

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1329788

פרדיס שכונה מזרחית - מתחם 7



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/09/2024

לאשר את התוכנית

15/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005377502/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שכונת מגורים בדרום מזרח היישוב, פיתוח במתחם 7 לפי התכנית הכוללת 353-0271387, כהשלמה לשכונה המזרחית המאושרת והמבוצעת. הייעודים המאושרים במתחם הם שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח.

צפיפות המגורים המתוכננת היא כ-12.6 יח"ד לדונם, מעט יותר מהמינימום הקבוע בתכנית הכוללת. השכונה המוצעת נשענת על הכביש ההיקפי של השכונה המזרחית מדרום. בנוסף, מציעה התכנית חיבור תחבורתי חדש ממזרח, לפי המסומן בתכנית הכוללת.

התכנית מציעה מגרשי מגורים של 700-1000 מ"ר, עם 8-12 יח"ד למגרש, וכן שטחים למבני ציבור, חזית מסחרית ושטחים ציבוריים פתוחים. בשכונה מוצעות 436 יח"ד.

התכנית משלבת חיבורים להולכי רגל בין השכונה המוצעת לשכונה המאושרת ואל השטחים הפתוחים מסביבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פרדיס שכונה מזרחית - מתחם 7
-----	------------------------	-----------	-----------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	353-1329788
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
-----	------------------------	----------------------------------	----

1.2	שטח התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
-----	------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	לי"ר
-----	--------------	---------------	------

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	------------------------	------------------	---

1.2	שטח התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	------------	------------------	------------------

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי** יישובי הברון

196489 קואורדינאטה X

721929 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח פרדיס**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פורידיס - חלק מתחום הרשות: פורידיס

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11288	מוסדר	חלק		140

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/11	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית ש/11 ממשיכות לחול	1082	1081		09/04/1964
ש/1384/חכ/ט/156	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית ש/1384/חכ/ט/156 ממשיכות לחול	6388	2961		07/03/2012
353-0271387	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0271387. הוראות תכנית 353-0271387 תחולנה על תכנית זו.	7853	9052		26/06/2018



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					תמי בליברג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1:1250	1		תמי בליברג		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים בוגרים - מלל		39	15/05/2024	איתן רוזנברג	14:27 23/05/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים	1:1250	1	15/05/2024	איתן רוזנברג	14:26 23/05/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	רקע	מים וביוב - פרשה טכנית		5	23/05/2024	עבדאללה ריאן	14:44 23/05/2024	לא
נוף	רקע	נספח נוף - מלל		8	04/06/2024	קרן אורקין	09:55 05/06/2024	לא
ניהול מי נגר	רקע			25	25/06/2024	שחר אהרוני	11:41 25/06/2024	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור			13/05/2024	תמי בליברג	17:02 22/05/2024	לא
ביוב	רקע	נספח מים וביוב	1:1250	1	19/05/2024	עבדאללה ריאן	14:40 23/05/2024	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1:1250	1	03/06/2024	גל בר יוסף	09:56 05/06/2024	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	נספח תנועה	1:1000	1	09/06/2024	שמואל קרני	11:43 10/06/2024	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	נספח תחבורה ציבורית	1:1000	1	24/06/2024	שמואל קרני	11:39 25/06/2024	לא
חשמל	רקע	נספח חשמל	1:1250	1	03/06/2024	אלי אליהב	09:56 05/06/2024	לא

נכלל בהוראות התכנית	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תיאור המסמך	תחולה	סוג המסמך
לא	09: 54 03/07/2024	שחר אהרוני	02/07/2024	1	1: 1000		רקע	ניהול מי נגר
לא	17: 01 22/05/2024	קרן אורקין	21/05/2024	1	1: 1250	נספח נוף	רקע	סביבה ונוף
לא	09: 54 05/06/2024	תמי בליברג	28/05/2024	5	1: 1	נספח בחינה סביבתית	רקע	סביבה ונוף
לא	09: 57 05/06/2024	תמי בליברג	03/06/2024	1	1: 1250	נספח מצב מאושר	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מרחב חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8630970	haifatichnu n@land.gov .il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מרחב חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855		nirs@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	תמי בליברג		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	המייסדים) (1	1	04-9088700		tami@yaad- arc.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(2)		04-9088707		karen@yaad- arc.co.il
ניהול	מתכנן	סיגלית פיסטינר		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	המייסדים) (1	1	04-9800190		sigi@yaad- arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	גל בר יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(3)	1	04-9088700		gal@yaad-arc.co.il
יועצת ניקוז	יועץ תשתיות	שחר אהרוני		גיאוטבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (4)	9	08-6909305		shahar.a@geoteva.co.il
הנדסאי חשמל	יועץ	אלי אליהב	050852	א.א תכנון חשמל	יעד	(2)		04-9909140		eli_hash@netvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אריק בן שימול	1404		בית חרות	המדגרה		09-7696554		office@arik-shamaut.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יזומה (5)	2	04-8580355		eldav@hetz-hazafon.co.il
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	שמואל קרני	12449	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי (6)	א 46	04-8244468		office@karni-eng.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(7)		04-9088700		doron@yaad-arc.co.il
אגרונום	יועץ	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(8)		04-6619045		yarok2000@gmail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(2)		04-9909007		tmy@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. משגב 2015500.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.

(4) כתובת: פארק התעשייה.

(5) כתובת: ת.ד. 2054.

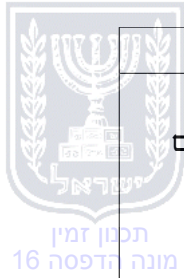
(6) כתובת: דישראלי א 46.

(7) כתובת: המייסדים 1.

(8) כתובת: ד.ג. בקעת בית הכרם.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

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 להרחבת היישוב, בהתאם למתחמי התכנית הכוללנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, רצועת תשתיות ושטחים פתוחים.
 - קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
 - התווית דרכים חדשות.
 - קביעת הוראות בנושאים שונים:
- הוראות בינוי, קביעת זכויות ומגבלות בניה.
 - תנאים למתן היתרי בניה.
 - הוראות לשימור עצים בוגרים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	7046 - 7036 ,7034 - 7001
מבנים ומוסדות ציבור	403
שטחים פתוחים	657 ,654 ,652
שטח ציבורי פתוח	677 - 671
דרך מוצעת	832
רצועת תשתיות	956 ,955 ,651

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	832
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	403

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	86,185	93.50
שטח ציבורי פתוח	5,987.9	6.50
סה"כ	92,172.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	21,720.27	23.56
מבנים ומוסדות ציבור	4,249.77	4.61
מגורים ב'	34,535.94	37.46
רצועת תשתיות	2,437.34	2.64
שטח ציבורי פתוח	20,745.22	22.50
שטחים פתוחים	8,495.78	9.22
סה"כ	92,184.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי דירות למגורים, כולל מחסנים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. ב. חניות ודרכי גישה ג. גינון, ריהוט גן ומצללות
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. הבינוי במגרש יתייחס לטופוגרפיה ויתוכנן להפחתת עבודות עפר. 2. דיוריות: א. ב-25% מיחיד ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד), בכל תא שטח, ניתן יהיה לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרה בסעיף 1.9. ב. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, רווחה, בריאות, תרבות, פנאי וספורט. ב. מסחר בחזית מסחרית: מסחר קמעונאי, בתי אוכל, שירותים בנקאיים. ג. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ודרכים פנימיות ד. חניונים ה. גינון, ריהוט חוץ ומצללות ו. מתקני משחקים
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. תוגש תכנית בינוי לכל מגרש, המציגה את מיצוי זכויות הבניה המותרות. 2. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות יהיה ללא בינוי ויאפשר מעבר להולכי רגל ממערב למזרח.
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
	א. גינון אקסטנסיבי ב. אזור חיץ לאש ג. שבילים להולכי רגל ד. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים/ ה. מתקנים לניהול נגר.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. השטח יישאר ככל הניתן במצבו הטבעי. 2. תכנית הבינוי תכלול התייחסות לנושא שטח החיץ בתאי שטח 652 ו-657 בתאום עם כיבוי אש.

4.3	שטחים פתוחים
	3. יישמרו מעברים להולכי רגל אל השטחים הפתוחים שמחוץ לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. גינון ב. מתקני משחקים וכושר פתוחים ג. ריהוט גן ומצללות ד. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ה. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים ו. מתקנים לניהול נגר
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף יישמרו מעברים פנויים דרך השצ"פים לכיוון השטחים הפתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965, למעט מסילת ברזל. ב. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים ג. תמיכת הכביש קירות, מסלעות וכד' ד. טיפול נופי לצידי הדרך
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף פיתוח הדרך יכלול מעבר נוח להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.6	רצועת תשתיות
4.6.1	שימושים
	א. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים ב. מעבר לרכב לטיפול בקוי תשתית ג. מעבר הולכי רגל
4.6.2	הוראות

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
ציד-י- שמאלי 3	ציד-י- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	17.5	11.4	(4) 8	45	1940	(3) 500		(2) 384	(1) 1056	700	- 7001 7017	מגורים ב'	
3	3	1	6	17.5	20.5	(4) 10	45	2300	(3) 500		(6) 484	(5) 1316	700	- 7018 7046,7034	מגורים ב'	
3	3	3	4	14	12	(9) 12	45	2520	(8) 604	656	(7) 464	(5) 796	1000	- 7036 7045	מגורים ב'	
(11) 3	(11) 3		4	18			50	9350			850	(10) 8500	1000	4250	403	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
120	3	3	7017 - 7001	מגורים ב'
150	3	3	7046, 7034 - 7018	מגורים ב'
180	3	3	7045 - 7036	מגורים ב'
	3	3	403	מבנים 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. תותר העברת שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ב. שטח מקסימלי ליחיד יהיה 150 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 140 מ"ר לחלל משותף ומבואה בלבד.

(2) מתוכם 240 מ"ר שטחי שירות כלליים לבניין בלבד.

(3) הזכויות מיועדות לחניה תת קרקעית בלבד.

(4) לפחות 2 יחיד תהיינה דירות קטנות של עד 80 מ"ר (68 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממי"ד). לחילופין, ניתן להקצות את כלל יחידות הדיור הקטנות במתחם במרוכז, כך ש-20% מיחידות הדיור במתחם יהיו יחידות קטנות (80 מ"ר ברוטו + מרפסת), ו-10% מהיחידות יהיו יחידות קטנות מאוד (55 מ"ר ברוטו + מרפסת).

(5) מתוכם 140 מ"ר לחלל משותף ומבואה בלבד.

(6) מתוכם 300 מ"ר שטחי שירות כלליים לבניין בלבד.

(7) מתוכם 360 מ"ר שטחי שירות כלליים לבניין בלבד.

(8) 500 מ"ר מתוכם מיועדים לחניה תת קרקעית בלבד, ולא ניתן להעבירם אל מעל לכניסה הקובעת או להמירם לשימושים אחרים.

(9) לפחות 4 יחיד תהיינה דירות קטנות של עד 80 מ"ר (68 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממי"ד). לחילופין, ניתן להקצות את כלל יחידות הדיור הקטנות במתחם במרוכז, כך ש-20% מיחידות הדיור במתחם יהיו יחידות קטנות (80 מ"ר ברוטו + מרפסת), ו-10% מהיחידות יהיו יחידות קטנות מאוד (55 מ"ר ברוטו + מרפסת).

(10) 10% מהזכויות יהיו לטובת חזית מסחרית.

(11) קו הבנין הצידי יהיה 3 מ' למעט לכיוון השטח המסומן בתשריט התכנית בסימון הנחיות מיוחדות, בו קו הבנין יהיה בגבול הסימון.




תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

הוראות תכנוניות	6.1
חניה	6.1.1
<p>1. לא תאושר חניה ניצבת לתחום הדרך. 2. תתאפשר כניסה/יציאה אחת בלבד לכל מגרש מגורים.</p>	
איכות הסביבה	6.1.2
<p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. התאורה בדופן כלפי השטחים הפתוחים תכוון כלפי הקרקע ואל השטח הבנוי בלבד. ולא תהיה כלפי השטחים הפתוחים. 3. בשטחים הגובלים בשטחי יער יש לתכנן את השטחים הפתוחים ושטחי החיץ תוך התייחסות לשטחים הרגישים הסמוכים. יש להמנע ככל הניתן ממיקום מקורות רעש שעלולים להפריע לבעלי החיים בסמוך, ולתכנן את השטח כך שיימנע מעבר בעלי חיים מבויתים וצמחים פולשים אל השטחים הרגישים. תכנית בינוי בשטחים אלה תערך בהיוועצות עם אקולוג בהתייחס לממשק.</p>	
תשתיות	6.1.3
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. 2. גז טבעי: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים, ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במגרש המיועד בתשריט. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, 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. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדון עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 3. התכנית בתחום רדיוס מגן ג' מקידוח מים שפיה 1 קד. לא יותרו בתחום התכנית שימושים שעלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה. ככל ויידרשו שימושים כאלה, הם יותנו בהיוועצות עם משרד הבריאות.</p>	
פיתוח ונוף	6.1.4
<p>1. פיתוח שצ"פים: א. יש להכין תכנית עיצוב כוללת לתא שטח בשלמותו. ב. השצ"פ יתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה. ג. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון חסכונית במים וממינים ארץ ישראליים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. ד. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:250 או 1:100) תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: כל הגבהים</p>	

	הוראות תכנוניות	6.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינות והשקיה כולל פירוט מיקום, סוג וגודל העצים ובתי הגידול הנדרשים עבורם. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>2. פיתוח כבישים, דרכים וחניות:</p> <p>א. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של כביש או חניה תכלול את כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות למגרשים; מקומות חנייה במגרשים ולאורך הכביש; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, ריהוט רחוב; מדרכות, פרטים מיוחדים ככל שיש, גינות והשקיה ומערכות תת קרקעיות מתוכננות כולל פירוט מיקום, סוג וגודל העצים ובתי הגידול הנדרשים עבורם. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p> <p>ג. במידת הצורך תצורף רשימת עקירות מאושרת לפי חוק.</p> <p>3. הנחיות לנטיעות עצים:</p> <p>נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.1.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>1. לעת התכנון המפורט ייעשה כל מאמץ לשמר את העצים הבאים (המסומנים בנספח העצים הבוגרים לכריתה): 115, 172-173, 413, 417, 200, 289, 396, 313, 183, 377, 378, 124, 93, 274, 161, 157, 164, 98, 373.</p> <p>2. במסגרת תכנית הבינוי, וטרם הוצאת היתרי בניה, ייבחן שימורם של עצים נוספים (בנוסף על אלה שסומנו לשימור בנספח העצים), בהתאם לערכיותם.</p> <p>3. שינוי סטטוס עצים:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/העתקה.</p>	
	תנאים בהליך הרישוי והביצוע	6.2
	תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.2.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>1. תנאי בהליך הרישוי הראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:500 לשטח התכנית במלואו או לחלקים ממנו.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר שלביות ביצוע של מערכות התשתית לרבות דרכים, שטחי ציבור פתרונות לניהול נגרש ושצ"פים, כך שיבוצעו בד בבד עם פיתוח השטחים למגורים. במסגרת התכנון המפורט, ייבחן הצורך ביצירת איזון בעבודות החפירה והמילוי.</p> <p>2. תנאי בהיתר במגרש מגורים יהיה הגשת תכנית בינוי אשר תציג את מלוא זכויות הבניה ויח"ד בתא השטח.</p> <p>3. תכנית בינוי בתאי השטח למבני ציבור תציג אפשרות ליישום מלוא הזכויות והפונקציות הנדרשות בתא השטח. במידה ותוגדר שלביות לפיתוח השטח, יוצגו הפונקציות ודרכי הגישה באופן עקרוני, והפירוט ייעשה רק לחלק הרלוונטי המבוקש לבניה באותה עת.</p> <p>4. בשטחים ציבוריים פתוחים תוגש תכנית בינוי ופיתוח בהתייחסות לכל תא השטח.</p> <p>5. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי, ככל האפשר.</p> <p>6. תשתיות:</p>	

תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
<p>א. חשמל:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי חשמל עיליים ותת קרקעיים לרבות הנחיות בנושא מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. גז טבעי:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/ או נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם, ככל ומוצע קו חלוקה באזור.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי השלמת פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.</p> <p>ד. פסולת:</p> <p>תנאי לפיתוח השכונה יהיה פיתוח מתחם לפינוי פסולת ביישוב.</p> <p>ה. ניהול נגר:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית המראה עמידה ביעדי ניהול הנגר. התכנית תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> יעד ניהול הנגר באירוע בהסתברות 2% (8,665 מ"ק) מתוכו יחושב נפח האגירה. כל האמצעים הנדרשים על מנת שכמות הנגר וסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת התכנית. אמצעים למניעת נזקי סחף קרקעי. 	

מקרקעין	6.3
<p>6.3.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה על פי דין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממעד קבלת ההודעה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>אישור תכנית פיתוח מפורטת..</p> <p>ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים (כולל דרך מס' 8), מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים וכן פיתוח מתחם לפינוי פסולת ביישוב ופתרונות ניהול נגר.</p> <p>פסולת ביישוב ופתרונות ניהול נגר.</p> <p>חלוקה לשלבים:</p> <p>במידה וביצוע התכנית יחולק לשלבים, תכנית הפיתוח תתייחס גם לשלבויות ולהתניות הרלוונטיות לכל שלב. בכל מקרה, פיתוח מתחם הפסולת ופתרונות לניהול נגר יהיו תנאי</p>	<p>הקמת יח"ד בתכנית. ביצוע התכנית יותר בשלבים</p>	<p>1</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>להתחלת הפיתוח של מגרשי המגורים. ניתן יהיה לפתח את מגרשי המגורים -7001 7017 לפני פיתוח דרך מס' 8. הדרך תדרש עבור פיתוח תאי שטח 7018-7046.</p>

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16