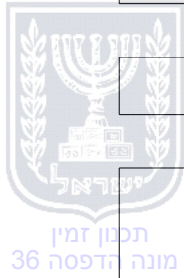


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0340059

תוספת שימוש למגורים במתחם מסחר ותעסוקה מרכז תבורי פרדס חנה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר תוספת שימוש למגורים במתחם מרכז תבורי, בשל עודף בשטחי מסחר ותעסוקה אשר גדול מהביקוש ביחס לאזור ובשל דרישה מאידך למגורים. המגורים המבוקשים הם לבנייני מגורים אשר ימוקמו בעורף המגרש עם גישה מרחוב השומר, שהינו רחוב אשר גובל בשטחי מגורים נוספים. אזור המסחר והמשרדים יופנה לרחובות הראשיים - הדקלים וגלעד. בתכניות קודמות (ש/1327, 353-0078717) הוצע מתחם לשימור בדרום מזרח החלקה ובו שימור בית תבורי והבאר, כמו גם שימור עצי הושינגטוניה שבמתחם. המתחם לשימור ומרכיביו הבנויים כולל בית המשאבה ומרכיביו הנופיים ישמרו גם בתכנית זו (כמפורט בתיק התעוד שהוכן ב 2010 לתכנית ש/1327).



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש למגורים במתחם מסחר ותעסוקה מרכז
תבורי פרדס חנה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

308-0340059 מספר התכנית

11.819 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
197889	קואורדינאטה X
708826	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם תבורי בין הרחובות השומר, גלעד, הדקלים, בפרדס חנה כרכור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גלעד	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	182, 289-291	183, 288, 320

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
353-0078717	4001 ,1002 ,1001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

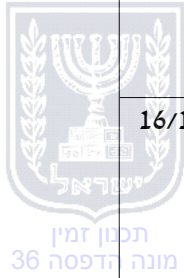


תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/2016	819	7380	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 308-0340034. הוראות תכנית 308-0340034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	308-0340034
20/03/2014	4560	6774	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0078717 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0078717
07/10/2010	243	6140	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1327 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1327

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לעניין קווי הבנין וגבולות המתחם לשימור	05/02/2018	דנה גב	03/08/2015	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חניות	06/07/2017	טארק עמרי	30/11/2015	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תקנון נוף	22/03/2017	אור-לי שפירא	05/01/2017	4	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נוף	03/04/2017	אור-לי שפירא	05/01/2017	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא		26/02/2017	לואיס בר-ניר	20/07/2016	21	1: 100	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		01/03/2017	דנה גב	12/07/2015		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
	פרטי			מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	42	04-6229966	04-6229977	ofer@shayhai.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המושב 42 פרדס חנה כרכור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המושב (1)	42	04-6229966	04-6229977	ofer@shayhai.co.il

(1) כתובת: המושב 42 פרדס חנה כרכור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	42	04-6229966	04-6229977	ofer@shayhai.co.il

(1) כתובת: המושב 42 פרדס חנה כרכור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	050-7666207		gevim1@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	יועץ כלכלי	לואיס בר-ניר		אורבניקס בע"מ- תכנון כלכלה וסביבה	רמת גן	(1)	1	03-6102828	03-7526182	louis@urbani cs.co.il
	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6273343	
	יועץ תחבורה	טארק עמרי	3651059	י.ט הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132	077-4703465	tarek.yteng@ gmail.com
	יועץ נופי	אור-לי שפירא			חיבת ציון	המגשימים	19	04-6344322	04-6322070	rotemnof@g mail.com

(1) כתובת: זיבטינסקי 1, בניין דימול.

(2) כתובת: צרת ת.ד. 8810.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

תוספת שימוש למגורים במתחם תבורי וקביעת מתחם לשימור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למגורים בחלקה וקביעת הוראות בינוי למבני המגורים.
2. תוספת שטח עיקרי ושרות למגורים.
3. קביעת הנחיות למתחם לשימור, למבנים לשימור ולעצים בוגרים לשימור.



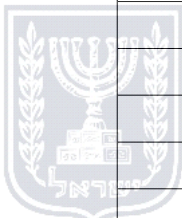
תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1
מסחר ותעסוקה	3
שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מסחר ותעסוקה	3
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
כיכר עירונית	470.79	3.98

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
96.02	11,348.49	מסחר ותעסוקה
100	11,819.28	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.98	470.79	ככר עירונית
84.78	10,020.16	מגורים מסחר ותעסוקה
10.21	1,206.76	מסחר ותעסוקה
1.03	121.57	שטח ציבורי פתוח
100	11,819.28	סה"כ



מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>דרומי למסחר - 0 מ' לתא שטח 3. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>9. תחול חובת גינון של 3 מ' לאורך כל הדופן כלפי המגרש לשימור (תא שטח 3). כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>10. בתחום המגרשים יתוכנן אזור לפינוי פסולת ביתית מופרדת במקור.</p> <p>11. שטח מבונה של 500 מ"ר עיקרי יוקצה לרשות המקומית וירשם על שמה.</p> <p>השטח ימוקם בקומה א' או ב' בכניסה מרח' הדקלים כמסומן בתשריט הבינוי. לשטח תהיה כניסה נפרדת שתותאם לתנועת אנשים עם מוגבלויות. טופס 4 יינתן לפרויקט לאחר מסירת השטח לרשות המקומית.</p> <p>12. תחנת הטרפו תמוקם בתחום קוי הבנין ומחוץ לרצועת הגינון של 3 מ'.</p>	



מסחר ותעסוקה		4.4
	שימושים	4.4.1
<p>א. מסחר, משרדים, פנאי ותרבות, שרותים ותעסוקה כגון : בתי ספר להכשרה מקצועית, בנקים.</p> <p>ב. שימושים ציבוריים התואמים לאופי הפרוייקט כגון חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה, בריאות.</p>		
	הוראות	4.4.2
<p>שימור</p> <p>א</p> <p>בתא שטח 3 הוראות בהתאם לסעיף 6.4.</p>		



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות						עיקרי
(4)	(4)	2	(3) 9	36	12	(2) 120	50	(1) 7700	4200	11000	10020	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
(6)	(6)	2	(5) 4				50		1720	4400	10020	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(6)	(6)		2	6			25		80	200	1207	3		מסחר ותעסוקה		

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

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בנין 0 לחניה התת קרקעית, ובהתאם לתכנית מאושרת 353-0078717.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף חניה למגורים מסחר ותעסוקה.

(2) 20% מהם יחידות קטנות.

(3) כלפי רחוב השומר : 6 קומות בחזית ו 7 קומות בעורף + חדר יציאה לגג. גובה המבנים בחזית כלפי רחוב השומר לא יעלה על 21 מ'. כלפי רח' הדקלים : 2 קומות מסחר ומשרדים בחזית. בנסיגה 4 קומות

ממפלס הקרקע, ובנסיגה נוספת עד 9 קומות ממפלס הקרקע שה"כ + חדר יציאה לגג.

כלפי רח' גלעד : דופן בנויה מסחרית בגובה קומה אחת. חלה חובת בניית דופן מסחרית זו כמוצג בנספח הבינוי.

(4) לפי תשריט וכמפורט בסעיף 3.2.4(8).

(5) 2 קומות לכיוון רח' הדקלים ו 4 קומות בעורף.

במבנה הצמוד לרח' גלעד מבנה מסחרי בגובה קומה אחת..

(6) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

מתקנים טכניים

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

6.2

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש.
2. תקן חניה למסחר ותעסוקה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתרי בניה.
3. תקן חניה למגורים יהיה לפחות 1.5 חניות ליחיד.
4. באזורי החניה הפתוחים מעל הקרקע יש לטעת עץ אחד לכל 4 חניות. באזורי חניה מעל למבונה, אדניות עם צמחיה ככל הניתן.
5. חל חיוב לביצוע חניונים תת קרקעיים כהוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
6. לא תותר חניה בתחום המתחם לשימור.
7. היתר הבניה יציג הפרדה בין מיקום החניות למגורים לבין החניות לשאר השימושים. הקצאת החניות למגורים תהיה ככל הניתן בקומה (2-).

6.3

חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים

6.3	חשמל
	<p>ייתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא ייתן 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 חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ייתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.4	שימור
	<p>1. מתחם בית תבורי ובו בית תבורי, הבאר ובית המשאבה, וכן המרחב הפתוח ביניהם והעצים הבוגרים המסומנים בתשריט הם לשימור.</p> <p>2. לא תותר הריסה או פגיעה במתחם לשימור ובמרכיביו.</p> <p>3. גבולות המתחם לשימור הם :</p> <p>3.1 בדרום - גבול חלקה 288.</p> <p>3.2 במערב - כבתכנית 353-0078717 ובאופן בו המרחק מהחלק המעוגל של המבנה לא יקטן מ 5 מ'.</p> <p>3.3 בצפון - באופן בו המרחק מקו המבנה לשימור לא יקטן מ 5 מ' בהתאם לחלקיו השונים ולא יקטן מ 5 מ' מקו הבנין הצפוני של בית המשאבה.</p>



שימור	6.4
	<p>3.4 במזרח - באופן בו יכלול את כל הבאר ובית המשאבה ולא יחתוך אותם.</p> <p>4. בשטח המסומן בתשריט כ"מתחם לשימור" לא תותר תוספת בניה ו/או בניה חדשה ולא יותרו חניות עליות ותת קרקעיות. כמו כן, לא תותר קומת מרתף.</p> <p>5. בנייני המגורים יבנו בקו בנין של 5 מ' לפחות מגבול המתחם לשימור והמסחר יותר בקו 0 מגבול המתחם. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. תנאים להיתר בניה במתחם לשימור :</p> <p>6.1 הכנת תיק תעוד מלא (מפורט) בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעריית פרדס חנה - כרכור ואישור תיק התעוד.</p> <p>6.2 הכנת תכנית לשימור המבנים ותכנית בינוי ופיתוח למתחם לשימור בהתאם למסקנות תיק התיעוד ולהמלצותיו.</p> <p>6.3 היתר הבניה ילווה ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור.</p>



ניהול מי נגר	6.5
	<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים : התכנון יבטיח, בין השאר, 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.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות : ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.6
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>ב. עצים לשימור :</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן :</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. 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:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי לטופס איכלוס יהיה בסיום ביצוע והסדרת הצומת כמפורט בסעיף 6.9.20 וקבלת אישור משרד התחבורה לתכנית להסדרי תנועה לרחוב הדקלים.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. היתר הבניה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח שתראה מיצוי מלא של מלוא זכויות הבניה לכל השימושים המוצעים בתכנית - זאת גם במקרה שהיתר הבניה הוא רק למימוש חלק מזכויות הבניה. היתר הבניה יתאים לתכנית הנ"ל.</p> <p>2. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 או 1: 250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, מיצוי זכויות בניה בהתאם לשימושים, סימון גבהים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים ושטחי גינון. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן בהתאם לנספח הנופי של תכנית זו ואישורה על ידי הועדה המקומית. בתכנית הבינוי יוטמעו הנחיות הנספח הנופי בעניין הטיפול הנופי המוצע והקשר בין רח' הדקלים, החניה העילית המוצעת במרכז המתחם והמבנה לשימור.</p> <p>4. הבינוי המוצע בדופן רחוב גלעד ישולב בכל תכנית להיתר וחובה להציגו.</p> <p>5. בהגשת בקשה להיתר יוצג מעבר להולכי רגל מתוך המתחם לכיוון צפון ברוחב שלא יפחת מ 6 מ' לצורך גישה ל ש/1476.</p> <p>6. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>7. קבלת אישור איגוד ערים לאכות הסביבה לחו"ד סביבתית ואקוסטית. חוה"ד תתייחס למיקום המתקנים הטכניים ולהשפעות ולאמצעים שינקטו למיזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוה"ד תתייחסנה גם לנושאים הבאים: מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאיורור החניון, חדר משאבות, חדר גנראטור, טרנספורמציה, מניעת מטרדי רעש וריחות, מערכת סניטארית וטיפול בפסולת.</p> <p>8. כל שינוי בשימוש המותר עפ"י היתר יהיה טעון אישור איגוד ערים לאיכה"ס ובהתייחס לחוה"ד הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.</p> <p>9. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האויר והאיורור במבנה כולו ועפ"י יועץ מומחה לנושא הפתרונות לדודים, חדר מעלית וכו' ובאופן שהמתקנים הטכניים ומתקני האיורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>מהמבנה.</p> <p>10. תנאי להיתר יהיה תכנון מפורט לביצוע של צומת הרחובות הדקלים גלעד דרור והמעלה.</p> <p>11. הגשת נספח איכות אויר להבטחת אוורור החניון ומיקום יציאת אויר מהחניון למניעת הפרעה להולכי רגל.</p> <p>12. הגשת נספח אקוסטי שיפרט את האמצעים למניעת רעש מפוחי החניון.</p> <p>13. ביצוע תכנית ליווי סביבתית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>14. סיום הפעולות הנדרשות לצורך טיפול בקרקע מזוהמת ופינויה לאתר מאושר, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. חו"ד קונסטרוקטור להבטחת יציבות המבנה לשימור לעת עבודות הכשרת הקומה התת קרקעית.</p> <p>16. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה המגורים הראשון שיבנה בתא שטח 1 יהיה ביצוע השימור בפועל של המתחם לשימור ושל בית תבורי.</p> <p>17. תנאים להיתר בניה במתחם לשימור כמפורט בסעיף 6.4.</p> <p>18. היתר הבניה יותנה באישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח שתראה מיצוי מלא של מלוא זכויות הבניה לכל השימושים המוצאים בתכנית - זאת גם במקרה שהיתר הבניה הוא רק למימוש חלק מזכויות הבניה. היתר הבניה יתאים לתכנית הנ"ל.</p> <p>19. רישום זכות מעבר לציבור בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>20. אישור משרד התחבורה לתכנון מפורט לביצוע של צומת הרחובות הדקלים, גלעד, דרור והמעלה ותחילת ביצוע בפועל עפ"י סעיף 7.1.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה או היתר חפירה יהיה גמר ביצוע סקר קרקע עפ"י תכנית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>22. להיתר הבניה תצורף תכנית ליווי לביצוע ושיקום הקרקע בהתאם להנחיות וחו"ד המשרד להגנת הסביבה. תכנית הליווי תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p> <p>23. תנאי להיתר בניה לטרפו יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
זיקת הנאה	6.10
<p>1. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל, תינתן זיקת הנאה לזכות מעבר במעברים, גישות לכלי רכב וחניה למעבר רכב והולכי רגל לצרכי השימוש בחניה.</p> <p>2. בתכנית הבינוי (שהיא תנאי להיתר) ובהיתר הבניה עצמו יסומנו המעברים להולכי רגל מרח' גלעד, רח' השומר ורח' הדקלים ובאופן שבתוך המתחם יובטח מעבר רציף וקישור להולכי רגל בין הרחובות הנ"ל.</p>	
תשתיות	6.11
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד 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.</p> <p>2. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. יתקבל אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת מים.</p> <p>4. ביוב - יחויב חיבור למערכת הביוב העירונית ולא יותר פתרון מקומי.</p>	
גגות	6.12
<p>הגג יתוכנן כחזית חמישית תוך התחשבות בניצפות שלו, תכנון הגג ישולב בהגשה להיתר ויוצג</p>	

6.12	גגות
	בפני הועדה המקומית כולל פתרונות התשתית שישולבו בו.
6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	1. השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לטופס איכלוס עד 6640 מ"ר מתוכם : עד 5640 מ"ר מסחר עד 1000 מ"ר משרדים	<p>ייסלל רחוב הגלעד לכל רוחבו עד רחוב השומר. כולל הסדרת מערך הניקוז ברח' גלעד (במובל תת קרקעי). יש להשלים את המובל לכל אורך הרחוב עד רחוב הנדיב.</p> <p>- ייסלל רח' השומר לכל רוחבו עד רחוב גלעד. - יוסדר מעגל התנועה בצומת גלעד-השומר (מצב סופי) - יוסדר מעגל התנועה בצומת גלעד-הדקלים (מצב סופי).</p>
2	תנאי לטופס אכלוס לשטח הנותר	<p>- ייסלל רח' גלעד לכל רוחבו בין רח' השומר והנדיב, כולל הסדרת ניקוז הרחוב (למובל הקיים). - יוסדר צומת גלעד-הנדיב.</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנה מיום אישורה.

