

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 23-10-2017
נתקבל

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1402 א

**הסדרת מתחמים למבני ציבור ולמגורים בשטח ההיסטורי של ביה"ס
החקלאי לשעבר**

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 21.3.16
לאשר את התכנית
 תאריך 15.11.17
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7640
 ביום 13.12.17

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית במרכז הישוב פרדס חנה שחלה על השטח בו פעל בעבר ביה"ס החקלאי ושחלה עליו קודם תכנית ש/228.

בית הספר החקלאי שימש במשך שנים רבות בית ספר תיכון חקלאי ועירוני וכלל פנימיה, והפך להיות לנכס מורשת בעל חשיבות ברמה המקומית, האזורית והארצית. בית הספר החקלאי והפנימיה הפסיקו לפעול לפני מספר שנים. כיום רובו המכריע של השטח (מעל 100 דונם) משמש כבית ספר עירוני.

התכנית המוצעת משנה את יעודי הקרקע בהתאם לצרכי התכנון העדכניים, ובתאום עם תכנית המתאר החדשה של הישוב:

1. התכנית מיעדת את מרבית שטחו של המתחם (החלק המרכזי והצפוני) לשטחי ציבור ברמה כלל עירונית בהיקף נרחב מאוד של כ-117 דונם למבני ציבור ועוד כ-17 דונם שצ"פ ובנוסף דרכים. שטחים אלו אמורים להרשם ע"ש הרשות המקומית.
2. בחלק הדרומי והמערבי של השטח, התכנית מיעדת שטח לשכונת מגורים חדשה בהיקף של כ-32 דונם והכוללת סה"כ 167 יח"ד.
3. כן התכנית מסדירה את מערך הנגישות למתחם, וקובעת לשימור שדירות, מבנים ומרקמים.

החלק הדרומי מזרחי של אזור המגורים החדש המוצע הינו במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמה. החלק המערבי של אזור המגורים, משני צידי דרך הגישה למתחם הציבורי, הינו בהמשך לשכונת המגורים הדרום מזרחית, ונכלל בתכנית ע"מ להסדיר אותו תכנונית כחטיבה תכנונית אחת. שטח זה לא נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

הנגישות למתחם הציבורי היא מדרך הנדיב ומדרך הבנים כפי שקיים היום, בעוד שהנגישות לאזור המגורים החדש תהיה ממערכת דרכים חדשה, המתחברת לרחובות יוגב וסיני.

המגורים המוצעים הם מכמה סוגים: לאורך רחוב היוגב ורחוב סיני ולאורך שדירת הכניסה מוצעת בנייה בצפיפות של 4 יח"ד לדונם, במגרשים של 2-3 יח"ד במגרש. בחלק המרכזי הפנימי מבנים בצפיפות של 8 יח"ד לדונם, בדגם של 8 יח"ד במגרש. סה"כ מוצעות כ-167 יח"ד. כמו כן מוצע במתחם המגורים החדש מגרש למבני ציבור ושטחים פתוחים לצרכי ציבור.

לאור ייחודו ההיסטורי של המתחם, שהינו נכס מורשת ברמה ארצית, אזורית ומקומית, מטרת התכנית היא שימור מתחם/מכלול ביה"ס החקלאי על מרכיביו לטובת הציבור ולטובת פעילויות חינוכיות, תרבותיות וקהילתיות.

בהתאם לכך השטח המיועד למבנה ציבור ושדירת הכניסה מוגדרים כמכלול לשימור, הכולל מבנים, מתחמים וכן ושדירות לשימור ומקבצי עצים לשימור - אלמנטים שהינם בעלי ערך היסטורי, אדריכלי ונופי לשימור. בהתאם לכך התכנית כוללת גם נספח נוף מורשת והוראות שימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' ש/1402 א

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת מתחמים למבני ציבור ולמגורים בשטח ההיסטורי של ביה"ס	שם התוכנית	1.1
204.822 דונם	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
17.08.17	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור**

198500	קואורדינטה X
708800	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על שטחי ביה"ס החקלאי בפרדס-חנה, מזרחית לדרך הנדיב, בין רחוב הבנים לרחוב היוגב ועל שטחי המגרשים הגובלים בכביש הכניסה לביה"ס, בין רחוב נבו לרחוב לח"י.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות
המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
פרדס חנה-כרכור
לא רלוונטי
דרך הבנים, רח' היוגב
לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10105	מוסדר	חלק מהגוש	,101-97, 95, 89-82, 141, 130-117, 272-270, 247-241, 307, 290, 289	,132, 131, 114-116, 90-94, 175, 178, 143, 142, 136, 134, 399, 308, 273, 209
10072	מוסדר	חלק מהגוש	124	22, 46, 57, 115, 116, 119, 123
10073	מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/228	שינוי	-	2739	20.8.81 כי"אב תשמ"א
ש/1	שינוי	שינוי מדרך לשצ"פ	1324	22.12.66 טי טבת תשכ"ז
ש/18	שינוי	תיקון בתחום זכות דרך היוגב		26.08.73 כי"ח אב התשל"ג
ש/536	ללא שינוי		4303	11.5.96 כי"ב אייר התשנ"ו
ש/27	ללא שינוי		1442	11.4.68 י"ג ניסן התשכ"ח
ג/253	שינוי			11.5.52 טי"ז אייר התשי"ב
ש/מק/727	שינוי		4606	11.01.98 טי"ו אייר התשנ"ח
תמ"א 29	כפיפות		4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	17.08.17	-	25	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	10.08.17	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	27.07.17	1	-	1:1,250	מנחה ¹	נספח בינוי
		גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	20.07.17	1	-	1:1,000	מחייב	נספח תנועה
		משה לנר אדריכלי נוף	30.07.17	2	-	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים
		משרד הנדסי - קיבוץ אייל	04.04.13	1	4	1:1,000	מנחה	נספח ביוב
		משרד הנדסי - קיבוץ אייל	05.04.10	1	21	1:1,000	מנחה	נספח ניקוז
		גדי דגני - ניהול שמאות מקרקעין	11.09.17	-	27	-	מחייב	נספח טבלאות הקצאה ואיזון
		משה לנר אדריכלי נוף	03.08.17	1	-	1:750	מנחה	נספח נוף ומורשת
		משה לנר אדריכלי נוף	03.08.17		28		מנחה	נספח נוף ומורשת

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

17/08/2017

¹ למעט סימון עצים לשימור שהוא מחייב.
עמוד 6 מתוך 25

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		04-6373487	052-5269684				-	-	-	מנסור חקיקת	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	077-9779930		077-9779700						רשות מקרקעי ישראל	
	04-6373487	052-5269684				-	-	-	מנסור חקיקת	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-5269684			מנסור חקיקת	-	מנסור חקיקת	-	
	04-6376233		04-63775560	פרדס חנה	בי"ס תיכון חקלאי חברה בע"מ	-			
							מועצה מקומית פרדס חנה- כרכור		
							מדינת ישראל		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלודי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	-	006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	עורך התכנית
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	-	006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	עורך נספח הבינוי
gal@grdel.co.il	04-8559100	050-5213945	04-8559111	היוזמה 2 טירת הכרמל 30200	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	78717	059112706	גל גרונר	מהנדס תנועה	יועץ דרכים ותנועה
office@laner-arch.co.il	04-8577441	050-2619195	04-8577439	היוזמה 3 טירת הכרמל	משה לנר אדריכלי נוף בע"מ	80669	054485222	משה לנר	אדריכל	מתכנן נוף
handasi@eyal.org.il	09-7493799	050-5310128	09-7639119	קיבוץ אייל 45840	משרד הנדסי קיבוץ אייל	30391	005512801	אבי צייל	מהנדס	יועץ ביוב
main@handasi.co.il	09-7493799	050-5200289	09-7639119	קיבוץ אייל 45840	משרד הנדסי קיבוץ אייל	89570	24224396	גיל שגיא	מהנדס	יועץ ניקוז
Idan_srv@netvision.net.il	04-6377292	052-5259344	04-6273343	רח' דרור 28 פרדס חנה- כרכור 37000	אורי עידן משרד למידות	555	009825860	אורי עידן	מודד מוסמך	מודד
dar-gar@smile.net.il	04-6277306	050-5298420	04-6277303	רח' תרשיש 15, א.ת. קיסריה	גדי דגני החברה לייזום, ניהול ושמאות מקרקעין	306	056498959	גדי דגני	שמאי מקרקעין	שמאות

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
המועצה המקומית	המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה-כרכור

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**

1. שימור מתחם/מכלול ביה"ס החקלאי ההיסטורי פרדס חנה על מרכיביו "לטובת הציבור ולטובת פעילויות חינוכיות, תרבותיות וקהילתיות" תוך שמירת השלמות שלו.
2. תכנון שכונת מגורים של כ- 167 יח"ד ושטחי ציבור נלווים, בחלק הדרומי של ביה"ס החקלאי פרדס-חנה ובשטחים הגובלים בשדרת הכניסה לביה"ס.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ביעודי קרקע, לצורך ייעוד שטחים למבנים, מוסדות ציבור ולמגורים.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח השטח כולל תשתיות.
- ג. קביעת הנחיות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בחלק משטח התכנית, כמסומן בתשריט.
- ד. קביעת מערך דרכים חדשות.
- ה. קביעת הנחיות לשימור עצים ולפיתוח נוף.
- ו. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

204.822	סה"כ שטח התוכנית - דונם
---------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במצב המאושר 32.2 דונם 60% ב-3 קומות לפי ש/228 יחה"ד ביעוד "מגורים ושירותים" היו למגורי סגל ותלמידי פנימיה במצב מוצע מגורים א' - 21.049 דונם 65% לשטח עיקרי מגורים ב' - 1.001 דונם 80% לשטח עיקרי 10.517 דונם 100% לשטח עיקרי	-	25,000	+ 5680	19,320	מ"ר	מגורים
במצב המאושר לפי ש/228 - יחה"ד ביעוד "מגורים ושירותים" היו למגורי סגל ותלמידי פנימיה, ולא צויין מס' יחידות	-	167	-	-	יחה"ד	
במצב מאושר 32,114 מ"ר המורכבים מ: משק ושירותים 48.9 דונם 10% לשטח עיקרי מבנים ומוסדות ציבור לחינוך 36.4 דונם 60% לשטח עיקרי מוסדות לימוד ושירותים 17.8 דונם 30% לשטח עיקרי במצב מוצע תאי שטח 1-5 115.529 דונם 120% לשטח עיקרי תא שטח 6 1.411 דונם 65% לשטח עיקרי	-	139,552	+ 107,482	32,070	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100-109, 200-224	אזור מגורים א'
				300-309, 110-111	אזור מגורים ב'
				1, 2, 3	מבנים ומוסדות ציבור
				10-12, 15-22	שטח ציבורי פתוח
				13, 14	שטח פרטי פתוח
				30-41	דרך מאושרת
				42-50, 52, 56, 57	דרך מוצעת
				51, 53-55	דרך משולבת
				80, 81	מתקנים הנדסיים

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

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
10.28	21.049	מגורים א'	←	15.72	32.193	מגורים ושירותים
5.62	11.518	מגורים ב'		23.90	48.943	משק ושירותים
0.04	0.078	מתקנים הנדסיים		17.80	36.458	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך בניני ציבור וחברה
57.09	116.940	מבנים ומוסדות ציבור		8.70	17.817	מוסדות לימוד ושירותים
8.60	17.617	שטח ציבורי פתוח		4.12	8.435	פרטי פתוח
11.77	24.097	דרך מאושרת		11.66	23.879	ספורט
5.61	11.496	דרך מוצעת		16.64	34.088	דרך מאושרת
0.99	2.027	דרך משולבת		1.47	3.009	חניון
100%	204.822	סה"כ שטח התכנית		100%	204.822	סה"כ שטח התכנית

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מיועד למבני מגורים בצפיפות של כ- 4 יח"ד לדונם.

4.1.2 הוראות למגרשים 100-109, 200-224

גידור - במגרשי המגורים, בחזית לדרך מס' 2, תותר גדר בנויה בגובה 1 מ' ומעליה תותר צמחיה בלבד.

כניסות - הגישה לרכב תהייה מהכבישים הפנימיים ולא מדרך מס' 2, על מנת לשמור על חזית הדרך ההיסטורית והשדירה.

4.1.3 זיקת מעבר

זיקת הנאה המסומנת בתאי שטח 211, 212, 209 - מיועדת להבטחת גישה למגרשים הנייל מדרך ציבורית.

שטחי המעבר לא יכללו במניין שטחי המגרשים לצורך חישוב שטחי בניה. רישום זכויות המעבר - כמפורט בסעיף 6.13, בהוראות התכנית.

4.2 מגורים ב'

4.2.1 שימושים

מיועד למבני מגורים בצפיפות של עד 6 ו- 8 יח"ד לדונם.

4.2.2 הוראות למגרשים 110,111

כמפורט לסעיף 4.1.2 לעיל.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

מיועד למבני ושירותי ציבור כלל עירוניים המתאימים לסביבה עירונית, כגון: חינוך, תרבות, ספורט, רווחה, קהילה בריאות. בכלל זה יותרו גם: בית ספר אולם מופעים יישובי, שטחי תרבות, מגרשי ספורט כולל מגרש כדורגל. יותרו תשתיות תת קרקעיות ומבנה טרנספורמציה.

4.3.2 הוראות

1. מתוך השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ניתן להקצות עד 35 דונם לשימוש ציבורי למוסדות ציבור ייחודיים, שביניהם גם פנימיה חקלאית.
2. הנחיות מיוחדות
השטח המסומן הנחיות מיוחדות ישמש למגרש ספורט. ככל שיבקשו לבנות עליו יידרש למצוא לו אתר חלופי בתחום יעוד מבני הציבור הכלול בתכנית זו.
3. ביעוד זה קיימים מבנים ומתחמים המיועדים לשימור וכן שדרות עצים ומקבצי עצים בוגרים לשימור, כמפורט בסעיפים 6.4 ו-6.5 להלן.

4.4 שטח ציבורי פתוח**4.4.1 שימושים**

מיועד לאזורי מנוחה ומשחק, לגינון, לשבילים להולכי רגל ולמערכות תשתית תת-קרקעית. יובטח מעבר חופשי לציבור לשטחים הציבוריים הפתוחים.

הוראות

1. בשטח הציבורי הפתוח הגובל ברחוב הנדיב (תאי שטח 12 ו 21), תיאסר כל בנייה לרבות חניה, ויותר רק פיתוח גנני ושבילים.
2. בשטח הציבורי הפתוח שלאורך שני צידי דרך הכניסה לביה"ס ועד שער הכניסה (תאי שטח 10 ו 22), יש שדרות עצים המיועדות לשימור. תותר העברת מדרכות ושבילי אופניים בשטחים אלו אך לא יותרו בניה וחניות. כל פיתוח בשטח הזה, על פי המותר בשטח ציבורי פתוח, יעשה תוך שמירה על העצים הקיימים, (ראה סעיף 6.5 להלן).
3. לא יותרו תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים.

4.5 דרך**4.5.1 שימושים**

שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ואופניים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניות, לגינון ולהעברת תשתיות תת קרקעיות.

4.6 דרך משולבת**4.6.1 שימושים**

שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל שישולבו בו שטחי גינון וחניה ותשתיות תת-קרקעיות.

4.7 מתקנים הנדסיים**4.7.1 שימושים**

מיועד לתחנות טרנספורמציה.
מבני התחנה ישולבו בגינון השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים בהם, תוך הבטחת גישה ואיזור, בהתאם להנחיות חברת החשמל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מ"ר	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד למגרש ⁵	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) ⁴	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ²		
			מטחח לכניסה הקובעת		מטחח לכניסה הקובעת	מטחח לכניסה הקובעת						קדמי ⁶	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אתורי	
			עיקרי	שרות ⁸												עיקרי
אזור מגורים א'	104,200-223	500	65	16	-	-	81	2	3.3-4	7.5	2	1	3	3	4	
	224	500	65	16	-	-	81	4	3.3	7.5	2	1	3	4		
	100-103 105-109	690	65	16	-	-	81	3	4	10	3	1	4	5		
אזור מגורים ב'	110-111	500	80	24	-	-	104	3	6	10	3	1	4	5		
	300-309	1000	100	24	-	-	124	8	7-8	15	4	1	4	5		
מבנים ומוסדות ציבור	6		65	16	-	-	81	-	-	10	3	1	4	5		
מבנים ומוסדות ציבור	1-5		120	30	-	-	150	-	-	10	3	1	4	5		

2 במגרשים פינתיים תוגדר, במסגרת תכנית הבינוי, אחת מחזיתות המגרש כחזית צד, ובהתאם לכך ייקבעו קווי הבניין בחזית זו.

לחילופין, יישמר קו בנין קדמי בשתי החזיתות הקדמיות, ושתי החזיתות הנותרות יוגדרו כחזיתות צידיות, כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף.

3 בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה. קו בנין לעץ לשימור יהיה בקוטר נוף העץ ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ.

4 הגובה המצוין הוא לגג שטוח. באם ייבנה גג משופע תותר תוספת של 2 מ'. הגובה יימדד עד קצה הגג המשופע.

⁵ סה"כ יח"ד באזור מגורים א'- 81 יח"ד.

סה"כ יח"ד באזור מגורים ב'- 86 יח"ד.

6 קו הבניין למגורים מרחוב היוגב ומדרך הנדיב יהיה 4 מ' מגבול השטח הציבורי הפתוח המפריד בין הדרך למגרש המגורים.

7 מותר לבנות מרתפים אשר לא ייחשבו במניין קומות הבניין, אך שטחם ייכלל בשטח הבנייה המותר (תוך ניוד שטחים מעל הקרקע או מתחת לקרקע), בהתאם לשימוש שייקבע בהם. גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.5 מ', ותקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית. לא יותקנו במרתף מערכות מים וביוב, אלא אם תותקן מערכת סניקה בין המרתף לקו הביוב.

8 שטחי שירות למגורים: עד 40 מ"ר ליח"ד אחת, עבור ממ"ד, מחסן, חניה מקורה ושטח כללי. באם ייבנה חדר מדרגות משותף ל-2 יח"ד לפחות יוספו עוד 4 מ"ר ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי**

לפני הוצאת היתרי בניה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי לכל מתחם שבו מבוקש ההיתר, כפי המפורט בסעיף 6.10 ב'.

תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, התייחסות למבנים ולמתחמים לשימור, לשדרות העצים ולמקבצי העצים הבוגרים שסומנו לשימור. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.

אישור תכנית הבינוי היא תנאי להוצאת היתר הבנייה.

6.2 עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

א. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.

ב. גגות
בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות אחרות. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.

ד. אנרגיה סולרית
1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ה. מיכלי גז ודלק
מיכלי גז ודלק יעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

6.3 פיתוח במגרשים הפרטיים (בכפוף להנחיות הנספח הנופי)

א. חצרות
הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי ניקוז, הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. גדרות
הגדרות, קירות תומכים ומעקות יהיו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פירוט שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי ובהתאם לעקרונות נספח הנוף.

ג. מתקן אשפה
בתחום אזור מגורים יהיה מתקן לאיסוף אשפה כחלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש, ובאופן מוסתר בתחום המגרש, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח של הגרשים יובטח מקום להעמדת מתקני הפרדת פסולת.

ד. מתקן חשמל, תקשורת ושעוני מים
מתקן חשמל, תקשורת כללים ושעוני מים יותקנו בתוך ארונות ע"ח שטח המגרשים, ועם גישה ישירה מתחום הרחוב. הללו ירוכזו יחד עם הגישה לפינוי האשפה במבנה המוקף גדר בנוית אבן ובנישות כנדרש.

ה. גינון
הגינון יתבסס על תצורת צומח מקומית וחסכונית במים.

6.4 מבנים ומתחמים לשימור

כללי:

בשטח התכנית מסומנים 11 מבנים לשימור (מסומנים 1-11) ו-4 מתחמים לשימור (מסומנים באותיות א'-ד'). כן מוצעים שדרות לשימור ומקבצי עצים לשימור ולשיקום (מסומנים A-F). אתר הנצחה לפי תמ"א 29- ראה סעיף 6.15.

א. שימור מחמיר:

1. אין להרוס את המבנה או לגדוע כשמדובר בצמחיה.
2. אין לערוך כל שינוי במבנה או האתר אלא לשקם את דמותו ההיסטורית בלבד. לא יותרו תוספות בניה או שינויים במבנה שאינם תואמים את דמותו ההיסטורית.

ב. שימור רגיל:

1. לפי סעיפים 1-2 בסעיף א' לעיל "שימור מחמיר".
2. יותר לערוך שינויים בחלקים במבנה או באתר, כולל תוספות בניה, בהתאם להנחיות שייקבעו בשלב ההיתר לפי המלצות והנחיות תיק התעוד. ההנחיות יגדירו מה מותר לשנות במבנה, ובאילו היקפים. בפרט יושם דגש על שימור חזית המבנה.
3. תוספת הבניה תותר רק אם שוכנע מוסד התכנון שלא תהיה בכך משום פגיעה במטרות השימור והשתלבות הבניה בסביבתה.

ג. הנחיות נוספות המתייחסות לכל דרגות השימור:

1. ככלל, לא תותר תוספת קומות למבנים שייקבעו לשימור.
2. תכנון השימור של המבנה יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. ייצוב המבנה ומניעת הריסתו.
 - ב. תכניות אדריכליות מפורטות והסבר למטרות השימור תוך פירוט החלקים המקוריים של המבנה וחלקים חדשים (במידה ומתוכננים).
 - ג. תיאור פרטים אדריכליים, פרטי בנין מיוחדים וייחודיים למבנה, פרטי גמר.
 - ד. תכניות צמחיה ופיתוח נוף תוך התחשבות באופי המבנה.
 - ה. תכנית סביבה.
 - ו. תכנית חזיתות מפורטת.
 - ז. הנחיות לתחזוקת המבנה.

ד. ככל הניתן יקבע בחזית מבנה או אתר לשימור שלט ובו יתוארו תולדות המבנה או האתר.

6.4.1 הוראות למבנים לשימור (המסומנים בתשריט נוף ומורשת):**א. המבנים לשימור הם:**

1. שערי הכניסה לבית הספר. שימור רגיל.
2. מבנה המגורים הראשון. שימור מחמיר.
3. בית חודש רפת. רמת השימור תקבע לפי תיק התעוד בשלב ההיתר.
4. מבנה רפת קשיח- יבחן האם נדרש לשימור בשלב היתר הבניה.
5. מכון החליבה- רמת השימור תיקבע לפי תיק התיעוד בשלב ההיתר.
6. בית איזקסון- יבחן האם נדרש לשימור בשלב היתר בניה.
7. בית פרס (הספריה). שימור רגיל.
8. בית מכנס. שימור מחמיר.
9. מבנה הכיתות הראשון. שימור רגיל.
10. בית ברין. שימור רגיל.
11. בית קרול. שימור רגיל.

ב. המבנים והאתרים הנ"ל מיועדים לשימור ויחולו עליהם התנאים הבאים:

1. המבנים לשימור ישמרו במקומם ולא תותר הריסה או פגיעה בהם, כולל איסור העתקה ופירוק והרכבה מחדש באופן זמני או באופן קבוע.
2. תנאי להיתר בניה ו/או שיפוץ, חיזוק או כל התערבות אחרת במבנה לשימור, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא למבנה, וקבלת התייחסות ועדת השימור של המועצה המקומית פרדס חנה כרכור והמועצה לשימור אתרים.
3. תיק התיעוד יכלול המלצות לסוג השימור, לאופי הבניין ועיצובו ולחומרי הגמר.
4. תיק התיעוד יוכן ע"י איש מקצוע בתחום השימור.
5. הבקשה להיתר בשטח בו קיים מבנה לשימור או לידו, תכלול התייחסות למבנה ולאמצעים לשמירה על זיקה מתאימה בין הבניה החדשה והמבנה או האתר שזוהה לשימור.
6. היתר הבניה יהיה לפי המלצות תיק התיעוד.
7. עבודות השיקום ייעשו ע"י בעל מקצוע בתחום השימור.
8. הגינון יהיה בהתאם לאופי תקופת בניית המבנים ובליווי אדריכל הנוף.

תיעוד לפני הריסה: מבנים היסטוריים הקשורים לפעילות בית הספר החקלאי ההיסטורי והמיועדים להריסה בתכנית זו, יחויבו בהכנת תיק תיעוד כתנאי להריסתם. רמת הפירוט של תיק התיעוד תיקבע בהתאם להנחיות מחלקת השימור או ועדת השימור המקומית.

6.4.2 הוראות למתחמים/מכלולים לשימור (המסומנים בתשריט בנספח נוף מורשת):**א. מתחם בית מכנס.**

המתחם כולל את בית מכנס, מבנה גן הילדים ועצי אלון. יש לשמר העצים (עצי האלון תבור) הקיימים. פיתוח השטח ייקח בחשבון את השילוב שבין המבנה לשימור לבין עצי האלון המרשימים שבמתחם. מבנה גן הילדים יבחן בשלב ההיתר לפי תיק תיעוד- יבחן האם יהיה לשימור וסוג השימור (ככל שימצא ראוי לשימור).

ב. מתחם בית הכיתות הראשון.

המתחם כולל את בית הכיתות הראשון, מקבץ עצי פיקוס גדולים והברזיה שבין העצים. יש לשמר העצים (עצי הפיקוס) הקיימים. פיתוח השטח ייקח בחשבון את השילוב שבין המבנה לשימור לבין עצי הפיקוס המרשימים שבמתחם.

ג. מקבץ בתי הפנימיה.

המאפיין את המתחם הם לא המבנים הכלולים בו, אלא החצרות הפנימיות. לפיכך, כל בינוי במתחם יהיה בהתאם לעיקרון של בניה מסביב לחצר המרכזית (כמסומן בנספח נוף ומורשת).

ד. מתחם בתי המנהלים.

המתחם כולל מספר מבנים בהם בתי המנהלים בית ברין ובית קרול ואת החצר הפנימית ביניהם. בניה חדשה, או תוספת לבניה הקיימת, תישמור על החצר המרכזית ועל אופן העמדת המבנים סביבה.

6.4.3 הוראות לשדרות ולעצים לשימור (המסומנים בנספח נוף ומורשת)

בשטח התכנית מסומנים שדרות עצים וכן מקבצי עצים ועצים לשימור ולשיקום (מסומנים בתשריט נוף ומורשת A עד F). שימור השדרות ומקבצי העצים הנ"ל ושיקומם יהיה בהתאם למפורט בנספח נוף ומורשת ולסעיף 6.5.

1. A- שדירת הכניסה- מגדירה את ציר הכניסה. לאורכה שצ"פ. הנוף ההיסטורי ניתן לשיקום.
2. B- שדירת ברושים מערבית- בעורף שדירת הכניסה, ממסגרת את הכניסה מכיוון דרך הנדיב.
3. C- שדירת ברושים בהיקף המתחם, המהווה חלק מהשדירה שהגדירה את שטח הביה"ס החקלאי ההיסטורי.
4. D- שדירת ברושים מרכזית בלב השטח, הכוללת 2 שורות עצים ומתפקדת בציר מרכזי.
5. E- שדירת ברושים המגדירה מתחמים לשימור- מקבץ בתי הפנימיה ומקבץ בתי המנהלים.
6. F- פיקוסים בחצר מתחם בית הכיתות הראשון (מתחם ב').

6.4.4 תכנית הבינוי

תכנית הבינוי הנדרשת כתנאי להיתר לפי סי' 6.10 תכלול בין היתר התייחסות לנושא השימור בכלל, וליחס שבין הבניה החדשה והמבנים לשימור במתחם, בפרט. תתקבל התייחסות וועדת השימור המקומית לתכנית הבינוי הנ"ל.

6.5 עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף נספח מחייב לעצים בוגרים ובו פירוט העצים המיועדים לשימור, להעתקה או לכריתה, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה, ככל שתוגשנה בתחומו.
3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ב. עקירת עצים או העתקתם תיעשה בכפוף:

1. לערך חלופי עפ"י כל דין.
2. למפרט טכני של אגרונום.
3. ביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
4. רישוי עפ"י פקודת היערות.

ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית. מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה, ובהתאמה לערך החלופי של העצים שנכרתו.
4. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.6 חניה וגישות

- א. החניות תהיינה בתחום הגרשים, ומספרם ייקבע לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.
- ב. הכניסה למגרשי מגורים הגובלים בדרך מס' 2 (מגרשים 100-111) ולמגרשים שלאורך רחוב היוגב (מגרשים 206-224) תהיה מהכבישים הפנימיים בלבד.
- ג. הכניסה של רכבים לצורך ביצוע ובניית השכונה החדשה (הכלולה באיחוד וחלוקה מחדש), תעשה מדרך מס' 5 בלבד ולא דרך השדרה הראשית המסומנת כדרך מס' 2.

6.7 תשתיות

- א. ביוב
אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת עם פתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת, עם פתרון קצה.
- ב. מים
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר כמפורט בסעיף 6.7 שלהלן, ובהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

- ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש היתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תקשורת ואנטנות
מערכת קווי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום של החברות לשימוש במינהרה/חפירה של תשתית תת-קרקעית משותפת ובתקן משותף. הקרינה ממתקני תקשורת תעמוד בהוראות כל דין ותקן סביבתי.
- ו. מקלטים ומרחב מוגן
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון 110 ק"ו	- 8 מ'
בקו מתח עליון 150 ק"ו	- 10 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה באתרים המיועדים לכך, כמסומן בתשריט.

6.8 מחזור/פינוי פסולת בנין

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

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל היתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.9 הוראות ניקוז משמור נגר

- א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. יינקטו 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 התמום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשר גדולות לאזורים ציבוריים.
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים
תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית 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 מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. תכנון דרכים וחניות
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 תנאים להיתר בניה ולאישור אכלוס (טופס 4)

- א. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית- אישור תצ"ר.
תנאי לטופס 4 יהיה השלמת הרישום לפי התצ"ר, או הבטחת השלמת הרישום בתנאים שתיקבע הוועדה המקומית.
- ב. תנאי להיתר בניה בשטחים המיועדים למבנה ציבור:
1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר שיוכן בשיתוף עם אדריכל נוף ובכפוף להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית.
 2. תכנית הבינוי וההיתר ייתחסו לשימור המבנה/ האתר/ המרקם/ העצים/ השדירות:
 - 2.1 תכנית הבינוי הנדרשת תכלול בין היתר התייחסות לנושא השימור בכלל, וליחס שבין הבניה החדשה והמבנים לשימור במתחם בפרט- פירוט ראה בס' 6.4.
 - 2.2 בשטח בו קיים מבנה לשימור או לידו, תכנית הבינוי תיערך בשיתוף עם איש מקצוע בתחום השימור.
 - 2.3 תתקבל התייחסות ועדת השימור המקומית לתכנית הבינוי הני"ל.
- ג. בנוסף לאמור לעיל יחולו, באזור המגורים החדש הכלול באיחוד וחלוקה- (התנאים הבאים):
1. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח נופי לכל שטח זה, ע"י הוועדה המקומית.
 2. תנאי להיתר יהיה רישום זיקת ההנאה בשטחים בהם מסומנת זכות מעבר.
 3. תנאי לטופס 4 יהיה הסדרת רח' היוגב, המשמש כדרך הגישה הראשית לשכונה.

6.11 איחוד וחלוקה

- א. השטח הכלול בתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש (כמסומן בתשריט) יאוחד ויחולק מחדש בחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים ושטח ציבורי פתוח), והכלולים במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, יוקצו לרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.

6.12 הפקעות

שטחי הדרכים, השטחים לאתר ציבורי (למעט תא שטח 2) והשטחים הציבוריים הפתוחים, שאינם כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש, מיועדים להרשם ע"י הרשות המקומית בדרך של הפקעה, בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, או להעברה ע"ש הרשות גם בדרך אחרת.

6.13 זכות מעבר

בשטחים שמסומנת בהם זכות מעבר, תרשם בעת רשום תשריט חלוקה, זיקת הנאה לטובת המגרשים הגובלים שהמעבר אמור לשמש אותם.

6.14 היטל השבחה

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

6.15 אתר הנצחה

אתר ההנצחה הקיים בחצר בית הספר והמאושר בתמ"א 29 (אתר 36 במחוז חיפה), יחולו הוראות התמ"א.

6.16 חיזוק מבנים

היתר לתוספת בניה במבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. חיזוק מבנים המיועדים לשימור, יטופלו בהתאם לתקנות ובכפוף לכל דין. במבנים לשימור ייעשו חיזוקים פנימיים, ובאופן שבו לא ייפגע המבנה לשימור, והכל בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא שיוכן למבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**




מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/10/17			064413108	מנסור חקיקת	מגיש התוכנית
17/10/17			064413108	רשות מקרקעי ישראל מנסור חקיקת	יזם בפועל
				מנסור חקיקת בית הספר התיכון החקלאי פרדס חנה מועצה מקומית פרדס חנה כרכור מדינת ישראל	בעלי עניין בקרע
1-10-17		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	006462147	יצחק פרוינד	עורך התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק לצורך פולידות מבט תכנונית.

תאריך: 17.10.17 רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה

ויקטור פילרסקי
מתכנן מרחב עסקי חיפה
רשות מקרקעי ישראל

עינת קאופמן
סגנית מנהל מרחב עסקי חיפה
רשות מקרקעי ישראל

17/08/2017

עמוד 24 מתוך 25

8.2 אישורים

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

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

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

מספרו: 45/D/165