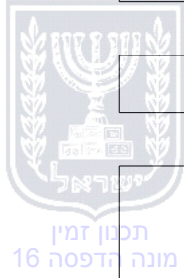


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0479873

מתחם "למרחב"



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/12/2017

להפקיד את התכנית

12/09/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות דרך למרחב ושבי ציון. בשטח התכנית קיימים 2 מבני מגורים בני 2-3 קומות, הכוללים 28 יח"ד. מוצע להקים 2 בנייני מגורים חדשים הכוללים 114 יח"ד סה"כ, בני ק' + 16, על ידי בינוי, פינוי והריסת הישן, במסגרת ההתחדשות העירונית לרווחת דיירי הבניינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם "למרחב"

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-0479873

מספר התכנית

5.471 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

196677 קואורדינאטה X

708669 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות דרך למרחב ושבי ציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	דרך למרחב	291	
פרדס חנה-כרכור	דרך למרחב	290	

שיכון ממשלתי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10123	מוסדר	חלק	425-426, 429	457

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

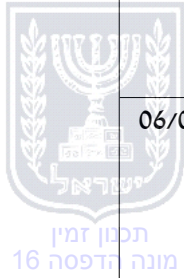
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/03/1977	947	2301	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 150
28/06/1979	1757	2547	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 212 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 212
03/11/1983	429	2977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 294 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 294
24/02/1994	2396	4194	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 487 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 487
09/07/2006	4118	5550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 601 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 601



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הצללה ורוחות	28/03/2018	רן קליק	28/03/2018	25	1: 500	מנחה	בדיקת הצללה
לא		10/01/2018	גיל צבי שנהב	10/01/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09/08/2018	דניאלה פז-ארז	09/08/2018	22	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בדיקה פרוגרמטית	10/04/2018	דניאלה פז-ארז	10/04/2018	10	1: 500	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		11/04/2018	גיל צבי שנהב	11/04/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		28/03/2018	אולג לוי	28/03/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		28/03/2018	מדחת תלאוי	28/03/2018	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	בעלי קרקע שונים ע"י עו"ד יריב בר דיין באמצעות יפוי כח			תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	8	03-6938380	03-6960202	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	20	077-9779903	077-9779904	
פרטי	בעלי קרקע שונים ע"י עו"ד יריב בר דיין באמצעות יפוי כח			תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	8	03-6938380	03-6960202	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)	1	1-599-515-55 0		
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	הדקלים	103	077-9779300	077-9779320	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בעלי קרקע שונים ע"י עו"ד יריב בר דיין באמצעות יפוי כח			תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	8	03-6938380	03-6960202	

(1) כתובת: רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 9242801.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@cansh en.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אולג לוי	10164		תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	
שמאית	יועץ כלכלי	דניאלה פז-ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700824	09-9700801	
	יועץ סביבתי	רון קליק			תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	052-6192046	077-3508003	
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאוי	967		טייבה	(1)		09-7994913	09-7990761	

(1) כתובת: ת.ד. 4114 טייבה 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מתחם להתחדשות עירונית ע"י בניוי של 2 בנייני מגורים חדשים הכוללים קומת קרקע + 16 קומות המכילים 114 יח"ד סה"כ, עם חזית מסחרית המלווה את הרחוב. ופינוי והריסה של 2 מבנים ישנים בני 2-3 קומות, המכילים 28 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

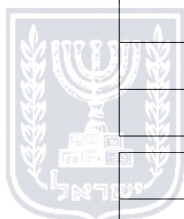
- א. קביעת זכויות, הוראות בנייה והנחיות לבניוי.
- ב. קביעת הוראות והנחיות להריסת מבנים קיימים.
- ג. קביעת הוראות ותנאים להיתר בנייה וטופס 4.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של הקרקע ללא הסכמת כל הבעלים והצגת טבלת הקצאות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	401
מגורים ד'	501
שטח ציבורי פתוח	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	501
מבנה להריסה	חניון	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	501
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	102, 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
57.78	3,160.72	מגורים ג'
11.61	635.02	משטח חניה
30.62	1,675.04	שטח ציבורי פתוח
100	5,470.78	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.03	876.84	חניון
56.25	3,077.16	מגורים ד'
27.73	1,516.77	שטח ציבורי פתוח
100	5,470.78	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



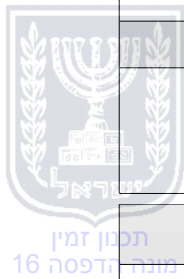
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה יותרו: מגורים, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, ומתקנים טכניים לשירות המגורים.</p> <p>2. במפלס הכניסה מותרים: מבואת כניסה, מועדון דיירים ו/או חדר כושר, מחסנים ומתקנים טכניים לשימוש הבניין וחניה. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>3. תהיה חובת הקמת חזית מסחרית כלפי דרך למרחב, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. לצורך ניצול שטחי המסחר, ניתן יהיה לתכנן גלריה במסחר.</p> <p>5. תתאפשר הקמת חזית מסחרית כלפי השצ"פ שבתא שטח 101.</p> <p>6. החזית המסחרית תהיה ברובה שקופה.</p> <p>7. הקמת הקולונדה תהיה אופציה ולא חובה.</p> <p>8. מתחת למפלס הכניסה הקובעת מותרים שטחי שירות ומתקנים טכניים לשירות המגורים והמסחר, כגון: מחסנים, חדר שנאים, תשתיות וכדו'.</p> <p>9. במפלס קומה 16 מותרים: מגורים בנסיגה של 3 מ' (לצורך דופלקס או פנטהאוז), מתקנים טכניים ופונקציות שירות.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות כנדרש בחוק ובתקנות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ופיתוח גנני, מצללות, מתקני משחק, ריהוט גן ושבילים. יותר מעבר לתשתיות קוויות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	מיסעה, חניה, פיתוח גנני, מתקנים טכניים הנדסיים ומעבר תשתיות במידה ויידרשו.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1596	(4) 4	(3)	(3) 1	(3) 0	1	(2) 17	65	114	(1) 45	400		7869	11970	3077.16	מגורים	ד'
										50		200	399	3077.16	מסחר	ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי השירות מעל הקרקע כוללים 684 מ"ר עבור מחסני דיירים (6 מ"ר ליח"ד)

ב. שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הינם שטחי שירות ומתקנים טכניים לשירות המגורים וגם המסחר, כגון: מחסנים, חדר שנאים, תשתיות וכדו'.

ג. לא תותר העברת שטחי מרפסות לשימוש בתוך הדירות.

ד. יוקצו לפחות 20% יח"ד קטנות כמוגדר בחוק ובתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכסית המקסימלית מתייחסת למבני המגורים בלבד.

(2) קי' +15 קומה עליונה בנסיגה וגג טכני.

(3) קווי הבניין בהתאם לתשריט.

(4) קווי הבניין בהתאם לתשריט, קו בנין קדמי לקולונדה יהיה 0 מ'.

6. הוראות נוספות

		<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הצבת מתקנים על גגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר תהיה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגני אוויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. מתקנים אלו יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני חלונות גלויים.</p> <p>3. גמר חזיתות הבניינים הגלויים והגדרות יהיו מחומרים קשיחים עמידים ורחיצים. גוון החזיתות וחומרי הבניין יצויין בבקשה להיתר, ויאושרו על ידי מהנדס/ת העיר.</p> <p>4. לא תאושר צנרת כל שהיא על גבי החזיתות.</p> <p>5. מסתורי כביסה ישולבו בתכנון חזיתות הבניינים.</p> <p>6. גגות שטוחים ומרפסות ירוצפו או יכוסו בחומר כדוגמת חצץ, להבטחת חזית חמישית מסודרת.</p> <p>7. חלונות ממ"ד יבוצעו כחלון נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א.</p> <p>8. מפלסי הפיתוח, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי אשפה ופינות מחזור, הגינות ופתרונות הניקוז, יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות עירוניים ובתיאום עם מהנדס/אדריכל העיר.</p> <p>9. כל התשתיות החדשות באיזור הפיתוח של התכנית תהיינה תת קרקעיות: תאורה, תקשורת, חשמל, מים וכד'. 10. פינוי הפסולת יהיה ע"פ הנחיות מחלקת התברואה העירונית לעת הוצאת ההיתר. 11. תחנת טרנספורמציה ככל שתדרש ע"י חברת החשמל, תהייה תת קרקעית.</p>	<p>6.1</p>
		<p>6.2 חניה</p> <p>מגורים- מספר מקומות החניה למגורים לא יפחת מחניה אחת לכל יח"ד. פתרון החניה המלא, למגורים, יוסדר בשטח ייעוד המגורים והחניון. חניות שיוסדרו בשטח ייעוד החניון, לא יוצמדו לדירות פרטיות, והחניון ישרת את כלל הציבור. מסחר- ינתן פטור מתקן חניה לשימושי המסחר.</p>	<p>6.2</p>
		<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. מי הגשם מגג הבניין יוחדרו לאזור מחלחל בקרקע. 2. בהתאם להמלצות לענין הטיפול בהגברת הרוח בדו"ח ביו אקלימי ינקטו האמצעים הבאים למיתון רוחות: א. בפינה הצפון מערבית, לאורך התפר בין משטח החניה לשביל המתוכנן, ימוקמו שוברי רוח לשביל בדמות עצים בוגרים ואלמנטים קבועים (ספסלים וגדרות) וכן גדר חיה. ב. בפינה הדרום מזרחית, באזור שבין השצ"פ לבנין המזרחי, ימוקמו שוברי רוח בדמות גדר חיה ומס' עצים.</p>	<p>6.3</p>
		<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. מגורים: השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף שאינו מאפשר חילחול והם יהיו שטחים חדירי מים שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר למטרות חלחול לתת הקרקע.</p>	<p>6.4</p>



	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.4</p>
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.5</p>
	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הריסת הבניינים הקיימים תבוצע ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית פרדס חנה-כרכור.</p> <p>2. פינוי הפסולת באתר יהיה לאתר מוסדר.</p>	<p>6.6</p>



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תנאי להיתר- הגשה ואישור תצ"ר לחלקות כמסומן בתשריט ע"י הועדה המקומית. 2. תנאי להיתר יהיה אישור הועדה לתכנית בינוי ופיתוח, על שטח התכנית, בהתאם להנחיות העיצוב של הועדה המקומית, הכוללת עיצוב אדריכלי ונופי. התכנית תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מקנה מידה 1: 250 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב של חזיתות וגגות, יסומנו נטיעות וניקוז, ומיקום והסתרה של מתקנים טכניים. תכנית הבינוי תציג מיצוי של זכויות הבניה ויח"ד. 3. תנאי להיתר- הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי המפרט את היקף חומרי החפירה ומילוי ואופן הטיפול בהם. 4. תנאי להיתר בניה לשימוש המסחרי יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכ"ס. 5. תנאי להיתר- אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה המוצע של הבניין. 6. תנאי להיתר- הפקדת התיחבות להריסת המבנים, לפינוי הפסולת ויישור הקרקע לאחר איכלוס דיירי המבנים הקיימים בבנינים החדשים. 7. בהיתר הבניה יוצג הפתרון האדריכלי של מבנה החניה האחורי ביחס לשביל ולמבנה הגובל ממערב.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.8</p>
<p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י מהנדס הועדה המקומית (או הבטחת ביצועה עד שנה וחצי מיום תחילת האיכלוס). 2. תנאי לאכלוס יהיה הבטחת רישום התצ"ר.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>הרישום יבוצע בהסתמך על מפות לצרכי רישום ובהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.10</p>
<p>בנייה בשלבים: ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרים, להוציא היתרי בניה, להרוס בניינים, לבנות, לאכלס ולבצע גידור וחניה זמניים עפ"י מתווה בניה בשלבים שיאושר בעת הוצאת היתר הבניה הראשון.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p>	

פסולת בניין	6.11
<p>3.2. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תשתיות	6.12
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ב. ביוב- 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל. ג. מים- אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ד. הידרנטים- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ה. תיקשורת וחשמל- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ו. מרחב מוגן / מקלט- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ז. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ח. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני</p>	





תשתיות	6.12
<p>והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית פרדס חנה כרכור בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1965.</p>	

היטל השבחה	6.14
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- תוך 10 שנים מיום אישורה.
תוקף התכנית יפוג אם תוך 7 שנים מיום אישורה למתן תוקף לא יוצא היתר בניה.
לועדה המקומית יהיה שיקול דעת ובסמכותה להאריך את פרק הזמן להוצאת היתר הבניה בשנה נוספת.
לוועדה המחוזית יהיה שיקול דעת להאריך את תוקף התכנית לתקופה נוספת.

