

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0813774

פרדס חנה- עמל הדרים



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/09/2022

לאשר את התוכנית

30/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית משנה ייעודים, הוראות וזכויות בניה למגורים בשכונת נווה אשר, מדרום לרחוב הצפירה, בין הרחובות הבוטנים, עמל והדרים. רוב שטח התכנית הינו ריק מבינוי, מלבד חלקה אחת, המוכרת עם בינוי בשטחה. המצב המאושר כיום מאפשר בניה של 25 יח"ד בבינוי צמוד קרקע של עד 2 קומות. התכנית נחלקת לשני אזורים, האזור המערבי - בין רחוב עמל והדרים, והאזור המזרחי - בין רחוב עמל והבוטנים. מגרשי המגורים מרוכזים בחלק המערבי של התכנית ואילו השטחים הציבוריים מרוכזים בשטחה המזרחי. התכנית מציעה להוסיף 55 יח"ד למצב המאושר ובסה"כ 80 יח"ד בתחום התכנית, בתמהיל דיור מגוון. בשטחה המזרחי. התכנית מציעה התכנית, בין הרחובות עמל והבוטנים, קיימים עצי אלון עתיקים. התכנית שומרת על עצי האלון ומציעה שטח ציבורי פתוח של כ- 6.5 דונם סביבם. בפינה הדרום מערבית של החלק המזרחי בתכנית, על רחוב עמל, מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של 2 דונם. התכנית מייעדת שטח ציבורי נרחב לרווחת תושבי השכונה ומציעה לצידו מרקם מגורים איכותי בצפיפות גבוהה מהקיים, בהתאם לתמ"א 35.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פרדס חנה- עמל הדרים

מספר התכנית 308-0813774

1.2 שטח התכנית 16.667 דונם

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 לי"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 | פרדס חנה-כרכור |
| קואורדינאטה X    | 197869         |
| קואורדינאטה Y    | 708023         |

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת בשכונת נווה אשר, בקצה הדרומי של פרדס חנה. התכנית ממוקמת במדרום לרחוב הצפירה, בין רחוב הבוטנים לרחוב הדרים. רחוב עמל עובר במרכז התכנית.

**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**

| ישוב           | רחוב    | מספר בית | כניסה |
|----------------|---------|----------|-------|
| פרדס חנה-כרכור | הבוטנים |          |       |
| פרדס חנה-כרכור | הדרים   |          |       |
| פרדס חנה-כרכור | הצפירה  |          |       |
| פרדס חנה-כרכור | עמל     |          |       |

שכונה נווה אשר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן       | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------------|-------------------|
| 10107    | מוסדר   | חלק           | 211-212, 216-217, 219-226 | 227               |

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 22/12/1966 |     | 560                           | 1324                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ש / 1<br>ממשיכות לחול.      | שינוי   | ש / 1                |
| 30/09/1980 |     | 96                            | 2661                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ש / 209<br>ממשיכות לחול.    | שינוי   | ש / 209              |
| 13/05/1971 |     | 1656                          | 1719                     |   | שינוי   | ש / 58 א             |
| 07/12/2016 |     | 1325                          | 7394                     |   | שינוי   | 308-0093914          |
| 05/04/2005 |     | 2328                          | 5388                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ש / 1123 א<br>ממשיכות לחול. | שינוי   | ש / 1123 א           |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך           | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|-----------------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                       |                   | אילה רונאל |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע        |                   | אילה רונאל |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  |                       | 17: 12 15/03/2022 | אילה רונאל | 15/03/2022  | 2                 |          | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור  |
| לא                  | נספח מים, ביוב וניקוז | 15: 46 20/02/2022 | ענבל אברהם | 17/02/2022  |                   |          | מנחה  | ביוב וניקוז          |
| לא                  | טבלת עצים             | 09: 26 15/03/2021 | אוהד פלש   | 15/03/2021  |                   |          | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | מפת עצים              | 15: 08 20/03/2022 | אוהד פלש   | 20/03/2022  | 2                 | 1: 500   | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |                       | 15: 35 10/03/2022 | אילה רונאל | 10/03/2022  |                   | 1: 500   | מנחה  | בינוי ופיתוח         |
| לא                  | נספח מים, ביוב וניקוז | 15: 48 20/02/2022 | ענבל אברהם | 17/02/2022  |                   | 1: 500   | מנחה  | תשתיות               |
| לא                  |                       | 15: 34 10/03/2022 | כנרת דביר  | 10/03/2022  |                   | 1: 500   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  |                       | 10: 37 24/05/2021 | אילה רונאל | 24/05/2021  |                   | 1: 500   | 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/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|------|-----------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה | שד הפליים | 15  | 04-8630860 | 04-8630860 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.8.2 יזם**

| סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה | שד הפליים | 15  | 04-6830860 | 04-6830860 | viktorp@land.gov.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר      | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד          | ישוב            | רחוב   | בית | טלפון      | פקס          | דוא"ל                   |
|---------------------|-------------|------------|---------------|-------------------|-----------------|--------|-----|------------|--------------|-------------------------|
|                     | עורך ראשי   | אילה רונאל |               | רונאל<br>אדריכלים | תל אביב-<br>יפו | המרץ   | 6   | 03-5248806 |              | ronela@netvision.net.il |
| מהנדסת<br>אינסטלציה | מהנדס       | ענבל אברהם | 118405        |                   | מסד             | (1)    |     | 04-6778733 | 1534-6778733 | inbaleng@gmail.com      |
| מהנדסת              | יועץ תחבורה | כנרת דביר  | 54214         | רעם הנדסה         | אור יהודה       | המלאכה | 1   | 03-6344411 | 03-6341313   | office@rameng.net       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                    | ישוב           | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|---------------|---------------|---|----------------|------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| מהנדס<br>חשמל  | יועץ      | סלימאן וישאחי | 053644        | סלימאן<br>וישאחי<br>מהנדסים<br>ויועצים בע"מ | עכו            | דרך החרושת | 8   | 04-9913446 | 04-9919156 | info@sw-<br>eng.co.il    |
|                | מודד      | מחמוד מחאמיד  | 882           |   | אום אל-<br>פחם | אום אל-פחם |     | 04-6310021 |            | moded882@g<br>mail.com   |
|                | סוקר עצים | אוהד פלש      | 133401        |   | יפתח           | (2)        |     |            |            | ohafleshla@g<br>mail.com |

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.



מנהל הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 מתחם מגורים, בן 80 יח"ד, ושינוי יעוד מגורים לשצ"פ ולמבנה ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדרת ייעודי מגורים, שטח למבנה ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים.
- ב. הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.
- ג. הגדרת שימושים מותרים.
- ד. קביעת עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח   |
|---------------------|-----------|
| מגורים              | 103 - 101 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 202       |
| שטח ציבורי פתוח     | 201       |
| דרך מאושרת          | 1         |

| סימון בתשריט        | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת      | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 201            |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                | מ"ר    | אחוזים |
|---------------------|--------|--------|
| דרך                 | 2,480  | 14.91  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,312  | 7.89   |
| מגורים              | 12,837 | 77.20  |
| סה"כ                | 16,629 | 100    |

##### מצב מוצע

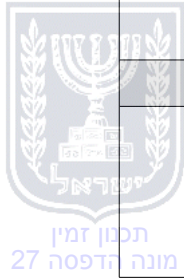
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת          | 2,503.9   | 15.06        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,000.75  | 12.04        |
| מגורים              | 5,640.77  | 33.94        |
| שטח ציבורי פתוח     | 6,476.29  | 38.96        |
| סה"כ                | 16,621.71 | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. מגורים.<br>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים - המשרדים יהיו לטובת המתגוררים באותה הדירה, והיקפם לא יעלה על 30 מ"ר מתוך סך הזכויות העיקריות.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>הוראות בניוי</b><br>1. מבני מגורים בני 4 קומות וקומת גג חלקית.  |
| <b>4.2</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. מבני חינוך- גני ילדים, פעוטונים, מעונות יום, פעילות תנועות נוער.<br>ב. מבני תרבות- בתי תפילה, ספריות, מבני ספורט.<br>ג. מבני בריאות- מרפאה שכונתית, רווחה, מעון יום לקשישים.<br>ד. מסחר.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>הוראות פיתוח</b><br>1. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף. באזורי ההליכה והשהייה יהיה רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה.<br>2. כל אזורי הפעילות יהיו מוגנשים ע"פ תקן, עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים.<br>3. השטחים שאינם מרוצפים יהיו שטחים מגוננים, בצמחיה מקומית וחسכונית במים.  |
| <b>4.3</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. פארק אלונים.<br>ב. גינה קהילתית.<br>ג. מעבר תשתיות ציבוריות.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>הוראות פיתוח</b><br>1. השטח יפותח כשצ"פ אקסטנסיבי ללא בניה בתחומו.<br>2. פיתוח השצ"פ יעשה בליווי אגרונום, אשר יפרט בין השאר את הפעולות לפיתוח השבילים, הגיזום ונטיעת עצים מקומיים, בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללת לשוב.<br>3. באזורי ההליכה והשהייה יהיה רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה.<br>4. כל אזורי הפעילות יהיו מוגנשים ע"פ תקן, עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים.<br>5. השטחים שאינם מרוצפים יהיו שטחים מגוננים, בצמחיה מקומית וחסכונית במים.<br>6. לא תותר הקמת גדרות בגבול המגרש. |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965, למעט מסילת ברזל.<br>ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות פיתוח</b><br>1. בתחום רוחב הדרך יפותחו מדרכות.<br>2. בתחום רוחב הדרך תשולב רצועה ירוקה שתכלול נטיעות עצים ותאורת רחוב. |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |            | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                          |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                     | יעוד                      |      |      |                    |
|---|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|--|--------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-------|--------------------|---------|---------------------------|---------------------------|------|------|--------------------|
|   | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |  |              |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | עיקרי |                    |         |                           |                           | שרות | שרות | גודל מגרש<br>מוחלט |
|   |                  |       |                |            |                          |                         |  |              |                         |                      |                          |       |                    |         |                           |                           |      |      |                    |
|   | 3                | 3     | 3              | 5          |                          | 1                       |  |              | 50                      |                      | 170                      | 680   | 2005               | 202     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |      |      |                    |
|   | 3                | 3     | 3              | 5          |                          | 1                       |  |              | 50                      |                      | 30                       | 120   | 2005               | 202     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |      |      |                    |
| (4) 408                                     | (3) 3            | 3     | 3              | 3          | 2                        | (2) 5                   | (1)  | 34           | 50                      | 2600                 | 908                      | 2680  | 2266               | 101     |                           | מגורים                    |      |      |                    |
| (4) 144                                     | 3                | 3     | (5) 3          | (5) 3      | 2                        | (2) 5                   | (1)  | 12           | 50                      | 1000                 | 395                      | 1400  | 1119               | 102     |                           | מגורים                    |      |      |                    |
| (4) 408                                     | 3                | 3     | 3              | 3          | 2                        | (2) 5                   | (1)  | 34           | 50                      | 2600                 | 908                      | 2680  | 2268               | 103     |                           | מגורים                    |      |      |                    |

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. שטחן המירבי של 20% מכלל יח"ד המבוקשות בהיתר יהיה 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במסגרת תכנית בניו שתערך לכל תא שטח בשלב הרישוי, תבחן האפשרות למצות את התכסית שנקבעה ולהקטין, במידת האפשר, את מספר הקומות (ללא צמצום מספר יחידות הדיור)..
- (2) קומת הגג תהיה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מחזיתות המבנים.
- (3) קו בנין לרחוב הדרים לפי תשריט.
- (4) 12 מ"ר ליח"ד.
- (5) קו הבנין יהיה בהתאם לרקע המדידה המופיע בתשריט, כל בניה חדשה תחויב לקווי הבנין של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מתקנים על הגג כגון: קולטי שמש, מיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין.<br/>                 2. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.<br/>                 3. מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו בתחום קווי הבניין.</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף ביום מסירת המידע להיתר ובתחומי המגרש.<br/>                 2. תותר כניסה משותפת לחניה לכמה מגרשים סמוכים ורישום זיקת הנאה.</p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>יש לנקוט באמצעים לצמצום פיזור אבק בזמן עבודות ההקמה באמצעות הרטבה, כיסוי, הגבלת מהירות הנסיעה ועוד.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום, מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית.</p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>1. רשתות החשמל החדשות במתח נמוך ובמתח גבוה יהיו תת-קרקעיות.<br/>                 2. רשתות קיימות יהיו ללא שינוי אלא אם הרשות המקומית תדרוש ותחייב העתקה או הטמנה, עקב תכנון כבישים מעודכן והימצאות עמודים או מתקנים בתוך תחום הכבישים או הצמתים.<br/>                 3. חיבור רשת החשמל למבני המגורים יהיה תת-קרקעי.<br/>                 4. חדרי שנאים חדשים יותרו ביעודים הבאים לפי סדר העדפה כדלקמן: במגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ובשטחים הפתוחים בתחום מגרשים ביעודים השונים לרבות מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. חדרי חשמל ושנאים יהיו בתוך חדרים בנויים, כמבנים עצמאיים בין קו הבניין לגבול המגרש ובמרחק שלא יפחת מ- 6 מטר ממבנה מאוכלס. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. על מבקשי היתר הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת חשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.<br/>                 5. תתאפשר בנית תחנות השנאה בחניון תת קרקעי, מתחת למפלס הכביש, במידה והוכח על ידי היזם ו/או המועצה כי אין אפשרות להקים ולבנות את התחנה בשטח ציבורי פתוח, משולב בבניינים או כל מקום אחר בקומת מפלס הכניסה/ מפלס הכביש.<br/>                 6. לא יותר ביצוע רשתות עיליות או שנאים על עמודים.<br/>                 7. הקמת שנאים זמניים על עמודים מותרת בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית. הקמת מבנה קבוע לתחנת שנאים, יהיה בתיאום חברת חשמל והזמנה מחברת החשמל של פירוק שנאי העמוד (בתשלום לפי אמות המידה והתעריפים, שקובעת הרשות לחשמל).<br/>                 8. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים אלו.<br/>                 9. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור של חברת החשמל.<br/>                 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p> | <p><b>6.5</b></p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

| חשמל  | 6.5 |
|---|-----|
| <p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>10. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'</li> <li>- קו מתח חשמל נמוך- תיל מבודד (תאמ על עמוד) - 2 מ'</li> <li>- תיל מבודד צמוד למבנה - 3 מ'</li> <li>- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</li> <li>- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</li> <li>- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' (מציר הקו)</li> <li>- קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35 מ' (מציר הקו)</li> <li>- כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</li> <li>- כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</li> <li>- כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל</li> <li>- ארון רשת - 1 מ'</li> </ul> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל בתחום או בקרבת מקום העבודה.</p> <p>11. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד על 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 הענין.</p> |     |



| ניקוז  | 6.6 |
|--|-----|
| <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> |     |

| שמירה על עצים בוגרים   | 6.7 |
|--|-----|
| <p>1. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> |     |

**6.7**

**שמירה על עצים בוגרים**

- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- ד. עץ מס' 10 ועץ מס' 3 בתשריט עצים לשימור של תכנית זו זוהו כיחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן. לעצים אלה, יכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. מרחק הבינוי כולל מרחקים בתת הקרקע מעץ מס' 10 ומעץ מס' 3 לא יפחת מרדיוס אזור שורשים מוגן 12 מ'.
3. עצים המסומנים להעתקה:
  - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.
  4. עצים המסומנים לכריתה:
    - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.
    - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
    5. נטיעת עצים חדשים:
      - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
      - ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצענה תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
      - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
      6. הנחיות לנטיעות חדשות:
        - א. יש להעדיף נטיעות של עצים נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.
        - ב. יש להמנע מנטיעות של עצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר או שהינם רגישים לפגע (מחלות/ מזיקים) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. וכן יש להמנע מנטיעת עצים פולשים כהגדרתם בפקודת היערות.
        - ג. ניתן לבחור את סוגי העצים מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל" של משרד החקלאות.
    7. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור להעתקה/ לכריתה, יוגש נספח עצים בוגרים מעודכן, בעת הגשת בקשה להיתר בניה, לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום עם פקיד היערות. שינוי זה אינו מהווה סטיה ניכרת מתכנית זו, ובלבד שכמות העצים שסיווגם השתנה מעץ לשימור אינו עולה על 10%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6.8**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית או חלקים ממנה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:
  - א. העמדת המבנים, גבהים ומפלסים, פתרונות נגישות, חניה, גדרות וקירות תומכים, גינון, חומרי בניה וחומרי גמר.
  - ב. תשתיות: מים, ביוב, תיעול וניקוז נגר עילי, חשמל, תקשורת, אשפה, תאורת רחוב.
  - ג. הסדרי תנועה, דרכים, שבילים, דרכי שירות, מדרגות.



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>  | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון ביוב להיקף יחיד בתכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה במגרשי המגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש.</p> <p>5. תנאי למתן היתר לתוספת בניה, למבנים קיימים, יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>  |                    |
| <p><b>תשתיות</b></p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. תאורת חוץ:</p> <p>א. רשת הזנת החשמל לתאורת חוץ תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ב. תאורת החוץ תבוצע על עמודים וגופים מיוחדים לשכונה אשר יבחרו בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>ג. גובה העמודים והמרחק ביניהם יקבע לפי תכנון מפורט של הכבישים והרחובות.</p> <p>ד. שימוש בפנסים על עמודי חברת החשמל, כפי שקיים היום, יעשה באישור העירייה בלבד.</p> |                    |
| <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 בפרק ח', וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוכחרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י וזו לא הסכימה להחכירם בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה.</p>  |                    |



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

