3000217225-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': ש/1476

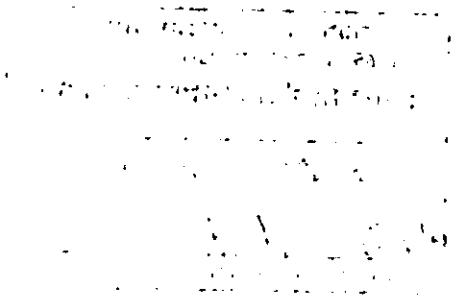
שם תוכנית: מרכז פרדס חנה-כרכור

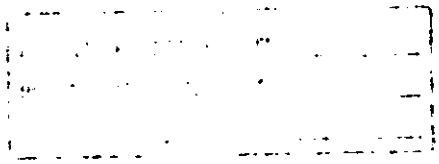
מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
03-01-2017
נתקבל

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: פרדס חנה כרכור
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה – כרכור תכנית מס' ש/1476 הומלצה **להפקדה** בישיבה מס' 703 מיום 28/3/14 20/12/16 תאריך יו"ר הועדה מזכיר הועדה	מינהל התכנון - מחוז חיפה חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 **הועדה המחוזית החליטה ביום:** 30.11.15 , 31.10.16 **לאשר את התכנית** 23.1.17 תאריך יו"ר הועדה המחוזית
	הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____





דברי הסבר לתוכנית

התכנית כוללת חלק ממרכז המושבה פרדס חנה כרכור בין הרחובות הדקלים, דרך הבנים, רחוב השומר וגובל במתחם "תבורי" בדרום.
בתכנית מספר מגרשים בבעלויות שונות.התכנית נערכה בהנחית מהנדס המועצה ובליווי בעלי הזכויות במקרקעין. התכנית מבוססת על עקרונות שהותוו בתכנית האב למרכז המושבה ומיישמת אותה בהתאם לצרכים.
התכנית מהווה מסגרת לשידרוג הפעילות המסחרית החברתית והקהילתית ומטרתה ליצור מרכז פעיל ותוסס בעל מגוון שימושים שימשוך אליו הן את תושבי המושבה והן אורחים מבחוץ.
מרכז כזה יוכל למשוך אליו פעילות מסחרית ותרבותית שכיום מוצאת את דרכה אל מחוץ למושבה ובכך מונעת מתושבי המקום את היתרונות שמרכז כזה יכול להביא ליישוב.

התכנית מציעה שטחי מגורים מעל לשטחים למסחר ותעסוקה, בגבהים שונים, מסביב לככר עירונית וצירי הולכי-רגל , הקושרים את התכנית לאזורים הגובלים בה ובכך הם גם משלבים את המרכז החדש במרכז הקיים וגם מחזקים את המרכז הקיים .
התנועה ברחוב הדקלים, באיזור התכנית תמותן, כיכר הנשיא תחזור לתפקד ככיכר עירונית ויחודו הקיים של הרחוב ישומר ויודגש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מרכז פרדס חנה- כרכור
		מספר התוכנית	ש/1476
	1.2 שטח התוכנית	36.142 דונם	
	1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	14
		תאריך עדכון המהדורה	19/12/2016
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר עם הוראות של תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלבנטי
		היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	כן

/

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פרדס-חנה- כרכור
	קואורדינטה X	197800
	קואורדינטה Y	708500
1.5.2 תיאור מקום		פרדס-חנה כרכור :מותחם ברחובות :הדקלים, הבנים, השומר ומצפון לתכנית 353-0078717
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	פרדס חנה-כרכור
	שכונה	
	רחוב	הדקלים,הבנים,השומר
	מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן		מספרי חלקות בחלקן
10102	בהסדר	חלק מהגוש	109	277	170
			110	278	77
			171	279	239
			172	280	273
			268	281	299
			275	311	306
			276	318	310
				319	184

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי תוכנית קודמת שמי לק

מספר תוכנית	מס' מגר /תא שט

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

/

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/29	שינוי	תכנית זו גוברת בתחומה על כל התכניות המפורטות שקדמו לה. הוראות תכניות קודמות תחולנה רק אם לא שונו בתכנית זו	ל"ר	2/7/1940
ג/456	שינוי		1015	6/6/1963
ג/55	שינוי		ל"ר	5/10/1943
ש/1	שינוי		1324	22/12/1966
ש/19	שינוי		1161	25/2/1965
ש/19/ב'	שינוי		4379	8/2/1996
ש/61	שינוי		1994	10/3/1974
ש/209	שינוי		2661	30/9/1980
ש/282	שינוי		2919	12/5/1983
ש/283	שינוי		2919	12/5/1983
ש/482	שינוי		4420	20/6/1996
ש/1123/א'	שינוי		5388	5/4/2005
ש/1327	שינוי		6110	7/10/2010
353-0078717 (ש/1327/א)	שינוי		6621	2/7/2013

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	3/4/2016	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב		27		19/12/2016	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	ועדה מחוזית	
פרוגרמת שטחי ציבור	מנחה		9		20/5/2014	אלרוד אדריכלים יחד עם מהנדס המועצה	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מחייב רק לעניין : ▪ מספר קומות ▪ קווי בניין ▪ מרחק בין מבנים ▪ שעור נסיגה של קומות מקומות שמתחתן מנחה בשאר התחומים	1:500		1	3/4/2016	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה			1	11/12/2016	שמיס מיכאל-שרותי הנדסה	ועדה מחוזית	
נתוני רקע לנספח ניקוז	מנחה		2		10/7/2014	אריה רפופורט – מהנדס המועצה המקומית פרדס-חנה-כרכור	ועדה מחוזית	
נספח ביוב ומים	מנחה		12		3/2015	אבי צייזל	ועדה מחוזית	
נספח תנועה		1:500		1	13/12/2016	שמיס מיכאל-שרותי הנדסה	ועדה מחוזית	
נספח נופי – כללי	מנחה	1:250		1	15/3/2105	קו בנוף-אדריכלות נוף בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח נופי - עצים	מנחה	1:250		1				
נספח נופי - תתכים	מנחה	1:250		1				
טבלאות אזון לאיחוד וחלוקה + נספח טבלאות עבודה +נספח פרטי מקרקעין	מחייב		טבלאות איזון – 4 עמ' נספח טבלאות עבודה - 6 עמ' נספח פרטי מקרקעין- 13 עמ'		10/4/2016	אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין	ועדה מחוזית	

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור	ל"ר	ל"ר	מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור	ל"ר	דרך הבנים ת"ד1022 פרדס חנה-כרכור מיקוד37000	0779779903		0779779930	c.shirli@pardes-hanna-karkur.muni.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	ל"ר	ל"ר	מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור	ל"ר	דרך הבנים ת"ד1022 פרדס חנה-כרכור	0779779903		0779779930	c.shirli@pardes-hanna-karkur.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים חלקי				קק"ל		רח' קק"ל 1 ירושלים				
				מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור		דרך הבנים ת"ד 1022 פרדס חנה-כרכור	0779779903		0779779930	c.shirli@pardes-hanna-karkur.muni.il
				מדינת ישראל – באמצעות ממ"י		פלי"ם 15 קומה 2 , חיפה				
		פרוינד רוחמה	147662							
				מעונה חברה לבניין בע"מ	51-1546483	סמילנסקי 13 נתניה				
		דגן שלומית	980680							
				דב גראו חברה לבניין ופיתוח	511252587	האורנים 10 פרדס חנה				
		פיין אורי,	980416			הדקלים 81 פרדס חנה				
		פיין מרים	980417			הדקלים 81 פרדס חנה				
חוכר		פלדנשטיין מרדכי	0511315901							
		פלדנשטיין מרים	056660350							
				אמפידקל בע"מ	510484983	רחוב הדקלים פרדס חנה				
		זהבי זאב	5332978			הדקלים 171 פרדס חנה				
		יכין שושנה	2610418							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל/ מתכנן ערים	עופר בור	51560142	32815	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	- - -	רחוב האשל 70 הרצליה	0774321110	0503111715	0774321112	alrod.arch@gmail.com-
נוף	מתכנן נוף	יצחק חיל	009778341	78406	קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ	5140331411	רח' אלון התבור 21 ת.ד 3110 פארק התעשיה(דרום קיסריה38900	046276727	0522873702	046276726	studio@kav-banof.co.il
שמאי	שמאית מקרקעין	אירית ונונו	025599028	1204	אירית ונונו כלכלית ושמאית מקרקעין	025599028	רח' שמואל ברקאי 7 תל אביב	0346423431	052-2873702	03-6423431	iritvan@gmail.com
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	מיכאל שמיס	307747089	69177	מיכאל שמיס - שירותי הנדסה תכנון		נצרת עילית רח' לוטן 8/9	046470982	052-2475797	048580377	lshamis@bezeqint.net
ביוב ומים	מהנדס	אבי צייזל	005512801	30391	משרד הנדסי קיבוץ אייל	570035600	קיבוץ אייל ד"נ שרון תיכון 45840	097639119	0505310128	097493799	handasi@eyal.org.il
מודד (מדידה אנליטית)	מודד	חלבי לביב	058910548	808	פוטו מאפ בע"מ	512503632	דלית אל כרמל ת.ד. 21 מיקוד 300565	048395202	0526457824	048396098	
מודד (מדידת מצב קיים)	מודד	סביון שחם	057217333	707	חץ הצפון מפוי והנדסה	513627034	רח' היוזמה 2 ת.ד פארק התעשיה טירת כרמל 30200	048580355			office@hetz-hazafon.co.il

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

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

תכנון מחדש של מרכז המושבה והקמת 212 יח"ד כ – 6250 מ"ר מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינויי יעודי קרקע, קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע, קביעת הוראות בניה:הגדלת הצפיפות, קביעת מרוחי בניה וקוי בניין, הפקעות לצרכי ציבור,הרחבת והתוויית דרכים, קביעת הוראות לפיתוח השטח,כולל תשתיות ושרותים כגון: דרכים, ביוב ,ניקוז תקשורת, חשמל,גז וכו', איחוד וחלוקה.הנחיות לעיצוב אדריכלי, מיתון תנועה ברחוב הדקלים , שלבים והתניות לביצוע התכנית.
10% מיחידות הדיור תהיינה בגודל של עד 75 מ"ר ברוטו (63 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר שטח שירות)
ו-10% מיח' הדיור תהיינה בגודל של עד 75 מ"ר שטח עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 36.142 דונם	

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	11,912.4	+ 11,407.6	23,320		
	מס' יח"ד	68	+144	212		כולל דירות קטנות
מסחר	מ"ר	1,640	+1,486	3,126		חלוקת השטחים בין מסחר ותעסוקה משוערת
תעסוקה	מ"ר	1,639	+ 1,485	3,124		
מבני ציבור	מ"ר	811.8	- 811.8			
דירות קטנות	יח"ד	0	+21	21		שטח יח"ד עד 75 מ"ר ברוטו

<u>הערה:</u> 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

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	411		
כיכר עירונית	401-405		
שטח פרטי פתוח	421-424		
דרך מאושרת	601-608		
דרך מוצעת	611-616		
חנייה	621-622		
עירוני מעורב	801-809		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח צבורי פתוח	2,075	5.7%		שטח ציבורי פתוח	1,153	3.3%
שטח פרטי פתוח	2,170	6.0%		שטח פרטי פתוח	1,693	4.8%
שטח להולכי-רגל כיכרות ורחבות *	3,134	8.7%		כיכר עירונית	3,824	10.9%
דרך מאושרת	15,524	43.3%		דרך מאושרת	9,395	26.7%
				דרך מוצעת	3,874	11.0%
				חנייה	913	2.6%
שטח לבנייני ציבור בעלי אופי מסחרי ומגורים *	8,069	22.3%		עירוני מעורב	15,290	43.4%
שטח לבנייני ציבור בעלי אופי מנהלי חברתי *	1,559	4.3%				
מגורים ב' *	3,611	10.0%				
סה"כ	36,142	100.00%			36,142	100.00%

* יעודים שאינם תואמי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: עירוני מעורב

4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרדים
ג.	בתי מסחר וחנויות
ד.	בתי קפה ומסעדות
ה.	סדנאות אמן, וחללים לתצוגה
ו.	מרפאות
ז.	פעוטונים ומשפחתונים

4.1.2	הוראות		
1.	מגבלות בניה	א.	**מספר הקומות** בהתאם למספר הקומות המסומן בנספח הבינוי בכל תא שטח. מספר הקומות המצויין **כולל את כל הקומות מעל לקרקע**, כולל קומה מסחרית בגובה עד 5.5 מ'
		ב.	מספר הקומות **אינו כולל קומה טכנית** בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' נטו ושתשמש לצורך מערכות מבני המגורים והשטחים המסחריים.
		ג.	בבניינים 4בני קומות (3 קומות מעל לקומה מסחרית) , תהיה **נסיגה** של 3 מ' לפחות, בחזיתות הפונות לשטחים הצבוריים החל מהקומהההשלישית (כלומר קומות מס 2 ו-3 מעל לקומה מסחרית)
		ד.	בבניינים בני 6-9 קומות יחידת המגורים העליונה ביותר – בין אם תהיה בת קומה אחת ובין אם תהיה בת שתי קומות – תיבנה **בנסיגה** בשעור של לפחות 2 מ' מהקומות שמתחתיה.
		ה.	הבינוי בתאי שטח 807 ו - 804 יבטיח **דירוג** של המבנים כלפי המעבר בינהם, באופן שלאורך המעבר תותרנה רק שתי קומות, ויתר הקומות מעליהן תהיינה **בנסיגה פנימה**.
		ו.	שאר ההנחיות לגבי **נסיגות וקווי בניין** לפי המופיע בחתכים של נספח הבינוי ועל פי קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי.
		ז.	לפחות **10% מהדירות** בכל תא שטח המכיל מגורים יהיו דירות שגודלן עד **75 מ"ר ברוטו** (63 מ"ר עיקרי ועוד 12 מ"ר שרות).
		ח.	לפחות **10% מהדירות** בכל תא שטח המכיל מגורים יהיו דירות שגודלן **עד 75 מ"ר** שטח עיקרי.
		ט.	בתא שטח 804 **לא תותר** הקמת גני ילדים, פעוטונים, משפחתונים, מעונות יום וכיו"ב.
		י.	**לא תורשה** התקנת תחנות **טרנספורמציה** על עמוד או מבנה נפרד בשטח התכנית.
		יא.	על מגישי בקשות להיתר הבניה **לכלול** בתכניותיהם תחנות **טרנספורמציה**, התחנות תהיינה **פנימיות** בהתאם לדרישות חברת החשמל.
2.	עיצוב אדריכלי	א.	כל הגגות העליונים, פרט למבנה חד קומתי בתא שטח 803, יהיו גגות **רעפים**.
		ב.	חומרי הבניה והחיפוי יהיו **מאבן**, לבני סיליקט או חומר קשיח אחר באישור מהנדס המועצה ועל פי ההנחיות של תכנית הבינוי שתוכן לפי סעיף **6.1.א' ו-6.1.ב'**. שלהלן ותהווה תנאי להיתרי בניה.
		ג.	**לא יותר** ציפוי באריחי **קרמיקה** או **פסיפס**.
		ד.	**לא יותר** חיפוי **טיח**.
		ה.	כל הצנרת למערכות תהיה **סמויה**.
		ו.	**מתקני** תלית כביסה,יחידות מזוג אויר,מתקני אשפה,קולטי שמש

			וכדומה,ישולבו בעיצוב הכולל של הבניין **ויוסתרו**. ז. חלונות הממ"דים יבוצעו כחלונות הדף נגררים לתוך כיס עפ"י הנחיות הג"א. ח. **ריצוף הקולונדות** בקומת הקרקע ישתלב בריצוף כיכרות והרחבות עירוניות , ללא הפרשי גובה במידת האפשר. ריצוף הקולונדות- גודלו, חומרים, ועיצובו יובא לאישור מהנדס הרשות המקומית . ט. **שילוט** מסחרי יותר רק על פי ההנחיות שתופענה בתכנית בינוי ופיתוח שתוכן לפי סעיף **6.1.** שלהלן. י. בתאי השטח **801-804** : י.1. **הבניה בקו הבניין** הפונה לכיכר העירונית בתא שטח 405, ולדרך הבנים בתאי שטח 421 ו-422 תהיה **רצופה** ולמלוא אורך קו הבניין, בין אם במרפסת מקורה ובין אם בחלקי הדירה. י.2. **החצרות הפנימיות**, אם קיימות, תהיינה לשימוש בעלי יח"ד בלבד ולא ישמשו את השטחים המסחריים. י.3. **חדרי המדרגות** בתאי השטח הנ"ל יוכלו **לבלוט עד 3 מ'** לתוך החצרות הפנימיות.

.3	מרפסות	א.	יותר **להבליט** מרפסות מעבר לקו בניין עד **1.20 מ'** ובתנאי שאינן גובלות בשצ"פ או בכבר עירונית ולא יותר מ25% מרוחב חזית הדירה. ב. המרפסות **יכללו** במניין שטחי הבניה. ג. בכל יח"ד שבה קיימת מרפסת לא מקורה, **תותר** בנית **מצללה** בשטח המרפסת ,**העיצוב יהיה אחיד** בכל הבניין, מעץ או מתכת והביצוע יהיה בכל יחידות הדיורבאותו זמן.
.4	גלריות	א.	בשטחי המסחר **תותר** הקמת **גלריות**, אם קיים גובה המאפשר זאת ובכפוף לתקנות. ב. שטחים אלו יהוו **חלק מהשטח** העיקרי או שטח השירות המותר על פי התנאים והשימוש .
.5	מחסנים	א.	לכל יח"ד תותר יחידת **מחסן** בשטח של עד 6 מ"ר נטו. ב. שטחי השירות המיועדים למחסנים **לא יהיו בתוך דירות** המגורים ו/או בקיר משותף עם דירות המגורים
.6	בניה תת-קרקעית	א.	בחלקי בניין תת-קרקעיים ובקומות עמודים, בהן אין שימוש אחר, **יותרו** חניות, מחסנים ,מתקנים הנדסים, **מלבד** תחנות שאיבה לביוב. חיבור מבנים למערכת הביוב הציבורית יעשה **בגרביטציה** בלבד. ב. תכסית המבנים התת-קרקעיים הכוללת לא תעלה על **80%** משטח התכנית, ללא הדרכים.
.7	חניונים	א.	חניונים ייבנו על פי ההנחיות של נספחי הבינוי והתנועה אולם **רק הכניסות והיציאות** תהיינה **מחייבות**. ב. בתאי השטח 802 ו- 804 תהיה **כניסה/יציאה משותפת** לחניון התת-קרקעי, על הגבול שבין תאי השטח. ג. בתאי השטח 803 ו- 805 תהיה **כניסה/יציאה משותפת** לחניון התת-קרקעי, על הגבול שבין תאי השטח. ד. בין שני החניונים הנ"ל (בתאי שטח 802/804 ותאי שטח 803/805) **יהיה מעבר** מתחת לתאי שטח 421-424. ה. בתאי השטח 806, 807, 808 ו-809 תהיינה כניסה ויציאה **משותפת** ותהיה **זיקת הנאה הדדית** בינהם שתאפשר לכל תא שטח לצאת ולהכנס דרך תא השטח האחר. כמו כן תהיה **זיקת הנאה הדדית** למעבר בין החניות של תאי שטח 806, 807, 808 ו-809. . ו. **תנאי** להיתר בניה יהיה **רישום זיקת ההנאה** בין תאי השטח כמפורט לעיל. ז. הכניסה והיציאה **מרחוב השומר** לתא שטח 808 ודרכו לתאי שטח 806 ו-807 תהיה **דרך החלקה השכנה** מס' 320 בגוש 10102 שבה על

			פי תכנית 353-0078717 יבנה חניון. ח. **יותר** לבנות חניון תת-קרקעי **מתחת** לתאי שטח 603 ו 611 בתנאי שיובטח מקום לתשתיות ואחזקתן.
.8	קומות קרקע	א. ב. ג. ד. ה. ו. ז. ח. ט. י.	בתאי השטח 801 - 809 יותר שימוש **למסחר** בקומות **הקרקע בלבד.** בכל השטח המסחרי , פרט לשטח בסעיף קטן 8.ח. שלהלן , תהייה **קולונדה (מעבר מקורה תחום בעמודים)** ברוחב 3 או 4 מ' לפחות לפי המסומן בתכנית הבינוי. בצמוד ובהמשך לכיכר העירונית/ מדרכה. לאורך הקולונדות – בעומק המצוין בתכנית הבינוי תהיה **חזית מסחרית.** **לא תותר** חזית מסחרית לכיוון רחוב השומר. בקומת הקרקע בכל תאי השטח **יותרו גם** מחסנים,מתקני אשפה וכניסות למגורים ולמשרדים. **הכניסות** לשטחי המגורים **יופרדו** מהכניסות לשטחי המסחר והמשרדים. גודל השטח **ללובי הכניסה** למגורים לא יקטן מ 2 מ"ר ליח"ד. בתא שטח **807** במפלס קומת הקרקע של רחוב הדקלים (המהווה מפלס תת-קרקעי של שאר תא השטח) , יהיה שטח מסחרי שתזיתו פונה אל השצ"פ בתא שטח 401, כמסומן בתכנית הבינוי. בשטח זה לא תהיה קולונדה. **עיצוב הקולונדה** בכל שטח התכנית יהיה אחיד ויכלל בתכנית הבינוי והפיתוח המפורטת לפי סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' שלהלן. הקולונדה של תא שטח 804 בצידו המערבי ,**תתחבר** לקולונדה של הבניין הבינוי על חלקה 109 (גוש 10102).
.9	קומה ראשונה מעל לקרקע		בקומה זו ניתן לבנות **הן מגורים והן משרדים** ובתנאי שהכניסות למשרדים ולמגורים מקומת הקרקע תהיינה נפרדות.
.10	תאי שטח 809 ו-806	א. ב. ג. ד. ה.	בין תאי שטח 809 ו- 806 תיבנה קולונדה במפלס הקרקע, ברוחב 6 מ' על ידי היזם/ים של תאי שטח אלו , על פי הוראות תכנית בינוי ופיתוח שבסעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' שלהלן ובכפוף להנחיות והוראות מהנדס המועצה. הקולונדה תקורה **בקירוי שיתחבר למבנים** משני צידיו. תהיה **זיקת הנאה** למעבר הולכי-רגל בין תאי שטח 806 ו-808 למעבר למגרש השכן מדרום (גוש 10102 חלקה 182) מעבר זה יתואם עם המעבר שיבנה במגרש השכן מדרום – בתכנית 353-0078717 . קווי בניין ומרווחים בין המבנים בתאי שטח הללו המופיעים בנספח הבינוי הם מחייבים.
.11	גגות	א. ב.	כל הגגות עליהם ממוקמים הבניינים הגבוהים בחלקות 801 ו- 804, 805, 806, 807, 808, 809 יהיו מרוצפים באבן/ חומר אחר ומגוננים על פי תכנית בינוי ופיתוח. ניתן ל**השתמש בחלל של גגות משופעים**. שטחים אלו יהוו חלק מהשטח העיקרי או שטח השירות המותר על פי התנאים והשימוש.

4.2	**שם ייעוד:** דרך		
4.2.1	**שימושים**		
א.	מעבר כלי רכב		
ב.	דרך לאופניים		
ג.	מדרכה להולכי-רגל		
4.2.2	**הוראות**		
.1	דרכים כללי	א.	לפני הוצאת היתרי בניה יש לאשר תכנית בינוי מפורטת של כל הכבישים -גבהים,חניות ,ריהוט רחוב, נטיעות ,תשתיות וכד'
		ב.	ריצוף המדרכה בקומת הקרקע וריהוט הרחוב ישתלב בריצוף הכיכרות והקולונדות , עיצובו יהיה אחיד בכל תחום התכנית ויכלל בתכנית בינוי ופיתוח מפורטת – סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' שלהלן.
		ג.	ריהוט הרחוב יאפשר מעבר רציף ללא מכשולים.
		ד.	שילוט הכוונה יותאם לשילוט הנהוג בשאר היישוב אם קיים עיצוב מיוחד כזה.
.2	תאי שטח 603 611	א.	יותר לבצע חניון תת-קרקעית מתחת לתאי שטח 603, 611 בתנאי שיובטח מקום לתשתיות ואחזקתן.
.3	רחוב השומר –תאי שטח 605 614 615	א.	ישומרו עצי האלון הקיימים ברחוב השומר. לפי נספח עצים לשימור של תכנית זו.
		ב.	שדרת הברושים הקיימת ברחוב השומר תשומר במידת האפשר על פי נספח הבינוי לתכנית זו ובנוסף תשוקם ותפותח על פי הנספח הנופי .
.4	רח' הדקלים תאי שטח 606 607 608	א.	הרחוב יפותח **כרחוב מסחרי** לרכבים והולכי רגל , ללא הפרדה מפלסית הנוצרת מאבן שפה בין המיסעה למדרכה הצמודה.
		ב.	יותרו מתקני דרך כהגדרתם בחוק.
		ג.	יוקצה מעבר לצורך רוכבי **אופניים** ברוחב מינימלי ש 1.5 מ'
		ד.	בנוסף **לשימור ושיקום עצי הוושנגטוניה** יתוספו לאורך הרחוב שורת עצים עלי מופע פורח בחלק מהשנה לפחות בגודל בינוני/ גדול.
		ה.	פירוט הנ"ל יהיה חלק **מתכנית הבינוי והפיתוח** (סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' להלן) שתעשה כתנאי להוצאת היתרים למבנים.
		ו.	לאורך המיסעה יוקצו חניות לרכבים באזורים המסומנים על פי נספח התנועה והחניה של תכנית זו, , שיודגשו ע"י **ריצוף** שונה.
		ז.	**תמנע** חניית רכבים על המדרכות.
		ח.	תתאפשר **סגירת הרחוב** לצורך ירידים וימים מיוחדים, לפי החלטות המועצה המקומית.
.5	דרך הבנים	א.	בשטח התכנית ובהמשך עד רחוב הנדיב תהיה דרך הבנים **שדרה** שבמרכזה שטח פתוח לא סלול שיוקצה לגינון, שבילי הולכי רגל , ריהוט רחוב ושבילי **אופניים**.
		ב.	**רוחב** השטח הנ"ל שבין המיסעות **לא יפחת מ – 9 מ'.**

4.3	**שם ייעוד: כיכרות עירוניות**		
4.3.1	**שימושים**		
א.	הולכי-רגל		
ב.	חנייה תת-קרקעית.		
ג.	מעבר אופניים		
ד.	מדרחוב		
ה.	מתקני משחק		
ו.	צמחיה, גינון וריהוט רחוב, שילוט עירוני, פסול, אלמנטים של מים		
4.3.2	**הוראות**		
.1	רחבה מרכזית בתא שטח 402	א.	בתא שטח זה תותר תנועת **הולכי-רגל** ורוכבי אופניים **בלבד**.
		ב.	תתאפשר **כניסת רכב חרום** על פי הנחיות הרשויות המוסמכות.
		ג.	תותר **כניסת רכב שרות** לפריקה וטעינה בשעות מוגבלות לפי הנחית הרשות המקומית.
		ד.	הרחבה בתא שטח זה **תכלול** מתקני משחק, פינות ישיבה מוצללות ואזורי הליכה. הרחבה תורכב ממספר אזורים **במיפלסים שונים** ותיצור חלוקה בין הפעילויות השונות.
		ה.	**ריהוט הרחוב** אפשר שיכלול אפשרות להצגת ותליה של עבודות אמנות ותערוכות מתחלפות.
		ו.	בחלק מהשטח **שלא יעלה על 20%** ניתן למקם אזורי **הסעדה**.
		ז.	**פיתוח** הרחבה ועיצובה יהווה חלק **מתכנית הבינוי והפיתוח** (סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' להלן) וייעשה על בסיס הנספח הנופי לתכנית זו.
		ח.	אזור מתקני המשחק יהיה במרכז הרחבה ויאפשר נגישות ממספר כוונים.
		ט.	ניתן להשתמש ב**הצללה קלה** מעל איזור זה לפי הוראות תכנית בינוי ופיתוח והנספח הנופי לתכנית זו .
		י.	**לא תותר** בניית חניון תת קרקעי מתחת לתא שטח 402, מלבד בחלק הדרומי הגובל בתאי שטח 806 ו 807 וממדי השטח לא יעלו על 5 מ' רוחב ו כ 20 מ' אורך – לפי נספח התנועה.
		יא.	לצורך נטיעת צמחיה ועצים ייכלול גג החניה באזורים אלו שכבת **אדמה בעומק של 1.00 מ '** לפחות .
.2	תאי שטח 405 404	א.	כיכרות בתאי שטח אלו יכילו אזורי ישיבה ופעילות. היא **תוצלל** ע"י פרגולות, סככות קלות ועצים בגריד.
		ב.	**פיתוח** השטח יהווה חלק מתוכנית הבינוי ופתוי בסעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' להלן וייעשה על פי ההנחיות של הנספח הנופי .
		ג.	**ריצוף** הרחבה ועיצובה יהוו חלק מהתכנית ויאושרו על ידי מהנדס הרשות המקומית כך שישולבו בעיצוב הכולל של המרכז.
		ד.	**תתאפשר** פעילות קהילתית של תערוכות, ע"י מקבץ בימות וקירות, תצוגה לאמנות ושולחנות משחק לפעילות.
		ה.	בחלק מהשטח **שלא יעלה על 30%** מותר להציב שולחנות של בתי קפה ומסעדות כחלק מהמסחר הסמוך.

.3	תאי שטח 401 403 - מדרחובים המחברים בין הרחובות מסביב למתחם המגורים ולככר המרכזית	א. ב. ג. ד. ה. ו. ז. ח.	בתאי שטח אלו תותר תנועת **הולכי-רגל** ורוכבי אופניים **בלבד.** **תתאפשר** כניסת **רכב חרום** על פי הנחיות הרשויות המוסמכות. תותר כניסת רכב שרות **לפריקה וטעינה** בשעות מוגבלות לפי הנחית הרשות המקומית. **בחלק מהשטח** שלא יעלה על 20% **מותר** להציב שולחנות של בתי קפה ומסעדות כחלק מהמסחר הסמוך. **עיצוב** הכיכרות , חומרי הריצוף , ריהוט הרחוב וכיו"ב יכלל תכנית הבינוי והפיתוח סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' להלן. **ניתן** להציב בשטח מיצללות מבניה קלה, במות קטנות, וכיו"ב ובתנאי שיכללו בתכנית הבינוי והפיתוח – סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' להלן. בתא שטח 403 **תותר במידת הצורך** בניה תת קרקעית לצרכי חניה ומעבר בין חניונים תת-קרקעיים בתאי השטח השונים. בתא שטח 401 **לא תותר** בניה של חניה תת קרקעית.
.4	תאי שטח 423-424	א. ב. ג.	**תותר** בניית **מעבר בין החניות** התת-קרקעיות של תאי שטח 803/805 לחניות התת קרקעיות של תאי שטח 802/804. מעברים אלו הם מתחת לתאי שטח 423 ו 424 מעברים אלו **יבוצעו** על ידי **ועל חשבון בעלי הזכויות** בתאי שטח 802/804 ו 803/805 **ויתוחזקו** על ידיהם. **תרשם** זיקת הנאה לטובתם בתאי השטח הנ"ל.

4.4	**שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח**

4.4.1	**שימושים**	
א.	הולכי-רגל	
ב.	מעבר אופניים	
ג.	מתקני משחק	
ד.	צמחיה, גינון וריהוט רחוב, שילוט עירוני, פסול, אלמנטים של מים וכד'.	
ה.	תשתיות קוויות תת קרקעיות	
4.4.2	**הוראות**	
	תא שטח 411	א. בתא שטח זה ריכוז **אלונים** עתיקים המיועדים **לשימור**. נטיעה נוספת תעשה בתיאום ועל פי המלצת אגרונום. ב. **ניתן להוסיף** בתא השטח אלמנטים נופיים ריהוט רחוב, מצללות, מתקני משחק וכד' ובתנאי שלא יהוו פגיעה בעצים הקיימים. ג. **ניתן להעביר** תשתיות תת קרקעיות בשטח ובתנאי שלא יהוו פגיעה בעצים הקיימים.

4.5	**שם ייעוד: שטח פרטי פתוח**	
4.5.1	**שימושים**	
א.	הולכי-רגל	
ב.	מעבר אופניים	
ג.	מדרחוב	
ד.	מתקני משחק	
ה.	צמחיה, גינון וריהוט רחוב, פיסול	
ו.	חניה תת קרקעית	
4.5.2	**הוראות**	
	תאי שטח 421-424	א. בתאי שטח אלו תותר תנועת **הולכי-רגל** ורוכבי אופניים **בלבד.** ב. שטחים אלו יהיו פתוחים למעבר **לכלל הציבור**. ג. תתאפשר **כניסת רכב חרום** על פי הנחיות הרשויות המוסמכות. ד. תותר כניסת רכב שרות **לפריקה וטעינה** בשעות מוגבלות לפי הנחית הרשות המקומית ט. בחלק מהשטח שלא יעלה על **25% מותר** להציב שולחנות של בתי קפה ומסעדות כחלק מהמסחר הסמוך. ה. ו. **עיצוב** הכיכרות , חומרי הריצוף , ריהוט הרחוב וכיו"ב יכלל בתכנית הבינוי והפיתוח –לפי סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' להלן. ז. ניתן להציב בשטח **מצללות** מבניה קלה, במות קטנות, וכיו"ב ובתנאי שיכללו בתכנית הבינוי והפיתוח – סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' להלן. ח. **תותר** בניה של חניה תת קרקעית פרטית מתחת למפלס הרחוב ובלבד שלא תופרע כניסה ומעבר הציבור במפלס זה. ט. לצורך נטיעת צמחיה ועצים ייכלול גג החניה באזורים אלו **שכבת אדמה** בעומק של 1.00 מ ' לפחות . י. **פיתוח** השטח הפרטי הפתוח **על ידי הבעלים והיזמים** ועל חשבונם בכפוף לתיאום עם מהנדס הרשות.

4.6	**שם ייעוד: חנייה**	
4.6.1	**שימושים**	
א.	חניה ציבורית	
ב.	מתקני דרך	
ג.	מדרכה הולכי-רגל	
ד.	גינון וצמחיה	
4.5.2	**הוראות**	
	תאי שטח 621-622	א. בתאי שטח אלו תהיה **חניה לכלל הציבור**. ב. שטחים אלו יהיו **פתוחים למעבר** לכלל הציבור. ג. יעוד החניה המפורטים לפי נספח התנועה לתכנית זו. ד. יותרו מתקני דרך כהגדרתם בחוק. ה. חומרי הריצוף , ריהוט הרחוב וכיו"ב יכלל תכנית הבינוי והפיתוח סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב' להלן . ו. ריצוף המדרכה וריהוט הרחוב ישתלב בריצוף הכיכרות והקולונדות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר) [4]	שטחי בניה מ"ר – מעל מפלס לכניסה הקובעת: שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה: סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים	גודל יח"ד [2] (מ"ר שטח עיקרי ממוצע)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית	גובה מבנה [1] מ'	מספר קומות: מעל לכניסה הקובעת [3]	מתחת לכניסה הקובעת	קווי בניין: קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
עירוני מעורב	801	1,799	4,720	1,658	6,378		4,050	10,428	580%	110	22	12.2	85%	30	7	3	כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי
עירוני מעורב	802	1,432	2,120	878	3,218		3,130	6,348	443%	110	16	7.5	85%	19	4 [5]	3				
שטח פרטי פתוח	421	698					1,520	1,520	218%	ל"ר						3				
עירוני מעורב	803	1,550	2,185	832	3,017		3,380	6,397	413%	110	16	7.3	85%	19	4 [6]	3				
שטח פרטי פתוח	422	650					1,420	1,420	234%	ל"ר						3				
עירוני מעורב	804	1,770	3,970	1,521	5,491		4,510	10,001	565%	110	30	15.4	85%	25	6	3				
שטח פרטי פתוח	423	173					440	440	254%	ל"ר						3				
עירוני מעורב	805	1,397	2,630	1,009	3,639		2,940	6,579	471%	110	20	12.7	85%	25	6	3				
שטח פרטי פתוח	424	172					360	360	209%	ל"ר						3				
עירוני מעורב	806	1,572	3,925	1,530	5,455		2,950	8,405	535%	110	32	20.4	85%	34	9	3				
כיכר עירונית	402	1,961					100	100	5%	ל"ר						2				
עירוני מעורב	807	1,886	2,800	1,060	3,860		4,250	8,110	430%	110	20	10.6	80%	25	6 [7]	3				
עירוני מעורב	808	1,213	2,710	1,055	3,765		2,600	6,365	525%	110	22	18.1	85%	31	5	3				
עירוני מעורב	809	2,671	4,290	1,661	5,921		4,900	10,851	406%	110	34	12.7	65%	34	9 [8]	3				
סה"כ			**29,570**	**11,203**	**40,773**		**36,550**	**77,324**			**212**									

[1] גובה המבנה מקסימלי **וכולל** את הקומה הטכנית וקומת הגג.

[2] ראה סעיף . 4.1.2 ט"ק 1.ז ו-1.ח

[3] מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית וכולל קומת גג.

[4] על בסיס מדידה אנליטית

[5 6 7 8] אם אין אפשרות להגיע למספר יח"ד המוצע , ניתן להוסיף עד קומה אחת.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי הבניה יינתנו רק לאחר אישור **תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250** לכל תאי השטח אשר תציג את מיצוי **מלוא** פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרשים.

ב. התכנית תכיל :

1) העמדה מפורטת של **הבניינים**, **הדרכים** הגובלות, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הרשות המקומית

2) **תכנית עקרונית** של הקומות.

3) **גובה** מפלס קומות הכניסה **והנגישות** לחדרי מדרגות של יחידות הדיור.

4) **חתכים** בכל הבניינים, השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים.

5) תכנית **לתשתיות** בכל שטח התכנית : ביוב, מים, ניקוז חשמל, טלפון ותשתיות תקשורת (כגון כבלים וכד') .

6) **עיצוב** עקרוני של חזיתות, כולל הנחיות לשילוט.

7) מיקום חדרי **אשפה** .

8) פירוט חומרי **גמר**, רצוף שטחי ציבור, ריהוט רחוב, שילוט, כולל מפרטי שלטים לעסקים בק' קרקע מסחרית, שילוט הכוונה ואחר ברחובות, ובכיכרות העירוניות.

9) תכניות **גינון** ופיתוח מפורטות. כולל עיצוב עקרוני של ריהוט רחוב, פרטי ריצופים וחומרים, קירות תומכים, גדרות, עצים, נטיעות וכד'.

10) תכנית הבינוי תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכ"ס.

11) בתכנית הבינוי ייושמו הוראות **לשימור עצים בוגרים** על פי נספח עצים לתכנית זו.

12) בתכנית יוצגו **מבנים בשלמותם** וזכויות הבניה יוצגו **במלואן**.

ג. היתר בניה יציג מבנים בשלמותם. **לא ניתן לבנות את שטחי המסחר בלבד ובנפרד**.

ד. אם יוגש היתר בניה למימוש חלקי של זכויות הבניה במגרש, **תנאי** למתן היתר הוא שיכלול **לפחות 60%** מזכויות הבניה הן משטחי המסחר והן מיח' המגורים ויציג מבנים **בשלמותם**.

ה. **תנאי** למתן היתר בניה יהיה שמירת הוראות באשר **לעצים בוגרים** בשטח התכנית על פי הנספח בנושא זה . העתקת עצים תעשה בליווי אגרונום ועל פי מפרט טכני מתואם ובכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ו. עריכת **בדיקת התכנות תחבורתית** (בה"ת) :

1) **אחרי 50% מימוש** של שטחי הבניה הכלולים בתכנית תערך בה"ת עדכנית שתבחן את הצורך בשידרוג צמתים וכבישים. הבה"ת תערך בתיאום עם משרד התחבורה.

2) לא ניתן יהיה לדון בבקשות להיתר בניה בטרם עריכת הבה"ת העדכנית.

3) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה במסקנות הבה"ת העדכנית ובהתאם להמלצות וחוו"ד משרד התחבורה.

4) כל סטיה מההוראות הנ"ל בענין הבה"ת תהווה **סטיה ניכרת**.

ז. **תנאי לאיכלוס** תאי שטח 807, 808, 809, 806 הוא **סלילת רחוב הגלעד** לכל רוחבו בין רחוב השומר לדרך הנדיב.

ח. **תיאום** 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.

ט. **תנאי** למתן היתר בניה יהיה פתרון **נגישות** לאנשים בעלי מוגבליות.

י. **תנאי** להיתר איכלוס יהיה הצגת **חברת נהול** למבנה ולשטחים הציבוריים שלו , כולל ניהול התניונים התת קרקעיים.

יא. **תנאי** למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה **רישום זיקות הנאה** בין תאי השטח הרלבנטיים כמפורט בסעיף 4.1.2. סעיף ק' 7 .

יב. **תנאי** למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא **הבטחת השימוש** בהם כחניונים לטובת **דיירי המבנה** הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה **הסדרת כלל הסוגיות** הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבנייה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

יג. **תנאים** למתן היתר לחניון תת-קרקעי ראה להלן סעיף 6.2.ז'.

יד. תנאי למתן היתר בניה במבנים בהם יש מסחר הוא אורור נפרד לקומות המסחר, במיוחד באזורי הסעדה.

6.2 חניה

א. החניה תהיה עפ"י **תקן משרד התחבורה** התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי תכנית הבינוי והפיתוח.

ב. יהיו חניונים משותפים עם **כניסה ויציאה משותפת** כדלקמן:

1) הכניסה והיציאה לחניונים בתאי שטח 803,805 תהיה מרחוב השומר. מובהר כי בתאי שטח אלו רק הכניסות/יציאות לחניונים הן משותפות.

2) הכניסה והיציאה לחניונים בתאי שטח 802,804 תהיה משטח 603/604. מובהר כי בתאי שטח אלו רק הכניסות/יציאות לחניונים הן משותפות.

3) יהיה חיבור בין שני החניונים הנ"ל מתחת לתא שטח 421-424.

4) לתאי שטח 806,807,808, 809 יהיה חניון אחד.

5) תהיה כניסה ויציאה לחניון בתאי שטח 808 ו-809 מ ואל רחוב השומר דרך חלקה 320 בתכנית 353-0078717.

6) תהיה כניסה ויציאה לחניון בתא שטח 807 מרחוב הדקלים (תא שטח 606-608).

7) תשמר זיקת הנאה הדדית לכניסה ויציאה אל ומ החניונים התת-קרקעיים והעל-קרקעיים בתאי שטח 806, 807, 808, 809.

8) מתחת לתא שטח 402 ניתן יהיה לבנות חניה עבור תאי שטח 806, 807 לפי המגבלות בסעיף 4.3.2. ס' קטן 1 י –י"א.

9) לתא שטח 801 תהיה כניסה ויציאה נפרדת.

ג. המעבר של הולכי-רגל ורכב בין תאי השטח יובטח במסגרת **זיקת הנאה** שתקבל ביטוי ותעוגן בהיתר הבניה וברישום ברשם המקרקעין.

ד. בתא שטח 402 **תותר בניית מעבר תת קרקעי** בין החניה התת קרקעית בתאי שטח 806, 807, 808, 809 בשטח שמתחת לכיכר העירונית ובהתאם להוראות תכנית זו.

ה. בתכנית בינוי ופיתוח שתוכן לפי סעיף 6.1.א' ו-6.1.ב'. שלהלן יצורף **נספח תנועה וחניה** שיראה את **שיוך ושלביות** הביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים כנדרש על פי תקן החניה.

ו. כל היתר בניה יכלול גם את **החניונים התת קרקעיים** שמשרתים את אותו מבנה.

ז. תכנון החניון התת קרקעי **יבטיח מעבר תשתיות** עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה:

1) היתר הביה לחניון תת קרקעי מתחת **יקח בחשבון** את הצורך בביצוע שטחי ציבור מעליו.

2) בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע **הכיכר העירונית.**

3) מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום **תכנון התשתיות** עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר/מהנדס הועדה המקומית.

4) **תכנון** חניון תת קרקעי שמעליו מתוכננת כיכר עירונית, **ילווה באדריכל נוף**, שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח.

5) סטייה מהוראות 4 הסעיפים שלעיל (ז.1) – ז.4)) תהווה **סטייה ניכרת** מתכנית

ח. לכל תא שטח יהיו **מספר חניות** כמצוין בנספח התנועה.

ט. לוועדה המקומית **סמכות לאשר** שטחי חניה בתא שטח אחד לטובת תאי שטח שכנים.

י. יותרו **עד 3 קומות** לחניונים תת-קרקעיים.

יא. בעלי הזכויות של תא או תאי השטח **שהבניה בהם תבוצע ראשונה**, יבצע/ו את הכניסה לחניון על חשבונו/ם , גם אם היא נמצאת בתא שטח שאינו כלול בזכויותיו. יתר בעלי הזכויות **ישלמו לו את חלקם היחסי**,לפי יחס הזכויות שלהם באותו מתחם,**לפני** הגשת היתר הבניה.

יב. החניה **העל קרקעית** תהיה עפ"י נספח התנועה.

6.3 תשתיות

א. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.

ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ג. על פי נספח נתוני הרקע לנספח ניקוז המצורף לתכנית זו יש להרחיב התעלה הקיימת במ' אחד נוסף או להעמיקה בחצי מ' או לשלב בין שני נתונים אלו.

ד. יתקבל אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ה. יחויב חיבור למערכת הביוב העירונית ולא יותר פתרון מקומי.

ו. חיבור מבנים למערכת הביוב הציבורית יעשה בגרביטציה בלבד.

ז. במבנים המסחריים יוקצה שטח להנחת מפרידי שומן.

6.4 ניקוז

תבנה מערכת **איסוף תת קרקעית** אשר תנוקז למערכת הניקוז הכללית.

6.5 איכות סביבה ובניה בת-קיימא

א. תיעשה **הפרדה** מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז.

ב. **איכות השפכים** המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית **להגביל ולאסור שימושים** ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ד. כתנאי להיתר בניה ייקבעו תנאים מפורטים **למניעת מפגעים סביבתיים** ע"י היחידה הסביבתית.

ה. יש **לפנות פסולת בניין** לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה16 (ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר,תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ו. מתן היתר בניה יותנה בתכנית מפורטת **לשילוט חזיתות המבנים**, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומות הקרקע ומתקני שילוט והכוונה לעסקים, וקבלת חוות דעת היחידה הסביבתית (אגוד ערים חדרה) לתכניות העבודה.

ז. תכנית **מיקום מכולות** לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור תוגשנה ליחידה הסביבתית של אגוד ערים חדרה ולאגף התברואה במועצה והמלצותיהם יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ח. **תאורה** בשטחים הציבוריים תהיה מבוססת על אנרגיות חילופיות (כגון אנרגיה סולארית)

6.6 שימור מי נגר

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

א. במגרשי המגורים (801-809) **לפחות 15%** משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. במגרשים בהם בגלל תכנון החניה התת קרקעית לא ניתן להגיע ליעד זה **יופנו** מי הנגר **לשטחים הפתוחים הגובלים** - הפרטיים והציבוריים (כולל כיכרות עירוניות) שמתחתם אין בניה תת-קרקעית.

ג. בשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים **התכנון 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים או פרטיים פתוחים.

ד. ב**תכנון דרכים וחניות** ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. בשטחי ריצוף, מיסעות, רחבות, כיכרות, מדרכות וחניות על קרקעיות הריצוף יהיה **באבן מנקזת** כדוגמת **הפרט העקרוני** בנספח הנופי על מנת לאפשר חלחול מים לתת-הקרקע.

ו. מרבית מי הגשמים יופנו **להחדרה לתת הקרקע** ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ז. **מערכת הניקוז תופרד** ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ח. התכנון המפורט יערך **להכוונת עודפי נגר**, בעת עוצמות סגש גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.7 עצים בוגרים

א. עצים חדשים וצמחיה אחרת ייבחרו מתוך **רשימת הצמחיה** המנחה שבסעיף 3 ל**נספח הנחיות** לתכנון ועיצוב נופי . שינוי ועדכון הרשימה ייעשו ב**תיאום** מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל עצי **דקל הווישינגטוניה** הקיימים ברח' הדקלים- ישומרו פרט לעצים המסומנים להעתקה כדי לאפשר כניסה לחניה לתא שטח 807.

ג. העתקת עצים תעשה רק לאחר בדיקת אדריכל הנוף והם יועתקו **לאותו הרחוב**.

ד. **עצי דקל** נוספים לאורך ציר זה יהיו מאותו הסוג.

ה. **עצי הברוש** לאורך רח' השומר ישומרו **במידת האפשר**.

ו. **עצי אלון** ועצים עתיקים נוספים, **יישמרו** על פי המופיע בתשריט וברשימת עצים לשימור בנספח הנופי.

ז. עצים להעתקה יועתקו בתוך תחום התכנית.

6.8 הוראות בנושא חשמל

א. **שנאי** יוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית

ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה ייבדוק המבצע קיומם האפשרי של קווי חשמל. **אין לחפור** או לבצע עבודת בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור מחברת החשמל.

ג. לא ייבנו מבנים **מעל ובקרבת קווי חשמל** תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא **במרחקי בטיחות** מפני התחשמלות כמפורט להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לפי המפורט להלן, אל החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
ד.1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ד.2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ד.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	6.50 מ'
ד.4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	9.50 מ'	13.00 מ'
ד.5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	2.00 מ'	35.00 מ'

ה. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע **תיאום עם חברת החשמל** לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

ו. לא יינתן **היתר לחפירה**, 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

6.9 מבנים להריסה

א. **לא תתחיל בניה** בשטח תא השטח **לפני הריסת המבנה** או המבנים הקיימים מסומנים להריסה בתא השטח.

ב. ניתן **להמשיך את השימוש** במבנים המסומנים להריסה עד למימוש הבניה החדשה בתא השטח בכפוף להסכמת הבעלים החדשים. אין במתן אפשרות זו בכדי לחייב את הבעלים החדשים של הקרקע להסכים להמשך השימוש הקיים

ג. **לא יותרו** תוספות בניה במבנים המסומנים להריסה

ד. כל **הוצאות** ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר

6.10 סילוק פסולת עפר ובניה

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח **סילוק מוסדר** של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין , (התשס"ה ,2005) וכמפורט להלן :

א.1. קבלת **הערכת כמות פסולת הבניין** המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

א.1.א. הצבת **דרישה** בהיתר הבניה **לפינוי** פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) , לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)

א.1.ב. .**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.

א.2. **חובת גריסה** - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של % 50או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

א.3. חציבה ומילוי

א.3.א. היתר יציג פתרון **לאיזון בין חפירה ומילוי**.

א.3.ב. בהעדר איזון

א.3.ב.1.יועברו **עודפי חציבה** למילוי **בפרויקט אחר** או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.

א.3.ב.2.מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

א.3.ב.3.מילוי באמצעות **פסולת יבשה** אינרטית.

א.3.ב.4.הועדה המקומית **רשאית לפטור** מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ב. עבודות שאינן טעונות היתר

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

6.11	היטל השבחה
א.	הועדה המקומית תטיל ותגבה **היטל השבחה** בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק
6.12	הפקעות ורישום לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ושאינם כלולים בתחום האיחוד והחלוקה, **יופקעו** ע"י הרשות המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה-תשכ"א(1965) פרק ח' על הצווים והתקנות הנוגעות לעניין וירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור
6.13	איחוד וחלוקה
א.	**גבולות חלקות** הקרקע הנוכחיים שאינסזהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב.	הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר **שינוי בחלוקת המגרשים** ואיחודם לצרכי רישום לפי שיקול דעתה בכפוף לזכויות המאושרות בתכנית זו . שינויים בשטחי מגרשים חדשים כתוצאה ממדידה סופית ועריכת ת.צ.ר לא יחשבו לשינוי המצריך אישור תכנית.
ג.	על יזמי התכנית לבצע **תכנית חלוקה או תשריט** (לפי הענין) ולרשום אותם בלישכת רישום המקרקעין, על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.
6.14	הוצאות התכנית
א.	הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, **ישולמו ע"י בעלי הזכויות בתכנית**, באופן יחסי לזכויות לפי סעיף 69(12) לחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ניתן להקדים או לאחר סדר השלבים שלהלן ובלבד שיתמלאו ההתניות של אותו שלב		
.1	התניות תחבורתיות	▪ **תנאי לאיכלוס לכל השלבים** : ביצוע מעגלי תנועה במפגש רחוב הגלעד והשומר ומפגש רחוב הגלעד והדקלים אם טרם בוצעו במסגרת תכנית 353-0078717 (תכנית "תבורי") ▪ **תנאי לאיכלוס לשלבים 3,4,5 ו-6 שלהלן** – סלילת רחוב הגלעד לכל רוחבו בין רחוב השומר לדרך הנדיב ▪ **ביצוע בה"ת** – על פי ההתניה בסעיף 6.1.ו' שלעיל. – ביצוע בה"ת עדכנית לאחר 50% מימוש של שטחי הבניה הכלולים בתוכנית
.2	ביצוע תאי שטח 802 ו- 803	▪ כל תאי השטח הנ"ל יבוצעו **בשלב אחד** וינוצלו **כל** זכויות הבניה ▪ **תנאי להיתר** - ביצוע רחוב השומר תא שטח 605, 614-615 ▪ **תנאי לאיכלוס** - הרחבת דרך הבנים תא שטח 613 ▪ **תנאי לאיכלוס** - פתוח תאי שטח 603,604,612 ▪ **תנאי לאיכלוס** - ביצוע תא שטח 421-424
.3	ביצוע תאי שטח 804 ,805	▪ כל תאי השטח הנ"ל יבוצעו **בשלב אחד** וינוצלו **כל** זכויות הבניה ▪ **תנאי להיתר** - ביצוע רחוב השומר תא שטח 605, 614-615 ▪ **תנאי לאיכלוס** - פתוח תאי שטח 603,604,612 ▪ **תנאי לאיכלוס** - ביצוע תא שטח 401, 402, 403.
.4	ביצוע תא שטח 807	▪ תא השטח הנ"ל יבוצעו **בשלב אחד** וינוצלו **כל** זכויות הבניה ▪ **תנאי להיתר** - ביצוע רחוב השומר תא שטח 605, 614-615 ▪ **תנאי לאיכלוס** - ביצוע תא שטח 401, 402, 403.
.5	ביצוע תא שטח 808	▪ תא השטח הנ"ל יבוצעו **בשלב אחד** וינוצלו **כל** זכויות הבניה ▪ **תנאי להיתר** - ביצוע רחוב השומר תא שטח 605, 614-615 ▪ **תנאי לאיכלוס** - ביצוע תא שטח 401, 402, 403.
.6	ביצוע תא שטח809	▪ תא השטח הנ"ל יבוצעו **בשלב אחד** וינוצלו **כל** זכויות הבניה ▪ **תנאי להיתר** - ביצוע רחוב השומר תא שטח 605, 614-615 ▪ **תנאי לאיכלוס** - ביצוע תא שטח 401, 402, 403.
.7	ביצוע תא שטח 806	▪ כל תאי השטח הנ"ל יבוצעו **בשלב אחד** ונוצלו **כל** זכויות הבניה ▪ ביצוע תא שטח 807 **ו/או** 808 (אחד מהם לפחות)
.8	ביצוע תא שטח 801	▪ כל תאי השטח הנ"ל יבוצעו **בשלב אחד** וינוצלו **כל** זכויות הבניה ▪ **תנאי לאיכלוס** - פתוח תאי שטח 603,604,612 ▪ **תנאי לאיכלוס** - ביצוע פתוח בכבר הנשיא 404-405

7.2 מימוש התוכנית תוך 10 שנים

ביצוע 20% מהתכנית יהווה מימוש שלה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: עופר בור, אדריכל	חתימה:	תאריך: 19.12.2016
	תאגיד: אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים		מספר תאגיד: 000500710
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: