

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0296897

אזור תעסוקה "אילנות" בצפון-מערב פרדס חנה

חיפה

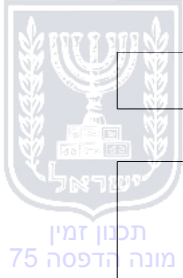
מחוז

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

המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור, יחד עם בעלי קרקע פרטיים, יזמו התכנית ליעוד קרקע לאזור תעסוקה בחלק המערבי של פרדס חנה - כרכור. התכנית תואמת את תכנית המתאר החדשה של פרדס חנה - כרכור בכל הנוגע לקביעת ייעודי הקרקע ועקרונות התכנית שנקבעו למתחם זה. התכנית קובעת מרכז תחבורה בסמוך לתחנת הרכבת ומיעדת שטחים נרחבים לחניון, במטרה לאפשר לתושבי פרדס חנה - כרכור בפרט והציבור הרחב בכלל, להשתמש באמצעי הסעת המונים. התכנית מאפשרת נגישות נוחה לאזור התעסוקה מדרך הים. צומת אחד משתלב במחלף הקיים והצומת השני נסמך על הכניסה הקיימת לתחנת הרכבת ולאנדרטת הנח"ל. השימושים באזור התעסוקה יהיו מעורבים, לרבות שימושים למסחר וכוונת התכנית ליצור רחובות עירוניים פעילים של מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור תעסוקה "אילנות" בצפון-מערב פרדס חנה

308-0296897

מספר התכנית

423.779 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
	קואורדינאטה X	196146
	קואורדינאטה Y	709985

1.5.2 תיאור מקום ממזרח לתחנת הרכבת ומצפון לדרך היס 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
		דרך היס	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
6-7, 20-21, 35, 41	8-10, 12-15	חלק	מוסדר	10095
209, 296, 301, 307-308		חלק	מוסדר	10122
14, 209		חלק	מוסדר	10123
6, 17, 21-23, 29, 33, 37	7-11, 13-15, 19, 31	חלק	מוסדר	10124

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

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
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 5
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
22/12/1966	560	1324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1
26/06/2014	6453	6827	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1497 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1497
15/04/2015	4720	7019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0092494 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0092494
07/06/2006	3526	5537	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1138 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1138



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש / ד / 1129 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / ד / 1129 / ב ממשיכות לחול.	5640	1976	13/03/2007

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית עבודה לרשת חלוקה (גז טבעי) מס' 353-0207415



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה		5	10/09/2017	אבי ציזל	14: 31 17/09/2017		לא
חשמל	מנחה		11	07/12/2017	משה נצר	12: 24 03/01/2018	סקר קרינה מקווי מתח עליון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	05/02/2020	לילך בן פורת	11: 25 22/06/2020		לא
ניקוז	מנחה		9	10/09/2017	גיל שגיא	14: 30 17/09/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	15/01/2019	דוד אלחנתי	15: 51 20/01/2019		לא
תנועה	מנחה		68	31/10/2017	דותן ריגלר כהן	10: 11 21/11/2017	בה"ת	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		15/01/2019	אבי ציזל	09: 08 21/01/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		15/01/2019	גיל שגיא	09: 09 21/01/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	25/09/2017	דוד אלחנתי	09: 53 27/09/2017	בינוי ונוף - חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 750	1	25/09/2017	דוד אלחנתי	11: 03 20/01/2019	בינוי ונוף - תנוחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	15/01/2019	דוד אלחנתי	10: 50 20/01/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	10/01/2019	דותן ריגלר כהן	16: 06 20/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	23/05/2017	יצחק פרוינד	12: 45 23/05/2017		לא

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			אגיפ פרויקטים בע"מ	קרית טבעון	(1)		04-8539520		yossi@agip. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1303.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית פרדס חנה - כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך למרחב (1)		04-6279916	04-6279953	r.arye@pardes- hanna- karkur.muni.il
פרטי			אגיפ פרויקטים בע"מ	קרית טבעון	(2)		04-8539520		yossi@agip.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1022.

(2) כתובת: ת.ד. 1303.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				הימנותא בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707458		avinoamt@kkl.org.il
בבעלות רשות מקומית				פרדס חנה - כרכור	פרדס חנה- כרכור	(2)		077-9779703	077-9779704	c.tzila@pardes- hanna- karkur.muni.il
בעלים		שושנה בדרק			רמת גן	השר משה	11			
בעלים		עידית בורג			כפר יונה	השיטה	17			



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
			25	חנקין (3)	חולון			אולגה ויינשטיין		בעלים
			17	השיטה	כפר יונה			אלי להב		בעלים
	03-6131007	03-5762000	11	דרך בגין מנחם	רמת גן			אברהם לרנר		בעלים
	04-6390190	04-6399847	17	השקד (4)	זכרון יעקב	כרמל מוצרים טבעים				בעלים
	04-6390190	04-6399847	17	השקד (4)	זכרון יעקב	קיבוץ בית אל				בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 7283.

(2) כתובת: ת.ד. 1022.

(3) כתובת: 25/3.

(4) כתובת: ת.ד. 166.

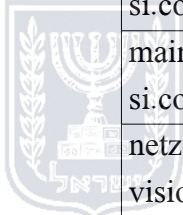
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	04-8514999	145	דרך יפו	חיפה	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		יצחק פרוינד	עורך ראשי	מתכנן
dotan-r@amymetom-ta.co.il	04-8681112	04-8669777	3	יבנה	חיפה	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	12363071	דותן ריגלר כהן	יועץ תחבורה	מהנדס
office@lanof.co.il	04-9895707	04-9895705		(1)	רמות מנשה	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	81003	דוד אלחנתי	יועץ נופי	אדריכל
office@lanof.co.il	04-9895707	04-9895705		(1)	רמות מנשה	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	81003	דוד אלחנתי	סוקר עצים	אדריכל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391	משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(2)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(2)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	משה נצר		משה נצר - הנדסת תאימות ובטיחות בע"מ	חיפה	שד הנדיב	9	04-8347186	04-8346724	netzerm@netvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	לילך בן פורת	518	לילך בן פורת משרד שמאות מקרקעין בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-9541107	04-9541785	lilachbp@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: קיבוץ אייל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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

פיתוח אזור תעסוקה בצפון - מערב פרדס חנה - כרכור, כפי שנקבע בתכנית המתאר של פרדס חנה - כרכור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לתעסוקה, מסחר, ספורט ונופש, דרכים ושטחי ציבור אחרים.
- ב. קביעת שימושים והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.
- ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח ובנושאי איכות הסביבה.
- ד. קביעת הוראות בניה, הוראות בינוי ועיצוב, תנאים להיתר ולפיתוח.
- ה. חלוקת הזכויות לבעלי הקרקע, בהתאם ללוחות הקצאה ואיזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	125 - 118 , 112 - 100
מתקנים הנדסיים	402 , 401
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	137 - 134 , 130 , 10
ספורט ונופש	400
מרכז תחבורה	8
דרך מאושרת	22 , 16 , 12 , 4 , 3 , 1
דרך מוצעת	20 - 17 , 15 - 13 , 5
שביל	25 , 24
חניון	9 , 7 , 6
מסילה מוצעת	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	137
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	12 , 4 , 3 , 1
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	17 , 14 , 5
גבול מסדרון תשתיות עילי	חניון	7 , 6
גבול מסדרון תשתיות עילי	מרכז תחבורה	8
גבול מסדרון תשתיות עילי	ספורט ונופש	400
גבול מסדרון תשתיות עילי	שביל	24
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	130 , 10
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעסוקה	112 - 104
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	16 , 4 , 1
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	13 , 5
דרך / מסילה לביטול	חניון	9
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	136 , 135 , 10
מבנה להריסה	חניון	9
מבנה להריסה	שביל	25
מבנה להריסה	תעסוקה	103
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	12 , 4 , 3 , 1
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	14 , 5
קו חשמל מתח גבוה	חניון	7
קו חשמל מתח גבוה	מרכז תחבורה	8
קו חשמל מתח גבוה	ספורט ונופש	400
קו חשמל מתח גבוה	שביל	24
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	130
קו חשמל מתח גבוה	תעסוקה	112 - 104
קו מים עיילי	דרך מאושרת	4 , 1
קו מים עיילי	דרך מוצעת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים עיילי	חניון	9, 6
קו מים עיילי	מרכז תחבורה	8
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	136, 135, 130, 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	16, 12, 4, 3, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	18, 17, 14, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	9, 7, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	25, 24
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	136, 135, 130
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	125 - 118, 112 - 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	65,680.22	15.50
קרקע חקלאית	350,728.42	82.76
שטח ציבורי פתוח	7,371.15	1.74
סה"כ	423,779.79	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42,642.23	10.06
דרך מוצעת	58,301.01	13.76
חניון	22,445.58	5.30
מבנים ומוסדות ציבור	12,071.93	2.85
מסילה מוצעת	6,664.46	1.57
מרכז תחבורה	17,483.19	4.13
מתקנים הנדסיים	486.19	0.11
ספורט ונופש	20,390.29	4.81
שביל	2,087.48	0.49
שטח ציבורי פתוח	20,763.57	4.90
תעסוקה	220,446.56	52.02
סה"כ	423,782.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשייה עתירת ידע ללא שפכים תעשייתיים, תעשייה קלה לא מזהמת, משרדים ואולמות תצוגה, שירותי עיסקיים נילווים ומסחר נלווה לתעסוקה, שרותי הסעדה ובידור, אולמות אירועים, מופעים ובידור מועדונים, עם זאת לא יותרו אולמות ארועים במגרשים סמוכים למגורים, שרותים עירוניים, מרכזים לוגיסטיים, חניה, מתקני טרנספורמציה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. הבינוי יהיה בבניה מתפרסת העוקבת אחרי תוואי הדרכים, ליצירת חזית בנויה רצופה לאורך הדרך.</p> <p>ג. תאסר חניה בחזית הבינינים והיא תרוכז בחלק האחורי של המגרש (על ומתחת לפני הקרקע).</p> <p>ד. הנגישות לבינינים לרכב תהיה בקצה המגרש ובמידת האפשר בשיתוף עם הבנין הגובל, באמצעות זיקות הנאה הדדיות.</p> <p>ה. אורך חזית רציפה במגרש, יקבע בתכנית הבינוי לביצוע. אם תא שטח יחולק למספר מגרשים, לועדה המקומית תהיה סמכות, במסגרת אישור תכנית הבינוי, לקבוע מרווח צידי 0 מ'.</p> <p>ו. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר מרווחים ברצף בינוי, תוך שמירה על אופי חזית המשכית. אם יאושר מרווח כנ"ל, הוא יגושר ע"י קירות, או פרגולה או אלמנט אחר ורוחב המרווח לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ז. חזית המבנים הפונה לרחובות תעוצב באופן אסטטי ומוקפד בחומרים עמידים ואיכותיים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים אחרים שיש בהם בכדי לפגוע באיכות חייהם של תושבי שכונות המגורים הסמוכות או דיירי מוסדות ציבור הממוקמים באזורי תעסוקה או בסמוך להם, או כאלה שיתוכננו בעתיד.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>מגרשים, אולמות ומתקני ספורט, בריכת שחיה, חדרי פעילויות וחוגים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון, רחבות מנוחה, מזנון, מסעדה, שרותים ציבוריים וחניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לפני הוצאת היתר בניה, תערך תכנית בינוי לכל שטח הספורט, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה של 1:500 לפחות והיא תכלול כל המפורט בסעיף 6.1 להלן.</p>

4.2	ספורט ונופש
	2. שטחי המסחר יוקמו כחלק אינטגרלי ממבנה הספורט והנופש. לא תותר בניית שטחי מסחר בנפרד משטחי הספורט והנופש.
4.3	מרכז תחבורה
4.3.1	שימושים
	רציפים לרכבת, לאוטובוסים, מוניות וכלי רכב פרטיים - הורד וסע ומבנה לתחנת רכבת.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא יתאפשר בינוי אשר יגרום לשהיית אדם ממושכת ביעוד זה (כולל מבנה שמירה או בקרה)
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	תאי שטח 6 ו-7 מיועדים לחניה לכלי רכב ולאופניים. תא שטח 9 מיועד לחניון רכב כבד בתחומו יותר להקים מבנה משרדים ושרותים נלווים וממ"ד.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	חזיתות מבנה החניה בתא שטח 6 יתואמו עם מהנדס הרשות המקומית.
ב	חניה
	1. החניה בתא שטח מס' 6 תהיה על פני הקרקע ו/או בנויה מתחת לפני הקרקע. 2. החניה בתא שטח מס' 7 (מתחת לקווי מתח עליון) תהיה על פני הקרקע בלבד. פיתוח שטחי החניה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 3. בתא שטח מס' 9 מבנה המשרדים יבנה בשטח שמחוץ לרצועת קווי החשמל. הקמת המבנה ופיתוח החניון יעשו תוך תאום עם חברת החשמל.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	מיועד פארק, גן שכונתי ו/או עירוני, נטיעות וגינות, לאזורי מנוחה, מתקני משחק וספורט, ומגרשי ספורט פתוחים לציבור, שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים ומערכות תשתית קוויות תת-קרקעיות. קווי תשתית הנדסית עירונית תת קרקעית בלבד, וכן רצועת חשמל קו מתח עליון קיימת. שילוט לשירות משתמשי השטח הפתוח. בתא שטח מספר 137 יותרו תשתיות הנדסיות עליות.
4.5.2	הוראות
א	קווי בנין
	בתחום הרצועה שבין קו הבנין וקו זכות דרך מס' 651 (בתחום תאי שטח מס' 10 ו-130) יותרו שימושים התואמים את הוראות תמ"א 3 בלבד.
ב	ניהול מי נגר

4.5	שטח ציבורי פתוח
	תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	תא שטח מס' 401 - מיועד לתחנת שאיבה לביוב תא שטח מס' 402 - מיועד לאנטנה סולרית והמתקנים הנילוויים לה.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	מיועד למעבר הולכי רגל, שביל אופניים, פיתוח נופי, תאורה ותשתיות קוויות תת-קרקעיות.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותשתיות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותשתיות תת קרקעיות.
4.9.2	הוראות
4.10	מבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	מבנים למוסדות חינוך למבוגרים בלבד, מוסדות דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, חנייה ותשתיות קוויות תת קרקעיות. לא יותרו שימושי ציבור רגישים לריסוס.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. לפני הוצאת היתר בניה, תערך תכנית בינוי לכל שטח מבנים ומוסדות ציבור, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה של 1:500 לפחות והיא תכלול כל המפורט בסעיף 6.1 להלן.
4.11	מסילה מוצעת
4.11.1	שימושים
	השטח המיועד למסילת ברזל ישמש למסילות ברזל, לרציפים, למבני שירות למסילת ברזל, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לתיעול וניקוז, שיקום נופי ופתרונות אקוסטיים, סוללות

מסילה מוצעת	4.11
<p>ומחפורות לשוליים, לדרכי שירות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, מתקנים הנדסיים לצורך הפעלת מערכת החשמול הרכבתית, לרבות קווי חשמל להזנת הרכבת ועמודים לתמיכת מערכת המגע העילי וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה.</p> <p>בשטח המסילה יותרו כל השימושים המותרים בתחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם לרבות רציפים, סככות לקירוי, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים וכל שימוש אחר כמפורט בתמ"א/23 שינוי 9.</p>	
הוראות	4.11.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה (% מתא שטח)					גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	2	4	12	100	600		200	400		6	חניון		
5	5	5	5		1	3	1.1	1.1			12 מ"ר	50 מ"ר	(1) 5591	9	חניון	
5	5	5	5		3	13	50	145			25	120		300	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		1	5	15	15			100 מ"ר	(2) 2500		8	מרכז תחבורה	
20	10	10	10		2	8	60	78.5			3000 מ"ר	(3) 12500	4000	400	ספורט ונופש	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	32	50	400	200		50	(4) 150	1000	100 - 112, 118 - 125	תעסוקה	
1	1	1	1								30 מ"ר			401	מתקנים הנדסיים	
(5) 1	1	1	1								40 מ"ר			402	מתקנים הנדסיים	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנים המצויין בטבלה זו הינו גובה סופי וכולל את המתקנים הטכניים.

ב. בתאי שטח 104-112 ו-400 קו הבנין המערבי (כלפי קווי המתח הקיימים) יהיה 50 מ' כמסומן בתשריט.

בתאי שטח 6, 8 ו-9 קו הבנין המזרחי (כלפי קווי המתח הקיימים) יהיה 57 מ' כמסומן בתשריט.

במידה ותוגש בקשה להיתר המציעה להקטין את קווי הבנין מהמפורט בטבלה 5 יש להגיש סקר קרינה הכולל התקנת אמצעי מיגון בתחום המגרש ו/או נקיטת פעולות הנדסיות בקווי החשמל.

על הסקר להוכיח עמידה בספי הקרינה המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה לאחר נקיטת האמצעים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מתוך 2500 מ"ר יותרו 300 מ"ר לצורכי מסחר לרבות הסעדה בתחנת הרכבת.

(3) הערך מתיחס למי"ר, הערה: מתוכם 500 מי"ר מסחר.

(4) לצרכי מסחר יותרו עד 10% מסך השטחים למטרות עיקריות. שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע.

(5) 0 מ' למבנה כפי שקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בינוי לכל שטח התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר הבניה. התכנית תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה, חניה וסדרי התנועה, עיצוב המבנים לרבות חומרי הגמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, סידורי פינוי אשפה בתחומי המגרש והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי תציג ותתיחס למצוי מלוא פוטנציאל הבניה בתא השטח בו מבוקש היתר הבניה.</p>



6.2	אדריכלות
	<p>א. כללי היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו', באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חומרי הגמר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, בתאום עם מהנדס העיר. חיפוי המבנים יהיה מחומר קשיח בלבד. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>ג. צנרת לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ד. דודי שמש בגג שטוח הקולטים והדודים ישולבו בעיצוב הגג ויוסתרו, ככל שניתן.</p> <p>ה. שילוט ופרסום העסקים יהיה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>ו. גגות הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסטטי של הגג עם גימור מלא, לרבות טיפול בחזית חמישית (גג המבנה).</p>



6.3	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. בשטחי חניה ינטע עץ כל 4 חניות וכל 15 חניות תבוצע ערוגת גינון.</p>



6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>

6.5	איחוד וחלוקה
	<p>א. השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולבעלי</p>

<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בשטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש (דרכים, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, חניון ושבילים) יירשמו על שם המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. על יעודי הקרקע שאינם תעסוקה ושאינם בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי ומי תהום יחולקו תכנון זמין מונה הדפסה 75</p> <p align="center">ההוראות הבאות:</p> <p>1. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית ובטווח קליטה, שהייה 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 ובשימוש שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ב. ההוראות שלהלן יחולו על השטח המיועד לתעסוקה:</p> <p>1. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות, או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי, או מי תהום, יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>2. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>3. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצע ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>	

<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>6.7</p> <p>התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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>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>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p> <p>6.8</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	
<p style="text-align: center;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.9</p> <p>א. הנחיות למניעת מטרדים בזמן הבניה:</p> <p>1. מחנה הקבלן וכל שטחי התארגנות אחרים ימוקמו בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית.</p> <p>2. יש להרטיב לפי הצורך את דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי העבודה באתר.</p> <p>3. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה ועל פי סוג הקרקע, כך שישארו רטובים במשך כל זמן העבודה.</p> <p>4. יש לצמצם את גובה השפיכה של עפר בעבודות העמסה למשאיות לצמצום פליטות אבק.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות המקומית לתכנית מפורטת לביצוע שתכלול כמויות עפר, עירומים זמניים של עפר ופסולת בנין, יעדי פינוי. יש לשאוף לשימוש בכל עודפי העפר בתחומי התכנית. כמו כן יוצגו בתכנית אמצעי הפחתת פליטות אבק מהעבודות.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

ב. הוראות מיוחדות ומגבלות שימוש:

1. בקשה להקמת מפעל או הפעלת מפעל שאיננו תואם לרשימת התכליות או בקשה לשינוי יעודן של מפעל קיים ליעוד שאיננו תואם לרשימת התכליות, תועבר לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה, ולקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

2. יוזמי התכנית יגישו תכנית לניטור איכות המים התת-קרקעיים באמצעות קידוחי בקרה ובדיקות.

תכנית זו תוגש לאישור נציבות המים ומשרד הבריאות.
פעילות הניטור תבוצע באופן שוטף ע"פ העקרונות והדרישות של נציבות המים ומשרד הבריאות. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני אישור התכנית הנ"ל.

3. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שתוכן ותאושר תכנית ביוב כוללת לביצוע לתחום התכנית, באישור הוועדה המחוזית.
תכנית הביוב תכלול:

3.1. קריטריונים לאיכות השפכים.

3.2. תכנית לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים אשר יעמדו בקריטריונים הנ"ל, פתרון נפרד לתמלחות ושפכים מרוכזים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

הנחיות לתכנון מפעל:

1. לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור תעשייה אלא אם ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובמקרים שאין תקנות ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

2. בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות בין היתר, בדברים הבאים:

2.1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, כולל: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני טיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל איחסון סגור, איחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבנה שרותים ומנהלה.

2.2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

2.3. שטחי חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ב 1982.

3. בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים בנושאים הבאים:

3.1. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

3.2. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

תמלחות- באזור התעשייה לא יצרו מים רכים באמצעות מחליפי יונים.

הטיפול בשפכים לפני הזרמתם למערכת הביוב יהיה לפחות עד לרמה של שפכים ביתיים או לרמה הנדרשת בחוק עזר רשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) העדכני

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

במידה והוא מחמיר יותר.

למפעלי מזון ניתן יהיה להקל בערכי ה-BOD וה-COD והם יקבעו ע"פ חוק העזר לדוגמא. במפעלים במ יש קדם טיפול יותקן ברז דגימה או אמצעי אחר ללקיחת דגימות שיפורט בהיתר הבניה.

3.3 פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

3.4 טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.

3.5 זיהום אוויר וריח: אמצעים למניעת זיהום אוויר וריח ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר וריחות. בכלל זה הטיפול בסוגים ברמות מזהמי אוויר וריחות שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק, וזיהום אוויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.

3.6 חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

3.7 בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור שילוט ותאורה.

3.8 מיכלים: לא יהיו מיכלים טמונים בקרקע בכל מקרה שהוא למעט מיכלים המכילים גז (או נוזל ההופך לגז בלחץ אטמוספרי).

למיכלים טמונים יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום (כגון: מיכול כפול ומערכת התראה) ע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

3.9 מערכות מיזוג אוויר: יצור מים רכים למערכות מיזוג אוויר הצורכות מים רכים לא יעשה ע"י מחליפי יונים ובאופן שלא יצור מפגעי תמלחות. כמו כן לא יכלו תוספים המזיקים לסביבה.

3.10 חצרות שרות: מתקנים בחצרות שירות יעמדו בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה לאחסון חומרים על פני הקרקע או במכלים טמונים כמפורט בסעיף ח'.

3.11 פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאיחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

4. בקשה להיתר בניה למפעל תלויה במסמכים הבאים:

4.1 מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק 50 מטר, שבו מסומנים שימושי הקרקע קיימים ומתוכננים הסמוכים למפעל.

4.2 נתונים על אתר וסביבתו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או היועץ הסביבתי.

5. מוסד תכנון, או מהנדס הרשות המקומית, ידרוש מהיזם כל מידע נחוץ והוא רשאי לפנות לקבלת חוות דעתו של היועץ הסביבתי.

6. לא ניתן היתר בניה בתחום אזור תעשייה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים ופסולת מוצקה וניקוז.

7. לא תינתן תעודת גמר או חיבור חשמל לפני שהושלמו עבודות הפיתוח והגינון במגרש.

6.11

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

פיקוח סביבתי וניטור:

בשל רגישותו המיוחדת של האיזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברשיונות העסק של השימושים השונים.

הפיקוח יהיה באחריות המועצה המקומית ו/או מנהלת שתמונה על ידה. הפיקוח יעשה על סמך תוכנית פיקוח אשר תכלול בין השאר עקרונות הפיקוח, אופן ותדירות הפיקוח.

1. מי נגר

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם, המפרט את התנאים האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי הנגר.

מסמך זה יאושר ע"י המועצה המקומית ו/או מנהלת לפני אישור תוכנית להיתר בניה. בתחום אזור זה תאסר כל פעילות הפוגעת באפשרויות ההחזרה והאיגום, בהתאם להוראות תמ"א/11.

2. שפכים

2.1. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.

מסמך זה יאושר ע"י המועצה המקומית ו/או מנהלת לפני אישור הבקשה להיתר בניה.

2.2. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידת ספיקות, תכנון השוחה יוגש כחלק מתכנית הביוב אשר תאושר ע"י המועצה המקומית ו/או מנהלת לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

3. פסולת

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות. דרכי הטיפול יפרטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

מסמך זה יאושר ע"י המועצה המקומית ו/או מנהלת לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה

4. רמת רעש

4.1. הרעש לא יחרוג מהקבוע והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

4.2. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.

מסמך זה יאושר ע"י המועצה המקומית ו/או מנהלת לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

5. פליטות לאוויר

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר וריח בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליך הייצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק.

מסמך זה יאושר ע"י המועצה המקומית ו/או מנהלת לני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

6. חומרים מסוכנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.11

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה רעלים. כמו כן יכיל המסמך פרוט של תנאי אחסון, דרכי טיפול ודרכי סילוק של החומרים המסוכנים וכן אמצעים למניעת זיהום ו/או סכנה. מסמך זה יאושר ע"י המועצה המקומית ו/או מנהלת לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

תנאים למתן היתרי בניה

6.12

א. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית, לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר, תוך התייחסות לתאי השטח הגובלים.

ב. אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית שיבטא את תאי השטח ע"פ תכנית זו.

ג. הבטחת ביצוע התשתיות.

ד. תאום עם משרד הבריאות ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הועדה המקומית.

ה. תנאי למתן היתר בניה / הרשאה לביצוע בתחום תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי, יהיה אישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ותאום עם בעל הרישיון להולכת / חלוקת גז טבעי בהתאם.

ו. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול את מלוא זכויות הבניה המאושרות במגרש.

ז. ניתן לבצע חלק מהבניה במגרש ובתנאי שבשלב הראשון יבנו לא פחות מ-50% מזכויות הבניה המאושרות.

ח. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם חח"י בכל הנוגע לשמירת המרחקים בהתאם לסעיף 6.13.ו.

ט. תנאי להיתר בניה יהיה תאום תכנית הניקוז עם רכבת ישראל.

י. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהיה קבלת היתר לתחנת השאיבה לביוב.

יא. תנאי לקבלת היתר בניה לתחנת השאיבה לשפכים היה אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות לביצוע של התחנה.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מקדים מול מקורות לענין מיגון הקו ו/או העתקתו.

יג. כל תכנית בקשה להיתר בניה תאושר ע"י המועצה המקומית ו/או מנהלת.

יד. קווי הבנין בתחום המגרשים הגובלים ברצועת קווי החשמל ממזרח יהיו 50 מ' מציר קו החשמל הקרוב ביותר.

קווי הבנין במגרשים הגובלים ברצועת קווי החשמל ממערב יהיו 57 מ' מציר קו החשמל הקרוב ביותר.

במידה ותוגש בקשה להיתר המציעה להקטין את קווי הבנין מהמפורט בטבלה 5 יש להגיש סקר



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>קרינה הכוללת התקנת אמצעי מיגון בתחום המגרש ו/או נקיטת פעולות הנדסיות בקווי החשמל. על הסקר להוכיח עמידה בספי הקרינה המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה לאחר נקיטת האמצעים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר.</p> <p>טו. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תאום העתקת תשתיות המים העוברות בתחום התכנית עם בעלי הקו והמועצה המקומית.</p> <p>טז. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור יהיה אישור איגוד ערים לאיכ"ס ומשרד הבריאות (לענין ההשקיה במי קולחין).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

תשתיות	6.13
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים</p> <p>1. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. קו המים הקיים, בתחום הדרכים, החניה ומרכז התחבורה (כמסומן בתשריט), יועתק לשולי החניון, בתאום עם בעל הקו והמועצה המקומית.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז ולפי הוראות סעיף 6.6.ב. שלעיל, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד, למעט קווי מתח עליון עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'</p> <p>3. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תשתיות	6.13
<p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מ' 5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מ' 6. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מ' 7. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מ' 8. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל 9. ארון רשת - 1 מ' מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>1. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מ' 2. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ז. אנרגיה חלופית</p> <p>על גגות המבנים בתחום התכנית תותר התקנת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה חלופית, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או בכפוף לכל דין. תנאי לקבלת היתר בניה להקמת מתקנים כנ"ל יהיה הגשת תכנית עיצוב חזיתות (לרבות חזית חמישית), שתאושר ע"י מהנדס העיר ותציג אופן הסתרת המתקנים ושילובם במבנה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. 3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p align="center">ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:500 או 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p align="center">ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. ויגיש למהנדס הועדה המקומית מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p align="center">ד. תנאים לרישוי</p> <p>1. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>2. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>3. בכפוף למימוש ערך חלופי - בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>4. הכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>	
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/1732 "צהאריג, ח' אל-י"נ.צ של גבולות האתר בתכנית 196380-710000 - 195875-710625) י"פ: 2279 עמ' 475 מיום:</p>	





6.16	עתיקות
	<p>17/12/1976 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.18	פעילות חקלאית
	עד למימוש התכנית, יותר המשך עיבוד חקלאי וכפי שהותר בתכנית התקפה ערב אישור תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עריכת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.1 ועריכת תכנית לפיתוח התשתיות הכוללת: מערך דרכים, ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת.	לאחר אישור תכנית זו.
2	הוצאת היתר בניה ראשון	קבלת היתר לתחנת השאיבה לביוב ותשתית הביוב.
3	הסדרת הנגישות מדרך מס' 7	לאחר העתקת תוואי דרך מס' 8 ע"פ המסומן בתשריט
4	מימוש של עד 110,000 מ"ר	צומת המסילה - הסדרת דרך הגישה לאזור התעסוקה. צומת הרכבת - רימזור הצומת והוספת נתיב ישר מכיוון מערב למזרח.
5	מימוש של עד 220,000 מ"ר	צומת המסילה - הוספת נתיב פניה שמאלה ממערב לצפון (סה"כ 2 נתיבים לפנייה שמאלה).



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		צומת הרכבת - הוספת נתיב פניה שמאלה ממערב לצפון (סה"כ 2 נתיבים לפנייה שמאלה). צומת דרך הים - הפיכת צומת דרך הים / דרך הנדיב ממעגל תנועה לצומת מרומזר.
6	מימוש של 220,000 מ"ר ועד מלוא זכויות הבנייה.	צומת פל-ים - הוספת נתיבי ימינה חופשית, הוספת נתיב צפון ישר והוספת נתיב דרום ישר.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75