

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) התשע"א - 2011

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0121889

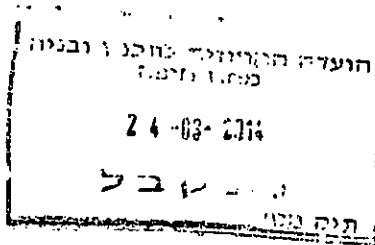
פרדס חנה - כרכור, שכונת הטריז

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית לדיור לאומי



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז חיפה הועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 30.12.13 לאשר את התוכנית ☒ התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התוכנית נקבעה טעונה אישור השר 25.3.14 תאריך יו"ר הועדה לדיור לאומי חותמת הועדה המקומית	הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0121889 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6693 ביום 14.11.13 חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0121889 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6798 ביום 11.5.14 חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית הינה תכנית מפורטת המייעדת את שטח ה"טריז" המשמש כשטח חקלאי לשכונת מגורים המשלימה פיתוח נתח עיקרי מעתודות הקרקע של פרדס חנה כרכור. התכנית מציעה מענה רחב מבני ציבור וחינוך וכן שטחים ירוקים נרחבים.
2. התכנית מהווה תכנית מפורטת של שלב א' בתכנית השלד לשטח הטריז ומחנה 80, אשר אומצה פה אחד בוועדה המחוזית ביוני 2012.
3. היקף שטחי הציבור והשטחים הפתוחים נקבע בתאום עם תכנית המתאר הכוללת לפרדס חנה - כרכור שנמצאת בהליכי תכנון. השטחים מהווים השלמה לצרכים היישוביים של פח"כ.
4. התכנית מבססת את תכנית המתאר המקודמת ומחזקת את הקשרים העירוניים והתחבורתיים ומתייחסת למגמת הפיתוח העתידית.
5. התכנית מציעה מרכז עירוני פתוח שימשש כליבה הירוקה לפרדס חנה- כרכור. השדרה המרכזית בתכנית משמשת ציר משלים לליבה הירוקה, במקביל להיותה ציר תחבורה ראשי. בכך נוצרת שדרה עירונית המשמשת כלי רכב והולכי רגל כאחד המקבלים בה גם מענים משלימים של בתי קפה, קיוסקים ומגרשי משחקים.
6. התכנית תואמת הנחיות ומגמות תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות (שטח לבינוי בתמ"מ).
7. בתכנית מוצעות 668 יח"ד בשלוש רמות צפיפות. צפיפותן לפי ממוצע משוקלל היא 9.42 יח"ד לדונם. התפלגות הצפיפות היא כדלקמן:
- א. 58 יחידות צמודות קרקע במבנים דו דירתיים או טוריים במגרשים בגודל ממוצע של כ' 0.5 ד' בצפיפות של כ' 4 יח"ד לדונם.
- ב. 96 יחידות במבנים בני 4 יח"ד או בבניה טורית של שתי דירות גן ועליהן שתי דירות גג דו מפלסיות במגרשים בגודל ממוצע של כ' 0.67 ד' בצפיפות של כ' 6 יח"ד לדונם.
- ג. 514 יחידות בבתי דירות בני עד 8 קומות ובבניה טורית של עד 5 קומות, בצפיפות של כ' 13 יח"ד לדונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



פרדס חנה - כרכור, שכונת הטריז

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

353-0121889

מספר התכנית

236.982 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית לדירור לאומי

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן
האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

לא
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסר 25



תכנון זמין
מונה הדפסר 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

קואורדינטה X 199000

קואורדינטה Y 708150

1.5.2 תיאור מקום דרום פרדס חנה כרכור. גובל בתחום השיפוט של מוא"ז מנשה בדרום, בכביש 6502 ממזרח ומחנה 80 ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום פרדס חנה - כרכור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10073	מוסדר	חלק		18-19, 35, 52-57, 60, 109, 143-157, 163, 166, 172-175, 179-181, 183
10105	מוסדר	חלק		143, 451, 493-494
10106	מוסדר	חלק	21, 27	25-26, 28-29, 33, 37, 48, 50, 93-94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
✓ 362 חפאג/	שינוי	הרחבת דרך.	1392	2211	14/09/1967
משח/ 32	שינוי	שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים	0		31/03/1986
✓ 1 ש/	שינוי	שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים	1324	560	22/12/1966
✓ 18 ש/	כפיפות		1940	2236	26/08/1973
✓ 276 ש/	כפיפות		3299	1341	06/02/1986
✓ 536 ש/	כפיפות		4303	3131	11/05/1995
✓ 15 תמא/	כפיפות		4884	3594	25/05/2000
✓ 3 תמא/	כפיפות		2247	2362	26/08/1976
✓ 34 תמא/	כפיפות	התכנית נחלקת בין שני תחומי איסוף.	5206	3450	15/07/2003
✓ 34 / ב/ 3 תמא/	כפיפות		5606	926	18/12/2006
✓ 34 / ב/ 4 תמא/	כפיפות	התכנית נמצאת בשטח רגישות א 1.	5704	3916	16/08/2007
✓ 34 / ב/ 5 תמא/	כפיפות	בוצע תיאום מול חברת מקורות בנושא קווי אספקת מים אזוריים ואופן הטיפול בהם, כמפורט בנספח המים.	5998	5762	14/09/2009
35 תמא/	כפיפות	התכנית בתחום מרקם עירוני. התכנית בתחום שימור משאבי מים.	5474	1030	27/12/2005



תכנון זמין
מונה הדפסר 25

1.7 - נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נעמן בלקינד				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נעמן בלקינד			תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1	20	13/03/2014	אשר אלפר		13/03/2014	נספח אקוסטי	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	28/01/2014	נאתה חודורסקי		13/03/2014	נספח מים וביוב - תנוחה.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	10/02/2014	נעמן בלקינד		19/03/2014	נספח בינוי. תכנית תנוחה וחתכים.	לא
דו"ח סביבה *	מנחה	1: 1	131	13/03/2014	ורדינה היבנר		28/07/2013	סקר איכות אויר	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	03/03/2014	ארז בוקובזה		13/03/2014	נספח ניקוז. תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	7	18/03/2014	ארז בוקובזה		19/03/2014	נספח ניקוז ושימור נגר עילי. מלל	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	12/03/2014	קרן אורקין		13/03/2014	נספח נוף. תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	9	13/03/2014	קרן אורקין		13/03/2014	הוראות פיתוח נוף	לא
עקרונות תכנון	מחייב	1: 2500	1	10/02/2014	נעמן בלקינד		13/03/2014	נספח שלביות ביצוע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	7	01/07/2013	רווית ריכטר		13/03/2014	פרוגרמה לשטחי ציבור ומסחר שכונתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100	9	24/08/2012	משה לנר		04/08/2013	נספח עצים בוגרים. טבלת עצים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 750	1	18/03/2014	משה לנר		19/03/2014	סקר עצים בוגרים. תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 1	59	01/03/2014	דורון מגיד		20/03/2014	נספח ב.ה.ת.	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	03/03/2014	ארז בוקובזה		13/03/2014	נספח תנועה. שכונת הטריז	לא
תשתיות	מנחה		9	01/01/2014	נאתה חודורסקי		19/03/2014	נספח מים וביוב. פרשה טכנית.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	30/06/2013	נעמן בלקינד		19/03/2014	תשריט מצב מאושר 1: 2500	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630855	04-8630970	tzafontichnun@mmi.gov.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב פל ים.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630855	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב פל ים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630855	04-8630855	haifatichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	1	077-9779700		r.arye@pardes-hanna-karkur.muni.il

(1) כתובת: רחוב פל-ים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נעמן בלקינד	9401	יעד אדריכלים ובוני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד		04-9088700	04-9909990	naaman@yaad-arc.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד		04-9902215	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
מהנדס אקוסטיקה	יועץ אקוסטי	אשר אלפר		ד"ר אשר אלפר הנדסה אקוסטית	ירושלים	(1)		02-9605532	02-9605532	ashere@aeacoustics.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	ארז בוקבזה	12449	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	skarni@karni-eng.co.il
יועצת איכות אוויר	יועץ סביבתי	ורדינה היבנר		DHV MED בע"מ	נתניה	מנלה גד	1	09-8852312	09-8853901	vardina@dhvmed.com
מהנדסת מים	יועץ תשתיות	נאתה חודורסקי	79787	חג"מ תכנון תשתיות בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-8509596	nata@telem.co.il
אדריכל - עורך נספח עצים בוגרים	אגרונים	משה לנר	80669	משה לנר - אדריכלי נוף	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8581254	04-8577439	moshe@laner-arch.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	דורון מגיד	36006	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	(2)	46 א	04-8244468	04-8251095	skarni@karni-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מודדים	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	eldav@hetz-hazafon.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת פרוגרמטית	מתכנן	רווית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	הרימונים	2	04-9532228	04-9532229	citylink@citylink.co.il
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד		04-9908700	04-9909990	dromit@yaad-arc.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	דן שרון	516043	דן שרון מהנדסים יועצים 2002	חיפה	התשבי	9	04-8334474	04-8336420	dansharon@dansharon.co.il

(1) כתובת: אוניי עברית ים, גבעת רם. כפר הייטק ת.ד. 39046.

(2) כתובת: דישראל 46 חיפה. 34334.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

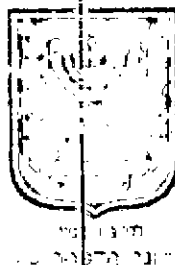
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. הקמת שכונת מגורים חדשה
- ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשימושי מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושצ"פ.
- ג. התוויה של דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- הנחיות בינוי.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- התווית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח.
- קביעת שלבים לפיתוח.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		236.982				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
*דירות קטנות (1) (יח"ד)	יח"ד		+134	134		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+53,883	53,883		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+668	668		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+77,224	77,224		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,670	1,670		כולל שטחי מסחר שבשצ"פ.

* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.
 (1) דירה קטנה - דירה ששטחה, ממ"ד, ושירות, אך לא כולל מרפסות ושטחים משותפים אינו עולה על 75 מ"ר. בתוכניות שאינן בסמכות הד"ל והן חלות באזורי עדיפות לאומית, שטחה של דירה קטנה לא יעלה על 100 מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	822, 821
דרך מוצעת	843 - 831
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
מגורים א'	129 - 101
מגורים ב'	224 - 201
מגורים ג'	308 - 301
מסחר	701
מתקנים הנדסיים	902, 901
שביל	812 - 801
שטח ציבורי פתוח	608 - 601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	403, 401
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	822, 821
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	837, 833
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	122, 109
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	207
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	308

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים מאושרות	23,493	9.91
מגורים א	30	0.01
מגורים ב	210	0.09
שביל להולכי רגל	4	0
שטח חקלאי	213,245	89.98
סה"כ	236,982	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,405.63	9.88
דרך מוצעת	42,905.11	18.10
מבנים ומוסדות ציבור	45,975.3	19.40
מגורים א'	14,939.8	6.30
מגורים ב'	16,109.03	6.80
מגורים ג'	39,829.33	16.81
מסחר	2,025.23	0.85
מתקנים הנדסיים	224.85	0.09
שביל	4,954.12	2.09
שטח ציבורי פתוח	42,602.35	17.98
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,011.96	1.69
סה"כ	236,982.72	100



ת.נ. זמני
25/10/2014



תכנון זמני
מועד הדפסה: 25/10/2014

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים - דירות מגורים מבנים דו דירתיים. צפיפותן לפי ממוצע משוקלל של כ - 4 יח"ד לדונם. - משרדים למקצועות חופשיים (בקומת הקרקע) עד 30 מ"ר ליח"ד. - חניות כנדרש בתקן. - שטחי גינון פרטיים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי - תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל השלב שבו מצויים המגרשים כפי שמוגדר בנספח השלביות של התכנית, אשר תכלול: סימון קווי בניין, מיקום חניות מחייב, מיקום ופירוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור, מתקני שירות. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע. התכנית תפרט גם את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית. - חניות לדירות המגורים עפ"י תקן ונספח תנועה. - לשיקול ובסמכות הועדה המקומית לפסול שימושים שעלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ואשר עלולים לפגוע באיכות ופרטיות במגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן הרישוי לעסק.
ב	עיצוב אדריכלי - דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג. - מערכות ומיזוג אויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויים בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה וידרש. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה. - צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים. - מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. - במבני המגורים בעלי שתי קומות, יותקן בקומה ב' גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה. - מעקות / גדרות: במידת הצורך יבנו מחומרי גמר טבעיים, שאינם אטומים ומשולבים בצמחיה. - שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית. - גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית-גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דוודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. - גגות המבנים יהיו שטוחים. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות משופעים עם רעפים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה.



ת.נ.ן זמ'י
25 ידפסר

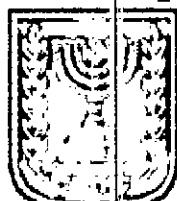


ת.נ.ן זמ'י
25 ידפסר

4.1	מגורים א'
	הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערות שעליו. תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. 8. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד. קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה המקומית. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים. 9. מבנים לשטחי שירות: הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. 10. פרגולות: כהגדרתן בתקנות.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. דירות מגורים בבניינים משותפים ל 4 יח"ד כ"א בצפיפות לפי ממוצע משוקלל של כ- 6 יח"ד לדונם. 2. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון, מעלית, חדר אופניים מחסנים וכו'. 3. חניה כנדרש בתקן. 4. שטחי גינון משותפים ואו בדירות גן.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי. 1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל השלב שבו מצויים המגרשים כפי שמוגדר בנספח השלביות של התכנית, אשר תכלול: סימון קווי בניין, מיקום חניות מחייב, מיקום ופירוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור, מתקני שירות. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע. התכנית תפרט גם את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית. 2. חניות לדירות המגורים עפ"י תקן ונספח תנועה. 3. לשיקול ובסמכות הועדה המקומית לפסול שימושים שעלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ואשר עלולים לפגוע באיכות ופרטיות במגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן הרישוי לעסק.
ב	עיצוב אדריכלי 1. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. 2. מערכות ומיזוג אויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויים בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה וידרש. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית

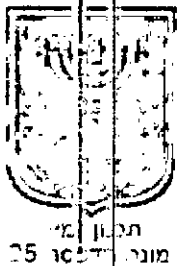


ת.ת.ן זמ
מג.י. 25.10.14

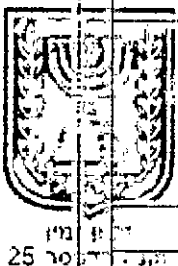


ת.ת.ן זמ
מג.י. 25.10.14

4.2	מגורים ב'
	ויוגש במסגרת היתר הבניה. 3. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים. 4. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה. פרטי רמסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. במבני המגורים בעלי שתי קומות ומעלה, יותקן מקומה ב' גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה. 5. מעקות / גדרות: במידת הצורך יבנו מחומרי גמר טבעיים, שאינם אטומים ומשולבים בצמחיה. 6. מזגנים: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, והסתרתו יהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה. 7. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים. 8. גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית-גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דוודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. גגות המבנים יהיו שטוחים. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות משופעים עם רעפים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. 9. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד. קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים. 10. מבנים לשטחי שירות: הקמת מבנים לשטחי שירות ימוקמו בתחום קווי הבניין וישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי. 11. פרגולות: כהגדרתן בתקנות.



4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	1. דירות מגורים בבניינים משותפים בצפיפות לפי ממוצע משוקלל של 12 יח' לדונם. 2. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון לובי, מועדון דיירים, מעלית, חדר אופנים, מחסנים וכו'. 3. חניה כנדרש בתקן. 4. שטחי גינון משותפים ו/או בדירות גן.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל השלב שבו מצויים המגרשים כפי שמוגדר בנספח השלביות של התכנית, אשר תכלול: סימון קווי בניין, מיקום חניות מחייב, מיקום ופירוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור, מתקני שירות. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע. התכנית



4.3	מגורים ג'
	תפרט גם את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית. 2. קווי הבניין עפ"י התשריט ועפ"י טבלת הזכויות, בכל מקרה של סתירה בין שני המסמכים, יקבע הסימון בנספח הבינוי. קו בנין קדמי לחדר מדרגות יהיה 3.0 מ' ולגגון כניסה יהיה 0. 3. 26% מיחידות הדיור בכל תא שטח שבייעוד זה יהיו דירות קטנות עפ"י ההגדרה בסעיף 2.3. 4. במגרשים אלו החניה ברובה תהא תת-קרקעית. 5. יוקצה שטח ירוק, פתוח ומגונן לטובת דיירי המבנה בשטח של 1 דונם לפחות. 6. לשיקול ובסמכות הועדה המקומית לפסול שימושים שעלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ואשר עלולים לפגוע באיכות ופרטיות במגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן הרישוי לעסק. 7. לא יותרו מחסנים פנים דירתיים ומחסנים הצמודים לדירות. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
ב	זכות מעבר לרכב תרשם זכות מעבר לרכב והולכי רגל כחלק מפתרון החניה ובהתאם לנספח התנועה, במסגרת חלוקת מגרשים למספר מגרשים עפ"י הבינוי הסופי תשמרנה זכויות המעבר או שתקבענה זכויות מעבר חדשות.
ג	עיצוב אדריכלי 1. יותר לבנות חדר גג בשטח של 20 מ"ר על גג הדירה בתנאים הבאים: (א) חדר הגג בכל מגרש יהיה בעיצוב אחיד עם הקומות תחתיו. (ב) חדר הגג יבנה בנסיגה של 2.0 מ' מקו הקומה שמתחתיה. 2. ניתן יהיה לנייד זכויות בין קומות המבנה למעט קומת הגג. 3. רחבת הכניסה וחדרי המדרגות יתוכננו כך שיוארו ויאווורו באופן טבעי. 4. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג. 5. מערכות ומיזוג אויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה וידרש. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה. 6. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים. 7. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. במבני המגורים בעלי שתי קומות ומעלה, יותקן מקומה ב' גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה. 8. מעקות / גדרות: במידת הצורך יבנו מחומרי גמר טבעיים, שאינם אטומים ומשולבים בצמחיה. 9. גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית-גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דוודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. גגות המבנים יהיו שטוחים. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות משופעים עם רעפים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה.



ת.ד. 75
מועצה אזורית 25



ת.ד. 75
מועצה אזורית 25

מגורים ג'	4.3
הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. 10. פרגולות: כהגדרתן בתקנות. 11. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד. קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים. 12. מבנים לשטחי שירות: הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. במגרשים ייבנו חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק וטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמך והגדרות או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה. ארונות חשמל ותקשורת ומוני מים ישולבו בגדרות המבנה. 13. שילוט: כל מבנה ידאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים.	



מסחר	4.4
שימושים	4.4.1
1. המסחר שיותר בשכונה הינו מסחר שכונתי. 2. תותר הקמת מבנה לחנויות למסחר קמעוני ושירותים אישיים כגון: בית קפה, מסעדה, בנק, מרפאה ומשרדים. 3. חניה כנדרש בתקן.	
הוראות	4.4.2
מסחר	א
1. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הועדה המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר. 2. לבקשת היתר בניה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בק.מ. 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים. 3. גגות: אפשריים גגות משופעים במשולב עם שטוחים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%. 4. תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון מפלס כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניות, שבילים ורחבות, תוואים ומפלסים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מתקנים להפרדת פסולת במקור, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב יאושרו ע"י הועדה המקומית בתיאום עם הרשות המקומית. 5. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון, רשימת עצים ושתילים, וסימון מערכת השקיה עקרונית.	



4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים לסוגיהם כגון-מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	המתקנים יוקמו תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים לשביעות רצון הועדה המקומית.
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	1. בתי ספר, גני ילדים, מבני חינוך, בית כנסת, אולם מופעים/ אולם תרבות. 2. שטחים פתוחים וגינון. 3. שבילים, דרכי שירות ומתקנים הנדסיים. 4. חניה כנדרש בתקן.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תנאי למתן היתר בניה למגרש 403 יהא הגשת תכנית בינוי לכל שטחו ואישורה ע"י הוועדה המקומית. - תכנית הבינוי תכלול העמדה והפניית המבנים, פירוט גובהם, סימון קווי בניין, מיקום חניות מחייב כנדרש בתקן, מיקום חדרי אשפה ושירות, הוראות עיצוב וכן חתכים המפרטים את הבינוי המוצע. - הפתרון העקרוני בנושאים של אקוסטיקה ואיכות אוויר יהיה על ידי מיקום, עד כמה שאפשר, של הפונקציות הפחות רגישות (כגון משרדים, שירותים, חדרי מורים, חדרי ביטחון וכו') כלפי כביש 65, המחלפון והכביש ההיקפי של השכונה, ומיקום והפניית הפונקציות הרגישות (כיתות לימוד, חצר בית הספר, שטחי ספורט וכו') כלפי מרכז האב"צ ושכונת המגורים. - פתרון עקרוני זה יוטמע בתכנית הבינוי שתוגש לאב"צ טרם היתר בניה ותהווה הנחיה מחייבת להיתר הבניה. - תנאי לאישור תכנית הבינוי יהיה עריכת דוח אקוסטי אשר יציע במידת הצורך את האמצעים למיגון. הדו"ח האקוסטי יאושר ע"י המשרד להג"ס או מי שהוסמך על ידו. תכנית הבינוי תתאים להמלצות המשרד להג"ס, והיתר הבניה יהיה בהתאם לתכנית הבינוי ויוטמעו בו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים ע"י המשרד להג"ס. 2. תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לכל אחד ממגרשי מבנים ומוסדות הציבור, תקבע את הפונקציות הציבוריות במגרש בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שנערכה בתכנית זאת. 3. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשות המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר. 4. לבקשת היתר בניה, תצורף תכנית בינוי ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה בק.מ. 1:100 ו- 1:200 בהתאמה. - תכנית הבינוי תעשה ע"י אדריכל ותכלול: העמדת מבנים, סימון קווי בניין, מיקום חניות מחייב,



ת.ת.ן זמ"י
מונה: 25



ת.ת.ן זמ"י
מונה: 25

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
מיקום ופירוט חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור, מתקני שירות. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע. תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל ותכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון מפלס כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניות, שבילים ורחבות, תוואים ומפלסים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים, יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון. פרטים כדוגמת: מתקני אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית בתיאום עם הרשות המקומית. 5. יסודות המבנים יתוכננו באופן שיאפשרו הוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות שנקוב בטבלה בפרק 5 לשימושים עתידיים שיוגדרו בתכניות עתידיות עפ"י צרכי הזמן. 6. גגות: אפשריים גגות משופעים או שטוחים או שילוב ביניהם, צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%. 7. תותר חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי באופן שיובטח ששליש משטח המגרש לפחות יוקצה לשטחי גינון, לרבות קליטה וצמיחה של עצים בוגרים. 8. מתקנים הנדסיים כגון תחנת השנאה בגודל של עד 4X6 מ"ר ימוקמו בסמוך לסימן המופיע בתשריט.	



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
1. גינון, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ. 2. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים, חניה כמוגדר בסעיף ט' בהוראות. 3. תותר העברת קווי תשתית ציבורית תת קרקעיות בלבד. תובטח גישה לטיפול בהם. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים ו/או תחנת טרפו. 4. בתאי שטח מס' 605,604 יותר לבנות מבנים כבתי קפה או קיוסקים בהיקף שנקוב בטבלת הזכויות ובלבד שהיקף הבניה של מבנה בודד (שימוש עיקרי + שטחי שרות) לא יעלה על 25 מ"ר לכ"א ועד שני מבנים. הבניה תותר רק עפ"י תכנית בינוי כוללת לתאי שטח אלו שתאושר בסמכות ועדה מקומית ובתאום עם מהנדס הועדה. 5. תא שטח 606 משמש כתא שטח לפיתוח אקסטנסיבי, תא שטח זה מיועד לפיתוח עתידי לבינוי בהתאם לפיתוח התחבורתי הסמוך לו ובכפוף למגבלות סביבתיות שתבחנה לאחר השלמת הפיתוח התחבורתי.	
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית. 2. בתכנון שצ"פ יש לתכנן תכנית פיתוח כוללת לאתר בשלמותו.	



4.7	שטח ציבורי פתוח
	3. תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף בקני"מ 1:100 או 1:250 תכלול גבהים סופיים, מעי דרכים ושבילים חניונים וסימון חניות, פתרונות ניקוז, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, פירוט גינון, נטיעות והשקיה, ריהוט, מצללות, ריצוף, מרכזי איסוף פסולת שכונתיים. התכנית תלווה במפרט טכני המגדיר חומרי גמר באיכות טובה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית בתיאום עם הרשות המקומית. 4. מרבית השבילים בשצ"פ יעמדו בתקני נגישות. 5. בכל שצ"פ ישמרו במידת האפשר העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפולם. 6. בתכנון הצמחיה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים. 7. צפיפות הנטיעה לא תפחת מ- 7 עצים לדונם. 8. בתא שטח 606 יתוכננו סוללות מגוננות כחייץ והפרדה מהפתרון התחבורתי המתוכנן. 9. בתא שטח 603 תותר חניה בשני מקבצי חניה נפרדים. כל מקבץ יכלול עד 20 מקומות חניה. החניה מיועדת לצרכי חניה של השצ"פ בלבד. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	1. רצועת דרך למעבר כלי רכב. 2. מדרכות, חניות, תחנת היסעים, גינון ותאורה. 3. רצועה למעבר תשתיות.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. הביצוע עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים כחלק ממסמכי התכנית. 2. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים. 3. לא תותר הקמה של מבני ציבור או מבני שירות למעט תחנות הסעה.

4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	1. רצועת דרך למעבר כלי רכב. 2. מדרכות, חניות, תחנת היסעים, גינון ותאורה. 3. רצועה למעבר תשתיות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. הביצוע יתוכנן לפי נספח התנועה והנוף ביחס לכבישים ודרכים המצורפים כחלק ממסמכי התכנית. 2. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים. 3. לא תותר הקמה של מבני ציבור או מבני שירות למעט תחנות הסעה.

4.9	דרך מוצעת
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	1. מעבר הולכי רגל ואופניים. 2. מעבר לרכב שרות וחרום. 3. נסיעות וגינון. 4. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. 5. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על- ותת-קרקעיות לסוגיהן.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח גימור השביל יהיה באמצעות מצעים מהודקים. יותר גימור של אבן מקומית, אבן משתלבת, בטון ואספלט עפ"י תכנית לפיתוח.
4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	1. בתי ספר, גני ילדים, מבני חינוך, בית כנסת, אולם מופעים/ אולם תרבות. 2. שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ. 3. שבילי גישה רגליים, דרכי שירות ושבילי אופניים. 4. תותר העברת קווי תשתית ציבורית תת קרקעיות בלבד. תובטח גישה לטיפול בהם. 5. מתקנים הנדסיים כגון תחנת השנאה בגודל של עד 4X6 תמוקם בסמוך לסימן המופיע בתשריט. 6. חניה כנדרש בתקן.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לפי ההוראות המותרות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. 2. לפי ההוראות המותרות בייעוד שטח ציבורי פתוח. 3. תנאי להיתר בניה יכלול תכנית בינוי כוללת למתחם המקצה 75% מהשטח למבני ציבור ו 25% מהשטח לשטחים ציבוריים פתוחים. 4. בתכנית הבינוי יש לשמור על גישה להולכי רגל מצומת כביש 2 עם כביש 7.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	401	(1)	7199	1963	1963	11126	170	40	0	0	18	4	1	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	402	(1)	2953	805	805	4563	170	40	0	0	18	4	1	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	403	(1)	40421	11024	11024	62469	170	40	0	0	18	4	1	3	3	5
מגורים א'	101 - 129	490	330	100	75	505	(2)	35	2	3.88	8	2	1	3	3	4
מגורים ב'	201 - 224	610	500	130	100	730	(3)	40	4	5.96	10.5	3	1	3	3	4
מגורים ג'	301	5700	7848	1440	3240	12528	218	40	72	12.55	17.5	5	2	3	3	5
מגורים ג'	302	4000	5604	1032	2340	8976	220	40	52	12.75	28	8	2	3	3	5
מגורים ג'	303	4100	5232	960	2160	8352	200	40	48	11.51	17.5	5	2	3	3	5
מגורים ג'	304	6600	8470	1556	3510	13536	204	40	78	11.75	28	8	2	3	3	5
מגורים ג'	305	3600	5604	1032	2340	8976	244	40	52	14.14	28	8	2	3	3	5
מגורים ג'	306	3600	5604	1032	2340	8976	247	40	52	14.3	28	8	2	3	3	5
מגורים ג'	307	6000	8720	1600	3600	13920	231	40	80	13.29	17.5	5	2	3	3	5
מגורים ג'	308	5800	8592	1584	3600	13776	235	40	80	13.63	17.5	5	2	3	3	5
מסחר	701	1000	1620	405	608	2633	130	60	0	0	10	2	1	3	3	5
מתקנים הנדסיים	901 - 902	(1)	60	0	0	60	27	30	0	0	4	1	0	3	3	3
שטח ציבורי פתוח	604	(1)	25	0	0	25	1.3	1.3	0	0	4	1	0	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	605	(1)	25	0	0	25	1.3	1.3	0	0	4	1	0	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501	(1)	903	1204	4213	135	30	0	0	0	18	4	1	3	3	5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	401	מבנים ומוסדות ציבור
5	402	מבנים ומוסדות ציבור
5	403	מבנים ומוסדות ציבור
4	101 - 129	מגורים א'
4	201 - 224	מגורים ב'
5	301	מגורים ג'
5	302	מגורים ג'
5	303	מגורים ג'
5	304	מגורים ג'
5	305	מגורים ג'
5	306	מגורים ג'
5	307	מגורים ג'
5	308	מגורים ג'
5	701	מסחר
3	901 - 902	מתקנים הנדסיים
5	604	שטח ציבורי פתוח
5	605	שטח ציבורי פתוח
5	501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. באזורי המגורים, בכל מגרש בנפרד אחוז הבניה הספציפי שונה מתא לתא. שונות אחוזי הבניה במגורים א' ו- ב' נובעת מכך שגודלי המגרשים שונים בשעה שלכל מגרש ניתנו זכויות בניה שוות במי"ר השונות במגורים ג' נובעת מכך שזכויות הבניה נקבעו עפ"י נספח הבינוי.
2. באזור מגורים א' מתוכננים 29 מגרשים שגודלם נע בין 497 מי"ר לבין 549 מי"ר (הגודל הממוצע הוא 515 מי"ר) שמיועדים ל 2 יח"ד בכ"א, סה"כ הזכויות באזור זה יהיו המכפלה של זכויות הבניה הרשומים בשורה זאת ב- 29, התוצאה: 58 יח"ד. אחוזי הבניה הכוללים הם בטווח: 91.99-101.53.
3. באזור מגורים ב' מתוכננים 24 מגרשים שגודלם נע בין 616 מי"ר לבין 761 מי"ר (הגודל הממוצע הוא 671 מי"ר) שמיועדים ל 4 יח"ד בכ"א, סה"כ הזכויות באזור זה יהיו המכפלה של זכויות הבניה הרשומים בשורה זאת ב- 24, התוצאה: 96 יח"ד. אחוזי הבניה הכוללים הם בטווח 95.95-118.47.
4. באזור מגורים ג' נקבעו מס' יח"ד עקרונית תשריט הבינוי והוא 514, מס' יח"ד הקטנות מתוכן הוא 134 שנקבע לפי מפתח של 20% ממספרן הכולל של כל יח"ד בתכנית (668). זכויות הבניה הנקובות (בשורות נפרדות לכל מגרש) נקבעו לפי המפתח הבא: הזכויות לדירות הקטנות חושבו לפי מפתח של 61 מי"ר לשטח עיקרי, ו- 14 מי"ר לשטחי שרות, הזכויות לדירות הגדולות חושבו לפי מפתח של 125 מי"ר לשטח עיקרי, ו- 22 מי"ר לשטחי שרות. זכויות שטחי השרות התת קרקעיים נקבעו לפי מפתח של 45 מי"ר לדירה.
5. תותר העברת שטחי בניה עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובלבד שסה"כ שטחי הבניה ישמרו.
6. במקרה של סתירה בין הערך המצוין בעמודת קווי הבניין לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו קווי הבניין בנספח הבינוי.
7. באזור מגורים ג', באזור מבנים ומוסדות ציבור ובאזור המסחר, מספר הקומות הנקוב בטור מעל לכניסה הקובעת וגובה המבנה מעל לכניסה הקובעת, כוללים קומת עמודים, כמו כן תותר קומה נוספת

עבור יציאה לגג ועבור חדר למנועי המעליות, תוספת הגובה עד 3 מ' ובשטח של עד 35 מ"ר לכל גרם מדרגות.

8. זכויות הבניה בשצ"פ מתחלקות כדלקמן: בתא 604 - 25 מ"ר, ובתא 605 - 25 מ"ר, אחוזי הבניה הכוללים שמצוינים בטבלה הם לאינפורמציה בלבד, במקרה של סתירה ייקבעו הזכויות עפ"י שטח הבניה הנקוב בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) 91.99%-101.53%.

(3) 95.95%-118.47%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2	דרכים וחניות
	1. מקומות חניה למגורים, למסחר ולמשרדים יהיו בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. במשטחי חניה לא מקורים תהא נטיעת עצים בוגרים נותני צל כל 4 חניות, ברצועת שתילה ברוחב 1 מטר לפחות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה. 3. בנייני דירות יכללו שטח בתוך המבנה או מחוצה לו למתקני חניה לאופניים בכמות שלא תפחת מחניית אופניים אחת לכל יחידת דיור בבניין. 4. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק מתכנון הכבישים. 5. בדרכים ברוחב 16, 18, 20 מ' ובכביש 1, יינטעו עצים משני צידי הרחוב ברצועת שתילה פניה מתשתיות ברוחב של 1 מ' לפחות. 6. בדרכים ברוחב 10-12 מ' יינטעו עצים מצד אחד של הרחוב ברצועת שתילה פניה מתשתיות ברוחב של 1 מ' לפחות. 7. כל כביש יתוכנן ויבוצע כיחידה אחת. 8. לא ניתן יהיה לדון בבקשות להיתרי בניה בתחום שלב 3 טרם עריכת הבה"ת המעודכן. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה במסקנות הבה"ת המעודכן. כל סטיה מההוראות לעיל תהווה סטיה ניכרת.

6.3	איכות הסביבה
	1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 3. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. 4. מתן היתר בניה למבנים בהם יש מסחר ו/או משרדים מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה. 5. מבני המגורים, הציבור והמגרשים יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור, מבחינת איסוף ופינוי ומרכזי פסולת שכונתיים. 6. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

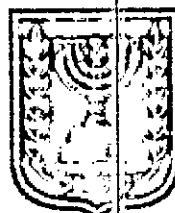
6.4	בניה ירוקה
	- העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש ובשונות הרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית. - בהיתר הבניה יקבעו האלמנטים של הבניה הירוקה, וע"פ המדיניות התקפה באותה עת. - תנתן העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני. - לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ואו גזים יעילים. - התכנית תציע פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה כגון ניצול מירבי של תאורה ואוורור טבעיים, שילוב מתקנים סולאריים בגגות בתים התקנת מערכות יעילות למיזוג אויר והסקה. - תכנית הבינוי תציע שימוש בצמחיה נטיעת צמחיי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים.

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	- תכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים כפי שמסומנת בתשריט התכנית. - בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית וד"ל זו, יגיש עורך התכנית לאישור הוועדה המקומית תשריט לצרכי רישום. - מתכנן המחוז יאשר תשריט לצרכי רישום שהוגש לו תוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את תכנית דיור לאומי.

6.6	חשמל
	- תחנות השנאה - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו - קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' - קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד). - תייל מבודד צמוד למבנה. 2 מ' 0.3 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : - 20.00 מ' - קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' - כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל - ארון רשת 1 מ'



ת.נ.ן זמ"י
מונה 25.10.2014



ת.נ.ן זמ"י
מונה 25.10.2014

6.6	חשמל
יא. שנאי על עמוד 3 מ' 3. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.	

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

6.8	ניהול מי נגר
השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים ומבני הציבור לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי או תת קרקעי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. כל סטייה מהוראה זו תהא סטייה נכרת. 2. בשצפ"ס לפחות 80% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 3. 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. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	

6.9	שמירה על עצים בוגרים
1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" מחייב שכולל פירוט הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. 2. העתקה/ כריתה / שמירת העצים הבוגרים בתחום התכנית תעשה כמוגדר בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה ותתואם עם פקיד היערות. 3. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי	

6.9 שמירה על עצים בוגרים	6.9
נפרד ממסמכי התכנית.	
6.10 פיתוח סביבתי	6.10
1. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיוון ונטיעות, מצללות, ריצוף, ריהוט, מרכזי איסוף פסולת שכונתיים, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. 2. הוראות לשימור אדמת חישוף: בשלב פיתוח המגרש יאוחר שטח לשימור אדמת חישוף, אדמה זו תשמר, במידה והיא ראויה, לשימוש חוזר באתר. 3. תמיכות: א. תמיכה בין מגרשים גובלים, בין מגרשים לכבישים ובין מגרשים לשצ"פים לא תעלה על גובה 1.5 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 1.5 מ' לפחות. ב. במקרים של תמיכה ע"י מסלעה או מדרון עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים מקומיים. 4. ביצוע שטחי ציבור פתוחים: כחלק מאישור תכנית הבינוי שתיערך לכל השכונה טרם מתן היתרים, תקבע הוועדה המקומית שלבי ביצוע שיבטיחו את פיתוחם של השצ"פים בד בבד עם מימוש הבניה למגורים.	
6.11 פיתוח תשתית	6.11
1. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. 2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 3. אישור תאגיד המים האזורי בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	
6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.12
1. תנאי לטופס 4 יהיה רישום בפועל של התשריט לצרכי רישום (שאישורו נדרש כתנאי להיתר בניה) או הבטחת רישומו. 2. תנאי לטופס 4 יהיה חיבור בפועל של המגרשים למערכת ביוב עירונית המחוברת באמצעות מאסף משודרג למט"ש עירון המשודרג. 3. תנאי לטופס 4 יהיה החלפת מאסף הביוב לכל אורכו כמסומן בנספח הביוב. 4. חיבור המגרשים למערכת המים העירונית.	
6.13 תנאים למתן היתרי בניה	6.13
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל שלב בשטח התכנית יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל השלב שבו מצויים המגרשים שלגביהם מוגשת בקשה להיתר בניה כפי שמוגדר בנספח השלכיות של התכנית אשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. תכנית הבינוי לכל מגרש תתייחס למלוא פוטנציאל הבניה ויחסי"ד במגרש. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. 2. תכנית הבינוי שתוכן לשלב 1 תכלול גם תכנית פיתוח שתקבע את מפלסי הבתים והתשתיות, ומפלסי הכניסות למגרשים. 3. תנאי להיתר בנייה ראשון לשלב 2 יהיה הכנת תכנית משותפת של מפלסים ופיתוח תשתיות	



מס	מ'י	תלן
28	סר	מנה דד

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. למעט שטחי מסחר בשצ"פ בתאי שטח מספר 604,605 ואולם תרבות / מופעים בתא שטח מספר 403 ומתקנים הנדסיים בתאי שטח 901,902 שגבולותיהם ומיקומם יקבעו בתכנית בינוי ואשר יוחרגו מההפקעה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	108 יח"ד ביעודים שונים, ייעודים ציבוריים ודרכים, כמפורט בנספח השלביות.	תנאי להיתר בניה ראשון - שדרוג מט"ש עירון. תנאי למתן טופס 4 (ליח"ד הראשונה) - החלפת מאסף הביוב לכל אורכו בהתאם לשלביות פיתוח והגדלת קוטרו בקטעים, כמסומן בנספח הביוב. תנאי למתן טופס 4 ליח"ד האחרונה בשלב - השלמת ביצוע כל הכבישים בתחום השלב, עפ"י מסמך הבה"ת, כולל כביש מס' 4 וכביש 6502 עד לכביש 65. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל השטח הכלול באותו שלב. תכנית הבינוי תכלול גם תכנית פיתוח שתקבע את מפלסי הדרכים והתשתיות, ומפלסי הכניסות למגרשים.
2	206 יח"ד, בסוף השלב, ביעודים שונים, ייעודים ציבוריים ודרכים, כמפורט בנספח השלביות.	בתום מימוש 50% משלב 1 עפ"י מסמך הבה"ת, עמידה בהתניות של שלב 1, מהווה תנאי מספיק כדי לממש עד 40% מיחידה שנכללות בתכנית זאת - שהן 108 יח"ד שלב 1 ו- 160 יח"ד מתוך שלב 2. לפיכך תנאי למימוש מלא של 160 יח"ד ראשונות בשלב 2 (משמע תנאי למתן טופס 4 ליח"ד האחרונה שתהווה יח"ד 268 מכל התכנית) יהיה: א. השלמת ביצוע כל הכבישים הנחוצים לגישה ולשרות יח"ד אלה עפ"י תכנית ביצוע, בסמכות הוועדה המקומית, שתראה גם איזה חלקים מתוך מוס' הציבור ושטחי הציבור הפתוחים יבוצעו במקביל לביצוע 160 יח"ד אלה. ב. הכשרת כביש מס' 30 במתכונתו הסטטוטורית לפי תכנית ש/749/א והרחבתו ל- 18 מ', כפי שקובעת תכנית זאת, עד לחיבורו עם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		כביש 652 ע"י מעגל תנועה. הערה: כביש מספר 30 הוא מחוץ לגבולות התכנית ומסומן בנספח התחבורה. תנאי למתן היתר בניה ליחידה ה-269 ואילך יהיה: ביצוע מחלפון חנה או מחלפון כרכור וכן (אם ייבחר לביצוע מחלפון חנה) הרחבת כביש 652 לדו מסלולי דו נתיבי. מימוש יתר יחידה בשלב 2 כלומר, תנאי למתן טופס 4 ליחידה האחרונה בשלב (יחידה מס' 314 בתכנית) יהיה השלמת ביצוע כל יתר הכבישים בתחום שלב 2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל השטח הכלול באותו שלב. תכנית הבינוי תכלול גם תכנית פיתוח שתקבע את מפלסי הדרכים ותשתיות, ומפלסי הכניסות למגרשים. תנאי להיתר בניה ראשון לשלב זה יהיה הכנת תכנית מפלסים ופיתוח תשתיות לשלבים 3.1-2 יחד, שתקבע את מפלסי הדרכים והתשתיות ומפלסי הכניסות למגרשים.
3	354 יחידה ביעודים שונים, ייעודים ציבוריים ודרכים, כמפורט בנספח השלבויות.	בתום מימוש 50% משלב 2 תנאי להיתר בניה ליחידה ה-315 ואילך בתכנית יהיה עריכת בה"ת מעודכן המתייחס לפניס היישוב ובוחן את הצורך בשדרוג צמתים וכבישים עד לצומת איטונג, הבה"ת יערך בתיאום עם משרד התחבורה. לא ניתן יהיה לדון בבקשות להיתרי בניה בתחום שלב 3 טרם עריכת הבה"ת המעודכן. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה במסקנותיו. כל סטיה מההוראות לעיל תהווה סטיה ניכרת. הבה"ת המעודכן יתייחס לקטעים הנדרשים להרחבת ושדרוג כביש 652 למלוא רוחבו בתוך היישוב, ולביצוע מחלפי חנה וכרכור, שאף שאינם בגבול התכנית, מסומנים בנספח התחבורה. שלב 3 יותנה בביצוע כל מה שיאמר לגביו בה"ת המעודכן. תנאי לקבלת טופס 4 עבור יחידה האחרונה בתכנית (יחידה מס' 668) יהיה השלמת ביצוע כל הכבישים בתחום השלב. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית ביוני לכל השטח הכלול באותו שלב. תכנית הבינוי תכלול גם תכנית פיתוח שתקבע את מפלסי הדרכים



ת.נ. 25
דפסה



ת.נ. 25
דפסה



ת.נ. 25
דפסה

מספר שלב	תאור שלב	התניה
		והתשתיות, ומפלסי הכניסות למגרשים. תנאי להיתר בניה ראשון לשלב זה יהיה הכנת תכנית מפלסים ופיתוח תשתיות לשלבים 2 ו 3 יחד, שתקבע את מפלסי הדרכים והתשתיות ומפלסי הכניסות למגרשים.

7.2 מימוש התכנית

1. ביצועה של התכנית יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה. שלבי הביצוע ומועדי הביצוע יהיו ע"פ "חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) תשע"א- 2011" סעיף 27.
2. יתאפשר המשך עיבוד חקלאי בתחום בתכנית עד לבינוי בפועל.



תכנון ובינוי
מונה הדפסר 25

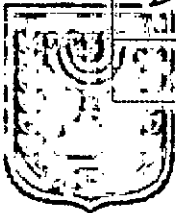
התכנית
הוא
הוא



תכנון ובינוי
מונה הדפסר 25

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
רשות מקרקעי ישראל	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
500101761			אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
רשות מקרקעי ישראל	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
500101761			אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
רשות מקרקעי ישראל	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
500101761			אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מקומית	חתימה:
500278007			אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
נעמן בלקינד	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
511525305			אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות



תכנון זמין
מנהל הדפוס 25



תכנון זמין
מנהל הדפוס 25