

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10-02-2014

הוראות התוכנית

תכנית מס' ש/1309

שם תוכנית: מתחם מגורים בדרך הבנים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
24-02-2014
ת.ד. 1000
ת.ד. 1000

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: שומרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון תכנית מס' 1309/ש הומלצה לאישור בישיבה מס' 16-08-14 תאריך: 16-08-14 מחנכס הועדה: יו"ר הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון תכנית מס' 1309/ש הומלצה להפקדה בישיבה מס' 697 תאריך: 15-01-04 מחנכס הועדה: יו"ר הועדה</p>
<p>נ. שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 1309/ש הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.11.11 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית: 9.11.11</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנות מס' 1309/ש פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6116 מיום 05-08-10 עמוד 4223</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

ייעוד הקרקע המאושר הוא שטח למוסד חינוכי פרטי שמיועד לפי תכנית מאושרת מפורטת ש/196 ל"אגף ללימוד אגרונומיקה של ביה"ס החקלאי". השימוש המאושר למוסד חינוכי אינו נדרש עוד לצרכי ביה"ס החקלאי. אין מתסור בקרקע לצרכי ציבור בסביבה. הקרקע נמצאת באזור מגורים קיים על הציר העירוני הראשי (רח' הבנים) במרכז המושבה. הייעוד המוצע למגורים בבניה רוויה, מבני מגורים בני 6 קומות, מתאים למגמות הפיתוח של הישוב המתפתח ותורמת לחיזוקו של הציר והבניה משתלבת בסביבתה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם מגורים בדרך הבנים	יפורסם ברשומות
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	ש/1309	
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן	
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	• איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון
- 198350 - 198550 קואורדינטה X
709350 - 709200 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום צומת דרך משמרות ודרך הבנים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית פרדס חנה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- פרדס חנה
- דרך הבנים 35

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10105	מוסדר	חלק מהגוש	374, 373, 140	,116, 115, 114 ,142, 139, 137 165, 163, 143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/1	שינוי	שינוי ייעוד	1324	22.12.66
ש/18	שינוי	שינוי ייעוד	1940	26.8.73
ש/196	שינוי	שינוי ייעוד	2491	14.12.78

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' רוזנברג פנינה	אוגוסט 2012		26		מחייב	הוראות התכנית
		אדר' רוזנברג פנינה	אוגוסט 2012	1		1:500	מחייב	תשריט
		אדר' רוזנברג פנינה	אוגוסט 2012	2		1:500	מנחה	נספח א' - נספח בינוי
		לוי שטרק	אוגוסט 2012	1		1:500	מנחה	נספח ב' - נספח תנועה ורחניה
		בתיה קשת	אוגוסט 2012	גליון 1 - תנוחה גליון 2 - חתכים		1:500 1:250	מנחה	נספח ג' - נספח נופי
		עמוס דנק	אוגוסט 2012				מנחה	נספח ד' - נספח ביוב
		עמוס דנק	אוגוסט 2012				מנחה	נספח ה' - נספח ניקוז
		יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין	אוגוסט 2012		8		מחייב	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	anat@oz-yesodot.co.il	08-6900704		08-6900701	אופנהיימר 10 רחובות 76701	514212646	גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ				
		04-6279977		04-6279900	ת.ד. 1022 פרדס חנה כרכור, 37110		מועצה מקומית פרדס חנה כרכור				

1.8.2 יזם במועל											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	anat@oz-yesodot.co.il	08-6900704		08-6900701	אופנהיימר 10 רחובות 76701	514212646	גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	anat@oz-yesodot.co.il	08-6900704		08-6900701	אופנהיימר 10 רחובות 76701	514212646	גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ				
		04-6279977		04-6279900	ת.ד. 1022 פרדס חנה כרכור, 37110		מועצה מקומית פרדס חנה כרכור				
							קורן קיימת לישראל				
							מרונה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת התכנית
Pnina-ro@zahav.net.il	04-8643130		04-8666950	ביאליק 7, חיפה			33168	54060587	פנינה רוזנברג	אדריכלית	עורכת התכנית
office@levyshiark.co.il	04-8553654		04-8553655	יפו 145 א, חיפה		לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ			יוסי שטרק	מהנדס	יועץ תנועה
bkeshet@zahav.net.il	04-8320150		04-855365	שדי חל"ה, חיפה					בתיה קשת	אדריכלית	יועץ נוף
amosd@012.net.il	04-8207942		04-8207944	ת.ד. 3280, חיפה, 31032					עמוס דנק	נוף	יועץ ביוז וניקוז
	03-5757995		03-5757999	רח' מנחם בגין 7 רמת גן, 52521					יעקב בירנבאום		שמאי
hagit@zahav.net.il	04-6288559		04-6288559	ת.ד. 303, בנימינה 30550					חגית עללי יוסף, אדריינינה רבינוביץ		יועץ פרוגרמטי
bermanb@netvision.net.il	04-8529411		04-8523602	העצמאות 61, חיפה					ב. ברמן מברמן		מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתחם מגורים בבניה רוויה בדרך הבנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד קרקע ממוסד חינוכי לאזור מגורים ב' הכולל 60 יח"ד, תוך הקצאת 3 מגרשי שבכל אחד מהם מבנה מגורים של 20 יח"ד ב- 6 קומות.
- התכנית קובעת זכויות בניה, הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ותנאים להיתר בניה וקבלת טופס 4.
- שינוי ייעוד קרקע משטח למוסד חינוכי לשטח ציבורי פתוח.
- הרחבת דרכים והתוויית דרך חדשה כנגישות למגרשי הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 18.727 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י המצב המאושר יעוד הקרקע היה שטח למוסד חינוכי. בייעוד זה הותרו 10% בניה = 1197 מ"ר.		7755	+7755	0	מ"ר	מגורים ב'
		60	+60	0	יח"ד	
		0	-1197	1197	מ"ר	מוסד חינוכי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		300	מגורים ב
		301	
		302	
		100	דרך מאושרת
		200	דרך מוצעת
		201	
		202	
		203	
		400	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מחוזים		מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
43.92	8225	מגורים ב'	יעוד			
19.16	3588	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	14.32	2681	שטח ציבורי פתוח
21.68	4060	דרך מאושרת	דרך מאושרת	21.68	4060	דרך מאושרת
15.24	2854	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
				0.09	18	אזור מגורים ג'
				63.91	11968	שטח למוסד חינוך
100	18727	סה"כ שטח התכנית	סה"כ שטח התכנית	100	18727	סה"כ שטח התכנית



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
שימושים	4.1.1
א. ישמש להקמת מבני מגורים ומגרשי חניה מגוננים לצרכי הדיירים .	
ב.	
הוראות	4.1.2
א. עיצוב אדריכלי	המבנים יהיו בני 6 קומות. בקומת הקרקע תותרנה דירות, שטחי לובי וכניסה, שטחים משותפים לדיירים ומחסנים . בקומה העליונה ה- 6 יתוכננו דירות עם מרפסות גג גדולות. ראה תנאים מיוחדים בסעיף 6.4 בתכנית זו .
ב. גגות	הבנין יהיה עם גג שטוח. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות, תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
ג. חומרי גמר	החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. ראה תנאים מיוחדים בסעיף 6.4 בתכנית זו
ד. תכנון מגרשים	הנחיות לתכנון מגרשי החניה המגוננים ראה סעיף 6.8
ה.	לא תותר נגישות למגרשי המגורים מדרך מס' 9 (דרך משמרות)

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.2.1
א. שטח מפותח במערכת שבילים, שטחי גינון ונטיעות עצים, פינות ישיבה מוצלות, מגרש משחקים לפעוטות, מתקני משחק ותאורה. תותר בשטחים הציבוריים הפתוחים העברת תשתיות תת קרקעיות בלבד .	
ב.	
הוראות	4.2.2
א. השצי"פ יתוכנן ע"י אדריכל נוף. התכנון יוגש לאישור מהנדס המועצה.	
ב. לאורך גדרות בית הקברות, יינטעו שיחים, מטפסים ועצים שיהוו "חיץ ירוק" בין השצי"פ לשטח בית הקברות	
ג.	

4.3 שם ייעוד: דרכים	
שימושים	4.3.1
א. שטח שימש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.	
ב.	
ג.	
הוראות	4.3.2
א. הנחיות לתכנון הדרכים ראה סעיף 6.10	
ב.	
ד.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	מספר יחיד בכל מגרש סה"כ	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				מגורים ב					
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מתחת	מעל							הקובעת לבנייה	שטחי מעל הקובעת	מתחת לבנייה	הקובעת		שטחי עיקרי שרות	שטחי עיקרי שרות	מגרש (מ"ר)	גודל	מס' שטח
					25 (3)	7.3	20 יחיד בכל מגרש סה"כ 60 יחיד	40%	144	4140	- (2)	- (2)	1300 (2)	2840 (1)	2866	300				
									156	4140	- (2)	- (2)	1300 (2)	2840 (1)	2655	301				
									151	4140	- (2)	- (2)	1300 (2)	2840 (1)	2737	302				

(1) מתוך סה"כ שטחי הבניה יוקצו 240 מ"ר למרפסות מקורות (כולל השטח בקומת הקרקע המקורה ע"י המרפסת העליונה) בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד. לא ניתן ליידי שטח זה לשטח עיקרי אחר.

(2) תותר הקמת מרתף כחלק משטחי השירות המותרים, שיהיה בקונטור הבנין ללא אפשרות נידוד השטח לפני הקרקע. יותרו במרתף מחסנים פרטיים וכן שטחים משותפים.

(3) גובה המבנה כולל מתקנים על הגג, חדר מעלית, אלמנטים עיצוביים וכו'.

(4) מס' הקומות כולל גם את קומת העמודים והכניסה לבנין, סה"כ 6 קומות בנוסף לכך יותר חדר יציאה לגג וחדר למתקנים טכניים על הגג.

(5) קו הבנין למרפסות המקורות המאפשר צמצום המרווחים ב- 1.00 מ' יהיה קו הבנין המוגדר בתשריטת כקו בנין עילי.

(6) תחול חובת מחסן לכל יחיד כאמור בס' 6.3 ח'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

התנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו:

- א. אישור תכנית בינוי פיתוח וגינון לכל שטח התכנית, שתכלול גם את השטח הציבורי הפתוח, באישור הועדה המקומית. ראה סעיף 6.9.
- ב. בתכנית הפיתוח יינתן פתרון לזרימת מי הנגר על פני השטח בכוון שטחי החדרה שיתוכננו בחצרות של שטחי המגורים ובשטח השצ"פ, באמצעות תכנון מפורט של הגבהים הסופיים בשטח.
- ג. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה תואמת לנספח התנועה וחניה המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- ד. הגשת הדמיה של המבנים כפי שיראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו ועיצובו שיובאו לאישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
- ה. הבטחת ביצוע התשתיות.
- ו. אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום. ראה סעיף 6.8.
- ז. חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ח. אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי התכנון עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש.

6.2 תנאים לטופס 4

התנאים לקבלת טופס 4 יהיו:

- א. השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח לשביעות רצונו של מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית יהיה תנאי לאיכלוס המבנים (קבלת טופס 4)
- ב. תנאי לאיכלוס המבנים (טופס 4) יהיה רישום בפועל או מתן ערבויות מתאימות לרישום תשריט החלוקה.
- ג. אישור בכתב מאת מהנדס הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.3 הוראות בינוי

- א. כדי לשמור על חזית עירונית מעוצבת בחזית כלפי דרך הבנים, בקדמת המבנה הפונה לרחוב תהיה מבואת הכניסה לבנין ותותר קומת עמודים גבוהה. בחזית כלפי הרחוב תחול חובת גינון השטחים המשותפים כלפי הדרך. לא יותרו דירות גן בחזית זו.
- ב. תותר הקמת משטח מרוצף בחזית הדירה וכן קרוייה בפרגולה עפ"י סעיף 6.4 ו'.
- ג. דירות הגן יותרו רק כלפי עורף המגרשים (כלפי מגרשי החניה ולא כלפי דרך הבנים), והגינות המוצמדות לדירות הגן יותרו עד קו מחצית המבנה כלפי דרך הבנים. הוראה זו תהיה הוראה מחייבת שכל סטיה ממנה תהיה סטיה ניכרת.
- ד. בדירות הגן יותרו מחסנים גינתיים כחלק מהמבנה הראשי.
- ה. תהיה חובה של הקמת מחסן בגודל של 6.00 מ"ר לפחות לכל יחיד דיור בקומת הכניסה ו/או המרתף. לא יותרו מחסנים פנים דירתיים.

6.4 הוראות עיצוב

ההוראות בנושא חזות המבנים יהיו כדלקמן:

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס המועצה. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש. רוב חלקי המבנה יהיו בחיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס המועצה. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים לכ – 30% משטח החזיתות, עפ"י אישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
- ב. לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ג. תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למיניהם.
- ד. הקמת מתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים וכ"ו) תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

- ה. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/ או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.
- ו. תותר הקמת פרגולות ו/ או גגון רעפים בחצרות הפרטיים במרווחים בשטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד. עמודי הפרגולות ו/ או גגון רעפים יהיו עשויים מחומר קל, דוגמת עץ או מתכת. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות הועדה המקומית יהיה לדרוש את בניית הפרגולות ו/או גגון רעפים, סוככים יחד עם בנית המבנה/ים.
- ז. תותר התקנת פרגולה ו / או גגון רעפים במרפסות גג ובמרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות הועדה המקומית יהיה לדרוש את בניית הפרגולות ו/או גגון רעפים, סוככים יחד עם בנית המבנה/ים. שטח הגגונים יחשב בשטח העיקרי בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ח. תותרנה מרפסות מקורות בבנינים בתחום תכנית זו. לא תותר סגירת קירות של המרפסות המקורות.

6.5 גדרות וגידור

- א. הגדרות בחזית הרחובות יבוצעו כקירות אבן טבעית או קירות בטון עם חיפוי אבן טבעית מכל הכיוונים. לכל הגדרות יבוצעו קופינג מאבן באותו סוג אבן החיפוי. האבן תהיה מהסוג, בעיבוד ובגוון שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה.
- ב. בחזית לרחוב גובה ראש הקיר לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני המדרכה. גובה קיר גדר מינימלי בחזית מגרש לרחוב יהיה 0.40 מ'.
- ג. בין מגרשים סמוכים ובחצרות המוצמדות לדירות הגן ניתן לבצע גדרות מעץ או מפרופילי מתכת מגלוונים.

6.6 פיתוח המגרש

- א. עבודות הפתוח בתחום המגרש יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- ב. תחול חובת נטיעת עצים בוגרים במגרשים, הן בחצרות המוצמדות לדירות הגן והן בשטחים המשותפים במגרש.
- ג. חלק משטח מפלס הקרקע בכל מגרש יישאר כשטח משותף מגונן לרווחת כלל הדיירים.
- ד. בחזית כל מגרש, בצמוד לחניות הניצבות לדרך, תהיה רצועת גינון ברוחב מינימלי של 1.00 מ' בה ינטעו עצי צל. רצועת גינון זו תהיה חלק מהרכוש המשותף ותחזוקתה והשקיית העצים תהיה חלק מהטיפול בשטחים המשותפים של כל מגרש.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

- א. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שאינם כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית זו נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו- 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית פרדס חנה כרכור כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
- ב. שטחים המיועדים עפ"י טבלאות ההקצאה לעבור לבעלות המועצה המקומית פרדס חנה כרכור ירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה כרכור.

6.8 חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים עפ"י התשריט, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ד. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק כתנאי לטופס איכלוס, או להגיש ערבויות בהתאם לסעיף 6.2 ב'.

6.9 תכנית בינוי ופיתוח

כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים כולל הגישות, חומרי גמר, גדרות סביב המגרשים, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחובות הגובלים.

תכנית הפיתוח תכלול:

- א. גבהים סופיים, סימון כניסה, תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף.
- ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרשים, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לניקוז ועפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.
- ד. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם. התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
- ה. תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז שיובאו לאישור מהנדס המועצה. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.

6.10 סלילת דרכים

- א. לא תותר נגישות למגרשי המגורים מדרך מס' 9 - דרך משמרות ולא מדרך מס' 5 - דרך הבנים וכן לא מהצומת המעגלי בין דרך משמרות ודרך הבנים. הגישה תותר אך ורק מדרכים 10, 11.
- ב. תחול חובת נטיעת עצים בתחום הדרך הפנימית דרך מס' 11 ודרך הגישה למתחם דרך מס' 10.
- ג. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
- ד. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים בתחום המדרכות, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מהנדס המועצה.

6.11 תאורה

תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים תהיה בהתאם להחלטת משרד מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

6.12 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר חניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. לא תותר חניה במרווח כלפי דרך משמרות וכלפי דרך הכניסה מס' 10, והמרווח יהיה מגונן.
- ג. מגרשי החניה יהיו מגרשים מגוננים בעצים בוגרים כל 4 - 5 חניות, באופן שהעצים ישולבו בין החניות.

6.13 מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ד. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.14 סילוק פסולת עפר ובניה

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
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.

- ב. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי:

היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
בהעדר איזון-

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

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאודר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

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

6.15 הוראות ניקוז משמר נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק 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.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של

מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את

מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא

פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים

מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה ו/ או סלילה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תיכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, לאל במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן		
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	א
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	ב
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	ג
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)	ד
20.00 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	ה
35.00 מ'		קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	ו
	0.50 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז
	3.00 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	ח
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט
	1.00 מ'	ארון רשת	י
	3.00 מ'	שנאי על עמוד	יא

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

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ – 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.00 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.

6.17 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. ניתן יהיה למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או משולב במבני מגורים. כפוף לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

6.18 מקלטים

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.19 תשתיות

כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.

א. מים.

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז מי גשם.

הניקוז יהיה עפ"י סעיף 6.15 ועפ"י תכנית ניקוז שתוכן כתנאי להיתר.

ג. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. תאורה

כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח הפרטי הפתוח ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.20 סידורים לנכים

במסגרת תכנית זו מספר יחידות דיור תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 והחלקים המצויינים בהוראות תכנית זו. במגרשים בהם תמוקמה יחידות הדיור הנ"ל תהיה "דרך נגישה ומעברים נגישים" (כהגדרתם ב - ת"י 1918 חלק 1) מהדרך הציבורית אל יחידת הדיור הנגישה ולאזורי השירות והחניה. קביעת המגרשים בהם תהיינה יחידות הדיור הנגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית תקבע ב תכנית הבינוי.

6.21 יועץ בטיחות

כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי התכנון עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. כתנאי למתן "טופס 4" ו / או כתנאי לאיכלוס, ימציא מגיש היתר הבניה אישור בכתב מאת מהנדס הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.22 הריסת מבנים

הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית תהיה עפ"י לוח זמנים שייקבע עם מהנדס הועדה המקומית ועם מהנדס המועצה.

6.23 עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים בתשריט לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ג. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.24 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 4/2/14	חתימת יסודות ייזום ובניה בע"מ ח.פ. 514212646	שם: גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 6/2/14	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	

תאריך: 18.7.2014	חתימה: רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים	שם: אדרי רוזנברג פנינה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	ייזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 4/2/14	חתימת יסודות ייזום ובניה בע"מ ח.פ. 514212646	שם: גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 6/2/14	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	
תאריך:	חתימה:	שם: קרן קיימת לישראל ומדינה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			