

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0938951

מבנה משולב מסחר ומגורים - גוש 10074 חלקות 336,338



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2022

לאשר את התוכנית

30/10/2022

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 חלה בגוש 10074 חלקה 336 - בייעוד מגורים ומסחר, ובחלקה 338 - בייעוד מגורים א'. על החלקות חלקה תכנית ש/198 משנת 1979 (יורשי ש.גרטן).
 החלקות צמודות זו לזו ונמצאות בלב כרכור, בין רחוב המושב לרחוב המייסדים, שניהם צירים לעיבוי עירוני ע"פ תכנית המיתאר.

הסביבה מאופיינת בהתחדשות עירונית, בניה רוויה ועירוב שימושי מסחר ומגורים לצד צמודי קרקע. תכנית זו באה לשנות את יעוד הקרקע של חלקה 338 (חלקה בייעוד מגורים א' הכלואה בין יעודי קרקע המיועדים לבניה רוויה) לייעוד מגורים ומסחר, התכנית מציעה לאחד את חלקה 338 עם חלקה 336 הצמודה אליה, לטובת הקמת מבנה משולב בן מרתף חניה + קומת קרקע מסחרית + 5 קומות למגורים.

יתרונות התכנית- ניצול יעיל של הקרקע בהלימה למגמות התכנון וצו השעה, עירוב שימושים במוקד עירוני קיים, חיזוק סימטת הדורות וחיבור רח' המושב ורח' המייסדים דרכה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה משולב מסחר ומגורים- גוש 10074 חלקות 336,338

| | |
|-----------|------------------------|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית |
|-----------|------------------------|

מספר התכנית 308-0938951

שטח התכנית 1.749 דונם

| | |
|------------|------------------|
| סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
|------------|------------------|

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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 | 199525 |
| קואורדינאטה Y | 708800 |

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה מגרש 10074, חלקות 338,336 בסמוך לסימטת הדורות.

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 | המושב | | |

שכונה המייסדים- כרכור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10074 | מוסדר | חלק | 336, 338 | |

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ש/ 18 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול. | 1940 | 2236 | | 26/08/1973 |
| ש/ 198 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 198 ממשיכות לחול. | 2547 | 1757 | | 28/06/1979 |
| ש/ 252 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 252 ממשיכות לחול. | 2772 | 620 | | 17/12/1981 |
| 353-0138586 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0138586 ממשיכות לחול. | 7567 | 8514 | | 15/08/2017 |



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 |
| כן | | 11: 50 03/05/2022 | יניב טלמון | 25/04/2022 | 1 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | | 15: 54 30/03/2022 | יורם וגשל | 28/02/2022 | 10 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 16: 20 21/03/2022 | יניב טלמון | 20/03/2022 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה וחניה | 10: 58 09/03/2022 | אחלאם יעקוב | 01/03/2022 | 1 | 1: 100 | מנחה | תנועה |
| לא | | 10: 06 17/02/2021 | יניב טלמון | 16/02/2021 | 1 | 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 |
|----------------|------|------------------|---------------|----------|--------------------|-------|-----|-------|-----|-------------------------|
| | פרטי | יעקב חונוביץ (1) | | | פרדס חנה- כרכור | המושב | | | | honovich@ 017.net.il |
| | פרטי | ורד חונוביץ | | | פרדס חנה- כרכור | המושב | | | | honovich@ 017.net.il |
| | פרטי | ישי לבנה | | | פרדס חנה- כרכור | המושב | | | | honovich@ 017.net.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מסי ת.ז של חונוביץ יעקב 5105821, כתובת: מסי ת.ז של חונוביץ יעקב 5105821.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|--------------------|-----------|-----|-------|-----|---------------------|
| פרטי | יעקב חונוביץ | | | פרדס חנה- כרכור | המושב (1) | | | | honovich@017.net.il |

(1) כתובת: מסי ת.ז של חונוביץ יעקב 5105821.

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 |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|--------------------|------------|-----|-------|-----|---------------------------|
| | עורך ראשי | יניב טלמון | 11695635 | | פרדס חנה- כרכור | אלכסנדרוני | 16 | | | yanivtalmon @gmail.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|--------------------|----------|-----|-------|-----|-------------------------|
| | מודד | מוחמד גנאים | 1259 | | פרדס חנה- כרכור | המושב | 42 | | | mo59idan@gmail.com |
| | אגרונום | יורם וגשל | | | חיבת ציון | הראשונים | 3 | | | yoram.vagshal@gmail.com |
| | יועץ תחבורה | אחלאם יעקוב | 8551033 | | כפר קרע | (1) | | | | ahlam.yakub@gmail.com |

(1) כתובת : ת.ד 699.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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, איחוד חלקות, תוספת זכויות בניה ויח"ד, וקביעת הוראות בינוי בחלקות 336+338.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע בחלקה 338, ממגורים א', למגורים ומסחר.
2. איחוד חלקות 336 + 338.
3. תוספת זכויות בניה ויח"ד.
4. קביעת קו בנין.
5. תוספת קומות.
6. קביעת הנחיות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|----------|------------------------|--------------|----------------|
| דרך מוצעת | 1 | בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ומסחר | 338, 336 |
| מגורים ומסחר | 338, 336 | בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 1 |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ומסחר | 338, 336 |
| | | הנחיות מיוחדות | מגורים ומסחר | 338 |
| | | זיקת הנאה | דרך מוצעת | 1 |
| | | זיקת הנאה | מגורים ומסחר | 336 |
| | | מבנה להריסה | מגורים ומסחר | 338, 336 |
| | | קו בנין עילי | מגורים ומסחר | 338, 336 |
| | | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 1 |
| | | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ומסחר | 338, 336 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|----------|--------|
| מגורים א | 1,075.71 | 61.49 |
| מגורים ומסחר | 673.69 | 38.51 |
| סה"כ | 1,749.4 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 47.99 | 2.74 |
| מגורים ומסחר | 1,701.44 | 97.26 |
| סה"כ | 1,749.44 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | דרך מוצעת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | 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. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מגורים ומסחר |
| 4.2.1 | שימושים |
| | 1. קומת קרקע- מסחר, משרדים, קליניקות ומרפאות, בנוסף יותרו דירות גן בעורף המבנה שאינו פונה לרחוב. 2. קומות 1-5: מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 30 מ"ר עבור האדם המתגורר באותה יחידת מגורים. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח בחזית המערבית תותר חזית מסחרית עם פתחים בקו בניין אפס |
| ב | זיקת הנאה תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתשריט, בתחום זיקה ההנאה יותרו השימושים הבאים: 1. מעבר להולכי רגל 2. חניה תפעולית וחניה נגישה עבור המסחר. 3. פרגולות, קולונדה וריהוט רחוב עבור המסחר. 4. גינון ונטיעות. |
| ג | הנחיות מיוחדות האזור המסומן בתשריט כאזור להנחיות מיוחדות הינו תחום השפעת תחנת הדלק. יש לפעול באזור זה בהתאם להוראות תמ"א 4/18. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר שטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | | |
|----------------------------|------------------|-------|-------------------------|-------------------|------------|---|-----------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי (6) 3 | צידי- ימני (5) | | | | | מעל הכניסה הקובעת (4) 6 | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | שרות | | | | | עיקרי |
| 300 | (7) | 4 | (6) 3 | (5) | (4) 6 | 24 (3) | 25 | 50 | 1749 (2) | 1460 | (1) 2350 | 1749 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר | | |

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:

זכויות בניה ממוצעות ליח"ד יעמדו על 100 מ"ר ברוטו (ללא שטחי מרפסות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 88 מ"ר ממוצע ליח"ד*25 יח"ד = 2200 מ"ר + 150 מ"ר למסחר.

(2) 1. יותר מרתף בקונטור המגרש 2. יותר מחסנים ומערכות טכניות ובתנאי שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(3) יותר חדרי יציאה אל הגג ואלמנטי הסתרת מערכות מעל הגובה המצויין.

(4) קומת קרקע + 5 קומות מגורים.

(5) קו בניין מזרחי: 1. יותר קו בנין 0 עם חלקה 335 בקומת הקרקע עפ"י תשריט, קו בניין עילי 3 מ'2. קו בניין לחלקה 337 יהיה 4 מ'3. קו בניין למרפסות יהיה 2 מ'.

(6) קו בניין מערבי: 1. עפ"י תשריט 3. קו בניין למרפסות וקולונדה יהיה 2 מ'.

(7) 1. קו קדמי לפי תשריט. 2. קו בניין עילי מקומה 4-5 לפי תשריט. 3. תותר קולונדה עד 3 מ' מקו בניין קדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. הבינוי הפונה לסמטת הדורות לא יעלה על ארבע קומות: האגף הכולל 6 קומות, יורחק מקו חזית המבנה הפונה לסמטת הדורות ב- 10 מ'.
2. העצים המסומנים כעצים מס' 1-3,14 בנספח הבינוי, הינם עצים לבדיקה. בשלב הרישוי תיבחן האפשרות לשמרים.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש.
2. תקן החניה יעמוד על מקום חניה אחד עבור כל יחיד (1: 1).
3. שימוש המחסר יהיה פטור מחניות, פרט לחניות נגישות שיתוכננו עפ"י התקן.

6.3**חשמל**

תיקשורת וחשמל
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: -20.00 מ'
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

| | |
|-----|--|
| 6.3 | חשמל |
| | <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| | <p>יותקנו בתחומי שטח המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> |
| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> |



| שמירה על עצים בוגרים | 6.5 |
|---|-----|
| <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> | |
| תנאים בהליך הרישוי | 6.6 |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה :</p> <p>1. הצגת תכנית בינוי אשר תערך בליווי אגרונום ותכלול שימור אופטימלי של עצים קיימים בגבולות המגרש ובהיקפו.</p> <p>2. קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. שמירה על מרחק 40 מ' לפחות בין האלמנטים של תחנת התדלוק הסמוכה לבין קו הבניין בתכנית זו, בהתאם להוראות תמ"א 18/4. כל סטייה מקו בניין זה תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק.</p> | |
| תשתיות | 6.7 |
| <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב :</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור 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>ב. מים : אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> | |

| | |
|------------|---|
| 6.7 | תשתיות |
| | ג. פסולת : פסולת - הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 / 4. פתרונות אשפה ומחזור פסולת יאושרו מול מחלקת איכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר בניה |
| 6.8 | זיקת הנאה |
| | רישום זיקת ההנאה המסומנת תחת יעוד מגורים ומסחר בטאבו יהווה תנאי לקבלת היתר בניה. |
| 6.9 | הריסות ופינויים |
| | א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. |



| | |
|------------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | מיידי |



(תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 308-0938951 מבנה משולב מסחר ומגורים- גוש 10074 חלקות 338,336

| מצב יוצא | | | | | | | מצב נכנס | | | | | נתוני המקרקעין | | | | | |
|--------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-------------------|----------|-----------|-------------------|------------------------------------|--|-----------------------|----------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------|-------|---------|---------|
| תאריך חתימה הבעלים | חתימת הבעלים | ייעוד המגרש המוקצה | חלקים במגרש (באחוזים) | שטח המוקצה (במ"ר) | מס המגרש | מס התמורה | ייעוד החלקה המגרש | החלקים כבעלות או בזכויות (באחוזים) | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מס' זהות או מס' האג"ר | שם החוכר הרשום | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הרשום (במ"ר) | חלקה' | מס' גוש | מס' ד |
| 26-04-22 | אנו תנ"כ | מגורים ומסחר | 25.11% | 270/1075 | | | מגורים א | 270/1075 | | 33447673 | | חונביץ ורד | | | | | |
| 26-04-22 | וי' אבני | מגורים ומסחר | 25.11% | 270/1075 | | 338 | מגורים א | 270/1075 | | 28899094 | | לבנה ישי | 1075 | 1075 | 338 | 10074 | |
| 26-04-22 | סוכני | מגורים ומסחר | 49.76% | 535/1075 | | | מגורים א | 535/1075 | | 977257 | | חונביץ רבקה רות לבית גרטן | | | | | |
| 26-04-22 | סוכני | מגורים ומסחר | 92.87% | 625/673 | | 336 | מגורים ומסחר | 673/673 | | 5105821 | | חונביץ יעקב | | | | | |
| 26-04-22 | סוכני | מגורים ומסחר | 7.13% | 48/673 | | 1 | מגורים ומסחר | 0 | | 500288007 | | מ"מ פרדס חנה כרכור | 673 | 673 | 336 | 10074 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | סך הכול |



מס' רשיון- 11695635

חתימת עורך התכנית:

שם עורך התכנית- יניב טלמון

יניב טלמון
אדריכל רשום
מ.ר. 11695635