

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0666081

אזור תעסוקה בפרדס חנה גו"ח 10101 - 178-204



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:
06/02/2019

להפקיד את התכנית

11/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצויה בחלקה הצפוני של הישוב וממזרח לרחוב הנדיב (כביש 652). שטח התכנית הוא כ- 60 דונם ובתחומה פועל מתחם תעשייה ומלאכה קיים.

התכנון המוצע נועד להסדיר את מערכת הדרכים ולקבוע הוראות תכנון וזכויות בניה לשימושי תעסוקה - 120% עיקרי ו- 50% שירות מעל לכניסה הקובעת ו- 100% שרות מתחת לכניסה הקובעת.

במבני התעשייה מאפשרת התכנית שילוב של מסחר ומשרדים בהיקף שלא יעלה על 10% משטח הבניה. בנוסף קובעת התכנית הוראות וזכויות בניה למבני ציבור - 120% עיקרי ו- 30% שירות.

בתחום התכנית קיימים שלושה מבנים לשימור, עבורם נקבעו הנחיות תכנון ייעודיות המבטיחות את שימורם. בנוסף, מצויים בתחום התכנית עצים בוגרים יחודיים, עצים אלו מסומנים בתשריט כעצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| אזור תעסוקה בפרדס חנה גו"ח 10101 - 178-204 | | |
| מספר התכנית | מספר התכנית | 1.2 |
| 308-0666081 | | |
| שטח התכנית | שטח התכנית | 1.2 |
| 59,278 דונם | | |
| סוג התכנית | סוג התכנית | 1.4 |
| תכנית מתאר מקומית | | |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן | |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית | |
| לפי סעיף בחוק | ל"ר | |
| היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | |
| סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה | |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|----------------|------------------|
| פרדס חנה-כרכור | מרחב תכנון מקומי |
| 197552 | קואורדינאטה X |
| 710289 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

אזור המלאכה הצפוני של פרדס חנה, ממזרח לדרך הנדיב בצפון הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור התעשייה צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10100 | מוסדר | חלק | | 37, 39, 41-44, 46 |
| 10101 | מוסדר | חלק | 178-188, 190-204 | 99, 124 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ש/ בת/ 502 | 22 - 1 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



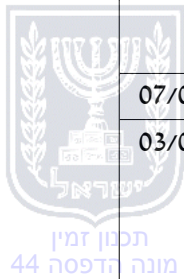
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|
| 11/12/2016 | 1404 | 7397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 6 |
| 15/08/2017 | 8514 | 7567 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו. | שינוי | 353-0138586 |
| 07/12/2016 | 1325 | 7394 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 308-0093914. הוראות תכנית 308-0093914 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 308-0093914 |
| 07/03/2010 | 2171 | 6068 | | ללא שינוי | ש/ 1090 / א |
| 03/09/1992 | 4477 | 4037 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ בת/ 502 ממשיכות לחול. | שינוי | ש/ בת/ 502 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | יעקב מאור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יעקב מאור | | 1 | 1: 1000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מסמך תיעוד והנחיות שימור בעריכת אדר' ענת אסתרליס. | 13: 33 19/06/2019 | ענת אסתרליס | 15/08/2018 | 100 | | מחייב חלקית | תיעוד ושימור |
| לא | | 12: 01 10/10/2019 | יעקב קום | 10/10/2019 | 1 | 1: 1000 | מנחה | בינוי |
| לא | | 15: 50 12/09/2019 | יעקב קום | 12/09/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | גיליון נספח שימור בעריכת אדר' יקי קום - סטודיו לאדריכלות. | 11: 02 19/08/2018 | יעקב קום | 19/08/2018 | 2 | 1: 100 | מנחה | תיעוד ושימור |
| לא | | 12: 13 10/10/2019 | צבי נווה | 10/10/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | | 11: 47 06/08/2019 | יעקב קום | 06/08/2019 | 1 | 1: 1000 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין 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 |
|----------------|-------------|-------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------|-----|-------------|-------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | פרדס חנה- כרכור | פרדס חנה- כרכור | דרך הבנים | 22 | 077-9779903 | 077-9779930 | |
| | פרטי | יעקב חונוביץ (בשם החוכרים) | | | פרדס חנה- כרכור | דרך הבנים | | 04-8753836 | 04-8753462 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|----------------------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------|-----|-------------|-------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | פרדס חנה- כרכור | פרדס חנה- כרכור | דרך הבנים | 22 | 077-9779903 | 077-9779930 | |
| פרטי | יעקב חונוביץ (בשם החוכרים) | | | פרדס חנה- כרכור | דרך הבנים | | 04-8753836 | 04-8753462 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------------------|--------------------|---------|-----|------------|------------|------------------------|
| מתכנ ערים | עורך ראשי | יעקב מאור | | ת.ב.ע יעקב מאור | חיפה | חפצי בה | 2 | 04-8753836 | 04-8753836 | taba@taba.com |
| אדריכל | אדריכל | ענת אסתרליס | 000 | ענת אסתרליס אדריכלית | פרדס חנה- כרכור | (1) | 17 | | | anatesterlis@gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|---------------------------------|------|----------------|-----|-------------|-------------|-----------------------|
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | צבי נווה | 32139 | | חיפה | שד ההסתדרות | 177 | 04-8725001 | 04-8725002 | |
| אדריכל | אדריכל | יעקב קום | 20281163 | סטודיו לאדריכלות- יקי קום | חיפה | בלום לאון | 2 | 077-4020124 | 077-4020124 | Yaki@archk oum.com |
| מוסמך | מודד | בנימין שפירא | 583 | | חיפה | הגדוד העברי | 17 | 04-8726547 | 04-8410012 | |

(1) כתובת: ההסתדרות 17, פ. חנה כרכור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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**

- א. שילוב שימושים עיסקיים לשימושי המלאכה המותרים במגרש.
- ב. קביעת זכויות הבנייה המותרים במגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימושים עסקיים בנוסף לשימושים המותרים של מלאכה.
- ב. שילוב שימושי מסחר ומשרדים כשימוש משני לייעוד התעסוקה.
- ג. סימון לשימור של מבנים מתקופת המנדט וקביעת הוראות לגביהם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------------|
| תעסוקה | 411 - 400 |
| מתקנים הנדסיים | 802 ,801 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 501 ,500 |
| שטח ציבורי פתוח | 702 |
| דרך מאושרת | 201 ,200 |
| דרך מוצעת | 303 |
| שביל | 703 ,701 ,700 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור | שטח ציבורי פתוח | 702 |
| בלוק מבנה לשימור | תעסוקה | 403 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 201 ,200 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מתקנים הנדסיים | 802 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | תעסוקה | 411 ,407 ,402 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 200 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מאושרת | 201 ,200 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שביל | 700 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | תעסוקה | 405 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 702 |
| לשימור | שטח ציבורי פתוח | 702 |
| לשימור | תעסוקה | 403 |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מאושרת | 201 |
| קו מים 3" ומעלה | מבנים ומוסדות ציבור | 501 |
| קו מים 3" ומעלה | מתקנים הנדסיים | 801 |
| קו מים 3" ומעלה | תעסוקה | 409 ,405 |

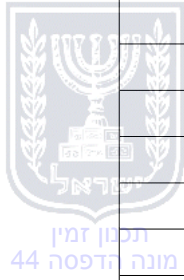
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|---------------|------------|
| דרך להולכי רגל | 461 | 0.78 |
| דרך מאושרת | 18,893 | 31.87 |
| מבנה ציבור | 7,158 | 12.08 |
| מלאכה | 24,743 | 41.74 |
| מתקן הנדסי | 218 | 0.37 |
| שטח ציבורי פתוח | 7,805 | 13.17 |
| סה"כ | 59,278 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|---------------------|
| 31.87 | 18,893.34 | דרך מאושרת |
| 0.10 | 57.12 | דרך מוצעת |
| 11.53 | 6,836.87 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 0.38 | 223.61 | מתקנים הנדסיים |
| 1.17 | 695.42 | שביל |
| 13.17 | 7,805.52 | שטח ציבורי פתוח |
| 41.78 | 24,766.3 | תעסוקה |
| 100 | 59,278.18 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | תעסוקה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בתי מלאכה ותעשייה קלה למיניהם, מסחר למינהו, מזנונים ומסעדות, אולמות אירועים ובידור, וכל שימוש דומה באישור מהנדס הועדה המקומית. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה |
| | יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לסרב להתיר שימוש בקרקע או במבנה אם יהיה בכך לדעתה משום מטרד לסביבה. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח |
| | יותר שימוש נלווה לטובת משרדים ומסחר, בהיקף של עד 10% בכל אחד מתאי השטח בייעוד תעסוקה (עיקרי+שירות בהתאמה), כל זאת באישור הועדה המקומית. בתחום תא שטח 403 מסומן מבנה מגדל מים כמבנה לשימור המסומן 3. הנחיות לשימור למבנה ייקבעו על פי הקבוע בסעיף 6.8 (סעיף "שימור"). |
| ג | חניה |
| | חניונים תת-קרקעיים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף הליכה במדרכה. |
| ד | תנועה |
| | יש לצמצם את כמות הכניסות מהדרכים למגרשים, כך שככל הניתן לשני מגרשים תהיה כניסה אחת משותפת. |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, מתקנים הנדסיים ואחסון לוגיסטי וכל מטרה דומה עפ"י סעיף 188 לחוק. יותר שימוש מסחרי בחלקה בתנאי שהיקפו לא יעלה על 20% מזכויות הבניה בחלקה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | הבינוי יהיה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | גינון ונוי, מתקני הצללה, ותשתיות ציבוריות ומבנים לשימור. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בנין לשימור |
| | סימון מהתשריט : לשימור בתחום השטח הציבורי הפתוח, בתא שטח 702, ישנם שני מבנים לשימור המסומנים בתשריט במספרים 1 ו-2. השימושים בהם יהיו למטרות ציבוריות. כן יותרו שימושים מסחריים שיהו פתוחים לקהל הרחב כגון בית קפה ומסעדה. |

| | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| | ההוראות לגבי שימור המבנים יהיו כאמור בסעיף 6.7 להלן. |
| ב | הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו במועד שיקבע ע"י הועדה המקומית. |
| ג | פיתוח סביבתי הבינוי בשטח הציבורי הפתוח יהיה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | תנועה לא תתאפשר גישה תחבורתית ממעגל התנועה במפגש הרחובות תדהר/המלאכה לתא שטח 405. הגישה לתא שטח זה תהיה מרחוב המלאכה בלבד. |
| 4.5 | דרך מוצעת |
| 4.5.1 | שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | מתקנים הנדסיים |
| 4.6.1 | שימושים מתקני תשתית בכפוף לקבוע בהנחיות המפורטות בסעיפים הרלוונטים בפרק 6 להלן. |
| 4.6.2 | הוראות |
| 4.7 | שביל |
| 4.7.1 | שימושים מעבר הולכי רגל וקווי תשתית. |
| 4.7.2 | הוראות |



תכניון זמין
מונה הדפסה 44



תכניון זמין
מונה הדפסה 44



תכניון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) (שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------------------------|---------------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | | | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 4 | 16 (2) | 80 | 100 (1) | | 50 (1) | 120 (1) | 1000 | | 400 - 411 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה |
| 5 | 5 | 5 | 5 | | 3 | 12 (2) | 80 | | | 30 | 120 | 3536 | | 500 - 501 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | | 1 | 6 | | | | 50 (4) | 150 (4) | 7805 | מבנים לשימור | 702 | מבנה ציבור בשצ"פ | שטח ציבורי פתוח |

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר שימוש מסחר עד 10% מסך זכויות הבנייה העיקריות המאושרות לכל תא שטח, באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעת הוצאת ההיתר.
- שטח הבניה המותר במבנים לשימור (עיקרי + שירות) יהיה זה המינימאלי הנדרש לצורך שיפוצם ותיפקודם החדש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מותר יהיה להעביר זכויות בניה, עיקרי ושרות, ממעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, וזאת בתנאי שזכויות הבניה הכוללות לא יעלו על המותר עפ"י הטבלה.
- (2) לא כולל מתקנים טכניים ומעקה בטיחות..
- (3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (4) הערך מתייחס למ"ר, הערה: לשני המבנים יחד..

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

קווי מים-
תאי שטח 801, 802 המסווגים כ"מתקנים הנדסיים" הינם שני מתקני מים של מקורות וביניהם מחבר קו מים של מקורות, כמוראה בתשריט התכנית.
תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי מים לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.

6.2**תכנית בינוי**

לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.
תכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1 : 500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.
תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.3**חניה**

תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת. החניונים התת קרקעיים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף הליכה במדרכה.

6.4**איכות הסביבה**

כללי - בקשה למידע להיתר תלווה במסמך סביבתי/פרשה סכנית להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.

א. איכות אוויר -

- לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.

- יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או באנרגיה מתחדשות בלבד.

- לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.

- במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. שפכים -

- איכות השפכים תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה.

- השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של המגרש.

ג. ריח-

- לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

ד. רעש -

- מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

ו. ניקוז ומי נגר עילי -

א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או

חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת



| איכות הסביבה | 6.4 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>גשמים לתוכן.</p> <p>ב. תהייה הפרדה בין מערכות הניקוז ומערכות השפכים.</p> <p>ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p> <p>- לא תותר פעילות מרעושה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.</p> <p>- אולמות שמחה יהיו במבנה סגור.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ולדו"ח הסיכונים.</p> <p>ו. ניקוז ומי נגר עילי</p> <p>א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום ונגר עילי- מיכלי האגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>ב. תהייה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצע ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p> <p>ז.</p> <p>1. להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוות הדעת תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות וטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים למיזוג החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכת הסניטארית והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ולחו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיתר.</p> <p>3. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.</p> <p>ט. פסולת-</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>י. מיכלי גז ודלק-</p> <p>יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

| הפקעות ו/או רישום | 6.5 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> | |

| חשמל | 6.6 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד</p> | |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>6.6 חשמל</p> | <p>6.6</p> |
| <p>ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת</p> | |
| <p>6.7 ביוב וניקוז</p> | <p>6.7</p> |
| <p>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 שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> | |
| <p>6.8 שימור</p> | <p>6.8</p> |
| <p>א. המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע הם לשימור כ- 1, 2, 3 הם לשימור ותאסר הריסתם. במבנים יותרו פעולות של שיפוץ, חיזוק ותוספות בניה קלות הנדרשות להפעלתם לשירות הציבור, עפ"י תיק תיעוד כאמור להלן. ב. תנאי להיתר בניה ולכל התערבות במבנים לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תוספות הבניה והשינויים יהיו בהתאם לתיק התיעוד. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה דיון בוועדת השימור המקומית וקבלת המלצתה. ג. תיק התיעוד המלא יוכן ע"י בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, בהתאם להנחיות מנהל מנהל התכנון או הנחיות תיעוד התקפות בזמן הכנתו, ויאושר על ידי ועדת השימור המקומית. ד. חיזוק המבנים לשימור יהיה, ככול הניתן, פנימי ויבוצע בהתאם לחוות דעת של מהנדס שימור, כחלק מהסקר ההנדסי בתיק התיעוד המלא.</p> | |
| <p>6.9 איחוד וחלוקה</p> | <p>6.9</p> |
| <p>א. תכנית זו הינה תכנית ללא איחוד וחלוקה של מגרשים. ב. יחד עם זאת, בעלי זכויות בקרקע יהיו רשאים להציע חלוקה שונה של מגרשים. במגרשים אשר יוצע בהם שינוי מהחלוקה שבתשריט התכנית, תהיה חובה להכין בהם תשריט איחוד וחלוקה, בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע ולאשרה בוועדה מקומית.</p> | |
| <p>6.10 ניהול מי נגר</p> | <p>6.10</p> |
| <p>התכנית חלה בתחום אזור רגישות א'1 לפי תמ"א 4/ב/34. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים הציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |
| <p>6.11 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> | <p>6.11</p> |
| <p>א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ב. בכל הנוגע לחיזוק מבנים לשימור יחול האמור סעיף 6.8 - שימור.</p> | |



6.12

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי השטח 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):

ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור בתשריט.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע המנדט הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככול שיידרש.

ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.

ה. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודה וגידורם.

ו. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חלופי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/ העתקה.

- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ז. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.13

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון 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.

3.2 בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבו ות 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>6.14 פיתוח סביבתי</p> | <p>6.14</p> |
| <p>בפיתוח הדרכים בתחום התכנית ישולבו עצים בוגרים עפ"י הנחיות אדריכל נוף. לאורך דרך הנדיב ישמרו כל העצים הבוגרים הקיימים משני צידיה ויחודשו נטיעות לאורכה בהתאם למסמך התייעוד המצורף לתכנית (עמ' 80-78 ו-83,82) ולנספח העצים.</p> | |
| <p>6.15 תשתיות</p> | <p>6.15</p> |
| <p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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 קוי 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 שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי מים לעניין מיגון הקו/או העתקתו.</p> | |
| <p>6.16 הוצאות הכנת תוכנית</p> | <p>6.16</p> |
| <p>בעלי הזכויות בקרקע הכלולה בתכנית ישתתפו בהוצאות עריכת התכנית וביצועה, כל אחד עפ"י חלקו היחסי בקרקע הכלולה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.</p> | |
| <p>6.17 שימושים חורגים</p> | <p>6.17</p> |
| <p>סימון בתשריט: לשימור</p> <p>יותר שימוש חורג למשך 6 שנים, עבור השימושים הקיימים כיום בלבד.</p> | |
| <p>6.18 היטל השבחה</p> | <p>6.18</p> |
| <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| <p>6.19 הריסות ופינויים</p> | <p>6.19</p> |
| <p>תנאי למתן היתר הריסה:</p> <p>א. תנאי להיתר להריסה של המבנה הקיים בתא שטח 403, שאינו מסומן לשימור, יהיה הכנת</p> | |





תכנון זמין
מונה הדפסה 44

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 6.19 | הריסות ופינויים |
| <p>מסמך תיעוד. סוג המסמך (תיעוד מקדים או תיק תיעוד מלא) ייקבע בהתאם להנחיות וועדת השימור המקומית, וככול שלא הוקמה ועדת שימור, מהנדס הוועדה או מי מטעמו, הבקיא בענייני שימור.</p> <p>ב. פסולת בניין ועפר תפונה לאתר פסולת מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך שבע שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44