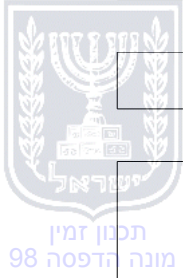


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0666081

אזור תעסוקה ומסחר בפרדס חנה גו"ח 10101 - 178-204



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

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 מצויה בחלקה הצפוני של הישוב וממזרח לרחוב הנדיב (כביש 652). שטח התכנית הוא כ- 60 דונם ובתחומה פועל מתחם תעשייה ומלאכה קיים.

התכנון המוצע נועד להסדיר את מערכת הדרכים ולקבוע הוראות תכנון וזכויות בניה לשימושי תעסוקה ומסחר בשיעור של 200% שטח עיקרי ו- 50% שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת ו- 100% שרות מתחת לכניסה הקובעת.

בנוסף קובעת התכנית הוראות וזכויות בניה למבני ציבור- 120% עיקרי ו- 30% שירות.

בתחום התכנית קיימים שלושה מבנים לשימור, עבורם נקבעו הנחיות תכנון ייעודיות המבטיחות את שימורם. בנוסף, מצויים בתחום התכנית עצים בוגרים יחודיים, עצים אלו מסומנים בתשריט כעצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזור תעסוקה ומסחר בפרדס חנה גו"ח 10101 - 178-204

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

308-0666081

מספר התכנית

59.278 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג 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**
ללא איחוד וחלוקה**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
197552	קואורדינאטה X
710289	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אזור המלאכה הצפוני של פרדס חנה, ממזרח לדרך הנדיב בצפון הישוב.

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**שכונה**

אזור התעשייה צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10100	מוסדר	חלק		37, 39, 41-44, 46
10101	מוסדר	חלק	178-188, 190-204	99, 124

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
ש/ בת/ 502	22 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
15/08/2017	8514	7567	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	353-0138586
07/12/2016	1325	7394	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 308-0093914. הוראות תכנית 308-0093914 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	308-0093914
07/03/2010	2171	6068	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1090/א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ש/1090/א
03/09/1992	4477	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/בת/502 ממשיות לחול.	שינוי	ש/בת/502



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות מחייבות לנושא תנאים להיתר והריסת מבנים.	13: 33 19/06/2019	ענת אסתרליס	15/08/2018	100		מחייב חלקית	תיעוד ושימור
לא		11: 01 03/02/2021	יעקב קום	03/02/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		15: 51 03/02/2021	יעקב קום	03/02/2021	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט	11: 02 19/08/2018	יעקב קום	19/08/2018	2	1: 100	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	13: 58 20/01/2021	צבי נווה	20/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 52 03/02/2021	יעקב קום	03/02/2021	1	1: 1000	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779903	077-9779930	
	פרטי	יעקב חונוביץ (בשם החוכרים)			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים		04-8753836	04-8753462	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779903	077-9779930	
פרטי	יעקב חונוביץ (בשם החוכרים)			פרדס חנה- כרכור	המושב		04-8753836	04-8753462	taba@taba.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836	04-8753836	taba@taba.com
אדריכל	אדריכל	ענת אסתרליס	000	ענת אסתרליס אדריכלית	פרדס חנה- כרכור	(1)	17			anatesterlis@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	צבי נווה	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	
אדריכל	אדריכל	יעקב קום	20281163	סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	בלום לאון	2	077-4020124	077-4020124	Yaki@archk oum.com
מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	

(1) כתובת: ההסתדרות 17, פ. חנה כרכור.



תכנין זמין
מונה הדפסה 98



תכנין זמין
מונה הדפסה 98

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 98

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**

שינוי יעוד הקרקע מ"מלאכה" ל"מסחר ותעסוקה" והגדלת זכויות הבניה והשימושים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממלאכה לייעודי מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים ודרך.
- ב. שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לייעוד מסחר ותעסוקה ושביל.
- ג. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
- ד. תוספת זכויות בניה למסחר ותעסוקה ולמבני ציבור.
- ה קביעת שימושים מותרים.
- ו. הגדלת תכסית.
- ז. תוספת קומות וקביעת גובה מבנים.
- ח. שינוי קווי בנין והוראות למרחק בין מבנים.
- ט. קביעת הוראות בניה.
- י. קביעת הוראות שימור מבנים ועצים בוגרים.
- יא. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- יב. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולפיתוח התשתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 98תכנון זמין
מונה הדפסה 98

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	802 - 800
מבנים ומוסדות ציבור	501A, 501B, 500
שטח ציבורי פתוח	702
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	700, 303, 202
שביל	703, 701
מסחר ותעסוקה	411 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	403
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	702
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	402
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	407
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	802
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	201, 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	700, 202
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	405
זיקת הנאה למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	800
להריסה	דרך מוצעת	202
להריסה	מסחר ותעסוקה	404, 402
להריסה	שטח ציבורי פתוח	702
לשימור	מסחר ותעסוקה	403
לשימור	שטח ציבורי פתוח	702
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	201
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	501A, 501B
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	410, 409
מגרש המחולק לתאי שטח	מתקנים הנדסיים	802
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	201
קו מים 3" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	501A, 501B
קו מים 3" ומעלה	מסחר ותעסוקה	409, 405
קו מים 3" ומעלה	מתקנים הנדסיים	801

3.2 טבלת שטחים

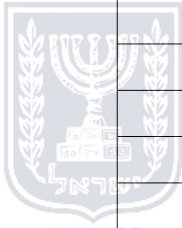
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	461	0.78

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
31.87	18,893	דרך מאושרת
12.08	7,158	מבנה ציבור
41.74	24,743	מלאכה
0.37	218	מתקן הנדסי
13.17	7,805	שטח ציבורי פתוח
100	59,278	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.87	18,894.11	דרך מאושרת
6.20	3,675.35	דרך מוצעת
9.97	5,907.55	מבנים ומוסדות ציבור
40.01	23,719.02	מסחר ותעסוקה
0.42	248.02	מתקנים הנדסיים
0.92	547.02	שביל
10.61	6,287.28	שטח ציבורי פתוח
100	59,278.35	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר, מזנונים ומסעדות, אולמות תצוגה, משרדים פרטיים וציבוריים, מרפאות ותכליות דומות, למעט אולמות ארועים ובידור.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	יהא זה בסמכותה של הוועדה המקומית לסרב להתיר שימוש בקרקע או במבנה אם יהיה בכך, לדעתה, משום מטרד לסביבה.
ב	חניה
	החניונים התת קרקעיים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות באופן שיאפשר רצף הליכה במדרכה.
ג	תנועה
	יש לצמצם את כמות הכניסות מהדרכים למגרשים כך שכול הניתן לשני מגרשים תהייה כניסה אחת משותפת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	לבטחון, חרום, קהילה, רווחה, דת, תרבות, מתקנים הנדסיים, אחסון לוגיסטי וכל מטרה דומה עפ"י סעיף 188 לחוק. יותר שימוש מסחרי בחלקה בתנאי שהיקפו לא יעלה על 15% מזכויות הבניה בחלקה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הבינוי יהיה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ב	הנחיות מיוחדות
	1. ת"ש 501A ו-501B מהווים מגרש אחד לצרכי תכנון ובניה, בת"ש 501A יותרו מבני ציבור למינהם. 2. בתא שטח 501B לא יותרו שימושים כגון: מעון לקשישים, מוסד חינוך, גן ילדים וכיו"ב, בהתאם להוראות תמ"א 18 ס' 15.1 על תיקוניה, האוסרת מיקום שימושים רגישים בקירבת תחנות תדלוק.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון ונוי, מתקני הצללה, ותשתיות ציבוריות ומבנים לשימור.
4.3.2	הוראות
א	בנין לשימור
	סימון מהתשריט: לשימור בתחום השטח הציבורי הפתוח, בתא שטח 702, ישנם שני מבנים לשימור המסומנים בתשריט במספרים 1 ו-2. השימושים בהם יהיו למטרות ציבוריות.

4.3	שטח ציבורי פתוח
	כן יותרו שימושים מסחריים פתוחים לקהל הרחב כגון בית קפה ומסעדה. ההוראות לגבי שימור המבנים יהיו כאמור בסעיף 6.7 להלן.
ב	הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו במועד שיקבע ע"י הועדה המקומית.
ג	פיתוח סביבתי הבינוי בשטח הציבורי הפתוח יהיה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	תנועה לא תתאפשר גישה תחבורתית ממעגל התנועה במפגש הרחובות תדהר/המלאכה לתא שטח 405. הגישה לתא שטח זה תהיה מרחוב המלאכה בלבד.



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.5.2	הוראות

4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	מתקני תשתית בכפוף לקבוע בהנחיות המפורטות בסעיפים הרלוונטים בפרק 6 להלן.
4.6.2	הוראות

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, תשתיות תת קרקעיות, גינון נטיעות ופיתוח נופי.
4.7.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
5	0	(3)	(3)	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		400	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	0	(3) 3.5	(3) 0	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		401	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	0	(3) 3.5	(3) 3.5	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		402	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	(3) 0	(3) 3.5	(3) 3.5	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		403	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(3) 5	5	3.5	3.5	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		404	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(3)	5	5	5	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		405	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	3.5	3.5	1	4	(2) 16		100		50	(1) 200	1000		406	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	(3)	3.5	3.5	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		407	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	(3)	3.5	3.5	1	4	(2) 16		100		50	(1) 200	1000		408	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	3.5	3.5	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		409	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	3.5	3.5	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	1000		410	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	3.5	3.5	1	4	(2) 16	80	100		50	(1) 200	930		411	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5		3	(2) 12	80			30	(4) 120	500		500	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	(6) 5	(6) 5		3	(2) 12	80			30	(5) 120	650	ראה הערה א ברמת הטבלה	501A, 501B	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

6. הוראות נוספות

6.1	קווי תשתית
<p>קווי מים- תאי שטח 801, 802 המסווגים כ"מתקנים הנדסיים" הינם שני מתקני מים של מקורות וביניהם מחבר קו מים של מקורות, בהתאם לתשריט התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי מים לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.</p>	
6.2	תכנית בינוי
<p>לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1 : 500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	
6.3	חניה
<p>א. תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת. החניונים התת קרקעיים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף הליכה במדרכה. ב. תנאי לפיתוח שטחי החניה המוצעים יהיה פיתוח השצ"פ לאורך רחוב הנדיב (תא שטח 702).</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>כללי - בקשה למידע להיתר תלווה במסמך סביבתי/פרשה טכנית להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל. א. איכות אוויר - 1. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה. 2. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או באנרגיה מתחדשות בלבד. 3. לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר. 4. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. ב. שפכים - 1. איכות השפכים תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה. 2. השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של המגרש. ג. ריח- לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה. ד. רעש - 1. מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. 2. לא תותר פעילות מרעישה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים. ה. ניקוז ומי נגר עילי - 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 ומקורות כך שתמנע כניסת</p>	

	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>גשמים לתוכן.</p> <p>2. תהייה הפרדה בין מערכות הניקוז ומערכות השפכים.</p> <p>3. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p> <p>ו. חומרים מסוכנים -</p> <p>1. ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>2. אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ולדו"ח הסיכונים.</p> <p>ז. ניקוז ומי נגר עילי</p> <p>א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום ונגר עילי-</p> <p>1. מיכלי האגירה 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 ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>2. תהייה 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>ח. תנאים להיתר בניה-</p> <p>1. להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוות הדעת תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות וטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים למיזוג החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכת הסניטארית והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ולחו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיתר.</p> <p>3. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.</p> <p>ט. פסולת- היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>י. מיכלי גז ודלק-</p> <p>יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 הפקות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 חשמל</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

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

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן

יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או 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.

תחנות הטרנספורמציה של חברת החשמל בתחום מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה יהיו בחדרים המיועדים לכך בתחום המגרש תוך שמירה על מרחקי הבטיחות הנדרשים.

התחנה תשולב במבנה או בקיר תומך בצורה אינטגרלית מבחינת עיצוב וחומרי הגמר.

במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת

<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>הטרנספורמציה.</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p style="text-align: center;">ביוב וניקוז</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p style="text-align: center;">שימור</p> <p>א. המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע כ- 1, 002, 3 הם לשימור ותיאסר הריסתם. במבנים אלו יותרו פעולות של: שיפוץ, חיזוק ותוספות בניה קלות הנדרשות לצורך הפעלתם לשירות הציבור, הכל עפ"י תיק תיעוד, כאמור להלן.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ולכל התערבות במבנים לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תוספות הבניה והשינויים יהיו בהתאם לתיק התיעוד. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה דיון בוועדת השימור המקומית וקבלת המלצתה.</p> <p>ג. תיק התיעוד המלא יוכן ע"י בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, בהתאם להנחיות מינהל מנהל התכנון או הנחיות תיעוד התקפות בזמן הכנתו, ויאושר על ידי ועדת השימור המקומית.</p> <p>ד. חיזוק המבנים לשימור יהיה, ככול הניתן, פנימי ויבוצע בהתאם לחוות דעת של מהנדס שימור, כחלק מהסקר ההנדסי בתיק התיעוד המלא.</p> <p>ה. תנאי להיתר יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה המצוי בתא השטח בו מבוקש ההיתר. כל שימוש במבנים לשימור יתאפשר רק לאחר הריסת המבנים הקיימים בסמוך להם שהוקמו ללא היתר.</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p style="text-align: center;">איחוד וחלוקה</p> <p>א. תכנית זו הינה תכנית ללא איחוד וחלוקה של מגרשים.</p> <p>ב. יחד עם זאת, בעלי זכויות בקרקע יהיו רשאים להציע חלוקה שונה של מגרשים. במגרשים אשר יוצע בהם שינוי מהחלוקה שבתשריט התכנית, תהיה חובה להכין בהם תשריט איחוד וחלוקה, בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע ולאשרה בוועדה מקומית.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>תנאי להיתר הכולל שימושים העלולים לזהם את מי התהום ותנאי לאישור כל שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, לרבות שימוש בדלקים וחומרים או פסולות המהווים סיכון למי התהום, יהיה הגשת נספח הבוחן את השפעת השימוש או הפעילות המבוקשת בתכנית על מי התהום לאישור איגוד ערים לאיכ"ס. על הנספח להוכיח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שייתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום.</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ב. בכל הנוגע לחיזוק מבנים לשימור יחול האמור סעיף 6.8 - שימור.</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הוראה מיוחדת: עץ האקליפטוס הקיים בתחום דרך מס' 8 מיועד לשימור. בקטע זה נתיבי</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>

6.12

שמירה על עצים בוגרים




הנסיעה בדרך יעקפו את העץ, עפ"י המסומן בנספח התנועה.
כללי:

- א. על תאי השטח 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):
 - ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור בתשריט.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע המנדט הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככול שיידרש.
 - ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.
 - ה. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודה וגידורם.
 - ו. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חלופי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/ העתקה.
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
 - ז. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.13

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 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).
 - 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.
 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 3. חציבה ומילוי
 - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2 בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 - הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 4. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

	<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>בפיתוח הדרכים בתחום התכנית ישולבו עצים בוגרים עפ"י הנחיות אדריכל נוף. לאורך דרך הנדיב ישמרו כל העצים הבוגרים הקיימים משני צידיה ויחודשו נטיעות לאורכה בהתאם לנספח תיעוד ושימור המצורף לתכנית (עמ' 78-80 ו-82,83) ולנספח העצים.</p>	<p>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p>6.15 תשתיות</p> <p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי מים לעניין מיגון הקו/או העתקתו.</p>	<p>6.15</p>
	<p>6.16 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>בעלי הזכויות בקרקע הכלולה בתכנית ישתתפו בהוצאות עריכת התכנית וביצועה, כל אחד עפ"י חלקו היחסי בקרקע הכלולה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.</p>	<p>6.16</p>
	<p>6.17 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.17</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p>6.18 הריסות ופינויים</p> <p>א. תנאי להיתר יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה המצוי בתא השטח בו מבוקש ההיתר.</p> <p>ב. כל שימוש במבנים לשימור יתאפשר רק לאחר הריסת המבנים הקיימים בסמוך להם שהוקמו ללא היתר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הריסה בתא שטח 403:</p> <p>תנאי להיתר להריסה של המבנה הקיים בתא שטח 403, שאינו מסומן לשימור, יהיה הכנת</p>	<p>6.18</p>

הריסות ופינויים	6.18
<p>מסמך תיעוד. סוג המסמך (תיעוד מקדים או תיק תיעוד מלא) ייקבע בהתאם להנחיות וועדת השימור המקומית, וככול שלא הוקמה ועדת שימור, מהנדס הוועדה או מי מטעמו, הבקיא בענייני שימור.</p> <p>ד. פסולת בניין ועפר תפונה לאתר פסולת מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.19
<p>מרחקי בטיחות מתחנת התדלוק - בתחום מרחקי הבטיחות מתחנת הדלק ייאסרו השימושים הרגישים הרשומים בסעיף 15.1 שבהוראות תכנית תמ"א 4/18 על שינוייה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך שבע שנים מיום אישורה.

