

ועדה מקומית - "השומרון"  
 נתקבל  
 31-12-2009  
 OAG

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. א/1090/0  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 21.7.09 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

**מסמך א' - הוראות התכנית**

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומר

פרדס-חנה

תכנית מתאר מקומית מס' ש/1090 א'

איזור תעסוקה בדרך הנדיב בפרדס חנה - כרכור

שינוי לתכנית מס' ש/1

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 05-01-2010  
 נתקבל  
 חתימות

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

נצחן באבד

חתימת הועדה המחוזית

חתימת עורכי התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון  
 תכנית מס. א/1090/0  
**להפקדה**  
 הומלצה  
 בישיבה מס' 634 מיום 04-06-09  
 תאריך 09-12-09  
 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. א/1090/0  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6068  
 מיום 10.3.07

הודעה על הפקדת תכנית מס. א/1090/0  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5925  
 מיום 05-03-05 עמוד 2666

- תאריך:
- 27.6.04 - לדיון בועדה המקומית
  - 17.11.04 - לדיון בועדה המקומית - עדכון
  - 9.12.04 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2
  - 16.6.05 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 3
  - 20.11.05 - לדיון בועדה המחוזית
  - 9.1.06 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון
  - 9.4.06 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2
  - 1.11.06 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3
  - 25.3.07 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4
  - 1.8.07 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 5
  - 26.8.07 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 6
  - 13.12.07 - להפקדה
  - 23.1.08 - להפקדה - עדכון
  - 11.2.08 - להפקדה - עדכון מס' 2
  - 10.3.08 - להפקדה - עדכון מס' 3
  - 3.6.08 - להפקדה - עדכון מס' 4
  - 6.7.08 - להפקדה - עדכון מס' 5
  - 3.8.08 - להפקדה - עדכון מס' 6
  - 9.9.08 - להפקדה - עדכון מס' 7
  - 5.10.08 - להפקדה - עדכון מס' 8
  - 30.8.09 - למתן תוקף
  - 29.10.09 - למתן תוקף עדכון
  - 14.12.09 - למתן תוקף - עדכון מס' 2

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון  
 תכנית מס. א/1090/0  
**לאישור**  
 הומלצה  
 בישיבה מס' 634 מיום 09-12-09  
 תאריך 09-12-09  
 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

1. **שם התכנית**  
 מחוז: חיפה.  
 מרחב תכנון מקומי - "השומרון".  
 פרדס-חנה  
 תכנית מס' ש/1090 א', איזור תעסוקה בדרך הנדיב בפרדס-חנה כרכור. תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ש/1.

2. **מסמכי התכנית**

2.1 מסמך א' - הוראות התכנית (18 עמודים).  
 2.2 מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").  
 התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
 גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.  
 2.3 מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה, הכולל 12 עמודי מלל.  
 מסמך זה הינו מסמך מחייב.  
 מסמכי התכנית הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
 2.4 מסמך ד' - תשריט נספח בינוי בקני"מ 1:1000. הנספח מנחה, אך מחייב בכל הנוגע למפלסי הפיתוח בחזית הצפונית והמזרחית.  
 2.5 מסמך ה' - תשריט נספח תנועה בקני"מ 1:500. הנספח מנחה אך מחייב בכל הנוגע לכניסה למגרשים.  
 2.6 מסמך ו' - נספח נופי מנחה הכולל תשריט בקני"מ 1:1000 ; 1:500 ; 1:250 ו-2 עמודי מלל.  
 2.7 מסמך ז' - תשריט נספח ניקוז מחייב בקני"מ 1:1250.  
 2.8 מסמך ח' - נספח ביוב מחייב הכולל תשריט תכנית כללית בקני"מ 1:5000 ותשריט תנוחה מערכת פנימית בקני"מ 1:1000.

3. **מקום התכנית**  
 פרדס חנה ממזרח לרח' הנדיב ומצפון לרח' תדהר.

גוש 10096: חלקות: 35, 58, 62-66.  
 חלק מחלקות: 31, 32, 51, 59, 68.  
גוש 10100: חלק מחלקות: 37, 39, 41, 46.  
גוש 10101: חלק מחלקות: 87-89, 116, 124.

**4. שטח התכנית:**

49.066 דונם.

**5. היוזם ומגיש התכנית:**

ניצן ראביד  
 רח' התבור 17 פרדס חנה  
 טל': 04-6371381, 052-8222750; פקס': 04-6371381

**6. בעלי הקרקע**

שונים.

**7. עורך התכנית**

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי  
 רח' צבי 12 רמת-גן 52504.  
 טל' 03-7522171, פקס' 03-7517862

**8. מטרת התכנית**

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור תעסוקה, דרכים ושצ"פ.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית כמסומן בתשריט.
- ג. התוויית דרכים והרחבת דרכים בהתאמה למערכת הדרכים המתוכננת באזור.
- ד. קביעת הוראות וזכויות בניה ותנאים להיתר.
- ה. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
- ו. קביעת הנחיות בינוי.

**9. פרשנות**

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. מונחים שלא הוגדרו בתכנית הנ"ל, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

**10. יחס לתכניות מאושרות**

(1) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ש/1 - פרדס חנה שדבר אישורה פורסם ב.פ. מס' 1324 עמ' 560 מיום 22.12.86 ועדיפה עליה.

(2) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/בת/502 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מסי' 4037 מיום 3.9.92.

(3) בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית אחרת יגבר האמור בתכנית זו.

## 11. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן:

### 11.1 באיזור תעסוקה

- א. מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה.
- ב. מסעדות, בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע.
- ג. משרדים לרבות מרפאות, תעשיות עתירות ידע, מכללות ומוסדות לימוד.
- ד. מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה.
- ה. גלריות ומוזיאונים.
- ו. אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים כדי לצמצם מטרדי רעש.

### 11.2 בשטח ציבורי פתוח

- 11.2.1 שמושים מותרים:
  - א. גינון, נטיעות ופיתוח שטח.
  - ב. מתקני גן, שבילים להולכי רגל ומגרשי משחקים.
  - ג. תשתיות תת-קרקעיות.
  - ד. מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל.
- 11.2.2 לא יותרו תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים.
- 11.2.3 בשצ"פ שבתחום קו הבנין מדרך 652 לא תותר כל בניה ויותר רק התכליות המותרות בקו הבנין עפ"י תמ"א 3.

### 11.3 בדרכים

- 11.3.1 תכליות:
  - א. ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים למעבר תשתיות תת-קרקעיות ולניקוז מי גשם.
  - ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
  - ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
  - ה. גינון.
  - ו. שילוט, פרסום, הסברה והכוונה.
  - ז. תאורת רחוב.

12. תיאור מילולי של המקרא

| ביאור                          | סימון בתשריט                                      |
|--------------------------------|---|
| (1) גבול התכנית                | קו כחול עבה בלתי מקוטע                            |
| (2) גבול תכנית מאושרת          | קו כחול עבה מקוטע                                 |
| (3) גבול חלקה קיימת ומספרה     | קו ירוק ועגול ירוק סביב המספר בתחום החלקה         |
| (4) גבול חלקה לביטול ומספרה    | קו ירוק מקווקו ועיגול שבור סביב המספר בתחום החלקה |
| (5) איזור חקלאי                | פסים ירוקים באלכסון                               |
| (6) איזור תעסוקה               | פסים אלכסוניים בחום, אפור וסגול                   |
| (7) שטח ציבורי פתוח            | צבע ירוק  |
| (8) דרך קיימת או מאושרת        | צבע חום   |
| (9) דרך מוצעת                  | צבע אדום  |
| (10) מספר הדרך                 | ספרה ברבע העליון של העיגול                        |
| (11) קו בנין                   | ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול                  |
| (12) רוחב הדרך                 | ספרה ברבע התחתון של עיגול                         |
| (13) גבול מגרש חדש             | קו מלא בצבע שחור                                  |
| (14) דרך משולבת קיימת          | פסים אלכסוניים בירוק וחום                         |
| (15) בניין להריסה              | קונטור צהוב בתוך קונטור המבנה                     |
| (16) איזור תעשייה              | צבע סגול  |
| (17) שטח לבנייני ציבור         | צבע חום מותחם חום כהה                             |
| (18) בניה בקיר משותף           | קוים שחורים עבים משני צידי גבול המגרש             |
| (19) שטח לאיחוד וחלוקה         | קוים שחורים אלכסוניים                             |
| (20) זכות מעבר                 | קוים מצולבים בשחור על רקע היעוד                   |
| (21) קו בנין                   | קו אדום מקוטע                                     |
| (22) איזור למוסדות סעד ובריאות | צבע כתום מותחם חום                                |
| (23) גבול גוש                  | קו שחור עם משולשים בשני צידיו                     |
| (24) מספר גוש                  | מספר עם המילה גוש בתחום הגוש                      |
| (25) בנין קיים                 | מספר בתוך אליפסה                                  |
| (26) בנין קיים                 | קונטור סגור מנוקד                                 |
| (27) מתקן הנדסי                | צבע ירוק מותחם חום                                |
| (28) דרך להולכי רגל            | צבע ירוק ועליו אלכסונים באדום                     |

13. טבלת יעודי שטחים

|          | מצב מוצע  |          | מצב קיים  |              |  |
|----------|-----------|----------|-----------|--------------|--|
| השטח ב-% | השטח ב-ד' | השטח ב-% | השטח ב-ד' | היעוד        |  |
| -        | -         | 82.77    | 40.613    | חקלאי        |  |
| 58.02    | 28.470    | -        | -         | תעסוקה       |  |
| 20.12    | 9.871     | 0.11     | 0.053     | ציבורי פתוח  |  |
| -        | -         | 0.02     | 0.008     | בנייני ציבור |  |
| -        | -         | 0.02     | 0.012     | תעשייה       |  |
| -        | -         | 0.34     | 0.167     | מתקן הנדסי   |  |
| 21.86    | 10.725    | 16.74    | 8.213     | דרכים        |  |
| 100      | 49.066    | 100      | 49.066    | סה"כ         |  |

14. טבלת זכויות ותוראות בניה

| שם האזור | סימון בתשריט | מספר מגרש | שטח מגרש במ"ר | זכויות בניה מרביות במ"ר |            |           |                         |  |                         | שם העסקה |   |
|----------|--------------|-----------|---------------|-------------------------|------------|-----------|-------------------------|--|-------------------------|----------|---|
|          |              |           |               | שטחים עיקריים           | שטחי שירות | שטח מפתלס | מפתלס מועל מפתלס הכניסה | מפתלס מועל מפתלס הכניסה                                    | מפתלס מועל מפתלס הכניסה |          |   |
| מספר     | מגרש         | שטח       | מפתלס         | מפתלס                   | מפתלס      | מפתלס     | מפתלס                   | מפתלס  | מפתלס                   | מפתלס    |   |
| 1001     | מגרש         | 26059     | 15528 מ"ר     | 8,500                   | 3106       | 27,134    | 50%                     | 2 קומות 11 מ' + * (2) מרתף                                 | 5                       | 5        | פסים אלכסוניים לסרוגין של חום, סגול ואפור |
| 1002     | מגרש         | 2411      | 4000 מ"ר      | 4788                    | 800        | 9588      | 60%                     | 4 קומות 17 מ' + קומה טכנית 3 מ' + 2 קומות מרתף * (4) * (2) | 5                       | 5        |   |

תוראות מיוחדות לאיזור התעסוקה

- (1) שטחי המגרשים יהיו עפ"י תשריט החלוקה שירשם לאחר אישור התכנית ואין בשינוי בהם כדי לשנות את זכויות הבניה.
- (2) בקומת הקרקע תותר גלדיה בשטח של עד 30% מהשטח המסחרי עם קשר ישיר לקומה, במסגרת זכויות הבניה הנייל. חולריה לא תיחשב כקומה נוספת.
- (3) הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מגרש תהיה תנאי למתן היתר באותו מגרש.
- (4) הקומה הטכנית תהיה בגודל המינימלי הנדרש.
- (5) לא תותר בניה בקו 0 למעט בניה בקיר משותף בין שני מגרשים.
- (6) מפלסי הבניה והפינוח בחזית הצפונית והמזרחית יהיו מחייבים עפ"י נספח הבינוי ועפ"י הנספח הנופי.
- (7) יותרו גגון או קולונדה לאורך חזיתות הבנין ללא חריגה למרווחים.
- (8) זכות מעבר כמסומן בתשריט.
- (9) קו בנין לחניון תת-קרקעי 0 בכל הכוונים.
- (10) ביתן שומר/פקח ושלט ראשי לפרויקט יותרו בקו 0.
- (11) קו בנין לדרך השירות המזרחית המסומנת כזכות מעבר יהיה 2.5 מ'.
- (12) חניה תת-קרקעית.
- (13) המרחק בין קירות המבנה למיסעה של זכות המעבר לא יפחת מ-2.5 מ'.
- (14) קו הבנין מדרך מס' 652 בתחום השצ"פ יהיה 45 מ' מצד הדרך לגבול היעוד המסחרי. בתחום זה לא תותר כל בניה ויותר רק תכליות המותרות בקו הבנין עפ"י תמ"א 3.

## 15. תכנית בינוי ופיתוח

כתנאי להיתר בניה ראשון תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית באישור מהנדס המועצה והועדה המקומית. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת סימון קווי גובה (טופוגרפיה) ובכלל זה:

- (1) במידה והמבנה ייבנה בשלבים, בהיתר הבניה יוצג תכנון המבנה כך שיוכל לשאת תוספת לקומה שניה בעתיד.  
בהיתר יפורטו שלבי הבניה וגימור הקשור בשלבויות הבניה.
- (2) פיתוח מערכת הדרכים והמדרכות, שצ"פ, שבילים, כניסות לחניות, גבהים, תאורת רחוב ומיקום עמודי תאורה וריהוט רחוב, מיקום פסלים ומזרקות ועמוד שלט מרכזי לפרויקט.
- (3) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי וכן בחניה שתהיה מגוננת.
- (4) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (5) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים, פתרונות למערכת הביוב, הניקוז והמים.
- (6) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (7) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (8) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (9) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (10) פתרון לשימור מי נגר בתחום המגרשים הפרטיים ובתחום השטחים הציבוריים.
- (11) באחריות היזם לפנות לק"ל בנושא עצים מוגנים ו/או נדירים במידה וקיימים בתחום התכנית.
- (12) חובת תיאום אדריכלי מבחינת בינוי, עיצוב, חמרי גמר וחזיתות בין שני הבניינים.
- (13) חובת גימור הקיר המשותף שייראה כבנין גמור כל עוד הבנין השני לא נבנה.

## 16. הנחיות גימור המבנים

### 16.1 גימור

- א. גימור הבניינים יהיה אחיד בחלקים הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים, כגון: שיש או אבן, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד (עם גימור גרנולרי, עיבוד צורני וכיו"ב), פנלים מצופים מתכת או ציפוי קשיח, פנלים ממתכת.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית לסרב או להתנות חמרי הגימור על מנת להשיג התאמה ארכיטקטונית עם בניינים סמוכים ו/או עם העיצוב והחזות הכוללניים של האזור.
- ג. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.

### 16.2 גגות

- א. גגות המבנים יהיו לפי אחת החלופות הבאות:
- (1) מישוריים עם מעקה מסתור הגנה על מתקנים.
  - (2) משופעים עם חיפוי קשיח.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר גג משופע בשטח קטן יותר / אולם לא פחות מ- 25% רק באם תשתכנע שהדבר דרוש לשם תיפקוד נאות של המבנה. במקרה זה יהיו הגגות המשופעים קרובים ככל האפשר לחזית המבנה הגובלת בדרך.

### 16.3 שילוט

תותר התקנת שילוט באופן המשולב אינטגרלית בעיצוב המבנה. מיקום השילוט, צורתו, ממדיו וחומרי הגימור שלו יפורטו בבקשה להיתר. גובה השלטים בכבישים ייקבע ע"י הרשות המקומית, החברה הלאומית לדרכים, באישור משרד התחבורה ובתנאי שלא יהווה מטרד נופי ובריאותי.

## 17. שלבי ביצוע תחבורתיים

- 17.1 בצומת דרך הנדיב ורחי התדהר - תנאי להיתר יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה.
- תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה האמורים.

17.2 צומת דרכים 2 ו-3 (רח' התדהר) - תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע הצומת, כולל מתן אפשרות לפנייה חזרה מערבה ברח' תדהר לנוסעים כלפי מזרח, ובאישור משרד התחבורה.

### 18. תנאים למתן היתר

- א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותשריט לצרכי רישום.
- ב. הגשת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 15 לעיל.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות ועבודות הפיתוח בתחומי המגרש באישור המועצה המקומית כגון: עבודות עפר, תשתיות על-קרקעיות ותת-קרקעיות, סלילת דרכים, כבישים, מדרכות, גינון השקיה, ריהוט רחוב ושילוט.
- ד. קבלת אישור יועץ בטיחות לעניין גישות למגרש במצבי חירום.
- ה. הריסת המבנים כמפורט בסעיף 14.
- ו. מילוי הסדרי התחבורה כמפורט בסעיף 17 לעיל באישור הרשות המקומית.
- ז. אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה לחו"ד סביבתית ואקוסטית, שתיערך בהתייחס לשטח מוסדות הציבור שממערב לתכנית, ותתייחס למיקום המתקנים ולהשפעות ולאמצעים שיינקטו למיזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוה"ד תתייחסנה גם לנושאים הבאים: מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאיוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, טרנספורמציה, מניעת רעש וריחות, המערכות הסניטריות והטיפול בפסולת.
- ח. כל שינוי בשימוש המותר עפ"י היתר יהיה טעון קבלת אישור איגוד ערים לאיכה"ס ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית, והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.
- ט. בהיתר יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האויר והאיוורור במבנה כולו ועפ"י יועץ מומחה לנושא, הפתרונות לדודים, חדר המעלית וכו', ובאופן שהמתקנים הטכניים ומתקני האיוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים, אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- י. ביצוע של עבודות הקמת מערכת הביוב העירונית. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
- יא. רישום זכות מעבר לציבור למגרש 1002 בהתאם למסומן בתשריט.
- יב. הבטחת העתקת קווי המים למקום חילופי והצגתו.
- יג. גידור כמפורט בסעיף 25.

19. תנאי לתחילת עבודות בשטח

- (1) העתקה בפועל של קווי המים למקום החילופי.
- (2) הקמת גידור זמני למניעת מעבר ונוק לשטחים החקלאיים.

20. תנאי לאיכלוס המבנים (טופס 4)

- (1) התחברות בפועל של המגרש למערכת ביוב עירונית פועלת ועובדת. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.
- (2) התקנת האמצעים הנדרשים עפ"י חוה"ד הסביבתית למיזעור המפגעים הסביבתיים ובאישור איגוד הערים.
- (3) פיתוח השצ"פ בחזית רח' הנדיב, כולל נטיעות של עצים בוגרים, ועפ"י תכנית נוף שתהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף ובתיאום עם הרשות המקומית.
- (4) ביצוע כל התשתיות הנדרשות.
- (5) ביצוע הסדרי התנועה כמפורט בסעיף 17.
- (6) אישור האגודה השיתופית להשקאת פרדסי פ"ח בע"מ כי קווי המים הועתקו למקומם החדש והם פועלים ומתפקדים.

21. דרכים

21.1 היתר לסלילת דרך

- א. היתר לסלילת דרך מקומית ינתן ע"י הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר.
  - ב. רוחב וקווי בניין של דרכים - רוחבם של הדרכים הפנימיות וקווי הבנין יהיה כמסומן בתשריט.
  - ג. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. למרות האמור, מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול ביוב, מים, טלפון, טל"כ וכיו"ב, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.
- 21.2 שינויים בחתך הרוחב של דרך 652 והסדרי התנועה בצומת דרך 652/ רח' התדהר באישור החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה לא יהוו שינוי תכנית.
- 21.3 הרחבת דרך הנדיב באחריות החברה הלאומית לדרכים.

22. חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שיהיו תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות בתחום המגרש.
- ב. חניה תת קרקעית תותנה באישור פתרונות לחלחול מי נגר עילי בתחום המגרש.

23. איכות הסביבה23.1 כללי(1) איכות אוויר

- לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.
- לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.
- לא יותרו מפעלים עתירי אבק כדוגמת מפעל בטון, מפעל בלוקים, חיתוך שיש וכו'.

(2) שפכים

- איכות השפכים תהיה 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.

(3) ריח

- לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

(4) רעש

- מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 באזורי מגורים ומבני הציבור.
- לא תותר פעילות מרעישה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.
- אולמות שמחה יהיו במבנה סגור.

(5) 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.

(6) ניקוז ומי נגר עילי

- 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 גשמים לתוכן.

- תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.
- בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך הניקוז כל שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.

### 23.2 הוראות כלליות למתן היתר בניה בשטח המיועד לאיזור תעסוקה

- (1) עמידה בהוראות כל דין - לא תאושר הקמת מפעל בתחום אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.
- (2) הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 22.3 להלן ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו מידע.
- לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.
- (3) חומרים מסוכנים: בקשה להיתר בניה להרחבת המפעל או למפעל חדש הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.
- (4) הועדה המקומית רשאית, בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) לדחות בקשה להיתר בניה בתחום התכנית בהתאם למידע הסביבתי או בהתאם לממצאי הדו"ח הסביבתי או דו"ח הסיכונים, כאשר היא סבורה כי סך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו יגרום למפעלים סביבתיים בלתי סבירים.

### 23.3 הגשת היתר בניה למבנה תעשייה או מתקן נלווה לתעשייה

בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה או למתקן נלווה לתעשייה תכלול בין היתר מידע והוראות בנושאים הבאים, תוך התייחסות למגבלות המפורטות בסעיף 22.1 לעיל.

מידע כללי עבור שימושי הקרקע בכלל זה: מיקום האחסון ואופיו (פתוח או סגור), סוג החומרים המאוחסנים, דרכי השינוע והטיפול בהם, מבני שירותים ומנהלה, שטח לגינון.

- זיהום אוויר - הוכח כי אין שימוש בפעילויות וחומרים הדורשים שימוש בארובות או כל אמצעי אחר לפליטת מזהמי אוויר לסביבה. אמצעים למניעת ריחות.

- שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב העירונית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל וכחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

- ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ואמצעים למניעת זיהום מי נגר ומי תהום.

- רעש - עמידה במפלסי הרעש שנקבעו בנספח חלוקת זכויות הרעש והאמצעים הנדרשים לעמוד במפלסים אלו ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 באזורי מגורים ומבני ציבור.

- חומרים מסוכנים - בהתאם לסעיפים לעיל פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.

- פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

### 24. סילוק פסולת עפר ובנין

(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 שתמוחזר או שייעשה 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) חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

### (3) עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 25. גידור

הפרויקט יכלול גידור קבוע וקשיח (שאינו קירות מבונים) כלפי השטחים החקלאיים, זאת עפ"י פרט אסתטי המתאים לסביבה חקלאית פתוחה שיאושר ע"י הועדה המקומית בהיתר הבניה. טרם תחילת העבודות יוקם גידור זמני למניעת מעבר ונזק לשטחים החקלאיים.

## 26. טיפול נופי

- (1) עצי הושינגטוניות בדרך הנדיב יהיו מיועדים לשימור. בעת ביצוע הדרך העצים יסומנו בשטח ויובטח שימורם בעת העבודות.
- (2) ככל שניתן יישמרו העצים הותיקים הקיימים בתחומי המגרשים והדרכים.
- (3) תחול חובת ביצוע גינון במגרש החניה בעצים בוגרים.
- (4) כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה בטפטוף. לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בוגרים. בשטח התכנית לא ייעקרו עצים, אלא אם הופיעו כעצים לעקירה בבקשה להיתר בניה. כל עץ שייפגע או ייעקר, יוחלף בעץ בכיר שווה ערך.
- (5) עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כולל ביצוע הצמחייה וההשקיה יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשים הצמודים אליהם.

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכניות הצמחייה וההשקיה לשטח הציבורי הפתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף.

## 27. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

(1) יוותרו 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

(2) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

(3) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 28. הנחיות כלליות ושילובי ביצוע לתשתיות

(1) תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה/ סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעין.

## 29. חשמל

כל תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה/בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג החשמל                                | מרחק מתיל<br>חיצוני | מרחק<br>מציר הקו |
|--|---------------------|------------------|
| קו חשמל ממתח נמוך                        | 3 מ'                | 3.5 מ'           |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ'                | 6 מ'             |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |                     | 20 מ'            |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |                     | 35 מ'            |

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

### 30. איחוד בין מגרשים גובלים

ניתן לאחד מגרשים גובלים בהסכמת הבעלים. זכויות הבניה יאוחדו ויהיו צירוף המפורט בטבלה בסעיף 14.

### 31. חדרי שנאים

הנחיות לבניית חדרי שנאים יהיו עפ"י הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.

### 32. אנטנות

יותר עפ"י תכנית המתאר הארצית.

### 33. הפקעות, חלוקה ורישום

- (1) חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י פרקי ג' סימן ז' לחוק.
- (2) השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ושאינם כלולים באיחוד וחלוקה מחדש יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם המועצה המקומית.
- (3) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- (4) לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות כל דין.
- (5) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

### 34. כתב שיפוי

היזם יגיש לוועדה המקומית כתב שיפוי.

**35. הטל השבחה**

הטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

**36. כניסה למקרקעין פרטיים לצרכי פיתוח**

הרשות המקומית ובאי כוחה יהיו זכאים בהתאם לכל דין, להכנס לכל קרקע בתחומי התכנית לצרכי הנחת תשתיות ופיתוח לרבות ביצוע עבודות ניקוז, תיעול, מים, ביוב ועבודות נילוות.

**37. שלבי ביצוע**

ניתן לבצע הבניה בשלבים אולם כל שלב שיבוצע ייראה כבנין שלם.

**38. זכות המעבר**

ניתן בתכנון המפורט להסיט אותה סטייה לא מהותית באישור הועדה המקומית ובתנאי שתישמר מטרתה ותכליתה.