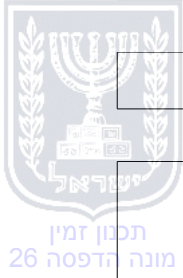


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0940312

שינוי בהוראות בניה קפה טיצ'ר גוש 10074 חלקה 266 בפח"כ



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 חלה בגוש 10074, חלקה 266 ברחוב המייסדים, פרדס חנה כרכור. החלקה ממוקמת במתחם 9, תת מתחם 159 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, בליבו של רחוב המייסדים המשמש כעמוד השדרה הראשי של כרכור.

רחוב המייסדים עובר שינויים, התפתחויות ותהליכים של התחדשות עירונית ומאופיין בתמהיל בינוי מגוון, כולל שימושי מגורים מגוונים של בניה רוויה וצמודת קרקע, לצד שימושים ציבוריים ומסחריים שעיקרים מסחר אלטרנטיבי, בילוי ופנאי.

בחלקה זו קיים מבנה בשטח של כ- 163 מ"ר, שנבנה בשנת 1928. מבנה זה נבנה במקור כ"קפה טיצ'ר", בית הקפה הראשון שנבנה בכרכור ושימש כמסעדת פועלים עבור חיילי הצבא הבריטי בשנות ה-30.

מבנה זה משמש כיום כפאב "הכהן" ומהווה מוקד פעילות ובילוי על רח' המייסדים. בתכנית זו מוצע לעבות את הבינוי עפ"י תכנית המתאר המאושרת מס' 353-0138586 ולאפשר עירוב שימושים בחלקה, באופן בו יופנה מסחר, בילוי ופנאי בקומת הקרקע לחזית רח' המייסדים, תוך מתן אפשרות לשילוב פונקציות מגורים בקומות העליונות ובחלקו האחורי של המגרש, ועמידה בתקני התנועה והחניה.

בתכנית מוצעת הרחבת המסחר בקומת הקרקע, תוך שיפוץ המבנה ההיסטורי ושילובו בפתרון הבינוי המוצע ברוח הנחיות הבינוי שאושרו לרחוב המייסדים מכוח תכנית המתאר.

השטח העיקרי המוצע בתכנית מהווה 85% משטח המגרש עפ"י תכנית המתאר הכוללת + 5% עבור שימור המבנה ההיסטורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה קפה טיצ'ר גוש 10074 חלקה 266  
בפח"כ

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

308-0940312

מספר התכנית

1.083 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	199300
קואורדינאטה Y	708755

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית חלה בגוש 10074, חלקה 266 ברחוב המייסדים, פרדס חנה כרכור.

**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	47	

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		265-266

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1971		1235	1705	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/17, הוראות תכנית ש/17 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/17
26/08/1973		2236	1940	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/18, הוראות תכנית ש/18 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/18
17/12/1981		620	2772	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/252, הוראות תכנית ש/252 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/252
16/05/1996		3369	4409	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/374, הוראות תכנית ש/374 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/374
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	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/מק/ו/960, הוראות תכנית ש/מק/ו/960 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	מק/ש/ו/960
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1123/א. הוראות תכנית ש/1123/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1123/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מפת סקר עצים בוגרים	17: 39 28/06/2021	יניב טלמון	28/06/2021			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	13: 38 05/02/2023	יורם וגשל	28/06/2021			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	05: 53 19/03/2023	תמר דה לה זרדה	28/02/2023			מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח הליכתיות	14: 25 17/01/2023	יניב טלמון	29/08/2021			מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי	15: 20 02/03/2023	יניב טלמון	17/01/2023		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 30 17/01/2023	יניב טלמון	17/01/2023		1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 22 19/07/2023	יניב טלמון	19/07/2023		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933		
	פרטי	יהונתן מכלוף			פרדס חנה- כרכור	היוגב	10 א	050-7286098		yanivtalmon@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהונתן מכלוף			פרדס חנה- כרכור	היוגב	10 א	050-7286098		yanivtalmon@gmail.com

## 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	11695636		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16	052-9574030		yanivtalmon@gmail.com
אדריכל	אדריכל	תמר דה לה זרדה	41689		חיפה	אידר	45 א	04-8341212		tamar@delazerda.co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל	11695635		חיבת ציון	חיבת ציון		052-2415559		yoram.vagshal@gmail.com
	מודד	חסן כנאענה	1465		פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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, קביעת שימושים למגורים מסחר ומשרדים, הגדלת צפיפות וזכויות בניה, קביעת מבנה לשימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

1. קביעת הוראות בינוי ועיצוב, בהתאם לתכנית בינוי אדריכלית לרחוב המייסדים.
2. תוספת שימושי מסחר בקומת הקרקע, ושימוש משרדים בקומה א' מעל למבנה לשימור.
3. תוספת קומות ע"פ תכנית המתאר המאושרת, בסה"כ 5 קומות (3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג חלקית).
4. תוספת יח"ד - מ 4 יח"ד מותרות ל- 8 יח"ד בתמהיל משתנה, כולל דירת גן שתופנה לעורף המגרש ודירת פנטהאוס בקומת גג.
5. תוספת שטחי בניה לשטחים עיקריים.
6. תוספת שטחי שירות עבור שטחי המסחר ויח"ד המוצעות.
7. קביעת מבנה לשימור והוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56	5.17
מגורים ב'	1,027	94.83
סה"כ	1,083	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56.08	5.19
מגורים מסחר ותעסוקה	1,023.85	94.81
סה"כ	1,079.93	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	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.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר, משרדים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. מסחר בקומת הקרקע בלבד:</p> <p>בקומת הקרקע - יותרו שימושי מסחר, בילוי, פנאי, בתי קפה, מסעדות, בתי מרקחת, מועדונים, מספרות, מכוני יופי וכל שימוש ציבורי אחר שלא מהווה מטרד, לאישור הועדה המקומית. שימושי מגורים יותרו בקומת הקרקע בעורף המגרש.</p> <p>2. משרדים - יותרו שימושי משרדים בקומה א' מעל למבנה הקיים המיועד לשימור תוך ביצוע נסיגה מהחזית לרח' המייסדים.</p> <p>3. קומה 1,2,3 - מעל לקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים -</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים במבנה המגורים יותרו לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים ולשימוש המתגוררים בנכס בלבד.</p> <p>4. בחלק הקדמי של המגרש קיים מבנה לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע לא תותר תוספת קומות מעל המבנה לשימור ו/או בניה חדשה בצמוד אליו. תותר תוספת בניה חדשה, עד לגובה של שתי קומות, רק בחזית האחורית של המבנה לשימור (מעליו ו/או לצידו) ובהתאם לקווי הבניין המותרים ובנסיגה של לפחות 8 מ' מהחזית הראשית של המבנה לשימור (חזית מזרחית קדמית).</p> <p>5. גמר טיח, אלומיניום וכו' לתוספות המוצעות למבנה הקדמי, יהיו בהתאמה לגוון שבו יבוצע השימוש בקומת הקרקע (שימור) ובהתאם להחיות אדריכלית שימור.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% 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					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 112	(3) 8	4	3	(2) 3	1	5	8	50			580	(1) 640	1027	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3) 8	4	3	(2) 3							50	200		מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3) 8	4	3	(2) 3							50	85		תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם יותר שטח עד 30 מ"ר ליח"ד עבור משרד לבעל מקצוע חופשי בתחום הדירה.

(2) יותר קו 0 בקיר משותף עם חלקה 265 בהסכמת שכן.

(3) החרגת קו המבנה הקיים. כל בינוי מוצע מעבר לקיים בשטח ישמור על קו הבניין הקדמי..

(4) ממוצע 14 מ"ר ליח"ד.

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	חשמל	<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>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 ובקרבת 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

שימור	6.3
<p>על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף א' הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>ג. שיקום מבנה לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד המלא, ולאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית. בהיתר הבניה ייקבעו הנחיות לשימוש בחומרי בניה וגמר, שמירה על פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. הסדרת מונח הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.</p> <p>ד. תותר תוספת בניה בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ולקווי הבניין המסומנים בתשריט. אופי תוספת הבניה יקבע בהתאמה לאופי הבניין ולאפשרות ההתחברות אליו.</p> <p>ה. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים כאמור.</p> <p>ו. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ז. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולאמנטיים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ח. שילוט- אלמנטי שילוט יאושרו במסגרת תכנית בקשה להיתר ויותאמו לתכנית הבינוי האדריכלית לרחוב המייסדים, שאושרה ע"י הוועדה המקומית מכוח תכנית המתאר לפח"כ. ישולב שילוט היסטורי בתיאום עם ועדת השימור.</p> <p>ט. יותר להרחיב את המבנה הקיים לכיוון מערב (חזית אחורית) ולכיוון צפון (חלקה 265), כמפורט בנספח הבינוי לשם יצירת חזית מסחרית רציפה באמצעות "קו צידי 0". כל הרחבת בניה מוצעת תעמוד בקו בנין קדמי 8 מ' לרח' המייסדים.</p>	

ניהול מי נגר	6.4
<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.</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 15% 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>2.2. 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>2.3. מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח</p>	

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
	וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.	
	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.5</b>
	היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>6.6</b></p> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>עצים לשימור:</li> <li>1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>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.</li> <li>1.3 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>1.4 תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> <li>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:       <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1.1 בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</li> <li>2.1.2 בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>2.1.3 בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> </ol> </li> <li>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> </ol>	
	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.7</b>
	תנאי לאכלוס וקבלת תעודת גמר יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.	
	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.8</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה במבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מפורט, בהתאם להנחיות מינהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת. תיק התיעוד יאושר על ידי ועדת השימור המקומית.</li> <li>2. לא ינתן היתר לבניה החדשה בטרם יבוצע השימור בפועל של המבנה המיועד לשימור, או היתר משותף הכולל הן את הבניה החדשה והן את המבנה לשימור.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוק התוספות המאוחרות שנוספו למבנה לשימור.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי יחידות הדירור וזכויות הבניה במגרש לאישור הועדה המקומית.</li> <li>5. תנאי להגשת בקשה להיתר הוא תיאום עם נתיבי ישראל של פרטי התחברות והסדרי תנועה לרחוב המייסדים.</li> </ol>	
	<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות כלליות:       <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>1.2 היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל</li> </ol> </li> </ol>	



6.9

## תשתיות

העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.

2. צנרת  
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.

3. מתקנים טכניים

3.1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.

3.2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

4. מיכלי גז ודלק  
יותר צובר/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

5. דודים  
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג

6. ביוב:  
התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.

7. מים:  
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

8. פסולת:  
המבנים יתוכננו כך, שיכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.

הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי