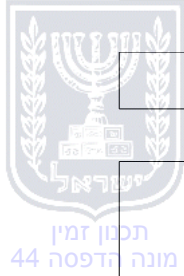


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0999284

שינוי הוראות בניה לגוש 10074 חלקה 102-101



חיפה

מחוז

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:

07/08/2023

לאשר את התוכנית

12/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005154208/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשטח של כ-13.7 דונם, בגוש 10074, חלקות 101, 102, בחלקה הדרומי של שכונת גני חן בכרכור, בין רחוב קדמה ממזרח ורחוב ירושלים ממערב.

החלקות ממוקמות במתחם 9, תת מתחם 189,192 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ. רחוב דרך הבנים מהווה ציר תנועה מרכזי ומשמעותי המחבר בין פרדס חנה לכרכור ובהמשכו לכיוון מערב מוגדר כציר עיבוי עירוני ע"פ תכנית המתאר, תחום התכנית גובל מצדו המזרחי בדרך קדמה, המהווה ציר תנועה המרכזי המחבר לכפר פינס ולעין עירון. חלקות 101,102 שתיהן מייצרות דופן בנויה משני צידי רחוב דרך הבנים מרח' ירושלים עד לחיבורו עם רחוב קדמה.

האזור מתאפיין בשימושי קרקע מעורבים, כולל מגורים צמודי קרקע, גני ילדים ושטחי ציבור, ומבנה מסחרי קיים משולב משרדים בקצה רח' דרך הבנים ובו חלה תכנית ש/508 משנת 1991, המורכבת מייעודי הקרקע הבאים- אזור מגורים א', שטח לבנייני ציבור, שביל להולכי רגל, דרך, ושטח משולב לבנייני ציבור וציבורי פתוח. במסגרת תכנית זו מוצעת הקמת שכונת מגורים בת 60 יח"ד המורכבת ממבני מגורים בני 3 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה שלישית בנסיגה כלפי הרחוב) וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. לשם כך מוצעת בתכנית הגדלת צפיפות המגורים מ-2 יח"ד לדונם במצב הקיים לכ-4.5 יח"ד לדונם במצב המוצע, והגדלת אחוזי הבניה.

בנוסף, מוצע שינוי יעוד הקרקע בתחום התכנית ממגורים א' למגורים ב', ושינוי יעוד קרקע בפינת הרחובות קדמה-הבנים, מגרש 300 ממבני ציבור למגורים ב', ומנגד שינוי יעוד לחלק מחלקה 102 (תא שטח 100) ממגורים א' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, באופן שיאפשר רציפות בשטחי המגורים ובשטחים הציבוריים, ישפר את אפשרויות המימוש בשטחי הציבור וישדרג את איכויות השטח הפתוח. השטח של ייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה מורכב מ-1800 מ"ר הקיימים בתא שטח 101 + 835 מ"ר שהוספו בתא השטח 100 מכח ביטול היעוד הציבורי בחלקה 101.

התכנית תשמור על המערכת האורטוגוונלית של הרחובות במתחם ברוח תכנית המתאר, ותאפשר ניצול יעיל של הקרקע ותרומה לשדרוג המרחב הציבורי.



תכנון זמין
הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 101-102 שינוי הוראות בניה לגוש 10074 חלקה 101-102

ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0999284

1.2 שטח התכנית 13.761 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	200086
קואורדינאטה Y	709123

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 101-102 גוש 10074 - רחוב דרך הבנים, פרדס חנה.

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	דרך הבנים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק		101-102

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
308-0120766	22, 230, 24 - 26, 270, 280, 29 - 33, 36, 370, 380, 390, 400, 41 - 43

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/18, הוראות תכנית ש/18 לא יחולו בתחום תכנית זו.	1940	2236		26/08/1973
ש/ 205	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/205, הוראות תכנית ש/205 לא יחולו בתחום תכנית זו.	2646	2132		24/07/1982
ש/ 210	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/210, הוראות תכנית ש/210 לא יחולו בתחום תכנית זו.	2661	96		30/09/1980
ש/ 383	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	3543	1345		15/03/1988
ש/ 508	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/508, הוראות תכנית ש/508 לא יחולו בתחום תכנית זו.	4243	4912		01/09/1994
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017
מק/ ש/ 508 /א	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/מק/ 508 א, הוראות תכנית ש/מק/ 508 א לא יחולו בתחום תכנית זו.	4589			20/11/1997
ש/ מק/ 383 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	5056			24/02/2002
ש/ מק/ 930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930. הוראות תכנית ש/ מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	6575	4037		14/04/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ש/ מק/ 950 /א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 /א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 /א תחולנה על תכנית זו.	5068			23/04/2002
<u>ש/ 1123 /א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1123 /א. הוראות תכנית ש/ 1123 /א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328		05/04/2005
<u>308-0120766</u>	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית 308-0120766, הוראות תכנית 308-0120766 לא יחולו בתחום תכנית זו.	7532	7062		27/06/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	טבלאות איזון והקצאה	20: 04 16/01/2024	רענן הלר	14/01/2024	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	10: 24 31/01/2024	רענן הלר	14/01/2024	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	12: 48 11/09/2022	צמרת קניזניק	08/09/2022	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	13: 23 15/12/2023	יניב טלמון	10/12/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	07: 23 20/12/2023	אחלאם יעקוב	19/09/2023	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 22 14/07/2021	יניב טלמון	13/07/2021	1	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתו"ב פח"כ		ועדה מקומית לתו"ב פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933		r.arye@par- des-hanna- karkur.muni .il
	פרטי			שי חי יזמות והשקעות בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המעלה				iidan@shay hai.co.il

1.8.2 יזם

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	11695635		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon @gmail.com
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	רענן הלר	473		חדרה	הלל יפה	28	04-6340020		
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	כפר קרע				ahlam.yakub @gmail.com
מודד	מודד	חסן כנאענה	1465		פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון חברתי אורבני	יועץ	צמרת קניזניק			בנימינה- גבעת עדה	בנימינה (1)		04-6568485		

(1) כתובת : ת.ד 313.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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**

קביעת הוראות בינוי, הגדלת צפיפות וזכויות בניה, ושינוי ביעודי הקרקע בגוש 10074, חלקה 101-102.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע בחלקה 102 (חלק) ממגורים א' במצב מאושר לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד הקרקע בחלקה 101 (חלק) מגרש 300 ממבני ציבור במצב מאושר למגורים ב'.
3. תוספת יח"ד מ- 18 יח"ד ל- 60 יח"ד בצפיפות של כ- 4.5 יח"ד/ד'.
4. תוספת זכויות בניה עיליות למגורים מכ- 42% לכ- 75%.
5. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות כ- 16%.
6. תוספת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור מכ- 60% לכ- 174%.
7. שילוב שימוש מסחרי לבית קפה פינתי ביעוד משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
8. תוספת קומות מ- 2 קומות ל- 2.5 קומות (3 קומות הכוללות קומה עליונה בנסיגה כלפי רחוב).
9. שינוי קווי בנין.
10. קביעות הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
11. קביעת הוראות בינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10 - 16, 2 - 9
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	101, 100

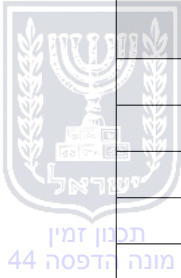
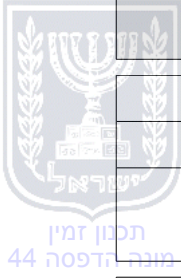
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1, 10 - 16, 2 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	101, 100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	835	6.07
מגורים א	11,128	80.85
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,800	13.08
סה"כ	13,763	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	11,140.96	80.89
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,632	19.11
סה"כ	13,772.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים לא תותר גישה חיצונית למרתף, הגישה למרתף תהיה מתוך הדירות בקומת הקרקע.
ב	רישום זיקת הנאה רישום זיקת הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל יבוצע בהתאם לפתרון התנועתי שיאושר במסגרת התכנון המפורט.
ג	איחוד וחלוקה החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח לתכנית זו.



4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. מיועד לבנייני ציבור תוך שילוב עם שטח ציבורי פתוח המיועד למתקני ספורט ומתקני משחקים- מבני חינוך, גני ילדים, בתי ספר, מרכז נוער, ספורט, קונסרבטוריון, ספרייה, ושרותי חינוך קהילתי, מבני תרבות, דת, רווחה ובריאות. 2. מסחר עבור בית קפה. שימוש בית קפה יתאפשר בתא שטח 100 בלבד.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שרות
18.75	5	3	(4) 3	3	1	(3) 3	(2) 10.5	3	75	(1) 150	435	200	101	חלקה	1	מגורים ב'	מגורים ב'
12.5	4	3	3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	2	75	(1) 100	290	200	101	חלקה	2	מגורים ב'	מגורים ב'
18.75	5		(4) 3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	3	75	(1) 150	435	200	101	חלקה	3	מגורים ב'	מגורים ב'
18.75	(5)		(4) 3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	3	75	(1) 150	435	200	101	חלקה	4	מגורים ב'	מגורים ב'
12.5	4	3	(4) 3	3	1	(3) 3	(2) 10.5	2	50	(1) 100	290	200	101	חלקה	5	מגורים ב'	מגורים ב'
12.5	5	3	3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	2	50	(1) 100	290	200	101	חלקה	6	מגורים ב'	מגורים ב'
12.5	4	3	(4) 3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	2	50	(1) 100	290	200	101	חלקה	7	מגורים ב'	מגורים ב'
12.5	5	3	(4) 3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	2	50	(1) 100	290	200	101	חלקה	8	מגורים ב'	מגורים ב'
18.75	(5)		3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	3	75	(1) 150	435	200	101	חלקה	9	מגורים ב'	מגורים ב'
18.75	5		(4) 3	3	1	(3) 3	(2) 10.5	3	75	(1) 150	435	200	101	חלקה	10	מגורים ב'	מגורים ב'
50	5		(4) 3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	8	200	(1) 400	1160	200	102	חלקה	11	מגורים ב'	מגורים ב'
18.75	5	3	3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	3	75	(1) 150	435	200	102	חלקה	12	מגורים ב'	מגורים ב'
18.75	5	3	(4) 3	3	1	(3) 3	(2) 10.5	3	75	(1) 150	435	200	102	חלקה	13	מגורים ב'	מגורים ב'
43.75	5		(4) 3	(4) 3	1	(3) 3	(2) 10.5	7	175	(1) 350	1015	200	102	חלקה	14	מגורים ב'	מגורים ב'
50	(5)		3	3	1	(3) 3	(2) 10.5	8	200	(1) 400	1160	200	102	חלקה	15	מגורים ב'	מגורים ב'
37.5	(5)	(4) 3			1	(3) 3	(2) 10.5	6	150	(1) 300	870	200	101	חלקה	16	מגורים ב'	מגורים ב'
375					1	(3) 3	(2) 10.5	60	1500	(1) 3000	8700	200	חלקות 101-102			<סך הכל>	מגורים ב'
	5		3	(9) 0	1	(8) 3	(2) 10			(7) 167	(6) 1352.5		102	חלקה	100	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	5		(9) 3	(9) 3	1	(8) 3	(2) 10			(7) 360	(10) 2700		102	חלקה	101	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

- א. מרחק בין מבנים יהיה 6 מ' לפחות או אפס בהסכמת שכן.
ב. ניתן לנייד זכויות בניה (עיקרי ושירות) ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
ד. מתוך השטחים העיקריים בייעוד מגורים ב', יותר משרד בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד לבעל מקצוע חופשי בתחום הדירה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממוצע 50 מ"ר ליחיד כולל ממי"ד.
(2) בנוסף יותר מעקה גג ומסתור מערכות בגובה 1.2 מ'.
(3) 2.5 קומות, קומה עליונה בנסיגה של 2 מ' לפחות כלפי הרחוב.
(4) 3 מ' או אפס בהסכמת שכן.
(5) קווי בניין בהתאם לתשריט.
(6) לפי 150% משטח המגרש + 100 מ"ר למסחר (עבור בית קפה).
(7) לפי 20% משטח המגרש.
(8) קומה שלישית תבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות כלפי חזית רחוב.
(9) קו בניין בין תא שטח 100 ו- 101 יהיה אפס.
(10) לפי 150% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	<p>לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי לכל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 לפחות ותכלול פרטים כגון: מפלסי הפיתוח, העמדות הבניינים וגובהם, הנגישות למגרש ובתוך המגרש, חניות, דרכי שרות ושבילים פנימיים, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, גדרות, קירות תומכים, שטחי גינון ופיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.3	תשתיות
	<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 אוויר, 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 צובר/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 שמשוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>7. מים:</p> <p>7.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>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>תשתיות</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם/שכונה בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים. מי הנגר יטופלו בתחום המגרש ולא יופנו לשטחים ציבוריים.</p> <p>2.1. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>2.1.1. לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2.1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2.1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>2.1.4. במרתפים וקומות תת קרקעיות:</p> <p>2.1.4.1. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>2.1.4.2. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>2.2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>2.4. שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2.5. דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>2.6. מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	<p>6.4</p>
<p>חשמל</p> <p>"כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית. 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 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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p>	<p>6.5</p>





	חשמל	6.5
	<p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>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.</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 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 עבודות 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>	
	פסולת בניין	6.6
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לנוהל פינני מוסדר של פסולת בניין בהתאם לסעיף 56(א)(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 תשע"ו.</p>	
	פיקוד העורף	6.7
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.8
	<p>על תאי שטח 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):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש מונה הדפסה 44 בתקנות התכנון והבניה. יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>1. כל בקשה להיתר למבני המגורים תלווה במסמך למניעת מטרדים בזמן הבניה למבני הציבור הקיימים, ובהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בכל חלקה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש לאישור הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7. ביצוע התכנית	
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44