

3006012

17/1/2008

ועדה מקומית - "השומרון"  
מס' 283  
17/1

14-01-2008  
התקנה

### מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: "השומרון"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית פרדס חנה

שם ישוב:

פרדס חנה-כרכור

#### 1. שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 1106/א שינוי למתאר מספר ש/102, ש/139  
" שינוי יעוד ממרכז תחבורה למרכז תעסוקה ומסחר-מתחם אגד- פ"ח"

#### 2. מקום התוכנית:

פרדס חנה- כיכר בין רחובות הנזיב- הפנים ורח' המלאכה

נ.צ. מרכזי	מזרח:	198,200	צפון:	709,200
מספר גוש	חלקות	10102	חלקי חלקות	
			<u>139,130,128,208-דרכים</u>	
			199-202,185-188,103-104	
			,213	

#### 3. שטח התוכנית:

18,002 מ"ר - מדידת מודד מוסמך ממוחשבת

הודעה על אישור תכנית מס' 1106/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5831  
מיום 10.7.08

#### 4. בעלי עניין:

בעל הקרקע:

בבעלות מדינה - חלק' 202, 187, 188, 213 בחכירה לפרטיים, חל' 199 ו-200 בחכירה לניצבא (חב' מל אל ואדמו זהב יזמות התכנית הינה בעלת זכויות חוזיות במקרקעין).

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 1106/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
כיום 4.9.07 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

בבעלות המועצה המקומית - חל' 208, 139, 130, 128, 103

בבעלות מל אל ואדמו זהב - חל' 186, 185

בבעלות חב' אדמו זהב - חל' 201

בבעלות פרטיים שונים - חלקה 104

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1106/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5629  
מיום 15.2.07

**יזם התוכנית:**

מועצה מקומית "פרדס חנה" +  
מל-אל (1991) בע"מ  
רח' א. שפירא 6, נתניה  
טל : 04-8339264 פקס : 04-8334521

**עורך התוכנית:**

אדר' נתן בוכהנדלר- נ.ב.ט אדריכלים בע"מ  
רח' הירקון 35, חיפה 34461  
טל : 04-8344251  
Email: [nbt@barak.net.il](mailto:nbt@barak.net.il)

אדר' זהבי איתי מס' רישיון : 086522  
מושב ציפורי 12,  
טלפקס : 04-6456678  
פלאפון : 052-4733052  
Email: [Zehavy1@netvision.net.il](mailto:Zehavy1@netvision.net.il)

**5. יחס לתכניות אחרות:**

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ש/1 מאושרת ו-ש/139 מאושרת ואת ש/102 המאושרת..  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**6. מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי (9 גיליונות) - מסמך מחייב (\*)
- ד. נספח חניה ותחבורה (2 גיליונות) - מסמך מחייב. (\*)
- ה. נספח נופי - מסמך מנחה.

\* מסמך מחייב למתחם B בכל הנוגע לכניסה למגרש, למיקום והעמדת המבנה ולמיקום חצר  
השרות בחלקן הצפון מערבי של המבנה ולדרך השרות. נספח מנחה בלבד למתחם A.

**7. תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
17/7/05	הכנה
7/6/06 , 12/2/06 , 24/9/05	עדכון 1
17/12/07 - לתוקף	עדכון 2
- לתוקף	עדכון 3

**8. הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**9. באור סימני התשריט:**

- I. גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף
- II. גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו
- III. דרך קיימת : צבע חום
- IV. מרכז תחבורה : קווים אלכסוניים בצבע אפור.
- V. מרכז תעסוקה ומסחר : צבע אפור בהיר תחום באפור כהה.
- VI. אזור מגורים ב' : צבע תכלת.
- VII. דרך מוצעת/הרחבה : צבע אדום
- VIII. מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- IX. קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- X. רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העגול
- XI. קו בנין קיים : קו ירוק מקוטע
- XII. קו בנין מוצע : קו תכלת מקוטע
- XIII. קו בנין לחניה תת קרקעית : קו סגול כהה מקווקו.
- XIV. מסי וגבול גוש : קו ירוק משונן ומספר ירוק
- XV. גבול ומסי חלקת מקור : קו אדום ומספר ירוק.
- XVI. גבול ומסי מגרש/מתחם : קו בצבע תכלת ומספר בצבע תכלת מוקף עיגול
- XVII. אזור מלאכה ומגורים : צבע כתום ופסים סגולים באלכסון.
- XVIII. גבול ומספר חלקה לביטול : קו ירוק מקווקו ומספר ירוק ועליו קו אלכסוני.
- XIX. מבנה להריסה : מסגרת צהובה מקווקו על מבנה.
- XX. רחבה פתוחה – זכות מעבר לכלל הציבור : רשת סגלגלה מקווקו.

10. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
---	---	73.75	13,277	מרכז תחבורה
---	---	1.15	208	מגורים ומלאכה
44.78	8,061	---	---	מרכז תעסוקה (ומסחר(B)
21.11	3,801	---	---	מרכז תעסוקה (ומסחר(A1,A2)
5.75	1035	---	---	מגורים ב'
2.24	404	---	---	דרך מוצעת
25.1	4,517	25.1	4,517	דרך מאושרת
1.02	184	---	---	דרך הולכי רגל
100	18,002	100	18,002	סה"כ:

11. מטרת התוכנית:

שנוי יעוד ממרכז תחבורה למרכז תעסוקה מסחר ומגורים, אחד וחלוקה מחדש למגרש B בהסכמת בעלים.

12. עיקרי הוראות התוכנית:

- I. שינוי יעוד ממרכז תחבורה למרכז תעסוקה ומסחר(מגרש B) כולל תכנית בינוי מפורטת.
- II. שינוי יעוד לתעסוקה ומסחר בחל' 103,104,213 הסמוכות(מגרש A) ולמגורים ב' בחל' 202 הסמוכה.
- III. אחד חלקות, 185,186,187, 199,200,201 (חלק) למגרש B. (בהסכמה)
- IV. הסדרת דרכי גישה וחניות בהתאם לנספח בינוי.
- V. קביעת בינוי, פיתוח נופי והנחיות ותנאים להוצאת היתר.
- VI. קביעת זכויות והוראות בנייה.

**13. נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
---	5400 מ'ר	אזור תעסוקה ומסחר (B)
---	1444 מ'ר	אזור תעסוקה ומסחר (A1,A2)
4	620 מ'ר	מגורים ב'

**14. רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**מרכז תעסוקה ומסחר:**

בשטח זה יותרו שימושים מסחריים, משרדיים, קופת חולים, עסקים, מסעדות וכד' וכן שרותי מנהל אזרחיים כגון-בנקים, דואר וכד'. סוגי המסחר יהיו קמעונאים או מסחר אזורי כגון סופר מרקט וכד'.  
**לא יותר** מסחר המהווה מפגע סביבתי או מפגע ויזואלי. הוצאת היתר למסחר תותנה באישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
 התכנית כוללת אחוד וחלוקה למתחם B בלבד (על פי פרק ג' סימן ז' לחוק).  
 במתחם A ניתן לאחד ע"פ דין את החלקות הכלולות בו, חלקן או כולן בהסכמת הבעלים ובאישור הוועדה המקומית.  
 הרחבה הפתוחה בחזית המבנה (במתחם B, בין רח' הבנים ורח' הנדיב) תפותח כרחבה פתוחה ומגוננת עם זיקה אורבנית לכיכר העירונית הסמוכה וזכות מעבר לכלל הציבור.  
 תחול חובת גינון של המרווח הצפוני הגובל במגרשי המגורים (למעט בשטח חצר השרות).  
 אזור הטיפול ואיסוף הפסולת יהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

**אזור מגורים ב':**

אזור המיועד למגורים שיתרו בו 4 יח"ד.  
 היתר בניה יוצא לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית כולל פתרונות חמרי גמר חניות ופיתוח סביבתי. על חלקה זו (202) יחולו כל הוראות תכנית ש/1123א.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

**15. טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות (ראה טבלת שטחים במ"ר בצמוד לנספח בינוי)לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' יחיד למגורש	מס' קומות	גובה מקסי *	סה"כ אחוזי בניה	תכנית קרקע	אחוז בניה עיקרי	אחוזי בניה שרות	אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה	קווי בנין	מגורש מניי' (במ"ר)	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
	+2	14 מ'	90% +80% לחניון תת קרקעי	-55% קרקע, קרקע לחניון תת קרקעי	67%	23%	80% לחניון תת קרקעי	90%	לפי תשריט	לפי תשריט	כפי שקיים במגורש B (מגורש B) בהתאם לחלוקה
	+2	14 מ'	61% (כולל 8% לחניה תת קרקעית)	42%	38%	15%	8%	53%	לפי תשריט	לפי תשריט	כפי שקיים במגורש A (מגורש A1, A2) בהתאם לחלוקה

אזור	מגורים	מ"ר	1035	לפי	לפי	77%	---	לפי	לפי	תשריט	תשריט	לפי	תשריט	לפי	17%	ש/1123A	60%	30% בקומה	50%	60% עיקרי	17%+ שטחי שרות = 77% סה"כ	9.5 מ' +2	עליית גג	4 יח' מרוויג	בין	מבני	6 מ' מ' +
אזור	מגורים	מ"ר	1035	לפי	לפי	77%	---	לפי	לפי	תשריט	תשריט	לפי	תשריט	לפי	17%	ש/1123A	60%	30% בקומה	50%	60% עיקרי	17%+ שטחי שרות = 77% סה"כ	9.5 מ' +2	עליית גג	4 יח' מרוויג	בין	מבני	6 מ' מ' +

15.1 גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נק' ונק'. הגובה כולל מתקנים טכניים כגון אנטנות, פיר מעלית או מעי טכניות אחרות

15.2 בנוסף תחול חובת קירוי חצר השירות בקו 0 לצורך מניעת מטרדים בחלק הצמוד למבנה, או הקמת קירות דקורטיביים להסתרת החצר, ראה סעיף 17.5 שטח חצר השירות המקורה-505 מ"ר מעבר לשטחי השרות המצויינים במתחם B (מרכז תעסוקה ומסחר).

15.3 קווי בנין למגורים A1, A2, B יהיו לפי תשריט פנוסף יותר חיבור מעבר תת קרקעי לדכבים בקומה תת קרקעית בין מתחמים A - B.

תותר הניה תת-קרקעית בקווי בנין לפי תשריט

15.4 שטחי שרות לכל יח' דיור: 15 מ"ר לחניה מקורה, ממו"ד על פי תקן 8 מ"ר למחסן, 15 מ"ר לפליטות ושונות.

15.5 במידה ויאוחזו כל החלקות הכלולות במתחמים A1, A2 לכלל מתחם אחד, ניתן יהיה לבנות בהיקף של 90% (עיקרי ושירות) ובהתאם לזכויות בניה שנקבעו

למתחם B

**16.1. תנאים למתן היתר בניה**

- 16.1.1. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותצ"ר.
- 16.1.2. אישור תכנית בינוי ופיתוח לביצוע.
- 16.1.3. תנאי להיתר בניה יהיה תחילת בצוע שידרוג הכיכר ברחובות הנדיב/הבנים.
- 16.1.4. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 16.1.5. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 16.1.6. לא יוצאו היתרים למבנים אלא לאחר ביצוע תשתיות כולל דרך פנימית ע"י היזמים.
- 16.1.7. היתר בניה למבנה המסחרי יכלול גם את הקיר האקוסטי שבין מתחם B ואזור המגורים-חלקה 202, הקיר יתוכנן בהתאם לחו"ד הסביבתית שתאושר ע"י אגוד ערים חדרה וע"פ סעיף 16.4.1.
- 16.1.8. תנאי להיתר בניה תהיה הגשת חוות דעת סביבתית שתתייחס למיקום המתקנים הטכניים ולהשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה תתייחס חוות הדעת גם לנושאים הבאים: תכנון חצר השירות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, מתקנים אלקטרומיכניים, מפוחים לאוורור החניון, משאבות, גנרטור, טרנספורמציה, מתקנים לטיפול בריחות ומתקני קדם לשפכים. כמו כן תתייחס חוות הדעת לפתרונות האקוסטיים של המתקנים ולפתרון האקוסטי הנדרש בגבול המגרשים כלפי המגורים.
- 16.1.9. תנאי למתן היתר בנייה לכל שימוש במבנה ולכל שינוי בשימוש יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה-חדרה לחוות הדעת הסביבתית ולפתרונות ולאמצעים שיש לנקוט על פיה.
- 16.1.10. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר ומתקנים טכניים אחרים ובאופן שלא יותקנו על קירות חיצוניים, אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- 16.1.11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה-חדרה לאמצעים המוצעים למניעת מטרדי זיהום אוויר מפעילות של מסחר, חניון תת קרקעי, מטבחים וכד'.
- 16.1.12. היתר הבניה ילווה בהצעה לפעולות שינקטו למניעת מטרדי אבק בתקופת הבניה.
- 16.1.13. כתנאי בהיתר בניה יבוצע סקר קרקע תוך כדי ביצוע עבודות החפירה ובתאום עם המשרד לאיכה"ס ויישום המלצותיו, וקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה על השלמת הטיפול בקרקע..
- 16.1.14. 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 בסעיף 16.7 להלן.

**16.2. תנאים למתן טופס 4-**

- 16.2.1. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר סיום ובצוע כל התשתיות הנדרשות בתכנית, כולל כל החנויות בפועל וסימונם בקרקע.



16.2.2.. רשום החלוקה והפרצלציה ברשם המקרקעין.

16.2.3.. תנאי לאכלוס (טופס 4) בצוע הקיר האקוסטי.

16.2.4.. תנאי לטופס 4 יהיה סיום בצוע השידרוג של הכיכר בפועל.

### 16.3. הוראות עיצוב ארכיטקטוני-

16.3.1. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.

16.3.2. 40% משטח קירות החוץ של המבנה יצופו באבן טבעית כתנאי להוצאת היתר, יתרת הקירות יהיו מחומר קשיח או עמיד לאישור מהנדסת הועדה.

16.3.3. גג המבנה יעוצב כך שיכלול פתרונות הסתרה למע' טכניות, דוודים וקולטי שמש.

16.3.4. 4 גגות המבנה יטופלו כ-"חזית חמישית" לצורך הסתרת מפגעים ויזואליים כגון מע' מזוג, דודים, מע' טכניות וכד' פתרון ההסתרה יאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי להיתר בניה.

16.3.5. תותר הגשת תכנית בינוי שונה לכל מתחם A, שתוגש לאישור הועדה ע"י בעלי הקרקע. לא יוצא היתר בשטח זה אלא לאחר אשרור תכנית בינוי מפורטת הכוללת פתרונות חניה, חמרי גמר, דרכי גישה ותשתיות אחרות. תכנית בינוי זו תשתלב, במידת האפשר, עם פרויקט מרכז התעסוקה המוצע (בשטח B) מבחינת השפה האדריכלית.

16.3.6. טיפול בקיר האקוסטי ע"פ סעיף 16.4.1.

### 16.4. פתרונות אקוסטיים -

16.4.1. בגבול עם שטח המגורים הכלול בתכנית, יוקם קיר אקוסטי לפי הנחיות איגוד ערים חדרה לאיכה"ס. קיר זה יטופל מבחינה חזותית ואסתטית משני הכוונים שלו.

16.4.2. המבנה המסחרי ומערכתיו יפעלו כך שיעמדו במפלסי הרעש המותרים כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תשי"ן - 1990.

16.4.3. בשלב תכנון מפורט כשיהיו ידועים מערכות, שיותקנו על גג הבניין ומיקום התקנת המערכות, ייקבע תקציב רעש לכל סוג מערכות. תקציב הרעש ייקבע בהתבסס על הקריטריונים ושיטה, המתוארים בדוח האקוסטי, בהתאם לסוג הרעש ומרחקים לכל מקורות הרעש הנמצאים בסביבה. יש לקבוע מקומות התקנת המערכות הרועשות על גג הבניין, במיוחד מערכות הפועלות בשעות הלילה, קרוב למעקה בהיקף הגג או רחוק ככל האפשר מקולטי הרעש הרגישים, כתלות בגודל. יש להתקין מכוונות קטנות, אשר מוסתרות על ידי המעקה, ליד המעקה. המכוונות הגדולות, שלא יוסתרו על ידי המעקה או על ידי הגג, יותקנו רחוק ככל האפשר.

16.4.4. המערכות, שיותקנו על הגג, ייקבעו לפי מפרטים טכניים, תוך עמידה בתקציב רעש לעיל. במידה ולא יהיה ניתן לעמוד בתקציב הרעש יתוכננו אמצעי הפחתת רעש צמודים למקור, אשר יפחיתו את הרעש אחרי נקיטת האמצעים עד לתקציב לעיל.

16.4.5. המפוחים לאורור חניונים תת-קרקעיים, המשאבות בחדר המשאבות והדיזל-גנרטור יותקנו בהתחשב בקריטריונים למפלס הרעש המותר, בהתבסס על מפרטים טכניים שלהם. משתקי קול למפוחים והדיזל-גנרטור יתוכננו לפי הפחתת רעש הנדרשת ומאפיינים אווירודינמיים שלהם, בהתחשב בכך שמפלסי הרעש המצטבר מכל מקורות הרעש יעמדו בקריטריונים.

16.5. **רישום זיקת הנאה** - פתרון הנגישות לחנייות התת קרקעיות במתחם A – ניתן יהיה לרשום זיקת הנאה במתחם B עבור מתחם A, **בהסכמת הבעלים**, הרחבה הפתוחה בחזית המבנה (במתחם B, בין רח' הבנים ורח' הנדיב) תפותח כרחבה פתוחה ותרשם כזכות מעבר לכלל הציבור.

### 16.6. **עקרונות התכנון הנופי – (מחייב)**

- 16.6.1. הדגשת תפקידה של הרחבה המרכזית כאזור ההשקה שבין המיזם ובין ההתרחשות העירונית שבסביבתו; השדרות, המדרכות, שביל האופניים, הצומת וכיכר התנועה.
- 16.6.2. שמירה על רצף תנועת הולכי הרגל ברחובות הנדיב והבנים. צירי התנועה ותיקים ומשמעותיים
- 16.6.3. בישוב, המצויים בתהליכי פיתוח והתחדשות.
- 16.6.4. הגדרת מרחב פנוי, לאורך חזית המבנה, שימש למעבר ולשהייה.

### 16.7. **מניעת מפגעים סביבתיים:**

- 16.7.1. החנייות התת-קרקעיות של המתחם ייסגרו בשעות הלילה הסטטוטוריות – בין שעת 22:00 בערב ועד לשעת 06:00 למחרת, ולצורך חניה בשעות אלה ישמשו חניות על-קרקעיות.
- 16.7.2. יש להגביל פריקת משאיות בחצרות שירות בשעות הלילה הסטטוטוריות
- 16.7.3. למינימום האפשרי. אם לאחר תחילת שימוש במרכז המסחרי בשעות הלילה תיעשה פריקת משאיות בחצרות השירות, תבוצע בדיקת מפלסי הרעש בשעות הלילה בבתים הקרובים בהתאם לדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990. במידה ותתגלה חריגה ממפלס הרעש המותר, יוקטן היקף פעולת המשאיות בשעות הלילה, או יותקנו אמצעים רלבנטיים להפחתת הרעש – ציפוי בולע רעש בקירות, קירוי חלקי של רמפה ועוד.

16.7.4. איכות אוויר:

- 16.7.4.1. המבנה המסחרי ומערכותיו יפעלו כך שיעמדו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב-1992.

16.7.5. חומ"ס:

- לא יותרו שימושים ועסקים מאחסנים או מיצרים חומרים מסוכנים או פסולת חומרים מסוכנים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

16.7.6. קרינה:

- מערכות החשמל והתקשורת ימוקמו באופן שיבטיח עמידה בתקני קרינה בלתי מיננת ובהוראות המשרד לאיכות הסביבה.

16.7.7. קרקע: - ביצוע סקר קרקע כמפורט בסעיף 16.1 לעיל.

16.7.8. טיפול והחדרת מי נגר עילי:

- בשלב התכנון המפורט תבצע בדיקה לאפשרות החדרת מים בגבול הפרויקט, ע"י מהנדס הניקוז. יוצג פתרון מי נגר עילי לוועדה המקומית.

16.7.9. חו"ד סביבתית - בהתאם לסעיף 16.2 לעיל.

16.7.10. פינוי פסולת יבשה :

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן :

16.7.10.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

16.7.10.2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתה הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

16.7.10.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

16.7.10.4. חובת גריסה- היתר למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מוסד תכנון או רשות רשוי רשאים לפטור מחובת מחזור הפסולת כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה, ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.

16.7.10.5. חציבה או מילוי- היתר בנייה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון כאמור וכאשר מדובר על כמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה :  
העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מוסד תכנון או רשות רשוי רשאים לפטור מחובת איזון כאמור, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה, ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.

## 17. הוראות כלליות נוספות :

17.1. פיתוח סביבתי וגינון יבוצעו ע"י היזמים בסיום הבניה ואחזקת השטח תחול על היזמים.

17.2. מניעת מעבר כלי רכב בדרך להולכי רגל : לא תותר נגישות לרכב ממונע מרחוב האלונים לשטח התכנית, על מנת למנוע את המעבר יוצב מחסום פיזי ע"י היזמים.

17.3. קיר הקומה המסחרית הראשונה הפונה לאזור המגורים, יהיה אטום. לא תותר הקמת מתקנים טכניים במרווחים אלו.

17.4. קו הבניין של החניה התת קרקעית לא יפחת מ-10 מ' כלפי רחוב הנדיב, 3 מ' כלפי צומת רחובות הנדיב/הבנים, 1 מ' ליתר הכיוונים (במתחמים B,A).

17.5. חצר השרות תורחק באופן מירבי מאזור המגורים, כולל חובת קירוי החצר על מנת למנוע מטרדים סביבתיים, חזותיים ואקוסטיים. גובה הקירוי יהיה המינימלי הנדרש לצורך תפעולי ובאופן שלא יעלה על גובה הקיר האקוסטי.

17.6. לגבי חלקה 208 יהיה צורך לנקוט בהליכים לפי סעיפים 195, 196 לחוק.

## 18. תשתיות:

### 18.1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 18.2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית-הכלל לפי עקרונות ניקוז משמר נגר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 18.3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב), תשמ"ב – 1981 וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.

## 18.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

18.4.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

18.4.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

18.4.3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 18.5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים. כל סוג פסולת יפונה לאתר יעודי, מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, והרשות המקומית.

## 19. הוראות כלליות

### 19.1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 19.2. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי להיתר בניה.

### 19.3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 19.4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 19.5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 19.6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 19.7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 19.8. חלוקה:

19.8.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה במתחם B למגרש בהתאם למצוין בתשריט.

19.8.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום בה יקבעו השטחים הסופיים.

חתימת בעלי העניין על הודאות התוכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם השירות המבוקש המוסמכות. החלטתנו הינה לצרף חבנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס ותכנית א' לכל בעל ענין אשר בשטח התכנית כל עוד לא הושגה תשעה ונחתם עמו הסכם מתאים בניגוד, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל דעה וצפ"י כל יום.  
לפני הפרסוף מוצגת כוח כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין החלטתנו על התכנית הברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יחזור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הצורמת לנו מכה הסכם כאמור וצפ"י כל דין, שכן החלטתנו ניתנה אך ורק מתוקף מכת התכנית.  
24.2.08  
סגן סק"ע ישראל  
מחזר היטה

אדמו זהב בע"מ  
ח.פ. 1-209232-51

מל-אל (1991) בע"מ  
ח.פ. 1-155390-51

בעל הקרקע: \*\*

אדמו זהב בע"מ  
ח.פ. 1-209232-51

מל-אל (1991) בע"מ  
ח.פ. 1-155390-51

יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

ט.ב.נ.

ארכיטקטים ויועצים בע"מ

אדו"דני אל ארז  
מהנדס בעצמה משקומית  
מרדכי חנה-סויברג

11.2.08

סודדי חדר  
רח' רוטשילד 27  
04-6325454

33/11

• תאריך הכנת התכנית: 17/8/2005 עדכון: 15.9.05, 27.9.05, 23.4.06, 29/5/2006, 22/6/2006, 6/9/2006

...17/12/07, ...17/10/2006, 7/10/06

הועדה המנצחית לחינוך ולבנייה - השומרון  
מפתח אשק  
תכנית 1106/100  
הזמלצה לתפקידה  
בישיבה מס' 28-09-08  
מיום 28-09-08  
חוק אשק  
מחגט מועדה

הועדה המנצחית לחינוך ולבנייה - השומרון  
מפתח אשק  
תכנית 1106/100  
הזמלצה לתפקידה  
בישיבה מס' 28-09-08  
מיום 28-09-08  
חוק אשק  
מחגט מועדה