

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0731570

שכונת מגורים בגוש 10108 בדרום פרדס חנה - כרכור

חיפה

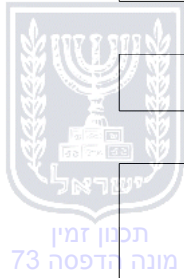
מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000992623/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת, הכוללת את תאי שטח 172 ו-173 במתחם תכנון מס' 16 הקבוע בתכנית המתאר הכוללנית המאושרת 353-0138586 של הישוב.

התכנית מטמיעה העקרונות שנקבעו בתכנית המתאר ומציעה הקמת שכונת מגורים בהיקף של 182 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של כ-10 יח"ד לדונם, התואמת את הוראות תמ"א 4/35, תוך השתלבות עם מרקם המגורים הקיים ממזרח ומצפון והתאמת השכונה המוצעת לאופיה של זו הקיימת.

התכנית הינה תכנית חלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ושטחה כ-31 דונם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שכונת מגורים בגוש 10108 בדרום פרדס חנה - כרכור

מספר התכנית 308-0731570

1.2 שטח התכנית 31.389 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 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

197825

קואורדינאטה Y

707523

1.5.2 תיאור מקום

שטח מדרום לרח' פאר וממערב לרח' תחכמוני בדרום 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	תחכמוני		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10108	מוסדר	חלק	6, 9-11	8, 12, 15, 17-18, 104-105

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

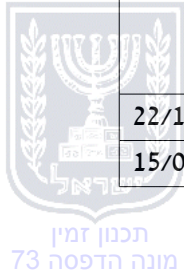
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 / 1	החלפה		1324	560		22/12/1966
353-0138586	פירוט		7567	8514		15/08/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		31	19/04/2023	דותן דרעי	13: 06 25/04/2023		לא
ניקוז	רקע		27	24/11/2022	מאיר רוזנטל	12: 56 24/11/2022		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	16/11/2022	אריאל פרוינד	21: 17 16/11/2022		לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		64	27/04/2023	שרי מרק	16: 20 27/04/2023		לא
תשתיות	רקע		8	22/11/2022	מאיר רוזנטל	12: 58 24/11/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	22/11/2022	מאיר רוזנטל	12: 59 24/11/2022		לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	12/01/2023	אריאל פרוינד	15: 12 12/01/2023		לא
מים	רקע	1: 500	1	22/11/2022	מאיר רוזנטל	13: 00 24/11/2022		לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	24/11/2022	מאיר רוזנטל	12: 56 24/11/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	22/11/2023	חנן מלכה	09: 11 21/01/2024		לא
תנועה	רקע	1: 500	1	11/01/2024	רן זילברשטיין	15: 01 11/01/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/04/2023	אריאל פרוינד	12: 38 27/04/2023		לא

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	אורית זילברמן			פרדס חנה- כרכור	הדרים	122			law.aharon@gmail.com
	פרטי	חבצלת זילברמן			פרדס חנה- כרכור	הדרים	122			law.aharon@gmail.com
	פרטי	יואב זילברמן			פרדס חנה- כרכור	הדרים	122			law.aharon@gmail.com
	פרטי	מיכל דולב השמשוני			פרדס חנה- כרכור	אלון	1			michaldolev@bezeqint.net
	פרטי	דן השמשוני			פרדס חנה- כרכור	אלון	1			dan.hashims-hony@gmail.com
	פרטי	דורון פיין			פרדס חנה- כרכור	מגד	32			doron@fine-agrosolutions.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורית זילברמן			פרדס חנה- כרכור	הדרים	122			law.aharon@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חבצלת זילברמן			פרדס חנה-כרכור	הדרים	122			law.aharon@gmail.com
פרטי	יואב זילברמן			פרדס חנה-כרכור	הדרים	122			law.aharon@gmail.com
פרטי	מיכל דולב השמשוני			פרדס חנה-כרכור	אלון	1			michaldolev@bezeqint.net
פרטי	דן השמשוני			פרדס חנה-כרכור	אלון	1			dan.hashimshony@gmail.com
פרטי	דורון פיין			פרדס חנה-כרכור	מגד	32			doron@fineagrosolutions.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	Ran@levyshtark.co.il
מהמדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מאיר רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
יועץ שימור	יועץ	מאיר אפשטיין			זכרון יעקב	המיסדים	75			meirel@014. net.il
יועץ שימור	אדריכל	שרי מרק	065898	אדם מקום בע"מ	תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9			sary_mark@l ive.com
שמאי	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי - אורן נס בע"מ	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dn99@netvisi on.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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

פיתוח שכונת מגורים בדרום פרדס חנה-כרכור, בהיקף של 182 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע.

ב. תכנון מפורט של תאי שטח 172 ו-173 במתחם 16 בהתאם להנחיות שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת של פרדס חנה - כרכור.

ג. התווית מערכת דרכים, שמשלבת במערכת הקיימת, לרבות דרכים פנימיות המאפשרות נגישות לכל המגרשים.

ד. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

ה. קביעת זכויות בניה.

ו. קביעת הוראות בניה ופיתוח לשטח, לרבות תשתיות.

ז. איחוד חלקות וחלוקתן מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת הוראות בנוגע למבנים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10, 14, 15, 9
מגורים ג'	11 - 13, 16 - 18, 2 - 8
מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח ציבורי פתוח	101, 70
דרך מוצעת	60 - 62
שביל	71 - 73
מגורים תעסוקה ותיירות	41
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים תעסוקה ותיירות	41
אתר/מתחם לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	40
בלוק מבנה לשימור	מגורים תעסוקה ותיירות	41
בלוק מבנה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	40
זיקת הנאה	דרך מוצעת	61
זיקת הנאה	מגורים ב'	14, 15
זיקת הנאה	מגורים ג'	12, 13, 17, 18, 4, 5
זיקת הנאה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	40
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	100
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	1, 10, 14, 15, 9
קו בנין עילי	מגורים ג'	11 - 13, 16 - 18, 2 - 8
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ותיירות	41
קו בנין עילי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	60 - 62
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1, 10, 14, 15, 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	11 - 13, 16 - 18, 2 - 8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	71 - 73
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	101, 70

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבנין ציבורי	16,874.15	53.88
קרקע חקלאית	14,445.83	46.12
סה"כ	31,319.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7,722.33	24.66
מבנים ומוסדות ציבור	1,497.93	4.78
מגורים ב'	4,172.33	13.32
מגורים ג'	12,463.43	39.79
מגורים תעסוקה ותיירות	2,554.99	8.16
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	999.74	3.19
שביל	435.5	1.39
שטח ציבורי פתוח	1,473.72	4.71
סה"כ	31,319.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

מבני מגורים בני 2-3 קומות.
בכל יח"ד יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. גודלו של המשרד/קליניקה לא יעלה על 15 מ"ר.

4.1.2**הוראות****4.2****מגורים ג'****4.2.1****שימושים**

מבני מגורים בני 4 קומות.
בכל יח"ד יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. גודלו של המשרד/קליניקה לא יעלה על 15 מ"ר.

4.2.2**הוראות****4.3****מגורים תעסוקה ותיירות****4.3.1****שימושים**

מגורים, תיירות, צימרים, מלאכה זעירה, מרכז מבקרים, מסעדה וגלריה וכד'.
בכל יח"ד יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. גודלו של המשרד/קליניקה לא יעלה על 15 מ"ר.

4.3.2**הוראות****4.4****מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור****4.4.1****שימושים**

צימרים, מוזיאון, ספרייה, מרכז מבקרים, בית קפה, מסעדה, גלריות, חנות לממכר תוצרת מקומית וכדומה.

4.4.2**הוראות****א****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי להיתר בניה לצימרים ולמבני המסחר והתיירות בתא שטח 40, יהיה השלמת שימורו של בית הפועלים.

ב**זיקת הנאה**

בתחום תא שטח 40, כמסומן בתשריט, תרשם זיקת הנאה למעבר ברכב לטובת הבטחת הנגישות לתא שטח מס' 41.

4.5**מבנים ומוסדות ציבור****4.5.1****שימושים**

מיועד למבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות ומוסדות קהילתיים כפי שתקבע הרשות המקומית.
כמו כן יותרו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובהיקף של יעלה על 15%, כמפורט בטבלה 5 שלהלן.

4.5.2**הוראות****4.6****שטח ציבורי פתוח****4.6.1****שימושים**

4.6	שטח ציבורי פתוח
	מיועד לגינון, שביל להולכי רגל ואופניים ומערכות תשתית תת-קרקעית.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מיועד למעבר כלי רכב, חניות מדרכות, תאורה ותשתיות תת-קרקעיות.
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	שטח למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ותשתיות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'		1	961	811	198	160	655	50	6	(1) 13	3	1	3	3	4	5
מגורים ג'		2	785	689	198	160	506	50	6	(1) 13	3	1	3	3	4	5
מגורים ג'		3	1039	1434	354		881	50	13	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ג'		4	1059	1424	354		897	50	13	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ג'		5	1072	1413	354		909	50	13	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ג'		6	1248	1870	426		1058	50	17	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ג'		7	706	908	282		598	50	9	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ג'		8	667	980	282		565	50	9	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ב'		9	556	285	96	160		50	2	(3) 8.5	2	1	2	4	3	5
מגורים ב'		10	485	280	96	160		50	2	(3) 8.5	2	1	2	3	4	5
מגורים ג'		11	1133	1400	354		961	50	13	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ג'		12	968	1417	354		820	50	13	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ג'		13	961	1417	354		814	50	13	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ב'		14	1055	725	288	160	734	50	6	(2) 16.5	4	1	4	3	4	5
מגורים ב'		15	1127	725	288	160	796	50	6	(2) 16.5	4	1	4	3	4	5
מגורים ג'		16	691	955	264		586	50	9	(2) 16.5	4	1	4	3	3	3
מגורים ג'		17	1206	1850	426		1023	50	17	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מגורים ג'		18	963	1320	336		816	50	12	(2) 16.5	4	1	4	3	3	5
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור		40	999	(5) 220	50			27	(6) 2	(7) 8.5	(8) 2				4	5
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים	41	2555	(9) 470	(10) 105	(11) 160		35	3	(3) 8.5	2	1		3	3	5
מגורים תעסוקה ותיירות	תיירות	41	2555	(12) 100				35	(6) 2	(13) 5	1			3	3	5
מגורים תעסוקה ותיירות	תעסוקה	41	2555	(14) 210	20			35		(3) 8.5	2			3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100	1495	150%	30%			70		(1) 13	3			3	3	5

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 13		70	25%			10%	15%	1495	100	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		3 (15)												



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'		1	84
מגורים ג'		2	84
מגורים ג'		3	182
מגורים ג'		4	182
מגורים ג'		5	182
מגורים ג'		6	238
מגורים ג'		7	126
מגורים ג'		8	126
מגורים ב'		9	28
מגורים ב'		10	28
מגורים ג'		11	182
מגורים ג'		12	182
מגורים ג'		13	182
מגורים ב'		14	84
מגורים ב'		15	84
מגורים ג'		16	126
מגורים ג'		17	238
מגורים ג'		18	168
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור		40	
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים	41	
מגורים תעסוקה ותיירות	תיירות	41	
מגורים תעסוקה ותיירות	תעסוקה	41	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	100	

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:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה זו הינם לכל תא שטח בנפרד ומתייחסים לסך כל השטח המותר לבניה במגרש עבור כל יחידות הדיור.
- שטחי הבניה העיקריים מבוססים על גודל יחידת דיור ממוצעת של 120 מ"ר. שטחי השרות כוללים 18 מ"ר ליחיד (12 מ"ר ממ"ד + 6 מ"ר מחסן) ו-30 מ"ר שטחים משותפים לכל קומה (חדרי מדרגות, מעלית, מעברים וכו').
- גודלי המגרשים יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלאות האיזון וההקצאה. חריגה בשטח המגרש תותר על פי תקנות המודדים.

ד. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הקבועים בטבלה זו לאלו המסומנים בתשריט, יקבעו קווי הבנין המסומנים בתשריט.

ה. לא יותר ניווד זכויות ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה.

ו. גודל חניות מקורות לא יעלה על 15 מ"ר ליחידה, והן יותרו בקווי בנין קדמי, צידי ואחורי 0 מ'.

ז. גובה המבנה ימדד ממפלס ה-0.0 של המבנה כפי שיקבע בתכנית הבינוי. במסגרת היתרי הבניה ותאפשר סטייה של עד חצי מטר במפלס ה- 0.0 שייקבע בתכנית הבינוי שתערך בשלב הרישוי.

ח. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ישמשו לחניונים (40 מ"ר למקום חניה אחד ברוטו) ובכל מקרה שטח המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש ויותר גם בקו בנין 0 מ'.

במגרשים בהם לא ידרש כל השטח או חלקו לחניון, יותרו מרתפים עבור יחידות דיור שבקומת הקרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 80 מ"ר לכל יח"ד.

שטחי חניונים תת-קרקעיים יחושבו כשטחי שרות. שטחי מרתפים עבור יח"ד שבקומת הקרקע יחושבו כשטחים עיקריים.

ט. 20% מיחידות הדיור בייעוד "מגורים ג"י" יהיו יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה עם גג משופע עד 13 מ' וגובה מבנה עם גג שטוח עד 11.5 מ' לא כולל מתקנים ומערכות טכניות על הגג, מעקה ומסתורים.

(2) גובה מבנה עם גג משופע עד 16.5 מ' וגובה מבנה עם גג שטוח עד 15 מ' לא כולל מתקנים ומערכות טכניות על הגג, מעקה ומסתורים.

(3) גובה מבנה עם גג משופע עד 8.5 מ' וגובה מבנה עם גג שטוח עד 7 מ' לא כולל מתקנים ומערכות טכניות על הגג, מעקה ומסתורים.

(4) גובה המבנים הדרומיים הגובלים בחוות שליט יהיה 2 קומות.

(5) 120 מ"ר למבנה הקיים לשימור ועוד 50 מ"ר לכל צימר.

(6) יחידות אירוח / צימרים.

(7) גובה מבנה לשימור עם גג משופע עד 8.5 מ' וגובה מבנה עם גג שטוח עד 7 מ' לא כולל מתקנים ומערכות טכניות על הגג, מעקה ומסתורים. גובה הצימרים יהיה עד 5 מ' (ראה הערה 13 לטבלה זו).

(8) מבנה לשימור 2 קומות. צימרים בני קומה אחת.

(9) 170 מ"ר למבנה הקיים לשימור ועוד 150 מ"ר לכל יח"ד מוצעת.

(10) 35 מ"ר לכל יח"ד.

(11) עד 80 מ"ר לכל יח"ד חדשה.

(12) 50 מ"ר לכל צימר.

(13) גובה מבנה עם גג משופע עד 5 מ' וגובה מבנה עם גג שטוח עד 3.5 מ'.

(14) כולל המבנה הקיים.

(15) שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. לפני הוצאת היתר בניה, תערך תכנית בינוי ופיתוח תשתיות. תכנית תכלול: העמדת הבניינים, מפלסי המגרשים והכניסות אליהם, עקרונות בינוי ועיצוב המרחב הציבורי, פיתוח המגרש, העמדת החניות, גדרות, פיתוח השטחים הציבוריים, מפלסי הדרכים ופיתוח התשתיות.
2. פיתוח השטח יכלול: דרכי גישה, פתרונות חניה והסדרי התנועה, גינון, ריצוף שבילים, קירות תומכים ופתרון מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, תאורה וכד'.
3. גדרות
על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר.
במסגרת תכנית הפיתוח יוגדרו הוראות מחייבות למיקום הגדרות, גבהים וכן חומרי גמר.

6.2**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, על פי התקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.

6.3**תשתיות**

- א. ביוב
תנאי להליך רישוי יהיה הצגת חיבור השכונה לפתרון קצה לביוב.
תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים
אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה, תהווה תנאי למתן היתר בניה.
- ד. בטיחות אש
קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר לאכלוס (טופס 4).
- ה. תקשורת
מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור
פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ז. מקלטים ומרחב מוגן
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי.

6.3

תשתיות

ח. גז טבעי

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו בין קו בניין לבין גבול מגרש.

לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.4

חשמל

1. 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. 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

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 אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ח. ארון רשת - 1 מ'

ט. שנאי על עמוד - 3 מ'

מציר הקו

א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 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.

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.

6.4

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.

6.5

ניהול מי נגר

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל האפשר, של מי נגר עילי, וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'. גינון יכול שיהיה מעל חניה תת קרקעית אך השטח המגונן אינו יכול לשמש להחדרת מים.

ב. נגר מגגות ומשטח מבונה, יופנה לגינות ולשטחי חניה מחלחלים, לצורך ויסות. עודפי נגר בלבד, יגלושו למערכת הניקוז.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

ד. תכנון שטחים פתוחים:

התכנון יבטיח קליטה, השהיה 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

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.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: מקבץ אלונים מס' 18,19,20 ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

2. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

שמירה על עצים בוגרים

3. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

4. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. מונה הדפסה 73 תכנון זמין

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'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

6. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

7. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

8. 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),

6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
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.	
6.7 תנאים בהליך הרישוי	6.7
א. תנאי למתן היתר בניה ראשון, בכל שטח התכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח ותשתיות, שתיערך לכל שטח התכנית, ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים, מפלסי הדרכים, מפלסי המגרשים הכניסות אליהם, עקרונות בינוי ועיצוב המרחב הציבורי פתרונות התשתיות וכדומה. ב. תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש. ג. אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית. ד. תנאי להיתר למבנה לשימור יהיה דיון בועדת השימור המקומית. ה. תנאי להליך רישוי לשימושי מסחר, תעסוקה ותיירות יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.	
6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
א. רישום בפועל או הבטחת הרישום, של תשריט החלוקה, לרבות זיקת הנאה חדדית (כמפורט לעיל), בין מגרשים גובלים, למעבר כלי רכב להולכי רגל. ב. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.	
6.9 שימור	6.9
א. "חוות שליט" היא מתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. 1. פיתוח השטח במתחם לשימור יבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום. 2. תנאי להיתר במתחם לשימור יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר וועדת השימור המקומית. התכנית תציג את היחס בין הבניה החדשה למבנים לשימור, תכלול הנחיות ביחס לפרטי הפיתוח וחומרי הגמר, עצים וצמחייה ותיקה. התכנית תוכן בליווי אדריכל נוף ויועץ שימור. 3. החניה תתוכנן כ"חניית מטע" עם מצעים מהודקים. מיקום מקומות החניה ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח באופן שישתלב במתחם לשימור. 4. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים במתחם לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. ב. על מבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור, חלות ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסת מבנה לשימור. 2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד. 3. תנאי להגשת היתר בניה למבנה לשימור הינו עריכת תיק תיעוד מפורט למבנה ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מינהל התכנון לתיעוד מקדים	



שימור	6.9
ולתיק תיעוד ועדכוניהן מעת לעת. 4. לא תותר תוספת קומות ו/או תוספת בניה למבנים המיועדים לשימור. 5. הוועדה המקומית, בהמלצת וועדת השימור המקומית, רשאית להתיר שינויים במבנה לשימור בתנאי ששוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור. 6. בהיתר הבניה יקבעו חומרי הבניה, חומרי הגמר, פרטי הבניין, עיצוב החללים, הסתרת מערכות טכניות והצנעתן וכיו"ב. 7. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנים ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות. 8. הקמת מבנה חדש במגרש בו קיים מבנה לשימור, תעשה בהלימה לעקרונות הבינוי בו, בדגש על שמירת קונטור המבנה ההיסטורי. יש לשמור על מרחק מינימלי של 5 מ' בין המבנים לשימור לבין הבניה החדשה המוצעת.	



איחוד וחלוקה	6.10
א. השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט. גבולות חלקות רשומות שאינן זהות עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. ב. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית. ג. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לחוק. ד. השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.	



זיקת הנאה	6.11
בכל המגרשים, כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 3.1 (תאי שטח כפופים) תרשם זיקת הנאה הדדית לטובת מעבר כלי רכב אל ומהחניות שבתחום המגרשים הרלוונטיים הסמוכים בלבד.	
	6.12
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הוצאות הכנת תוכנית	6.13
כתנאי לקבלת היתר בניה יגבה החזר הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, ליוזם התכנית.	

ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1

מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.	