה, ברים, מאפיות ודוכני מזון.
- שירותים לציבור – בנקים, סניפי דואר, בתי מרקחת וכד'.
- חנויות עיצוב, אמנות, מתנות, וגלריות תצוגה.
- אולמות תצוגה לשירותי תעשייה או רכב.
- אולמות שמחות, אירועים ותצוגה, בהתאם למאפייני המתחם.
- חדרי כושר, מכוני ספורט ובריאות, כולל סטודיו לפעילות גופנית ורווחת עובדים.

הערות:

השימושים המפורטים לעיל נכללים תחת ההגדרה "מסחר ותעסוקה" ומטרתם לעודד פיתוח עירוני מגוון ופעיל לאורך כל שעות היממה, תוך שילוב בין מסחר, תעסוקה, פנאי ותרבות.

במקרים מתאימים ובכפוף לבחינה פרטנית, יותר שילוב של אירוח/שהיה בהיקף מוגבל, כשימוש נלווה לשימוש התעסוקה הראשי. לדוגמא: מעונות סטודנטים כשימוש נלווה למוסד אקדמאי, יח' שהייה לסגל רפואי, כשימוש נלווה למרכז רפואי/מחקרי, מלונאות עסקית כשימוש נלווה לחברות הייטק/ דיפנס-טק וכד'.

במקרים אלו יקבעו בהוראות התכנית:

א. מימוש השימוש הנלווה יחד עם מימוש השימוש הראשי.

ב. השימוש הנלווה ירשם בבעלות אחודה עם השימוש הראשי, ולא יימכר/יושכר באופן עצמאי. במתחם בו יהיו מספר שימושים ראשיים, ניתן יהיה להצמיד לכל אחד את השימוש הנלווה שלו.

השימוש הנלווה ישולב כך שהבינוי יתפקד כמכלול אחד הכולל תעסוקה, מסחר ושירותים משלימים למבקרים.

שימושים משולבים

- בניינים עם קומת קרקע מסחרית ומעליה משרדים או שימושים תעסוקתיים.
- מרכזי כנסים ועסקים עם שירותים מסחריים נלווים (מסעדות, חנויות, כושר).
- חללי עבודה משותפים (Co-working) ומתחמי יזמות וחדשנות.
- מרכזים משלבים תרבות, תערוכות, פנאי ובריאות, כחלק ממארג עירוני פעיל.
- שימושים קהילתיים ותרבותיים בקומת הקרקע לשירות עובדי המתחם והציבור.

הבהרה: מתחם האנרג'י פארק אינו ראוי למגורים בשל מגבלות סביבתיות ותשתיות משמעותיות – סמיכותו לקווי דלק, למסילות רכבת פעילות ולמסוף מטענים מתוכנן – אשר אינו מאפשרות יצירת סביבה בטוחה ואיכותית למגורים. בנוסף, היעדר תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים מונע פיתוח שכונת מגורים תקינה ומאוזנת.





עקרונות לתכנון מפורט | התניית העצמת זכויות בתועלת ציבורית

העצמת זכויות הבנייה תתאפשר אך ורק בכפוף למתן תועלות ציבוריות משמעותיות, שמטרתן שדרוג ופיתוח המרחב הציבורי – הפתוח והבנוי.

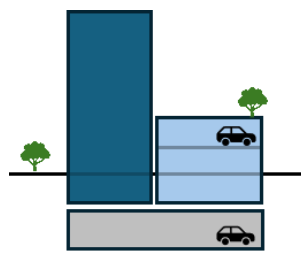
התועלות הציבוריות יכללו הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים, או מתן שטחי קרקע לצרכי ציבור, בהתאם לעקרונות המדיניות העירונית.

דוגמאות לתועלות ציבוריות אפשריות:

- פתיחת מעברים להולכי רגל באמצעות מתן זיקת הנאה לציבור, לשם יצירת חיבוריות בין מתחמים.
- הרחבת רחובות קיימים בזיקת הנאה, לשילוב שבילי אופניים ותחבורה ציבורית.
- הקמת רחבה עירונית או שטח ציבורי פתוח, עם זיקת הנאה לציבור.
- מבנה חניה ציבורית לשימוש כלל הציבור, לצמצום עומסי חניה במתחם.
- הקצאת שטחי קרקע לצורכי ציבור, בהיקף שלא יפחת מ-0.5 דונם. זכויות הבניה יוגדרו בהתאם לתכנית השב"צים הכלל עירונית (מס' 302-0818468)
- שילוב שטחים ציבוריים מבונים בתוך הבינוי הפרטי, בהיקף של לפחות 5% משטחי הבנייה העל-קרקעיים החדשים לעומת המצב המאושר.

היקף וסוג התועלות הציבוריות ייקבעו בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות.

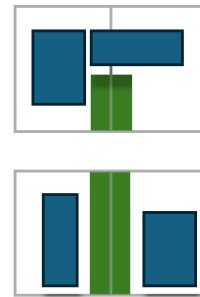
התועלת הציבורית תירשם על שם הרשות המקומית ותבוצע על ידי הזים ועל חשבוננו, בכפוף להוראות תכנון שיבטיחו ביצוע מקביל בין הפיתוח הציבורי לשימוש הזכויות הפרטיות.



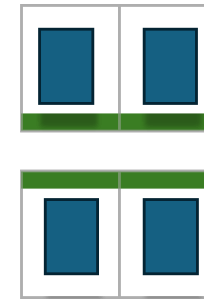
חניה לשימוש ציבורי



שטח ציבורי מבונה



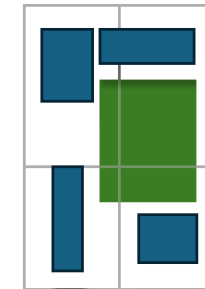
יצירת חיבוריות בזיקת הנאה



הרחבת רחובות בזיקת הנאה



הקצאת שטח ציבורי



רחבה עירונית בזיקת הנאה



עקרונות לתכנון מפורט | הנחיות לשמירה על הסביבה, אנרגיה ובניה ירוקה



נושא	הנחיה תכנונית
מסמך סביבתי	כל תכנית הכוללת שימושים תעשייתיים תחויב במסמך סביבתי מפורט הכולל תהליכים, חומרים ושפכים.
רעש	מגרשים הסמוכים למקורות רעש יחויבו בנספח אקוסטי ותכנון העומד בתקנות למניעת מפגעי רעש.
קרינה	יש לסמן מקורות קרינה ולבצע דו"ח קרינה וניהול סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה; חדרי טרפו ימוקמו בתת-הקרקע.
מרחקי הפרדה	יש לעמוד במרחקים נדרשים מתחנות דלק, תחנות שאיבה לפי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
מגבלות גובה	עפ"י רת"א, בנייתו על רקע נתיבי טיסה באזור האנרג'י פארק, מגבלת הגובה הנה 304 מ' מעל פני הים, זאת כולל הגובה הנדרש עבור מתקני העזר לבניה. גובה קרקע ממוצע בתחום שטח האנרג'י פארק עומד על כ-11.0 מ' מעל פני הים.
שימושים רגישים	שימושי מגורים ומבני חינוך אסורים. המאפיינים הפיזיים והסביבתיים של המתחם אינם תומכים ביצירת סביבה איכותית למגורים
איכות אוויר	התכנון יכלול אמצעים למניעת זיהום וריחות, פתרונות מנדוף ואוורור
ניהול מי נגר	כל מתחם יכלול פתרונות החדרה, השהייה וטיפול בנגר בתחום התכנית, כחלק מתכנון משמר מים.
בנייה ירוקה וקיימות	כל מבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי לפי מדיניות העירייה
נספח מיקרו-אקלים	למבנים מעל 15 קומות יידרש ניתוח רוחות, הצללות ופתרונות למיתון השפעות אקלימיות
דו"ח ניהול וייצור אנרגיה	במתחם חדש בשטח של ≤ 10 דונם ייבחן הצורך בדו"ח ניהול וייצור אנרגיה, והיזם יידרש לעמוד בלפחות 80% מהמלצותיו.
גגות ירוקים	יש לתכנן את "החזית החמישית" לשימושים סביבתיים: ניהול נגר, אנרגיה סולארית וצמחייה, תוך הקפדה על איטום, ניקוז והשקיה.
נטיעות וירוק עירוני	כל תכנית תכלול סימון נטיעות עצים ובתי גידול מתאימים לפי הנחיות מרחביות. יש להבטיח הצללה טבעית ברחובות ובמוקדי מפגש, המאזנת בין שמש חורפית והצללה קיבית.



תודה רבה