

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ועדה מקומית - "הפיקוד"  
 נוקבל  
 28-07-2010

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 28-08-2010  
 נתקבל  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

הוראות התוכנית

תוכנית מס' : ש/1335

"מוקד מסחרי - פרידיס מזרח".

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: שומרון  
 סוג תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון                      חוק 3 מס' 1335/ש תכנית מס' 1335                      הומלצה לאישור                      בישיבה מס' _____ מיום _____                      תאריך 01-08-10                      יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון                      חוק 3 מס' 1335/ש תכנית מס' 1335                      הומלצה להפקדה                      בישיבה מס' 6062 מיום 04-08-10                      תאריך 01-08-10                      יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965                      אישור תכנית מס. 1335/ש                      הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      ביום 1.6.10 לאשר את התכנית.                      יו"ר הועדה המחוזית _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס. 1335/ש                      פורסמה בילקוט הפירסומים מס. 6062                      מיום 11-02-10 עמוד 1918</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. _____</p>	
<p>פורסמה בילקוט הפירסומים מס. _____</p>	
<p>מיום _____</p>	

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית האב של פרידיס אשר אומצה על ידי הועדה המחוזית, יעדה שטח חקלאי במבואות המזרחיים של הישוב למוקד מסחרי הנשען על החיבור המתוכנן של הישוב לדרך מס' 70. מטרתה של תכנית זו לשנות את יעוד הקרקע ולקבוע הוראות בניה במטרה לממש את חזון תכנית האב באזור זה של הישוב.

שטח התכנית צמוד לגשר הכניסה המאושר בתכנית ש/935. הוראות התכנית תואמות את המסמכים שאושרו להרשאה למבנה הדרך.

השטח המוצע סמוך לנחל דליה. התכנית תואמת את תכנית ההסדרה של נחל דליה שאושרה על פי חוק הניקוז ומטפלת בממשק שבין המתחם המסחרי, השטחים הפתוחים הצמודים אליו לבין הנחל.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"מוקד מסחרי - פרידיס מזרח"	<b>1.1 שם התכנית</b>	
57.443 דונם	<b>1.2 שטח התכנית</b>	
מתן תוקף	<b>1.3 מהדורות</b> שלב	
מהדורה 5.0	מספר מהדורה	
07/07/2010	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
איחוד או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שומרון

196.100 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y

721.000 קואורדינטה דרום  
צפון - X

**1.5.2 תאור מקום** מבואות מזרחיים - פרידיס**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית פרידיס

התייחסות לתחום הרשות  
חלק מתחומי הרשויות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** פרידיס

ישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11323	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,3,4,6,25,27
11288				2

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים ישנים**

מספר גוש	לא רלוונטי
מספר גוש ישן	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכנית קודמות**

מספר תכנית	לא רלוונטי
מספר מגרש	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

שומרון

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/391	שינוי	ביטול דרך	4212	5.5.1994
ש/935	שינוי	הרחבת דרך	5212	31.7.2003
ש/במ/558	שינוי	שינוי יעוד יער לדרך	4302	30.4.1995
ג/400	שינוי	-	989	10/7/1963
ש/11	שינוי	שינוי יעוד	1082	9/4/1964
ש/747	התאמה	-	4904	25/7/2000

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

מספר תכנית מופקדת	לא רלוונטי
סטטוס טיפול בתכנית	לא רלוונטי
מספר ילקוט פרסומים	לא רלוונטי
תאריך	לא רלוונטי

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה	הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	1.6.09
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת לא חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת לא חלה		

1.6.4 ערר על התכנית		
תאריך האישור	אישור ועדת הערר	שם ועדת הערר
	לא רלוונטי	ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.
	לא רלוונטי	ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.
	לא רלוונטי	ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית.	עוזי גורדון-אדריכלים בע"מ.	7.7.2010	-	27	-	מחייב	הוראות
	ועדה מחוזית.	עוזי גורדון-אדריכלים בע"מ.	7.7.2010	1	-	1:1000	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית.	עוזי גורדון-אדריכלים בע"מ.	7.7.2010	1	-	1:1000	מנחה	נספח בינוי
	משרד התחבורה	ש. קרני	7.7.2010	1	-	1:1000	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	דוד אלחנתי	7.7.2010	1	5	1:1000	מנחה	נספח נוף
	רשות הניקוז	לביא - נטוף	7.7.2010	3	13	1:1000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	בר-בוץ ושות' בע"מ	4.8.2009	-	10	-	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6390655	-	04-6396701	ת.ד. 1286, 30898 פרידס	מועצה מקומית פרידס	-	-	-	-
rinoth@netvision.net.il	03-5351519	054-4337201	03-5344411	ת.ד. 2537, 56300 סביון	בל סלע בניה ופיתוח בע"מ	-	514328905	בל סלע בניה ופיתוח בע"מ	-

07.07.2010

565-תקנון מחזוררה 5.0 - מתן תקן.doc

עמוד 7  
מתוך 28

## 1.8.1.1 יום כניסה

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6390655	-	04-6396701	ת.ד. 1266, זכרון יעקב	מועצה מקומית פריזיס	-	-	-	-
rinoth@netvision.net.il	03-5351519	054-4337201	03-5344411	ת.ד. 2537, סביון 56300	בל סלע בניה ומיתוח בע"מ	-	הפ. 514328906	בל סלע בניה ומיתוח בע"מ	-

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6292978	-	04-6392357	הרימון 12, זכרון יעקב	רשות מקומית	-	22711683	יהודה קרנאל	-
rinoth@netvision.net.il	03-5351519	054-4337201	03-5344411	ת.ד. 2537, סביון 56300	בל סלע בניה ומיתוח בע"מ	-	הפ. 514328906	בל סלע בניה ומיתוח בע"מ	-
	-	-	03-5105007	רוטשילד 4, תל אביב	הימנחה ע"מ	-	-	-	-
	-	-	03-5274555	מישמן מימון 7, תל אביב	-	-	176279767	הרשקוביץ אריקה	-
	-	-	03-5274555	מישמן מימון 7, תל אביב	-	-	06626415	גרטר זגריה	-
	-	-	03-5274555	מישמן מימון 7, תל אביב	-	-	064768997	טרינק אידסה	-
	-	-	1800360650	כנפי נשרים 24, ירושלים	קרון קיימת לישראל	-	-	-	-
	-	-	04-8630856	פל 15 קומה חיפה	מינהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרן היסוד 15, טירת כרמל	עוזי גורדון בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים ח.פ. 512222738	6661	00627214	גורדון עוזי	אדריכל	עורך התכנית
kami_s@netvision.net.il	04-8251095	050-5202857	04-8244468	רח' דיוואלי 46, חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ ח.פ. 510799883	12449	006754072	שמוליק קרני	מהנדס	יועץ תנועה וחינוך
artnof@netvision.net.il	04-8577441	050-2829094	04-8577439	היוזמה 2, טירת כרמל	ח.פ. 510799883	81003	015718224	דוד אלחנני	אדריכל נוף	יועץ נוף
haifa@lavi-hatif.co.il	04-8227101		04-8325647	ציון 14, חיפה	לביא נטף מהנדסים יועצים בע"מ ח.פ. 510838170	57710	009240409	גדי יום טוב	מהנדס	יועץ ניקיון
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ת.ד. 792, רמת ישי 30096	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ ח.פ. 513495943	640	51761757	משח מרין	מודד	מודד
boutz@netvision.net.il	03-6137755	082-2432553	03-7510022	"בית זמיר" רח' ראול ולנברג 22, א' תל אביב	בר-בוץ ושות' בע"מ שמאות מקרקעין	373	088812116	אחרון בוז	שמאי	שמאי

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ד	

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****21 מטרת התכנית**

הקמת מוקד מסחרי והסדרת שצ"פ תומך נחל דליה

**22 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מחקלאי למסחר, לשטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, נחל ודרכים.
- קביעת הוראות בניה, זכויות בניה, הוראות לבינוי, עיצוב, פיתוח, סביבה ותנאים להיתר.
- איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ללא הסכמת בעלים

**23 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | סה"כ 57.167 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16,509		+ 16,509	0	מ"ר	מסחר
				0	מ"ר	תעסוקה
	2000		+ 2000	0	מ"ר	מבני ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	41,42	דרך מאושרת
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1	מסחר
לא רלוונטי	לא רלוונטי	2	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
לא רלוונטי	לא רלוונטי	21,22	שצ"פ
לא רלוונטי	לא רלוונטי	11	שפ"פ
לא רלוונטי	לא רלוונטי	31	נחל

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 יעוד מסחר - תא שטח מס' 1****4.1.1 שימושים**

מיועד למסחר קמעונאי, משרדים, מרפאות, חדרי כושר, אולמות אירועים סגורים, מסעדות וכל שימוש הבא לשרת שימושים אלה.  
לא תותר הקמת גן ארועים.

**4.1.2 הוראות**

- א. תכנית בינוי ופיתוח (1)
- תכנית הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 200:1 או 250:1. לתא שטח זה ולתא שטח 10 – השפ"פ הצמוד למגרש המסחרי. בתכנית יסומנו מיקומם המדוייק של המבנים באתר. בתכנית יסומנו הדרכים, שטחי החניה, המדרכות, נטיעות וגינון, מסלעות, גדרות וקירות תומכים. התכנית תכלול מיקום מערכת חשמל, צנרת ומיכלים שמחוץ לבנינים.  
בתכנית הבינוי והפיתוח תינתן התייחסות לנחל דליה הסמוך ולשצ"פ הצמוד לו ולשילובו במערכת השטחים הפתוחים ותנועת הולכי הרגל בפרויקט.  
בהתאם לדרישות הועדה המקומית תכלול תכנית הבינוי פרטים מחייבים בדבר העיצוב האדריכלי הנוגע לעיצוב הבנינים וגגותיהם, חומרי גמר, וכד'. תכנית הבינוי תאושר כחלק מהיתר הבניה הראשון שיאושר למגרש. כל היתר בניה נוסף שיוגש ייתחס לתכנית הבינוי המאושרת. ולכל שינוי בתכנית הבינוי ידרש אישור הועדה המקומית
- ב. פיתוח המגרש (1)
- החצר הפנימית המתוכננת כמוצג בנספח הבינוי המנחה, תשמש כחלל ציבורי מרכזי המחבר בין צירי הולכי רגל, לבין השטח הפתוח שלצד נחל דליה.  
(2)  
מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם לאמור בנספח הניקוז וע"פי תכנון מפורט שיאושר כתנאי להיתר בניה על ידי רשות הניקוז ובאופן שיבטיח מניעת הצפות.

- ג. שטחי בניה זכויות הבניה יחושבו מסכום שטחי המגרשים המיועדים למסחר ולשפ"פ.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל או מתחת מפלס הכניסה וריכוז שטחי שירות בקומות מסוימות ובלבד שישמרו סך זכויות הבניה המפורטות בפרק 5, להלן.
- ד. גובה הבנינים
- גובה הבניה ימדד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת אל פני גג הקומה האחרונה. מעבר לגובה זה תותר יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות למעליות, מעקות, גגות משופעים וכד' בגובה נוסף שלא יעלה על 4 מ'.
  - בבנין בו הגגות יהיו משופעים, הפתרונות למתקנים הטכניים יהיו בנפח הגגות המשופעים.
  - מספר הקומות האמורות בפרק מס' 5 לא כולל חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות למעלית ומתקני גג אחרים.
- ה. קווי בניין
- קווי בניין העייליים והתחתיים יהיו על פי המפורט בתשריט ובפרק 5 להלן.
  - תותר בניית ארקדה בקו בניין אפס לכיוון דרך היער הגובלת במתחם המסחרי מצפון.
  - לא תותר בנית שטחי שירות ומבני עזר במרווחים, למעט ארקדות כאמור לעיל.
- ו. חזית מסחרית
- תחול חובת הקמת חזית מסחרית כלפי דרך היער (דרך מספר 1). רוחב הארקדה בחזית זו לא יפחת מ-4 מ'. הוראה זו היא הוראה מחייבת שכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.
- ז. שילוט
- שילוט על המבנים, תאורת הרחוב וריהוט הרחוב יבנו על פי פרטים שיאושרו על ידי העיריה והועדה המקומית שומרון. שילוט בולט על גבי הבנינים יהיה משולב בתכנון הארכיטקטוני ויאושר כחלק מהיתר הבניה. לא יוקם בשטח שילוט או שלט אלא על פי האמור לעיל.

- ח. חומרי גמר וחזית חמישית
- חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית.
  - כל המתקנים הטכניים וההנדסיים יהיו מוסווים ונסתרים.
  - חצרות המשק יהיו מקורות ויבוצעו כחלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי. חצרות המשק יהיו סגורות ומטופלות באופן בו הפעילות בהן לא תהווה מטריד.
  - לאור הנצפות הגדולה ובמטרה ליצור חזית חמישית, יחופו גגות המבנים בחומרים עמידים וקשיחים שיאושרו על ידי מהנדסת הועדה המקומית. גגות שטוחים יחופו בחלוקי נחל, חצץ, טוף או כל חומר גמר אחר באישור מהנדסת הועדה המקומית. מתקנים שיותקנו על הגגות יכוסו בסבכות או כל קרוי אחר, בעל חזות נאה ומעוצבת, באישור מהנדסת הועדה המקומית. יותר גינן על גגות הבניינים.
- ט. מגרש החניה יהיה מגרש מגונן ותחול חובת נטיעת עצים בוגרים רחבי נוף כל חניה 4 חניות.

## 4.2 יעד שפ"פ - תא שטח מס' 11

### 4.21 שימושים

בשטח זה לא תותר בניה. השטח מיועד לשטחים פתוחים, לגינן, לשבילים, רחבות מרוצפות, מעבר תשתיות תת קרקעיות וכד'.

### 4.22 הוראות

- א. שטחי בניה יחשב כחלק מהמגרש המסחרי (תא שטח 1), לצורך חישוב שטחי בניה.
- ב. תכנית הבינוי כאמור בסעיף 4.1.2 א' לעיל, תכלול גם את תכנונו של שטח זה כחלק אינטגרלי מפתרונות הפיתוח.
- ג. מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם לאמור בנספח הניקוז וע"פ תכנון מפורט שיאושר כתנאי להיתר בניה על ידי רשות הניקוז ובאופן שיבטיח מניעת הצפות.

**4.3 יעוד דרכים – תאי שטח 41-45****4.3.1 שימושים**

ישמש לסלילת דרכים, חניות ציבוריות, שבילים ומדרכות וכן להעברת קוי תשתית תת קרקעית, וכן לבניית קירות תומכים, מסלעות וגדרות ולנטיעות.

**4.4 יעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 2****4.4.1 שימושים**

ישמש למבני ציבור משולבים בשטחים פתוחים, גינון, מתקני משחקים, מבני תשתית ומערכות. שבילים דרכים וחניות.

**4.4.2 הוראות**

- א. תכנית בינוי ופיתוח
- תכנית הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:200 או 1:250. בתכנית יסומנו מיקומם המדוייק של המבנים הדרכים, שטחי החניה, המדרכות, נטיעות וגינון, מסלעות, גדרות וקירות תומכים. התכנית תכלול מיקום מערכת חשמל, צנרת ומיכלים שמחוץ לבנינים. בתכנית הבינוי והפיתוח תינתן התייחסות לנחל דליה הסמוך ולשילובו במערכת השטחים הפתוחים ותנועת הולכי הרגל בפרויקט. בהתאם לדרישות הועדה המקומית תכלול תכנית הבינוי פרטים מחייבים בדבר העיצוב האדריכלי הנוגע לעיצוב הבנינים וגנותיהם, חומרי גמר, וכד'. תכנית הבינוי תאושר כחלק מהיתר הבניה הראשון שיאושר למגרש. כל היתר בניה נוסף שיוגש ייתחס לתכנית הבינוי המאושרת. ולכל שינוי בתכנית הבינוי ידרש אישור הועדה המקומית.
- ב. שטחי בניה
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל או מתחת מפלס הכניסה וריכוז שטחי שירות בקומות מסוימות ובלבד שישמרו סך זכויות הבניה המפורטות בפרק 5, להלן.

- ג. גובה הבניינים
- גובה הבניה ימדד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת אל פני גג הקומה האחרונה. מעבר לגובה זה תותר יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכוונות למעליות, מעקות, גגות משופעים וכד' בגובה נוסף שלא יעלה על 4 מ'.
  - בבנין בו הגגות יהיו משופעים, הפתרונות למתקנים הטכניים יהיו בנפח הגגות המשופעים.
  - מספר הקומות האמורות בפרק מס' 5 לא כולל חדרי יציאה לגג וחדרי מכוונות למעלית ומתקני גג אחרים.
- ד. קווי בניין מעל פני הקרקע יהיו על פי המפורט בפרק 5.
- ה. פיתוח המגרש
- מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם לאמור בנספח הניקוז וע"פי תכנון מפורט שיאושר כתנאי להיתר בניה על ידי רשות הניקוז ובאופן שיבטיח מניעת הצפות.

#### 4.5 יעוד שטח ציבורי פתוח – תאי שטח 21, 22

##### 4.5.1 שימושים

- א. מיועד לטיילת, לפינוי ישיבה, לגינון, לגני משחקים.
- ב. לא תותר הקמת מבנים בשטחים אלה.
- ג. תא שטח 22- בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף א' לעיל, מיועד להפריד בין נחל דליה לבין המגרש המסחרי, להוות רצועת מגן ופשט הצפה ולשמש גם לדרך שירות לטיפול באפיק הנחל, וכשטח לגלישת מים.
- יותרו בשטח זה פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של נחל דליה לרבות מניעת הצפות ומניעת זיהום הנחל ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב הנחל והגדות ופיתוח נופי. תותר הקמת מעברים וגשרים אל ומתחת לנחל, הנחת קווי תשתית, דרכי שירות ותוואי הולכי רגל.

##### 4.5.2 הוראות

- א. תכנית בינוי ופיתוח הפיתוח בשטח זה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הנופי המנחה ולעקרונות נספח הניקוז המנחה, כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל.
- ב. הנחיות מיוחדות השטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות יכול להיות גם עתודת קרקע ליצירת דרך טבעת עירונית בעתיד, אשר תתחבר לתוואי הקיים של כביש מס' 70 עם הסתתו של הכביש ע"פי תמ"א 1/א/31 ומותנה בהכנת תכנית מפורטת אחרת. בשטח זה לא תותר כל בניה.
- ג. הוראות לשצ"פ בתא שטח 22
- (1) לצורך מניעת הצפות, דרך השרות הקיימת בשטח זה ברוחב 6.0 מ', תועמק בכ-1.0 מ' ותרוצף. על ידי כך תתפקד כחלק מהתעלה. חומרי הגמר של התעלה יקבעו בשלב התכנון המפורט ויאושרו על ידי יועץ ניקוז.

- (2) הצמחייה לאורך הרצועה והמסלעה תאופיין בשימוש בצמחיית נחלים.
- (3) תישמר זכות המעבר של הציבור: הולכי רגל ורוכבי אופניים, אל הנחל ולאורכו ככל שניתן.
- (4) בתכנון השצ"פ תובטח זרימת המים בנחל תוך שמירה על איכותם.

מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם לאמור בנספח הניקוז וע"פי תכנון מפורט שיאושר כתנאי להיתר בניה על ידי רשות הניקוז ובאופן שיבטיח מניעת הצפות

ד. פיתוח  
המגרש

**4.6 יעוד נחל – תא שטח 31****4.6.1 שימושים**

- ישמש כערוץ נחל דליה ויהיה עורק ניקוז. ישמש לתחזוקת הנחל, פעולות ניקוז, זרימת מים שוטפת, מניעת הצפות וכד'.
- לא תותר בשטח זה כל בניה.
- יתרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל בלבד ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. תותר הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ותוואי הולכי רגל. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.
- רוחב רצועת הנחל יהיה כמסומן בתשריט.
- תישמר זכות המעבר של הציבור: הולכי רגל ורוכבי אופניים, אל הנחל ולאורכו ככל שניתן.

**4.6.2 הוראות**

- א תכנית בינוי ופיתוח
- פיתוח שטח זה תואם את תכנית ההסדרה של נחל דליה אשר אושרה על פי חוק הניקוז.
- הפיתוח בשטח זה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הנופי המנחה ולעקרונות נספח הניקוז המנחה, כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל.
- ב הנחיות מיוחדות
- (1) כחלק מתכניות היתר הבניה בתחום התכנית, יובטח כושר ההולכה של נחל דליה הכלול בתכנית בהתאם לאמור בסעיף 4.5.2 ג' לעיל ובהתאם לאמור בנספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית זו.
- (2) הנחל ישוקם וישומר לכל אורכו.
- (3) תובטח זרימת המים בנחל ושמירה על איכותם

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 זכויות והוראות בניה מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות (4)	גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מס' תא שטח	יעוד	
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני									מתחת לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת				מגרש (מ"ר)
												קניסה לקובעת	קובעת			
על פי המסומן בתשריט	1	3	17	-	40%	125%	34,394	9630 (1)	0	8255	16509	25,286	1	מסחר		
															2219	11
על פי המסומן בתשריט	-	2	15	-	35%	51%	2300	0	0	300	2000	4516	2	שטחים פתוחים ומבנים (מסודות ציבור		

1. יותר פתרון חניה עלילת מקורה כחלק מהמבנה הראשי. במקרה זה שטחי השירות שמתחת לקרקע ינוודו למעל הכניסה הקובעת.
2. השפי"פ יהיה חלק ממגרש המסחר לצורך ישוב אחוזי בניה.
3. לא יותרו מבני עזר במרווחים
4. מעל גובה זה תותר בניית מתקנים טכניים, יציאות של חדרי מדרגות וגוות רעפים כאמור בסעיף 4.1.2 ד' לעיל או סעיף 4.4.2 ג' בהתאמה.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2 שטחים לצרכי ציבור**

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור שאינם כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור הכלולים באיחוד ובחלוקה יוקצו למועצה המקומית כאמור בטבלאות האיזון וההקצאה המצורפות לתכנית זו.

**6.3 חלוקה ורישום**

- א. חלק מהשטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כמסומן בתשריט.
- ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

**6.4 תנאים להיתר בניה**

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה ופיתוח השטח יהיה ביצוע גשר הכניסה לישוב, המאושר בתכנית ש/935, הגובל בתכנית מכיוון מזרח.
- ב. הכנת תכנית ניקוז מפורטת לכל שטח התכנית שתבטיח ניקוז משמר נגר, מניעת הצפות, הגנה על הנחל.
- ג. אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית כולל לשטחים הפתוחים הכלולים בה.
- ד. אישור רשות הניקוז.
- ה. אישור תשריט לצרכי רישום.
- ו. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ז. הבטחת ביצוע שטחי הציבור הפתוחים.
- ח. יתקבל אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה לחוות דעת סביבתית ואקוסטית. חוות הדעת תתיחס למיקום המתקנים הטכנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוות הדעת תתיחסנה גם לנושאים הבאים: מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאיורור התניון, חדר משאבות, חדר גרטור, טרנספורמציה, מניעת מטרדי רעש וריחות, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת.

- ט. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.
- יא. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאיורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא. הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'. באופן שהמתקנים הטכניים ומתקני האיורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- י"ב. יתקבל אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.
- י"ג. השלמת ביצוע שדרוג קו הביוב והתחברות הפרויקט אליו.
- י"ד. אישור תכנית פיתוח נוף שתכלול גם את גינון מגרשי החניה כאמור לעיל וכן את השצי"פ והשפי"פ הכלולים בתכנית. התכנית תהיה ערוכה על ידי אדריכל נוף ותתבסס על עקרונות הנספח הנופי ונספח הניקוז.

### 6.5 תנאים לאיכלוס המבנה המסחרי

- א. התקנת האמצעים הנדרשים על פי חוות הדעת הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים, ובאישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
- ב. השלמת פיתוח השצי"פ והשפי"פ לשביעות רצונו של מהנדסת הועדה המקומית.

### 6.6 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדסת הועדה המקומית.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. 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.
- ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים.
  - ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- (כבל אוירי מבודד (כא"מ))
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל	
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.

## 6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

## 6.9 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.10 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.11 פיתוח תשתית**

- א. קו ביוב מאסף - בהיתר הבניה תובטח אי פגיעה בקו הביוב המאסף האזורי הקיים המסומן בתשריט והעתקתו במידת הצורך.
- בשטח בו עובר קו הביוב הנ"ל תהיה זכות מעבר לרשות המקומית או לרשות אחרת הפועלת על פי כל דין, לצורך טיפול ותחזוקה של קו הביוב ככל שיידרש.
- ב. 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.
- ג. כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ד. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים חקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.12 ניקוז**

- א. לתכנית מצורף נספח ניקוז מנחה.
- תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית ניקוז מפורטת וקבלת אישור רשות הניקוז כרמל ולאישור מהנדסת הוועדה המקומית. בתכנית זו יפורטו העקרונות המנחים של נספח הניקוז על פיהם נחל דליה יורחב.
- ב. תובטח אחזקה, תקינות ונקיון של התעלה המשולבת בטיילת שבין נחל דליה למוקד המסחרי אשר תשמש בנוסף את רשות הניקוז כרמל כדרך שירות לנחל דליה.
- ג. הוראות לניקוז משמר נגר
- השטחים יפותחו באופן שיבטיחו שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- (1) במגרש המסחרי ובשפ"פ
- א. לפחות 15% משטח סכום המגרשים הנ"ל, יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חיחולול לתת הקרקע.
- ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור ו ניצול מי הנגר העילי שהשיייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, רק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

(2) בשצ"פ

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח, 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 בסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

(3) דרכים וחניות

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ד. הוראות מחייבות לבינוי להבטחת מניעת הצפות.

לצורך הבטחת מניעת הצפות של השטח מחד ומניעת הפרעה לזרימת הנחל מאידך, להלן הוראות מחייבות לבינוי ולפיתוח:

- (1) דרך השרות הקיימת בשצ"פ המלווה את נחל דליה תטופל כאמור בסעיף 4.5.2 ג (1) לעיל.
- (2) פני הקרקע במגרש המסחרי יתוכננו בשיפוע קל מצפון מזרח לדרום מערב לכוון נחל דליה.
- (3) מפלס פני הקרקע המפותחת יהיה לפחות: 50 ס"מ מעל גובה המים בזרימה מירבית, (רום פ"מ בספיקת התכן) כאמור בסעיף 5.2 בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.
- מפלס רצפות המבנים יהיה לפחות: 80 ס"מ מעל גובה מים בזרימה מירבית, (רום פ"מ בספיקת התכן) כאמור בסעיף 5.2 בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.

### 6.13 פסולת יבשה

- (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**

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

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 אינרטית.

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

**(4) 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.

**6.13 זיקת הנאה**

בשטח המסומן כשטח בו זיקת הנאה, תרשם זכות מעבר על מנת לאפשר טיפול ותחזוקה בקו הביוב הקיים.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

- א. תנאי לקבלת היתר בתחום תכנית זו יהיה ביצוע הגשר המתוכנן בתכנית ש/935.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה השלמת ביצוע שדרוג קו הביוב והתחברות התכנית אליו.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער להקמת שלב א' של התכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	בל סלע בניה ופיתוח בע"מ	בל סלע בניה ופיתוח בע"מ			יזם ומגיש התכנית
	مجلس القرى بديس المحلي המועצה המקומית פרידיס	מועצה מקומית פרידיס			
			22711683	קרניאל יהודה	בעלי עניין בקרקע
18/7/10	בל סלע בניה ופיתוח בע"מ	בל סלע בניה ופיתוח בע"מ		בל סלע בניה ופיתוח בע"מ	
18/7/10	עוזי גורדון בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים רח' ח' כ"א 10 שירת כרמל סניף ח.פ. 04-8580068 פקס 04-8589077 טל 512222738	עוזי גורדון בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים רח' ח' כ"א 10 שירת כרמל סניף ח.פ. 04-8580068 פקס 04-8589077 טל 512222738	006277214	עוזי גורדון	עורך התכנית