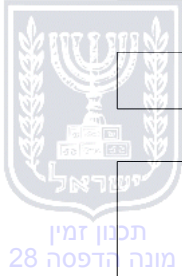


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0740100

מבנה משולב מסחר ומגורים - גוש 10073 חלקה 15



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 :

11/11/2020

להפקיד את התכנית לדוד

09/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 10073, חלקה 15 ברחוב המייסדים, פרדס חנה כרכור. החלקה ממוקמת במתחם 9, תת מתחם 161 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, במיקום מרכזי בליבו של רחוב המייסדים המשמש כעמוד השדרה המרכזי של כרכור.

הרחוב עובר שינויים, התפתחויות ותהליכי התחדשות עירונית המאופיינים בתמהיל בינוי מגוון, שימושי מגורים מגוונים של בניה רוויה וצמודת קרקע לצד שימושים ציבוריים ומסחריים שעיקרים מסחר אלטרנטיבי, בילוי ופנאי.

הפרויקט המוצע בחלקה יכלול עירוב שימושי ממגורים, מסחר ותעסוקה, כולל הקמת מרתף חניה תת קרקעי עבור הנגשת הקרקע לשימושי מסחר, בילוי ופנאי ופיתוח הש.צ.פ הצמוד לחלקה בדופן המזרחית שיהווה מוקד פורה לשימוש הציבור.

בחזית החלקה לרחוב המייסדים קיים מבנה ששימש כעמדת שמירה היסטורית מימי המנדט הבריטי (הוקם בשנת 1936). מבנה זה הוגדר לשימור בתכנית המתאר הכוללנית מס' 353-0138586, בשל חשיבותו ההיסטורית להגנת הישוב ומיקומו המרכזי במרחב.

בנוסף, מוצעת הגדלת הצפיפות וזכויות הבניה ברוח תכנית המתאר המאושרת מס' 353-0138586 ומתן אפשרות לעירוב שימושים בחלקה, באופן בו יופנה מסחר, בילוי ופנאי בקומת הקרקע לחזית רח' המייסדים ולש.צ.פ. הפרוגרמה המוצעת כוללת קומת קרקע מסחרית, ומעליה 5 קומות למגורים שיכללו 32 יח"ד עם אפשרות לשימוש משרדים, סה"כ שטחים עיקריים 3800 מ"ר. מקומות החניה יתוכננו בתת הקרקע. תנועת הולכי הרגל ברצף רחוב המייסדים תקבל עדיפות והתייחסות בתכנון הפיתוח, כולל הקמת קולונדה, גינון והצללות.

שימור עמדת שמירה היסטורית:

בחזית החלקה לרחוב המייסדים קיים מבנה ששימש כעמדת שמירה היסטורית מימי המנדט הבריטי.

עמדת הגנה זו הוקמה בשנת 1936, בימי המרד הערבי הגדול, פרעות תרצ"ו-תרצ"ט. העמדה נבנתה מבטון יצוק כולל חרכי ירי אופקיים בחלקה העליון, והוגדרה לשימור בתכנית המתאר הכוללנית מס' 353-0138586, בשל חשיבותה ההיסטורית להגנת הישוב ומיקומה המרכזי במרחב.

התכנון המוצע מכוח תכנית זו ידגיש את שימור המבנה, התייחסות לערכיו וקיום דיאלוג בין החדש לקיים במרחב הציבורי. העמדה תישמר ותשולב בחווית הרחוב ברוח הנחיות הבינוי שאושרו לרחוב המייסדים מכוח תכנית המתאר הכוללנית מס' 353-0138586.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
מספר התכנית

מספר התכנית

מספר התכנית 308-0740100

1.2 שטח התכנית 4.985 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

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
199340	קואורדינאטה X
708450	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	המייסדים	16	

שכונה כרכור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10073	מוסדר	חלק		15, 188

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/18 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ש/18
17/12/1981	620	2772	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/252 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ש/252
06/02/1986	1341	3299	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/276 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ש/276
15/08/2017	8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
04/12/2000		4939	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/מק/960 ו בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	מק/ש/960/1



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים	15: 53 08/06/2020	שי כץ	31/05/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מלא	08: 07 06/07/2021	תמר דה לה זרדה	05/07/2021			מחייב חלקית	תיעוד ושימור
לא	נספח בינוי ופיתוח	17: 04 04/07/2021	יניב טלמון	04/07/2021		1: 250	מנחה	אדריכלות
לא	נספח עצים בוגרים	13: 40 28/07/2020	שי כץ	13/07/2020		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	17: 43 29/06/2021	אחלאם יעקוב	29/06/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 59 27/06/2021	יניב טלמון	27/06/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית פרדס חנה כרכור		מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933		
	פרטי	מרדכי כהן			תל אביב- יפו	ויטלה מאוריצי	9			yanivtalmon@gmail.com
	פרטי	בני קדושי			פרדס חנה- כרכור	הראל	2			bennyk@metro.co.il
	פרטי	תומר קומרוב			פרדס חנה- כרכור	שד קרן קימת	12			yanivtalmon@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית פרדס חנה כרכור		מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933		
פרטי	מרדכי כהן			תל אביב- יפו	ויטלה מאוריצי	9			yanivtalmon@gmail.com
פרטי	בני קדושי			פרדס חנה- כרכור	הראל	2			bennyk@metro.co.il
פרטי	תומר קומרוב			פרדס חנה- כרכור	שד קרן קימת	12			yanivtalmon@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	מודד	נדיר אבו עטא	1318		פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@gmail.com
אדריכל	אדריכל	תמר דה לה זרדה	41689		חיפה	אידר	א 45	04-8341212		tamar@delazerda.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	כפר קרע (1)	699			ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונים	שי כץ			עין עירון	עין עירון				
	יועץ נופי	אור-לי שפירא	27034		חיבת ציון	המגשימים	19			rotemnof@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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.

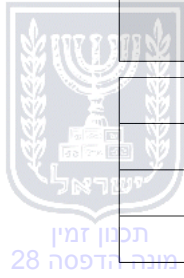
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי לבניה רוויה עם חזית מסחרית לרבות תוספת יח"ד, זכויות בניה, קומות וקביעת הוראות בניה בגוש 10073 חלקה 15.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ב למגורים מסחר ותעסוקה.
2. תוספת שימוש לחזית המסחרית.
3. תוספת יח"ד מ- 9 יח"ד ל- 32 יח"ד.
4. אפשרות להסבת יח"ד לשימוש משרדים בקומה ראשונה.
5. תוספת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת מ- 48% ל- 222% (מתוכם 17% ומרפסות)
6. תוספת קומות מ- 2 ק' ל- 7 ק'.
7. תוספת זכויות לחניון תת קרקעי.
8. שינוי קווי בניין.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבור.
10. קביעת הוראות לשימור מבנה עמדת שמירה.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	3
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56	1.13
מגורים ב'	2,559	51.66
ש.צ.פ.	2,339	47.21
סה"כ	4,954	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56.31	1.13
מגורים מסחר ותעסוקה	2,567.21	51.50
שטח ציבורי פתוח	2,361.26	47.37
סה"כ	4,984.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>שטחים ציבוריים פתוחים כגון גינה ציבורית, פארק שכונתי.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות. 2. מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, ריהוט גן, פיתוח נופי, מצללות. 3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. מתקנים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למחזור. 5. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום מי נגר. 6. תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השצ"פ יתוכנן כיחידה תכנונית אחת עם השצ"פ מצפון לתכנית. יובטח רצף תכנוני לרבות קשר עם הסביבה הגובלת. תכנון השצ"פ יבטיח המשכיות השצ"פ צפונה, ממשק עם הרחוב וייעוד מבני ציבור מדרום. יובטח רצף בין מפלס המסחר לשצ"פ עם ממשק הולם בניהם.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, 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. 2. מבנה לשימור - השימוש במבנה לשימור בתחום הדרך יהיה בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והועדה המקומית לשימור מבנים.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מפורט של הדרכים יעשה בשיתוף אדריכל נוף. 2. רצועת ההליכה במדרכה - תתוכנן ללא קיטועים והפרעות, נקייה מריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוס, פחי אשפה וכל מתקן דומה. רוחב רצועת ההליכה יותאם לעצמת תנועת הולכי הרגל הצפויה ובכל מקרה לא יפחת מ- 1.30 מטרים רוחב. 3. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות למעבר הולכי רגל וריהוט רחוב, שבילי אופניים, יינטעו עצים יוצרי צל וישולבו ערוגות צמחיה. 4. מבנה לשימור: 4.1 עמדת השמירה וסביבתה הקרובה, כולל הבסיס שעליו היא ניצבת תישמר ואין להרוס אותה. 4.2 אין לערוך כל שינוי במבנה או האתר אלא לשקם את דמותו ההיסטורית בלבד. 4.3 ככל ויידרש לחזק את המבנה יעשה הדבר בלי לשנות את המאפיינים הפיזיים שבגינם הוכרז האתר לשימור. 4.4 לא יותרו תוספות בניה או שינויים במבנה שאינם תואמים את דמותו ההיסטורית. 4.5 המבנה ישומר בהתאם להנחיות בתיק התייעוד.

4.3 מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר: חזית מסחרית בקומת קרקע לרבות שימוש למסחר, בילוי, פנאי, בתי קפה, מסעדות, בתי מרקחת, מועדונים, מספרות, מכוני יופי, וכל שימוש אחר שלא מהווה מטרד, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. תעסוקה: תותר הסבה של יחידות דיור לשימוש משרדים בקומת הקרקע ובקומה א'.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תחול חובת פיתוח החזיתות המסחריות.</p> <p>2. בשטח המגרש בחזית הפונה לרחוב תהיה זכות מעבר לציבור.</p> <p>3. דירות גן בקומת קרקע יהיו עורפיות.</p> <p>4. מפלס הכניסה של המבנה בנקדה הצפונית של המגרש יהיה בממשק רציף (ללא מדרגות) עם מפלס הרחוב.</p> <p>5. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>6. יהיו כניסות נפרדות לשימוש המגורים ולשימושים קולטי קהל (משרדים, מסחר).</p> <p>7. פתרון הבינוי בשלב ההיתר יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים.</p> <p>8. תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין, הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בין רחוב המייסדים לשצ"פ ממזרח (כהמשך לרחוב שבזי).</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות		
												16 (1)	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
(10) 448	(9) 5	(8) 3	(8) 3	4	1	(7) 7	(6) 23	(5) 32	50	2175	(4) 1434	(3) 3800	(2)	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן להעביר זכויות בניה (עיקרי ושירות) ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למבנה לשימור.

(2) לפי תשריט.

(3) מתוכים 30%-15% (570-1140 מ"ר) לשימוש מסחר בקומת קרקע ועד 15% (570 מ"ר) לשימוש משרדים בקומה א'.

(4) 30 מ"ר למדרגות ומבואות לקומה - סה"כ 180 מ"ר. ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ליח"ד - סה"כ 384 מ"ר עבור 32 יח"ד, ממ"מ עבור מסחר/משרדים עפי הנחיות פיקוד העורף. אחסנה לפי 10 מ"ר ליח"ד -

סה"כ 320 מ"ר. אחסנה, טכני ושונות עבור מסחר - 250 מ"ר. חדרים טכניים 10 מ"ר לקומה - סה"כ 60 מ"ר, מבואות ומעברים 40 מ"ר לקומה - בסה"כ 240 מ"ר.

(5) 1. במסגרת התכנית יוקצו לפחות 20% יח"ד קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות 2. תותר הסבה של יח"ד לשימוש משרדים בקומה א' בלבד לפי מפתח של 100 מ"ר עיקרי ליח"ד.

(6) 1. גובה המבנה כולל מתקנים, מערכות, מסתורים וחדר יציאה לגג בגובה עד 2.20 מ' ומעקה גג בגובה עד 1.3 מ' מפני רצפת הגג העליון

2. גובה חזית מסחרית לא יעלה על 4.5 מ'

3. גובה קומה א' לא יעלה על 4 מ'.

(7) כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, 5 קומות מגורים וקומת גג עבור חדר יציאה לגג בשטח של עד 15 מ"ר ומתקנים טכניים.

(8) יותר קו בנין 0 לקומה תת קרקעית בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(9) 1. יותר קו בנין 0 לקומה תת קרקעית בהתאם לתשריט. 2. קו בנין קדמי עבור קולונדה ומרפסות - 2.5 מ' עד 70% מרוחב החזית.

(10) 14 מ"ר שטח מרפסת ממוצע ליחיד, סה"כ 448 מ"ר עבור 32 יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 לפחות ותכלול פרטים כגון: מפלסי הפיתוח, העמדת הבניינים וגובהם, הנגישות למגרש ובתוך המגרש, חניות, דרכי שרות ושבילים פנימיים, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני תשתית (מים), ביוב, חשמל תאורה ותקשורת, ניקוז וחלחול, כיבוי אש וכו'), גדרות, קירות תומכים, שטחי גינון ופיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מס' החניות יקבעו בהתאם לתקן חניה ארצי בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. איכות אוויר:</p> <p>1.1 יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>2.1 במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצרו זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. ריח: ינקטו האמצעים לכך שלא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>3. רעש: ינקטו האמצעים לכך שמפלסי הרעש יעמדו במגבלות המותרות בכפוף לכל דין.</p> <p>4. מכלי גז ודלק:</p> <p>4.1 יותרו מכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>4.2 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>5. לבקשה תצורף חוות דעת סביבתית ו/או אקוסטית, שתתייחס לפתרונות הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה בנושאים כגון: האמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר, תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, מיקום המתקנים וטיפול בהם (מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה וכו'), התייחסות למערכות הסניטאריות, הטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי ריחות.</p> <p>6. תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>"כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p>	<p>6.4</p>



ייתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

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 ייתן 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ייתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא



6.4	חשמל
	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."
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>1.2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>2. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>3. מתקנים טכניים</p> <p>3.1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>3.2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>4. מיכלי גז ודלק</p> <p>יותר צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>5. דודים</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג</p> <p>6. ביוב:</p> <p>התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>7. מים:</p> <p>7.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית. 7.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות</p> <p>8. פסולת:</p> <p>המבנים יתוכננו כך, שיכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>

6.6	ניהול מי נגר
<p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ, קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
6.8	פיקוד העורף
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
6.9	פיתוח סביבתי
<p>1. בתכנון יש להבטיח מרחב ציבורי מזמין, איכותי ובקנה מידה המעודד שהייה ופעילות הולכי רגל למגוון אוכלוסיות. בכלל זה אמצעים כגון: הצללת עצים, ריהוט רחוב, הימנעות ככל הניתן מגידור וקירות, יצירת מגוון פעילויות למגוון גילאים, עיצוב אסתטי, דגש על תאורה ליצירת תחושת בטחון, תכנון מעברים רציפים ובטוחים להולכי רגל וכו'.</p> <p>2. בתכנון יש להימנע מאלמנטים של קירות אטומים לאורך השבילים ויצירת מכשולים פיזיים שיקטעו ויחסמו את המעברים להולכי רגל.</p> <p>3. תכנון השבילים יהיה איכותי ומזמין ברוחב מספק ויכלול שילוב של הצללת עצים, ריהוט רחוב, תאורה, ריצוף וחומרי גמר איכותיים, פתרונות להתגברות על טופוגרפיה תלולה, מעקות מתאימים, וכו'.</p> <p>4. מתקנים לחניית אופניים ישולבו ויתוכננו ברצף עם שבילי האופניים ועם שבילי הולכי הרגל הסובבים.</p> <p>5. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים - ייעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל השצ"פ הכלוא בין רחובות המייסדים, מכורה וניצנים. בתכנית הפיתוח לביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, יסומנו עצים ומתקני הצללה שישמשו את הציבור הרחב. תכנית לשצ"פ תיערך ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>תנאים לטופס 4, תעודת גמר או היתר אכלוס:</p> <p>1. פינוי השטחים הציבוריים מכל מבנה ומחסום.</p> <p>2. ביצוע נטיעות בתחום התכנית בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב העירונית</p> <p>4. התקנת האמצעים הנדרשים שנדרשו ע"פ חוה"ד הסביבתית שהוגשה בשלב ההיתר למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין זה.</p>	
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר</p>	

<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים ושלבי הביצוע לביצועם. תכנית הבינוי תציג ותתייחס למימון מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>2. אישור תצ"ר.</p> <p>3. קביעת שלבי ביצוע בתאום עם הרשות המקומית לעניין פיתוח שטחי ציבור ותשתיות.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי מסחר/חניון תת"ק ותואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>5. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>6. הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדרה הדפסה 28 תכנון זמין</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>8. רישום זיקת הנאה למעבר ציבור בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 1 (מגורים).</p> <p>9. בקשה להיתר תכלול תכנון פיתוח לחזיתות מסחריות.</p> <p>10. תנאי לתחילת העבודות בתחום תא שטח 1 (מבנה מגורים) יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתרשים היערכות הקבלן באתר.</p> <p>11. תנאי להצבת עגורן בתחום תא שטח 1 (מבנה מגורים) שגובהו חורג מהגובה העליון המצוין בתכנית יהיה אישור מערכת הביטחון.</p> <p>12. לא תבוצענה עבודות כלשהן במבנה המיועד לשימור ובסביבתו כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לעמדת השמירה, שתכלול גם שילוט הסבר המבוסס על תיק התיעוד על פי הנחיות הועדה המקומית וקבלת המלצת ועדת השימור.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לעמדת השמירה, שתכלול גם שילוט הסבר המבוסס על תיק התיעוד על פי הנחיות הועדה המקומית וקבלת המלצת ועדת השימור.</p>	

<p style="text-align: center;">היטל השבחה</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

<p style="text-align: center;">7.1 שלבי ביצוע</p>	<p style="text-align: center;">7.1</p>
--	---

<p style="text-align: center;">7.2 מימוש התכנית</p>	<p style="text-align: center;">7.2</p>
--	---

תנאי לדיון במתן היתר בניה ראשון בכל שלב ושלב יהיה הגשת חו"ד הרשות המקומית לעניין מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים נדרשים. על הרשות המקומית להעביר את חוות דעתה תוך 30 יום מרגע שמועברת אליה פניה בכתב בנושא זה. ככל ולא תתקבל חו"ד בפרק הזמן האמור, ניתן יהיה לדון במתן היתר בניה ראשון בכל שלב ושלב בכפוף להבטחת מענה מלא לצרכים הציבוריים בהתאם לנספח פיתוח השטחים הציבוריים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים למימוש ושטחים ציבוריים פתוחים.