

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0180117

אזור תעסוקה פרדיס צפון

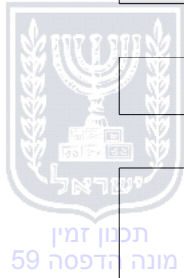
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון, חוף הכרמל
סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת לאזור התעסוקה הצפוני של פרדיס, כפי שהוגדר בתוכנית האב של פרדיס אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית בשנת 2012 ובהתאם לתכנית המתאר החדשה ליישוב שהוחלט להפקידה ביום 12.4.2016.

התכנית מיועדת לפינוי מטרדי תעסוקה מלב היישוב וריכוזם באופן מסודר באזור תעסוקה חדש. המתחם מאופיין בנראות ובנגישות גבוהה ועתיד לשמש שער הכניסה הצפוני של היישוב.

התכנית כוללת מגרשים בייעודים תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, כמו כן התכנית מסדירה מערכת דרכים פנימית, חיבור לכביש 4, הסדרת החיבור הקיים, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים לרווחת הציבור ולמערכות תשתית.

התכנית נותנת הנחיות לטיפול ומניעת פגיעה בשטחים המוכרזים כאתרי עתיקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור תעסוקה פרדיס צפון

353-0180117

מספר התכנית

142.756 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון, חוף הכרמל

196000 קואורדינאטה X

723500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית בצפון הישוב פרדיס, צמודה לישוב פרדיס ולכביש 4 (חיפה ת"א הישן)

ומוקפת מצפון וממערב בשטחים חקלאיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות:

פורידיס - חלק מתחום הרשות: פורידיס

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10936	מוסדר	חלק		20-21
10937	מוסדר	חלק	87, 102, 130, 136, 160-162, 165-166	37-38, 40-41, 92, 98-100, 137, 155, 167
10964	מוסדר	חלק		25-27
10969	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14/3. הוראות תכנית תמא/14/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14/3
26/04/2007	2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/78. הוראות תכנית תמא/3/78 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3/78
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
01/08/2004	3528	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ג. הוראות תכנית תמא/37/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/ג
03/12/2014	1502	6930	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ח. הוראות תכנית תמא/37/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/ח
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ת. הוראות תכנית תמא/37/ת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/ת
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
12/02/1959	695	649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/399 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/399

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
משח/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 2 ממשיכות לחול.	0		04/07/1985
ש/ 1384/ חכ/ 156/ ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1384/ חכ/ 156/ ט ממשיכות לחול.	6388	2961	07/03/2012
ש/ 391	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 391 ממשיכות לחול.	4212	3232	05/05/1994
ש/ מק/ 1087	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1087 ממשיכות לחול.	5661	2647	09/05/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל בר יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גל בר יוסף		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי	24/08/2016	קרן אורקין	15/08/2016	4		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב - הוראות	24/01/2017	נאתה חודרובסקי	22/01/2017	8		מנחה	תשתיות
לא	בינוי	12/09/2017	גל בר יוסף	11/09/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	חתכים	12/09/2017	גל בר יוסף	11/09/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	מצב ססטוטורי	15/02/2017	גל בר יוסף	15/02/2017	1	1: 10000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	תכנית ניקוז	13/09/2017	עמוס דנק	13/09/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	ניקוז ושימור מי נגר (הנחיות)	12/09/2017	עמוס דנק	10/09/2017	10	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נוף	13/09/2017	קרן אורקין	12/09/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	עצים בוגרים	13/09/2017	שבתאי גונן	12/09/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתכים לאורך	24/08/2016	שמואל קרני	15/08/2016	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	שלבי ביצוע תנועה	13/09/2017	שמואל קרני	12/09/2017	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	13/09/2017	שמואל קרני	12/09/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	13/09/2017	נאתה חודרובסקי	11/09/2017	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	15/02/2017	גל בר יוסף	15/02/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il

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	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il
בעלים			קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת (1)	1	02-6707411		
חוכר	אייל בונשטיין			זכרון יעקב	הנשיא (2)		04-6396001		
חוכר	ליאור בונשטיין			זכרון יעקב	המעפילים	12	04-6397901		
חוכר	רון אהרון בונשטיין			זכרון יעקב	ז'בוטינסקי	19	1-900-72013 8		
חוכר			מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	1	04-6394500	04-6394510	mmm@mmm.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בנוסף בעלים פרטיים.

(1) כתובת: ת.ד. 7283.

(2) כתובת: רח' הנשיא 40.

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	גל בר יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9902215	04-9909990	office@yaad-arc.co.il
אדריכל	יועץ נופי	קרן אורקין		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(2)		04-9902215	04-9909990	keren@yaad-arc.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	055-6654310	09-7496374	gonen.mail@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עמוס דנק	2179		חיפה	(3)		04-8207944	04-8207942	amosd@012.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	נאתה חודורובסקי	79787	חג"מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8509578	04-8509596	nata@telem.co.il
כלכלן	יועץ כלכלי	דינס קלמן		סיטלינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	הרימונים	2	04-9532228	04-9532229	citylink@ciyl-ink.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	שמואל קרני	12449	קרני שמואל	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il
אדריכלית	יועץ סביבתי	עליזה רפפורט		עליזה רפפורט רוטמן	יעד	(4)		04-9909889	04-9909887	aliza@alizarr.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יזומה	2	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב 201500.

(2) כתובת: מושב יעד, ד.ג. משגב.

(3) כתובת: ת.ד. 3280 חיפה.

(4) כתובת: יעד ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

הקמת אזור תעסוקה חדש בצפון היישוב.
הסדרת הכניסה הצפונית ליישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי שטח ללא יעוד, שטח חקלאי, מגורים, מבנה ציבור, דרכים ושטחים פתוחים לשטח ביעוד תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה ומבנים ציבוריים, שטחים פתוחים למינייהם ודרכים.
- ב. קביעת שימושים ותכליות, זכויות והוראות בניה.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת הוראות פיתוח נופי.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות לשמירת איכות הסביבה.
- ו. קביעת התנאים לבניה באזור עתיקות.
- ז. קביעת תנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		142.756				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7,853.5		+706.4	7,147.1	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4,279.5		+4,279.5		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	28,874.1		+23,754.1	5,120	מ"ר	תעסוקה (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	104 - 101
דרך מוצעת	98 - 91
מבנים ומוסדות ציבור	32, 31
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	51
מסחר ותעסוקה	23 - 21
שביל	133 - 131
שטח ציבורי פתוח	74 - 71
שטחים פתוחים	83 - 81
תעשייה קלה ומלאכה	20 - 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	104 - 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	94, 92, 91
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	31
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	51
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	23, 21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	132, 131
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	74, 72, 71
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	83 - 81
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה קלה ומלאכה	20, 18 - 11
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	93
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	32
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר ותעסוקה	22, 21
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שביל	133, 132
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה קלה ומלאכה	19 - 11
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	104 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	91
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	31
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	51
דרך / מסילה לביטול	שביל	132, 131
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	74, 71
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	82
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	19 - 12
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	101
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	97, 92, 91
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	31
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	23, 21
הנחיות מיוחדות	שביל	132, 131
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	74, 72, 71
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	83 - 81
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	20, 17 - 11
ציר	דרך מאושרת	101
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	101
קו מים עיילי	דרך מאושרת	101
קו מים עיילי	דרך מוצעת	93, 92
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	74, 73
קו מים עיילי	שטחים פתוחים	83
תחום השפעה	דרך מאושרת	104, 103, 101
תחום השפעה	דרך מוצעת	97, 92, 91
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	51
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	21
תחום השפעה	שביל	132
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	74
תחום השפעה	שטחים פתוחים	83, 81
תחום השפעה	תעשייה קלה ומלאכה	17 - 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	42,276	29.61
אזור לבנייני ציבור	1,372	0.96
אזור מגורים ב' ע"פי ש/1134	87	0.06
אזור מלאכה ע"פיתכנית ש/391	7,313	5.12
דרך להולכי רגל	84	0.06
דרך קיימת/מאושרת	41,190	28.85
מגורים (ע"פי תכנית 1/537/2)	51	0.04
נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית	1,641	1.15
שטח ללא תכנון מפורט	42,753	29.95

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.20	5,989	שטח ציבורי פתוח
100	142,756	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.23	34,594.09	דרך מאושרת
20.58	29,377.69	דרך מוצעת
5.17	7,383.61	מבנים ומוסדות ציבור
0.67	953.96	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
11.53	16,460.59	מסחר ותעסוקה
1.35	1,928.02	שביל
10.99	15,685.14	שטח ציבורי פתוח
9.43	13,464.63	שטחים פתוחים
16.05	22,908.35	תעשייה קלה ומלאכה
100	142,756.09	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש לתעשייה, בתי מלאכה, אחסנה, מבני משק שאינם לבעלי חיים, אחסון תוצרת חקלאית שאינה דורשת מים, מתקנים הנדסיים. במגרשים 19-11 תותר העברת תשתית ביוב בתוואי מסדרון התשתיות המסומן בתשריט. לא יותר שימוש או אחסון של חומרים מסוכנים במגרשים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. גובה</p> <p>א. גובה הבניין יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני גג קומה אחרונה.</p> <p>ב. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, חדרי יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה המינימאלי הנדרש.</p> <p>ג. גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונאליים אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. שטחי בניה</p> <p>תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה, ולהפך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בפרק 5.0 להלן יישמר.</p> <p>3. קווי בניין</p> <p>א. קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ב. קווי הבניין מתחת לפני הקרקע יהיו עד גבול המגרש.</p> <p>4. פיתוח השטח ועצוב המבנים.</p> <p>א. החזית הפעילה תהיה החזית לכיוון הדרך הפנימית (דרך מס' 1) החזית לכיוון דרך 4 תראה מטופלת ומטופחת.</p> <p>ב. עיצוב וחזות המבנה יהיו על פי המפורט בפרק 6 בנושא "אדריכלות".</p> <p>ג. הדופן המערבית של המגרשים אשר פונה לדרך מס' 4, תתוכנן כחזית פעילה, לשלב שאחרי הסטת כביש 4 והפיכת התוואי הישן לדרך פנימית, תותר גם חזית מסחרית. על הדופן כלפי דרך מס' 4 תחול חובת עיצוב חזית בחומרי גמר עמידים.</p> <p>ד. חניות המגרשים 19-11 הקרובות לגבול המערבי, יתוכננו כחניות מגוננות ולא תותר הקמת חצר תפעולית לכיוון חזית זו.</p> <p>ה. תתאפשר הקמת חצר תפעולית, אזור פריקה וטעינה בתנאי שהם יהיו מקורים סגורים ומוסתרים, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת. לא תותר אחסנה פתוחה.</p> <p>ו. מגרש 20 - לאורך הדפנות הדרומית והמזרחית של המגרש תתוכנן רצועה ירוקה, במטרת מניעת מטרדים וזיהום לאזור המגורים ומבני הציבור הגובלים - רוחב הרצועה המגוננת יהיה 4 מטר לפחות.</p> <p>5. נגישות</p> <p>א. לא תותר נגישות ישירה מכביש מס' 4 למגרשי הבניה.</p>

4.1	<p>תעשייה קלה ומלאכה</p> <p>ב.הכניסה למגרשים תהיה מדרך מס' 1.</p>
4.2	<p>מסחר ותעסוקה</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר, אולם אירועים, בתי קפה, מסעדות, משרדים, עסקים משרתי קהל, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים עיסקיים ואישיים, ספורט, פנאי, בידור ותרבות, חוגים, שירותי ציבור, שירותי בריאות, שימושי תעסוקה נוספים כגון האמור לעיל, תשתיות, מתקני תשתיות ותשתיות קוויות.</p> <p>בתא שטח 22, הועדה המקומית תאשר את סוג השימושים המותרים, תוך התייחסות לקרבת המגרש לאזור מגורים. במגרש זה לא תותר הקמת אולם אירועים וכל שימוש אחר שמהווה מטרד אקוסטי כלפי הסביבה ועריכת אירועים.</p> <p>במגרש 22 תותר העברת תשתית ביוב בתוואי מסדרון התשתיות המסומן בתשריט.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. גובה</p> <p>א. גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני גג קומה אחרונה.</p> <p>ב. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, חדר יציאה לגג ומתקני גג אחרים בגובה המינימלי הנדרש.</p> <p>2. שטחי בניה</p> <p>א. תותר בניית מסחר בהיקף של עד 25% מתוך סה"כ השטח העיקרי במגרש, כחלק משטחי הבניה המותרים.</p> <p>ב. תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ולהפך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בפרק 5.0 להלן יישמר.</p> <p>ג. מימוש של למעלה מ - 15% של שטחי מסחר המותרים בתא שטח, יותנה במימוש של לפחות 50% משטחי התעסוקה המותרים באותו תא שטח, ולא תותר הקמת שטחי מסחר לבדם. האמור יוצג בהיתר הבניה והביצוע יהווה תנאי למתן טופס 4.</p> <p>3. קווי בניין</p> <p>א. קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ב. קווי הבניין מתחת לפני הקרקע יהיו עד גבול המגרש, למעט בצד המערבי של כל המגרש שבו קו הבניין יהיה עד קו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>4. פיתוח השטח ועיצוב המבנים.</p> <p>א. עיצוב וחזות המבנה יהיו על פי המפורט בפרק 6 בנושא "אדריכלות".</p> <p>ב. מגרשים 21, 22 -</p> <p>החזית המערבית של המגרשים אשר פונה לדרך מס' 4, תתוכנן כחזית פעילה לשלב אחרי הסטת כביש 4 והפיכת התוואי הישן לדרך פנימית.</p> <p>הגבול המערבי יטופל כשטח ירוק וישולב עם השטחים הפתוחים הציבוריים של מגרש 74. בגבול המערבי לא תותקן גדר הפרדה.</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>חניות המגרשים הקרובות לגבול המערבי (22,21), יתוכננו כחניות מגוננות. ג. מגרש 23 - החזית המערבית תהיה החזית הראשית של המבנה. החזית המזרחית תתוכנן תוך התייחסות למפלסי דרך מס' 2. בגבול הדרומי, יבצעו עבודות לייצוב וניקוז הקרקע של המגרש הגובל, כך שתימנע כל פגיעה במפלסי הקרקע והעתיקות הקיימים במגרש 71. זאת בהנחיות ופיקוח רשות העתיקות, כאמור בפרק 6 בנושא "עתיקות". בעת התכנון לביצוע של תא שטח מס' 23 יילקחו בחשבון הקרבה לצומת וגיאומטריית דרך מס' 72. הנגישות לתא שטח 23 מכיוון מזרח תהיה רחוק ככל האפשר מהצומת. 5. נגישות א. לא תותר נגישות ישירה מכביש מס' 4 למגרשים 21 ו-22. 6. לא יותר שימוש או אחסון של חומרים מסוכנים במגרשים.</p>



תכנון זמין
הדפסה 59

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים מיועד להקמת מבני ציבור, מוסדות ציבור, ולכל מטרה לשימוש הקהילה כגון: בתי ספר, גני ילדים, מעונות, מועדוני נוער, מוסדות דת, מועדוני קשישים, מרפאה, סיפריה, מתנ"ס, משרדי הרשות, תרבות, ספורט, רווחה בריאות וכו'. תותר הקמת תחנה טרנספורמציה בגבול המגרש תשתיות כלליות, מתקני תשתית, תשתיות קוויות. תותר העברת תשתיות דרך המגרשים. לא תותר נגישות ישירה מכביש מס' 4 למגרש 32. במגרש 32 תותר העברת תשתית ביוב בתוואי מסדרון תשתיות המסומן בתשריט.</p>
4.3.2	<p>הוראות הוראות בינוי א 1. גובה א. גובה הביניים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני גג קומה אחרונה. ב. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, חדר יציאה לגג ומתקני גג אחרים בגובה המינימלי הנדרש. ג. בתא שטח 31 חלה חובת בניה מדורגת. מפלס הכניסה הקובעת במגרש 31 יהיה במפלס דרך מס' 5. ד. בכל חתך של המבנה יותרו לא יותר מ- 4 קומות למעט בגרעין התנועה האנכית שיאפשר חיבור רצוף בכל 6 הקומות. 2. שטחי בניה א. תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה והפוך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בפרק 5.0 להלן יישמר. 3. קווי בניין על פי המסומן בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>4. פיתוח השטח ועיצוב המבנים. עיצוב וחזות המבנה יהיו על פי המפורט בפרק 6 בנושא "אדריכלות".</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>במגרש זה אסורה כל בנייה, יותרו עבודות פיתוח וגינון.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>חלוקה ו/ או רישום תא שטח זה יצורף לשטח מבני הציבור הצמוד ויירשם כחלק ממגרש מס' 1 בתכנית ש/מק/1087 כאמור בפרק 6 בנושא "חלוקה ו/או רישום".</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, לשבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, לגני משחקים, פינות שהיה, ריהוט רחוב, שטחי גינון, מערכות תשתית תת קרקעיות, תעלות ניקוז, הכל בכפוף למפורט בסעיף 4.5.2 א. לא תותר הנחת צוברי גז, מכלי דלק וסולר ולא תותר תחנת טרנספורמציה, הכל במגבלות המותר בסעיף 4.5.2 להלן.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח א 1. תא שטח 71 : שצ"פ מיוחד- פארק עתיקות : למרות האמור בסעיף 4.5.1 בתא שטח זה יותרו רק מצללות מחומר קל לאחר תיאום עם רשות העתיקות. שילוט, שבילים, פינות ישיבה, הצללה וגינון בליווי ולפי הנחיות רשות העתיקות. 2. תאי שטח 74 ו-73 : למרות האמור בסעיף 4.5.1 : א. תאי שטח אלו ישמשו כרצועה ירוקה המפרידה בין דרך מס' 4 למגרשי בניה הגובלים ממזרח. ב. בתאי שטח 74 ו-73 אסורה כל בניה, יותר גינון ופיתוח שטח, תשתיות תת קרקעיות ושבילים. ג. הרצועה משמשת מסדרון תשתית מקורות קיים. ד. ממזרח ובסמוך למסדרון קו מקורות, מסומן בתשריט מסדרון קו התשתיות המוצע, שחלקית בחלקו הצפוני בתא שטח 74. ה. בשלב א' (לפני הסטת כביש-4) - לא יותר כל בנייה ופיתוח אלא רק גינון ותשתיות תת קרקעיות, יפותחו בפיתוח אקסטנסיבי כרצועות חיץ והפרדה מכביש 4. ו. בשלב ב' (לאחר הסטת כביש-4) - יפותחו באופן אינטנסיבי כגן ציבורי וטיילת הכוללים פינות שהיה וישיבה, שבילים מרוצפים, שבילי אופניים, גינון ונטיעות בעלות הצללה רבה. 3. תוגש תכנית פיתוח לכל תא שטח, לפי האמור בסעיף 6.4.3 "תכנית בינוי".</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.6</p>

4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	ישמשו למעבר הולכי רגל כולל גרמי מדרגות ומדרכות מרוצפות, גינון ונטיעות, קווי תשתיות תת קרקעיים, תאורה וריהוט רחוב, הצללות.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	למעבר כלי רכב, הולכי רגל, אופניים תשתית תת קרקעית, טיילת, תצפית, ריהוט רחוב, פיתוח נופי גנני וחניה.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	1. הוראות תאי השטח לפי בפרק 6 בנושא "דרכים, תנועה וחניה". 2. רוחב דרך מס' 1 משתנה ויהיה לפי המסומן בתשריט.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	למעבר כלי רכב, הולכי רגל, אופניים, תשתית תת קרקעית, ריהוט רחוב, פיתוח גנני, נופי וחניה. על דרך מס' 4 יחולו הוראות תמ"א 3 עד הסטתו מערבה והפיכת התוואי הקיים לדרך מקומית.
4.8.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	הוראות תאי השטח לפי בפרק 6 בנושא "דרכים, תנועה וחניה".
4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	ישמש לשטח פתוח אקסטנסיבי, לנטיעת חורש טבעי, למצפור, לשבילי אופניים ושבילי הולכי רגל.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח יוכל לשמש גם לפיתוח נופי ושיקום נופי לדרך מס' 2 כולל בניית מדרון אשר יספוג את הפרשי הגובה הנוצרים מבניית דרך מס' 2. 2. שיטת תמיכת דרך 2 תהיה על ידי תיקון שיפועי הקרקע או בניית קירות תומכים ותקבע בשלב הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, כאמור בפרק 6 בנושא "תכנית בינוי". גובה קירות תמך לא יעלה על 6 מטר. המרווח בין קירות התמך ישמש לנטיעות וגינן ורוחבו לא יפחת מ 2 מטר. 3. לאחר עבודות הפיתוח לצורך בניית הדרך, השטח ישוקם ויוחזר בו צמחייה מקומית, כך שישולב עם השטחים הפתוחים בגבול המזרחי והצפוני של התכנית. 4. יבוצעו שיקום וטיפול נופי וצמחי כחלק מבצוע עבודות הכביש הכולל שימור עצים קיימים, נטיעות עצים ושיחים ממני החורש האופייניים ובעלי דרישות אחזקה והשקיה נמוכות. 5. בתא שטח 82 ניתן לפתח מצפור הכולל רחבה מרוצפת פינת ישיבה והצללה. מיקום וממדי המצפור, ייקבעו סופית בשלב תכנית בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
7	5	5	5	1	3	16	60	5884	85%	20%	70%	(1) 3362	20	תעשייה קלה ומלאכה	
7	6.5	12	5	1	3	16	39	18947	85%	20%	70%	(2)	11, 13, 15, 17, 19	תעשייה קלה ומלאכה	
7	6.5	5	12	1	3	16	39	15256	85%	20%	70%	(2)	12, 14, 16, 18	תעשייה קלה ומלאכה	
7	6.5	7		1	3	18	60	(3) 12211	85%	30%	120%	5196	21	מסחר ותעסוקה	
7	6.5	7	5	1	4	20	50	(3) 4447	85%	10%	40%	3294	22	מסחר ותעסוקה	
(4)	10			2	3	18	60	(3) 25507	170%	30%	120%	7971	23	מסחר ותעסוקה	
5	8	(4)	5		6	(5) 30	65	(3) 8917	%	30%	120%	5944	31	מבנים ומוסדות ציבור	
7	6.5	7		1	2	10	70	(3) 2230	85%	20%	50%	1439	32	מבנים ומוסדות ציבור	

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: לפי תשריט.

(3) השטח מתייחס לסה"כ שטח הבניה בייעוד / תא שטח..

(4) על פי המופיע בתשריט.

(5) סה"כ גובה המבנה כולל כל הקומות.

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה ו/ או רישום

א. חלוקה חדשה על פי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית בכפוף לכל דין.

ב. תא שטח 51 המיועד למבנה ומוסדות ציבור לחינוך, יירשם כחלק ממגרש מס' 1 שבתכנית המאושרת ש/מק/1087.

6.2

הפקעות לצרכי ציבור

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלנה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

ב. שטח פתוח משמש כשטח ציבורי שיש להפקיעו בהתאם.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים להיתר בניה ראשון:

1. אישור תשריט חלוקה ותשריט לצרכי רישום לכל שטח התכנית.
2. אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית. תכנית הבינוי שתצורף להיתר הבניה תציג תכנון של מיצוי מלא של זכויות הבניה בתא השטח, גסאם ההיתר הוא לבניה חלקית, ושהיתר הבניה ייגזר מתכנית הבינוי האמורה.
3. תיאום ואישור תכנית ביוב עם חברת "מקורות" ומשרד הבריאות.
4. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל.
5. הבטחת מקום לפחי האשפה ומחזור בשטח התכנית.
6. צרוף תכנית פיתוח הדרכים והתשתיות לכל שטח התכנית, כולל ניקוז.
7. ביצוע מחסום פיזי לאורך ובגבול כביש מס' 4, לצורך יצירת מפרדה לאורכו.
8. חיבור התכנית למערכת ביוב עירונית המחוברת למט"ש.
9. סיום החלפת קו ביוב משותף זכרון יעקב - פראדיס, עד למט"ש מעין צבי.
10. אישור הועדה המקומית לתכנית תשתיות (ניקוז, ביוב, חשמל וכו').
11. קו הביוב הראשי האוסף את שפכי אזור התעסוקה המתוכנן יחובר למאסף הביוב המערבי הקיים בפרדיס במקביל לכביש 4. שדרוג המאסף הקיים מקטרים 200-300 מ"מ וקטרים 300-350 מ"מ הינן תנאי למתן היתר.
12. צרוף תכנון להסדרת תעלת הניקוז ממערב לכביש 4 כנדרש מקיבולת התכנית וקביעת שלביה ביצוע ע"י הועדה המקומית.

ב. תנאים למתן היתר בניה לתאי שטח מסוימים:

1. בתאי שטח 17-11, 21, 31, 74, 83, 92, 97, 101 ו-132 הנמצאים בתחום סקירה קו גז ע"פ תמ"א 37 ג' ותמ"א 37 ח', ידרש אישור רשות הגז הטבעי והתייעצות עם בעל הרישיון להולכת

6.3




תנאים למתן היתרי בניה

- הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים של קו הגז הטבעי מאפשרים את הקמת המבנים, השימושים והפעילויות המבוקשים, ובהתאם לאמור בסעיף 6.11 בנושא "תשתיות-הנחיות מיוחדות". התנאים לעיל יחולו גם על ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בניה.
2. בתאי שטח 20, 23, 31, 81-83, 131 ו-91 ידרש אישור רשות העתיקות בהתאם לאמור בסעיף 6 בנושא "עתיקות"
3. בתאי שטח 51, 81, 83, הנמצאים בתחום השפעה ג' לקידוח, ידרש אישור משרד הבריאות.
4. במגרשים בהם מבוקש היתר לבינוי חלקי, תנאי להיתר בניה יהיה הצגת מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש.
5. תכנון ופיתוח שצ"פ בתא שטח 74 ו 73 יתואם ויאושר מול חברת מקורות.
- ג. תנאים סביבתיים למתן היתר בניה
1. עמידה בדרישות סביבתיות של היחידה הסביבתית המוסמכת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
2. בקשה להיתר תכלול בין היתר ולפי העניין:
- תכנון חצר השירות למניעת מפגעי רעש וריח כולל טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, משאבות, גנרטורים, טרנספורמציה והמערכות הסניטריות, עמדות פריקה וטעינה.
- תכנון מערכות אוורור המבנה כולל דרך ומיקום פליטת מזהמים מחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חימום.
3. כתנאי להיתר בניה לאולם אירועים, חובה להגיש מסמך אקוסטי, אשר יוכיח עמידה בתקנות העדכניות למניעת מפגעי רעש ואשר יועבר לקבלת חוות דעת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה בנושא.

6.4

תכנית בינוי

1. תכנית תשתיות, בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית לפני ביצוע עבודות עפר ופריצת דרכים בכל שטח התכנית תוגש תכנית בינוי ופיתוח כללית. בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן: תשתיות דרכים ומפלסיהן, מפלסי המגרשים, הכניסות למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונות, שיקום נופי, מעבר קווי תשתיות וחיבור מגרשים.
2. תכנית בינוי להיתר בנייה
- תכנית בינוי ופיתוח תצורף לבקשה להיתר בנייה של כל מגרש בניה בתכנית. בתכנית יסומנו שטחי הגינון, הפיתוח הנופי והחנייה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום מכלי אשפה ומחזור, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- תכנית בינוי ופיתוח תבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונות הנוצרים עקב עבודות העפר.
- תכנית הבינוי שתצורף להיתר הבניה תציג תכנון של מיצוי מלא של זכויות הבניה בתא השטח, גם אם ההיתר הוא לבניה חלקית, ושהיתר הבניה ייגזר מתכנית הבינוי האמורה.
3. תכנית פיתוח לשטחים פתוחים
- תוכן תכנית פיתוח למגרשים המיועדים לשצ"פ ושבילים.
- תכנית הפיתוח תכלול כל הגבהים הסופיים, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון

תכנית בינוי	6.4
	<p>של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, תכנית גינון והשקיה, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p>
אדריכלות	6.5
  	<p>א. אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו בחומר קשיח, אסתטי ואיכותי. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו'. 2. הגג יטופל כחזית חמישית. כל המתקנים יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. בנוסף, יותקן קירוי מעל המתקנים, שישתלב בעיצוב המבנה הכולל, ויהיה מחומר עמיד בגוונים לא בולטים המתאימים לעיצוב האדריכלי של המבנה. 3. על קירות חיצוניים לא יותקנו מתקני מזוג האוויר, דודים, חדרי מעלית וכו'. אלה יוסתרו ויוצנעו ויהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה. 4. תיאסר העברת צנרת גלויה על קירות החוץ של המבנים, הצנרת תוסתר בפירים שיהוו חלק מחזיתות הבניינים. 5. השלטים יוקמו בתחום המגרש ולא יבלטו מעל גג המבנה. <p>ב. פיתוח השטח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחזית המגרש יתוכננו רצועת גינון מינימלית ברוחב 1 מ' בו יינטעו עצים כל 6-8 מ'. 2. סה"כ שטח הגינון בכל המגרש יהיה לפחות 20% משטח המגרש כולו. 3. חניית המגרש תהייה מגוננת ותכלול נטיעת עצים להצללה בכמות של לפחות עץ 1 לכל 6 חניות. 4. ארונות חב' החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש, באמצעות פרט אחיד שיקבע במסגרת תכנית הבינוי. 5. גדר המגרש תהיה עשויה גדר קשיחה בנויה מחומר קשיח, עמיד, אסתטי ואיכותי. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח. 6. יותר לבנות קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' שביניהם מרווח של 2 מטר לפחות לצורך גינון ונטיעות להסתרה נופית. 7. מעקות וגדרות יהיו באופי "אורירי" - שקוף. 8. גובה גדר בנויה בחזית כלפי כביש מספר 4 לא תעלה על 1.5 מטר, מעליה תותר גדר קלה / גדר חיה. 9. מפלס הכניסה למבנה יהיה ככל הניתן במפלס הרחוב הסמוך. 10. ביצוע תמיכה בין מגרשים, במקרה שאחד המגרשים מפותח ראשון ופיתוח המגרש השני מתעכב, או במקרה של אי הסכמה בין המגרשים, התמיכה המשותפת תפוצל לשתיים: תמיכת המגרש הראשון תבוצע עד לקרקע טבעית, במרחק אופקי של 1.0 מ' לפחות מגבול המגרש, ובאופן שלא יימנע מהמגרש השני אפשריות לפיתוח. תמיכת המגרש השני תבוצע אף היא במרחק זהה מגבול המגרש. <p>כל אחד מבעלי המגרשים יגיש במסגרת הבקשה להיתר בניה חישובים הנדסיים להוכחה כי התכנון המבוקש על ידו אינו פוגע ו/או מסכן את יציבות התמיכה הגובלת במגרשו.</p>

6.6 דרכים תנועה ו/או חניה	6.6
<p>א. דרכים.</p> <p>1. לא תותר נגישות ישירה מכביש מס' 4 למגרשי הבניה. הנגישות למגרשים שגובלים עם כביש מס' 4 תהיה מדרך מס' 1. הנגישות מכביש מס' 4 לשטח התכנית תהיה אך ורק מהצמתים.</p> <p>2. מפלסי הכבישים יותאמו ככל הניתן לקרקע טבעית קיימת, ובמידת הצורך תוך מילוי וחפירה מזעריים בלבד. מפלסי הבינוי יותאמו ככל הניתן להנחיות שימור נגר, תוך צמצום נפח מילוי המגרשים, כך שיותאמו לקרקע טבעית לצורך החדרת מי נגר.</p> <p>3. תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי: בתחום רצועת הדרך ישולבו נטיעות עצי צל.</p> <p>4. בעת התכנון לביצוע של תא שטח מס' 23 יילקחו בחשבון הקרבה לצומת וגיאומטריית דרך מס' 2. הנגישות לתא שטח מס' 23 מכיוון מזרח תהיה רחוק ככל האפשר מהצומת.</p> <p>ב. חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו על פי התקן התוקף בעת מתן היתרי הבניה בתחום מגרש החניה. חניית רכב בצד תהיה בתחומי דרך מס' 1 - שימוש חופף בחניות - הדרך יכולה לשמש לחניות רכב כבד בשעות הערב כאשר אזור התעשייה אינו פעיל.</p>	
6.7 שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים בו "יעוד עצים לשימור", "יעוד עצים להעתקה" ו"יעוד עצים לכריתה".</p> <p>1. "עצים לשימור" לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימוש העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. "עצים להעתקה" לאחר קבלת היתר הבניה, יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. "עצים לכריתה" לאחר קבלת היתר הבניה, יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	
6.8 ניהול מי נגר	6.8
<p>א. במגרשים המיועדים לתעשייה קלה ומלאכה, לא תהיה בניה משמרת מים וניהול מי הנגר יהיה כמפורט בסעיף 6.1.3 בנושא "איכות הסביבה".</p> <p>ינקטו אמצעים מיוחדים למניעת זיהום למי תהום.</p> <p>ב. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>בתחום הדרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p>	

<p>ניהול מי נגר</p> <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.8</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. מגבלות והתניות על תשתיות:</p> <p>א. 1. לעת התכנון המפורט יבוצע איתור של כל התשתיות התת קרקעיות ויבוצע תאום עם החברות בעלות התשתית לעניין העתקה / חצייה, לטיפול והגנה על תשתיות אלו.</p> <p>א. 2. חציית/העתקת תשתיות ככל שתידרש - התכנון והביצוע יעשו בתאום עם בעלי התשתיות וגורמי התשתית המוסמכים הרלוונטיים.</p> <p>ב. קווי דלק ונפט:</p> <p>ב. 1. צנרת הדלקים תמוגן באזורי החציות של הדרכים ולידם, ככל שיידרש.</p> <p>ב. 2. לעת ביצוע עבודת הרחבת הדרך - מסדרון קווי הדלק יסומן בשטח למניעת פגיעה אקראית בקווים, הסימון יעשה תוך תיאום עם בעלי הקווים.</p> <p>ב. 3. בכל מקרה בו ייפגע קו חומ"ס עקב העבודות כאמור, תימסר על כך מיידית הודעה למשרד להגנת הסביבה ויינקטו האמצעים הדרושים בהתאם להנחיות והגורמים המוסמכים.</p> <p>ג. מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. קווי מים עירוניים ואזוריים.</p> <p>אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירות, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, תכנית עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות". במקרה ותבוצע העתקה לקו "מקורות" בתחום הסקירה של קו הגז, יבוצע תיאום מול חברת נתיבי הגז הטבעי.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>ה. 1. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות".</p> <p>לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, זאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>תותר העברת תשתיות ביוב מאסף בתוואי מסדרון התשתיות המסומן בתשריט דרך מגרשים 11-19, 22, 32 בשבילים 132, 133 ודרך מס' 3.</p> <p>מעל רצועה זו לא יהיו נטיעות עצים / קירות / גדרות לטובת גישה לקו הביוב.</p> <p>קטע קו הביוב החודר לרדיוס מגן ג' יהיה מסוג HDPE, עם שוחות ביוב מונוליטיות ותבוצע בדיקת אטימות טרם הפעלתו.</p> <p>ה. 2. קו ביוב יונח במקביל לקו מקורות במרחק שלא יפחת מ - 6.0 מ' מדופן לדופן.</p> <p>ה. 3. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה נמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי.</p>	<p>6.9</p>





תשתיות	6.9
<p>ו. איסוף אשפה סידורי סילוק האשפה יאפשרו הפרדה לזרמי הפסולת השונים בהתאם למדיניות הרשות המקומית.</p> <p>ז. קווי חשמל ותאורה כל קווי החשמל והתקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ח. חדרי טרנספורמציה בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה בתחום המגרשים. על היזמים להקצות מקום מתאים עבור תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת החשמל. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לתאם עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.</p>	



תשתיות סימון בתשריט : תחום השפעה	6.10
<p>קידוח "חוף כרמל 2". רדיוסי המגן לקידוח נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם. באזור מגן ג': אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או השקיה בקולחים.</p>	



תשתיות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	6.11
<p>א. גז טבעי בתוואי המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות", בצידה המערבי של התכנית המסמן את תחום סקירת קו הגז. יחולו הוראות תמ"א 37/ג, תמ"א 37/ח, תמ"א 37/ת ונגזרותיה והוראות סעיף 4.6 של תמ"א 37/ח. ב. חל איסור לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכת וקווי חשמל.</p>	

חשמל	6.12
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים למבנים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני התעסוקה</p>	

למיניהם.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוב	- 3 מ'
ב. קו חשמל מבודד (תאמ על עמוד)	- 2 מ'
תייל מבודד צמוד למבנה	- 0.3 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5.00 מ'
תיל חשוף או מצופה	- 2 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 20.00 מ' מציר הקו
כבל אוירי מבודד (כא"מ)	- 35.00 מ' מציר הקו
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	- 0.5 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	- 3 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	- בתאום עם חברת החשמל
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	- 1 מ'
ט. כבי חשמל מתח עליון	
י. ארון רשת	

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.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או 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- 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.



6.13

עתיקות

סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי

תאי שטח 20, 23, 31, 83-81, 131 ו-911, בתחום המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות", במשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת קרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום פקח מטעם רשות העתיקות.

אתר עתיקות/אתר היסטורי

תא שטח 71 אינו מיועד לפיתוח ולא תותר בו כל בניה. המגרש ישמר כ-"שטח עתיקות לשימור".

אישור רשות העתיקות לתכנית, מותנה בתנאים הבאים :

- יש לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראות, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן.
- אם במהלך העבודה יתגלו עתיקות הראויות לחפירה תודיע הרשות את תנאיה להמשך העבודה.
- אם במהלך העבודה יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי האגרה אותה ישלם התכניתן יצטרך לשלם בגינה.
- על פי תקנות העתיקות (אגרה למען אישור פעילות), התשס"א - 2001 ועדכון, על יזם התכנית לשלם אגרת הפיקוח.

6.14

איכות הסביבה

- הוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, זכאית לסרב או להגביל כניסת עסקים, בתי מלאכה ומפעלי תעשייה לאזור התעסוקה וכן שימושים או פעילויות במידה ואינם תואמים את דרישות איכות הסביבה הנדרשות או שהצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה תחרוג מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.
- כל מפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים למניעת מפגעים סביבתיים לשביעות רצון הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה.
- לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה בהתאם לתקני המשרד להגנת הסביבה.
- במידה ופעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק תידרש בדיקה אקוסטית ובמידת הצורך תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים.
- תאסר עריכת אירועים, השמעת מוזיקה וכל פעילות רועשת מחוץ למבנים.
- לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.
- לא יותר איחסון חומרים מסוכנים.
- היתר לפעילות הדורשת שימוש בארובה לצורך פינוי מזהמי אוויר יותנה בקבלת אישור הרשות הסביבתית ועמידה בכל התקנות שנקבעו לנושא זה.
- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי יאוחסנו במיכלים בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות, כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.
- בכל מפעל ו/או בחצרות מפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בתשטיפים. בכל מוצא ניקוז יבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזהמים לסביבה. כל מערכות קדם טיפול בשפכים בתחום מפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות בתוך המבנה העיקרי של המפעל, ולא יותר למקם את המתקן כמבנה

6.14

איכות הסביבה

נפרד ובשטח הפנוי של המגרש.

12. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יוקם במפעל מתקן קדם טיפול בשפכים.

13. 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 לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

14. פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מים וקרקע תיעשה באזור מקורה בלבד, מעל משטח אטום לחלחול עמיד בפני שמנים ודלקים ומנוקז למפריד שמנים וממנו אל מערכת הביוב.

15. נגר נקי, משטחים בהם לא מתקיימת פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע ומים, כגון גגות ומשטחי חניה, תופנה אל מערכת הניקוז האזורית או תוחדר לתת הקרקע, במידה והדבר ניתן.

16. יתאפשר יישום מדיניות בניה ירוקה בהתאם להחלטת הרשות המקומית או הועדה המקומית לתכנון ובניה.

17. לא יותר שימור או איחסון חומרים מסוכים.

6.15

פסולת בניין

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

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

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת בניין בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

כל היתר להריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר או של בנייה שכמות פסולת הבנייה שתיווצר תעלה על 250 טון יכלול הוראות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהיה רשאית לפטור מחובת מיחזור את פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.

2. חציבה ומילוי:

א. בבקשה להיתר בניה יוצג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ב. בהעדר איזון:

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

מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

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



6.15 פסולת בניין	
<p>3. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970.</p> <p>4. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
6.16 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בטרם ביצוע הסטת כביש 4, על פי תמא 3/78	תבוצע הכניסה הדרומית של התכנית.
2	לאחר הסטת כביש 4.	לאחר הסטת כביש 4 מערבה, קטע הכביש הישן יהפוך לדרך פנימי של הישוב. תבוצע הכניסה הצפונית של התכנית.

7.2 מימוש התכנית

