

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0138586

תכנית מתאר מקומית לפרדס חנה כרכור

מחוז
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

מסמך הוראות זה הינו חלקי בלבד - להוראות התכנית יש לפנות למסמכי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית לפרדס חנה כרכור	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
	353-0138586		
	22,838 דונם	שטח התכנית	1.2
	הגשה	שלב	מהדורות
	מספר מהדורה בשלב		
	1		
	תאריך עדכון המהדורה		
	10/06/2013		
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	לא		
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
	מחוזית		
	לפי סעיף בחוק		
	לייר		
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות	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	שומרון
	קואורדינאטה X	197900
	קואורדינאטה Y	709020

1.5.2 תיאור מקום המועצה המקומית פרדס חנה כרכור, בתחום שטח השיפוט המוניציפאלי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

פרדס חנה-כרכור - כל תחום הרשות

1.5.3 נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
,10078 ,10075 ,10072-10073 ,10093-10094 ,10090 ,10101-10105 ,10096-10097 ,10118-10119 ,10107-10112 10142 ,10122-10124	מוסדר	כל הגוש		
605	מוסדר	חלק	605	
1001	מוסדר	חלק	26	
10017	מוסדר	חלק	24, 26, 29-33, 47	45-46
10068	מוסדר	חלק	29-30, 33-40, 47-50	42
10069	מוסדר	חלק	1-3, 11-12, 14-15, 18, 42-43, 49-51	13, 44, 54
10070	מוסדר	חלק		6-7, 25-26, 37
10071	מוסדר	חלק	8-17, 19-25, 29, 31, 42-55, 58-66, 68-72, 74-83, 85-92, 94-103, 105-116, 118-120, 122-136, 138-139	26, 30, 32, 36-40

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק	2, 5, 7-8, 15, 17-20, 23, 27, 32-35, 38, 41, 43, 45-49, 52-53, 59, 62-63, 65-66, 70-73, 75-76, 78-79, 84, 97, 101-102, 107-111, 113-115, 117-118, 122-125, 129-132, 137, 140-144, 147, 149-150, 152, 155, 157, 159-160, 163-168, 170-171, 173-174, 176-177, 179-180, 182-187, 190-191, 195-202, 204, 206, 208-213, 215-224, 226-229, 231-247, 250, 252-276, 278, 280-287, 289-294, 296-299, 301-308, 310-329, 331-336, 339-344, 346-355, 357-367, 369-373, 375-377, 379-381, 383-384, 386-388, 391-403, 405-408, 410-425, 427, 429-433, 435-439, 441-450, 452-468, 470-471, 474-477, 479-506, 508-544, 546-550, 552, 554-560, 562-563, 565-568, 573-580, 582-586, 588-589, 591-603, 608-612, 614, 616-617, 619-626, 628-630, 632, 635-642, 644-653, 655-661, 663-664	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10076	מוסדר	חלק	17, 29-30, 32, 35, 37-41, 43, 45-51, 53-54, 56-57, 59-62, 64-79, 81-84, 86-93, 95-109, 112-113, 115-119, 121, 123-124, 126-129, 133-146, 148-149, 153-155, 164, 166, 170-176, 178-190, 192-205, 208-212, 214-216, 218-228, 230-233, 235-238, 240-241, 243-244, 246-252, 254-257, 259-268, 270-272, 274-278, 280-281, 283-285, 287-290, 292-301, 303-315	
10077	מוסדר	חלק	1, 8, 13-15, 21, 23-26, 45, 47, 49, 53, 55, 87, 89-95, 99-102, 104-106, 108, 110, 112-115, 117-120, 122-127	44, 59, 63, 85
10091	מוסדר	חלק	2, 10, 17-23, 30-32, 35	12
10092	מוסדר	חלק	8-12	4-5, 15
10095	מוסדר	חלק	6-8, 12-14, 17-20, 23, 25-28, 30, 32-34	
10098	מוסדר	חלק	1-13, 18-21, 31-36, 38-40, 42-45	
10099	מוסדר	חלק	1-11, 13-16, 18-19, 34, 44-45, 49, 52, 54, 56, 58-70, 73-74, 76-79	46-47

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10100	מוסדר	חלק	2-3, 30-32, 36-37, 41-43, 45, 51-56, 58-62, 64-70, 72-82, 84-87, 89-99, 102, 104-109, 111-115, 117-119, 121, 123-137, 139-140	38, 49, 110
10106	מוסדר	חלק	2-5, 7-9, 12-14, 21, 24-30, 33, 37-45, 48, 53-61, 63-65, 67-72, 74-90, 92, 94-101	50
10113	מוסדר	חלק	2-3, 6, 9-11, 13-24, 27-34, 36-37, 39	12, 38
10114	מוסדר	חלק	11, 48, 53, 61, 64, 67-68	2-3
10117	מוסדר	חלק	40, 42-44, 67, 84	
10121	מוסדר	חלק	2-3, 5, 8-9, 11, 13-14, 19-21, 24, 27-28	6
10126	מוסדר	חלק		39
10149	מוסדר	חלק		6, 9, 75-76
12225	מוסדר	חלק	173, 175, 177, 180-181, 183-190, 192-193, 196-197, 199	70, 133-134, 141, 143, 157, 162, 172, 179, 195
12347	מוסדר	חלק	10, 13, 15-16, 19, 30	2, 6-7, 9, 17, 19, 21, 29
12348	מוסדר	חלק		3, 9
12349	מוסדר	חלק		1, 33
12408	מוסדר	חלק		68-69
12409	מוסדר	חלק	9, 15, 18, 20	14, 17, 19
12425	מוסדר	חלק		2, 44, 48
12427	מוסדר	חלק		29-30, 50, 54
10076	רישום בשטח לא מוסדר	חלק	157-161	

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

חדרה, מנשה-אלונה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1966	2206	1299	שינוי יעוד בתאי שטח מס' 126 ו-169 ממלאכה/תעשייה זעירה - למגורים.	שינוי	ש/ 20
17/12/1981	620	2772	שינוי יעוד בתא שטח מס' 144 ממלאכה/תעשייה זעירה - למגורים	שינוי	ש/ 252
27/01/1983	891	2887	שינוי יעוד בתא שטח מס' 130 ממלאכה/תעשייה זעירה - למגורים.	שינוי	ש/ 258
24/11/1991	883	3946	שינוי יעוד בתא שטח מס' 402 משטח לבנייני ציבור, דרך, ומגורים ג' - לשצ"פ.	שינוי	ש/ במ/ 476
01/01/1901	0	0		כפיפות	תמא/ 10
25/05/2000	3594	4884		כפיפות	תמא/ 15
22/11/2011	810	6324		כפיפות	תמא/ 4 /16
22/08/1976	0	0		כפיפות	תמא/ 18
11/02/1988	758	3525		כפיפות	תמא/ 19
19/12/1995	980	4363		כפיפות	תמא/ 22
31/07/1986	2848	3366	נדרשת הקלה בקווי בניין מיעודי קרקע גובלים.	כפיפות	תמא/ 23
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 29
26/08/1976	2362	2247	נדרשת הקלה בקווי בנין בדרך הנדיב בהתאמה למוצע בתכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206		כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
30/05/2002	5076	5076		כפיפות	תמא/ 36 / א
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/ 38
29/10/1981	118	2759		כפיפות	תמא/ 8

הערה לטבלה:

1.6.1 תחולת תכניות:

(1) התכנית אינה משנה תכניות מפורטות שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו (להלן "תכנית תקפה"), למעט האמור בטבלה לעיל.
(2) במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תקפה, יחולו הוראות התכנית התקפה, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו.

1.6.2 תכניות לביטול:

תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר לפרדס חנה ש/1 ותכניות המתאר לכרכור ש/17.

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אילן איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			אילן איזן		1	1: 10000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	הוראות התכנית			אילן איזן	10/06/2013	67		מחייב	אדריכלות
לא	נספח נופי			ערן געש	20/03/2013	12		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמתי למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מגורים, תעסוקה ומסחר.			עמליה רימלט	14/03/2013	42		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שימור			הדס שדר	20/03/2013	276		מנחה	שימור
לא	נספח תחבורה			חיים אבירם	20/03/2013	6		מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב			אריה פולינסקי	20/03/2013	16		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז			אברי ליבנה	09/06/2013	65		מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב			אריה פולינסקי	27/02/2013	1	1: 10000	מנחה	ביוב
לא	נספח פירוט מתחמים 19.1 - 19.10 ביעוד עירוני מעורב			אילן איזן	20/03/2013	1	1: 2500	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח צפיפות המגורים			אילן איזן	20/03/2013	1	1: 10000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תחבורה - חתכים אפייניים			חיים אבירם	18/03/2013	1	1: 10000	מנחה	חתכים
לא	נספח מים			אריה פולינסקי	27/02/2013	1	1: 10000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז			אברי ליבנה	09/06/2013	1	1: 10000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי			ערן געש	20/03/2013	1	1: 10000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח משולב: נוף - מורשת - פעילות עירונית			אילן איזן	20/03/2013	1	1: 10000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שימור			הדס שדר	20/03/2013	1	1: 10000	מנחה	שימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תחבורה - היררכיית הדרכים			חיים אבירם	14/03/2013	1	1: 10000	מנחה	תנועה
לא	מצרף תכניות תקפות			אילן איזן	14/03/2013	1	1: 10000	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ר ועדת ההיגוי הבינמשרד ית	אחר, אהוד יוסטמן		ועדת היגוי בינמשרדית	ירושלים	קפלן	2	02-6701673	02-6701673	Ti- Mekomi@ moin.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל ואחרים	ירושלים	הצבי	15	073-2021111	073-2021500	

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	אילן איזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים	חיפה	זרובבל	5	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
פרופ'	יועץ תנועה	חיים אבירם		א.ב.פלאן	נשר	המסילה	17	04-8202055	04-8202053	abplan1@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	מתכנן	לירון אמדור		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים	חיפה	זרובבל	5	04-8348705	04-8343873	liron@ige.co.il
	אדריכל	דניאל בלומפילד	86342	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים	חיפה	זרובבל	5	04-8348705	04-8343873	daniel@ige.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592	ערן געש- אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
	מתכנן	אמיתי הרלב		מודוס הנחיית תהליכים שיתופיים	חיפה	דורות	12	04-8122080	04-8231405	amitay@modus.org.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אברי ליבנה	124062	פלגי מים- חברה לפיתוח מקורות מים בעמק המערבי	יקנעם (מושבה)	(2)		04-9893078	04-9893502	avri@palgey-maim.co.il
מתכנן ערים	מתכנן	זאב עמית	90178	זאב עמית-צבי יושע תכנון ערים בע"מ	תל אביב- יפו	יהושע בן נון	81	03-6045850	03-6022905	office@amityosha.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אריה פולינסקי	81398	פלגי מים- חברה לפיתוח מקורות מים בעמק המערבי	יקנעם (מושבה)	(3)		04-9893078	04-9893502	arie@palgey-maim.co.il
	יועץ כלכלי	ישראל קורץ		חברת י.ק.תכנון כלכלי	נתניה	(4)		09-8850301	09-8858940	iktc@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	מתכנן	עמליה רימלט		ד"ר עמליה רימלט- תכנון חברתי	רמת גן	אלוף דוד	123	03-5719585	03-6778588	amalya.r@g mail.com
ד"ר	מתכנן	הדס שדר	83637	ד"ר הדס שדר- יועצת שימור	חיפה	רענן	38	04-8248497		hadass2@013 .net
	מתכנן	עמית שפירא		עמית שפירא- יועץ לתכנון סביבתי	לי-און (שריגים)	(5)		077-7010116	077-7010116	shapira13@b ezeqint.net

(1) כתובת: ד.נ.משגב.

(2) כתובת: יקנעם המושבה.

(3) כתובת: יקנעם המושבה.

(4) כתובת: ת.ד. 8263, פולג.

(5) כתובת: ת.ד. 54.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

1. הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיה השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.
2. הכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 50,000 נפש, תוך שמירה על אופי הכפרי למחצה של הישוב.
3. יצירת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים, לשם חיזוק כלכלת הישוב.
4. טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילתו ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהותו.
5. חיזוק המרכז ההיסטורי של הישוב כמוקד ראשי לפעילות ציבורית-חברתית-מסחרית.
6. שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח, מעטפת השטחים הפתוחים והחקלאיים סביב הישוב, צירים ירוקים ושדרות היסטוריות, פנינות טבע ונוף.
7. הפחתת "טביעת הרגל האקולוגית" של הפעילות בישוב, ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד קרקע וקביעת הוראות, הנחיות וזכויות בנייה, בתחום פרדס חנה כרכור כמפורט להלן:
- א. קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית.
 - ב. קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע.
 - ג. קביעת הוראות וזכויות בנייה ליעודי קרקע.
 - ד. קביעת מתחמים לתכנון.
 - ה. קביעת הוראות והנחיות לתכנון מפורטות.
 - ו. קביעת מערכת הדרכים הראשית בישוב, ובכלל זה התוויית דרכים חדשות.
 - ז. קביעת הוראות בנוגע לתשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים.
 - ח. קביעת הוראות לשימור מבנים, אתרים ומתחמים היסטוריים, וערכי טבע ונוף.
 - ט. קביעת הנחיות לטיפוח ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בישוב.
 - י. קביעת הוראות לפיתוח והתחדשות המרכז ההיסטורי של הישוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	22,838
------------------	--------

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

יעוד	תאי שטח
בית קברות	702, 701
דרך מאושרת	836 - 801
דרך מוצעת	855 - 850
יער	650
מבני משק	470
מבנים ומוסדות ציבור	212 - 200
מגורים	177 - 166, 164 - 100
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	250
מסילת ברזל מאושרת	901, 900
ספורט ונופש	453 - 450
עירוני מעורב	760 - 750
קרקע חקלאית	524 - 500
שטח ציבורי פתוח	419 - 400
שמורת טבע	600
תעסוקה	312 - 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	820, 816, 814, 810, 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	650
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	143, 126
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילת ברזל מאושרת	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	450
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	518 - 515, 510, 507, 504, 502, 500, 521
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	312, 309, 306, 304, 300
בלוק מחלף	דרך מאושרת	815, 814
בלוק מסוף מתעי"נ	מסילת ברזל מאושרת	900
בלוק מסוף מתעי"נ	קרקע חקלאית	506
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	510
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה	304
גבול מגבלות בניה	בית קברות	702, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	801 - 812, 816 - 818, 822, 827 - 836
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	850, 851
גבול מגבלות בניה	יער	650
גבול מגבלות בניה	מבני משק	470
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203, 206 - 208
גבול מגבלות בניה	מגורים	100, 102, 104 - 113, 122 - 125, 127, 140 - 143, 148, 154, 155, 157, 167, 170, 171, 177
גבול מגבלות בניה	מסילת ברזל מאושרת	900, 901
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	452, 453
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	750 - 760
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	500 - 504, 509, 510, 519, 521, 523, 524
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	401, 402, 407 - 412, 414, 418, 419
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	312
גבול מתחם	בית קברות	701
גבול מתחם	דרך מאושרת	801 - 836
גבול מתחם	דרך מוצעת	850 - 855
גבול מתחם	מבני משק	470
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 212
גבול מתחם	מגורים	100 - 166, 167 - 177
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	250
גבול מתחם	מסילת ברזל מאושרת	900, 901
גבול מתחם	ספורט ונופש	450 - 453
גבול מתחם	עירוני מעורב	750 - 760
גבול מתחם	קרקע חקלאית	500 - 505, 508 - 510, 519, 522 - 524
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	400 - 419
גבול מתחם	תעסוקה	300 - 309
הנחיות מיוחדות	בית קברות	701
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	801, 805, 810
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	850, 852, 853
הנחיות מיוחדות	מבני משק	470
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	210
הנחיות מיוחדות	מגורים	112, 115, 117, 118, 120, 121, 128, 129, 131, 143, 145, 147, 149 - 153, 156, 162 - 164, 171, 172, 174 - 177
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	505, 508, 509
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	412, 416, 417, 419
ציר	דרך מאושרת	801, 806 - 808
ציר מיוחד	קרקע חקלאית	501, 510, 511
ציר מיוחד	תעסוקה	304

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	מגורים	137
ציר נחל	קרקע חקלאית	521, 510, 503, 502
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	821, 820, 808, 802, 801
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	854
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	205
קו חשמל מתח עליון	מגורים	109 - 107, 100
קו חשמל מתח עליון	מסילת ברזל מאושרת	901, 900
קו חשמל מתח עליון	ספורט ונופש	453
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	521, 518, 515, 510, 509, 502, 500
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	415, 404, 403, 401
קו חשמל מתח עליון	תעסוקה	308 - 306
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	809, 808, 802
קו מים 4" ומעלה	מגורים	104 - 100
קו מים 4" ומעלה	מסילת ברזל מאושרת	901
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	415, 401, 400
קו מים 4" ומעלה	תעסוקה	303, 302
רצועה לתכנון	דרך מאושרת	816 - 814, 805, 801
רצועה לתכנון	מגורים	145, 143
רצועה לתכנון	קרקע חקלאית	514, 507 - 504
רצועה לתכנון	שטח ציבורי פתוח	419, 414, 413
תחום השפעה	דרך מאושרת	821, 814, 809, 808, 802
תחום השפעה	מגורים	137, 104 - 100
תחום השפעה	מסילת ברזל מאושרת	901
תחום השפעה	קרקע חקלאית	521, 520, 510, 506, 503, 502
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	415, 413, 404, 401, 400
תחום השפעה	תעסוקה	303, 302

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.29	65,542.13	בית קברות
4.32	987,133.74	דרך מאושרת
0.33	76,425.58	דרך מוצעת
0.03	7,150	יער
0.48	109,491.6	מבני משק
3.88	886,122.27	מבנים ומוסדות ציבור
37.34	8,527,835.81	מגורים
0.13	29,183.85	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1.11	253,553.81	מסילת ברזל מאושרת
0.32	74,088.9	ספורט ונופש
1.34	306,377.89	עירוני מעורב

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
42.16	9,629,480.74	קרקע חקלאית
2.63	599,782.26	שטח ציבורי פתוח
0.17	37,893.64	שמורת טבע
5.46	1,247,913.72	תעסוקה
100	22,837,975.94	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	יער
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	שמורת טבע
4.9.1	שימושים

4.9	שמורת טבע
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	בית קברות
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	מבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	מסילת ברזל מאושרת
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

תאריך:	סוג: אחר	שם: אהוד יוסטמן	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: ועדת היגוי בינמשרדית	

תאריך:	סוג: בעלים	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים 500101761	

תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: אילן איזן	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0138586

תכנית מתאר מקומית לפרדס חנה כרכור

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: שומרון

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית**כללי:**

המועצה המקומית פרדס חנה כרכור נוסדה ב- 1969 בעקבות איחוד בין המושבות כרכור (1913) ופרדס חנה (1929). לפרדס חנה כרכור צביון כפרי המתבטא, בין היתר בחקלאות כמרכיב חשוב בשימושי הקרקע ביישוב (כמחצית משטח השיפוט), בבניה דלילה וצמודת קרקע, בשכונות ותיקות של משקי עזר, בערכי טבע ונוף בתוך היישוב ובשוליו, ובתחושה של קהילתיות בין התושבים.

לאור הרצון לשמור על הצביון הכפרי-למחצה של היישוב, נקבע כי **יעד האוכלוסייה לתכנית המתאר המקומית יהיה כ- 50,000 איש**, אף על פי שתכניות תקפות, תכניות בהכנה ופוטנציאל המימוש של התחדשות עירונית במרקמים הקיימים, עשויים להביא לאוכלוסייה גדולה יותר. יחד עם זאת, נראה כי צפי המימוש של תכניות אלו עד שנת היעד של התכנית (2030), תואם את יעד האוכלוסייה שנקבע בתכנית. **סה"כ יחידות הדיור המוצעות בתכנית 23,070 יח"ד, מתוכן למימוש עד שנת היעד 17,600 יח"ד.**

חזון התכנית, מטרותיה ויעדיה:**חזון פרדס חנה כרכור**

מושבה ירוקה, הטרוגנית ורב-קהילתית, המשלבת צביון כפרי-למחצה עם מערך תפקודי עירוני מגוון.

מטרות העל של התכנית

פיתוח פרדס חנה כרכור באופן "שרוח המושבה" על מגוון היבטיה תבוא לידי ביטוי בדמותו, תפישתו העצמית ותפקודו של היישוב. ההתמקדות תהיה בטיפול, שדרוג ושיפור היישוב בתחום הבינוי הקיים (התחדשות עירונית) תוך הימנעות מרבית מפיתוח בשטחים הפתוחים.

יעדים**אוכלוסייה**

1. יצירת תשתית תכנונית לגידול אוכלוסיית היישוב באופן מאוזן ובהתאם לכושר הנשיאה הקהילתי והמוניציפאלי.

2. יצירת כלים לחיזוק המרקם הקהילתי ביישוב והקשר בין קבוצות אוכלוסייה שונות.

מגורים

1. יצירת תמהיל של יחידות דיור בצפיפויות שונות ובמגוון גדלים למשיכה ושמירה של אוכלוסייה מגוונת ביישוב, כולל זוגות צעירים ואוכלוסייה מבוגרת.

2. שמירה על אופי יחידות הדיור וצפיפות המגורים כך שישמר אופיו של היישוב כמושבה ירוקה.

3. קביעת מתחמים להתחדשות יישובית, חיזוק ושדרוג אזורי מגורים קיימים, בהעדפה על פני פיתוח אזורים חדשים.

4. קביעת עקרונות לעיצוב סביבת המגורים.

5. יצירת תשתית תכנונית לתוספת של כ- 5,500 יח"ד על 9,600 יח"ד הקיימות, מרביתן כלול בתכניות תקפות או בהכנה.

מוסדות ושירותי ציבור

1. קביעת הנחיות והקצאת קרקע למערך מוסדות חינוך איכותיים לכל הגילאים למתגוררים ביישוב.

2. קביעת תשתית תכנונית להקמת מוסדות ציבור היכולים לספק מגוון שירותים לכל תושבי היישוב.

3. מתן כלים תכנוניים ליעול ומיצוי השימוש במבני ציבור ומתקני ספורט קיימים באופן שיתרום לשיפור איכות החיים ביישוב.

4. המשך התמחות יישובית במתן שירותים לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.

5. פיתוח פרדס חנה כרכור כמרכז אזורי בתחום התרבותי, כולל תרבות הפנאי, ליישובי בקעת הנדיב והקהילות הכפריות הסמוכות למושבה.

שטחים פתוחים

1. פיתוח מערך שטחים פתוחים במדרג ישובי, המטפח, מפתח ושומר שצ"פים במערך התפקודי הכולל.

2. שמירה על השטחים הפתוחים במעטפת היישוב, חיזוק הקשר החזותי בין השטח הבנוי לשוליים הפתוחים, מניעת גלישה של שימושים לא רצויים לשטח הפתוח, ושמירה על שיעור יחסי גבוה של שטחים פתוחים ביחס לשטחים מבונים במושבה.

3. שמירה וטיפול של אתרי טבע, נוף ומורשת בתחום המושבה ובשטחים הפתוחים, קידום אמצעים לחיזוק הנגישות הציבורית לאתרים והמעבר ביניהם.

4. שמירה על הפרופורציה החזותית הקיימת ביישוב בין הצמחייה והבינוי, הממצבת את פרדס חנה כרכור כיישוב כפרי למחצה.

שטחים חקלאיים

1. טיפוח וקידום השטחים החקלאיים כערך העומד בפני עצמו.

2. שימור האופי החקלאי של השטחים הפתוחים העוטפים את הישוב, ומתן מענה ראוי בתחום הישוב לצרכים הנובעים מהפעילות החקלאית.

תעסוקה וכלכלה

1. יצירת תשתית לחיזוק העצמאות הכלכלית של היישוב, באמצעות הרחבת שטחי התעסוקה והמסחר ביישוב, ויצירת שתופי פעולה מוניציפאליים עם אזורי תעסוקה במרחב.
2. יצירת תשתית לעידוד עיסוקים והתמחויות ייחודיים לתושבי המקום.
3. יצירת תשתית לפיתוח מרכז המושבה ההיסטורי כמרכז תרבותי-כלכלי פעיל ומשמעותי, בעל חשיבות רבה לכלל הישוב בהיבטים תפקודיים וערכיים.

תחבורה

1. קביעת הנחיות להסדרת מערך התחבורה והדרכים בישוב, תוך התייחסות לפריסה המרחבית הרחבה של המרקם הבנוי, לעומסי תנועה, צווארי בקבוק, ולתנועת רכב אזורית ובין עירונית חוצה.
2. חיזוק היתרונות התחבורתיים של פרדס חנה כרכור מבחינת הקישוריות למערכת הארצית (מערך הרכבות והדרכים מס' 2, 4, ו-65).
3. קביעת הנחיות להבטחת נגישות בתחבורה ציבורית לכל חלקי היישוב, ובפרט למוסדות הציבור ומרכזי המסחר והתעסוקה.
4. קביעת הנחיות להבטחת נגישות נוחה בין פרדס חנה כרכור ויישובים אחרים, באמצעות שיפור התחבורה הציבורית, כולל רכבת, ושיפור מערך הדרכים. שיפור הנגישות של פרדס חנה כרכור לסביבותיה ירחיב את טווח השירות מהמושבה אל יישובים אחרים, ויחזק את תפקידה האזורי של פרדס חנה כרכור.
5. עידוד הרכיבה על אופניים והליכה ברגל בישוב, בין היתר באמצעות תכנון רשת מדרכות ושבילים מוצלים, מוארים, בטוחים ונוחים לשימוש.

שימור ומורשת

1. שמירה על נכסי המורשת המרכזיים של פרדס חנה כרכור, תוך מתן ביטוי הולם למורשת הכפרית-חקלאית של היישוב, ולרב-תרבותיות שאפיינה ומאפיינת אותו.
2. שימור אתרים, צירי נוף וחללים אורבאניים משמעותיים המייצגים את רוח המקום ואת ההיסטוריה ההתפתחותית שלו.
3. מתן התייחסות למגוון קבוצות האוכלוסייה במקום, לרבות מורשת העלייה, המעברות ובתי העולים.

סביבה ותשתיות

1. הסדרת נושא הניקוז תוך שמירה על מדיניות כלל ארצית בנוגע לשימור משאבי מים וקרקע.
2. הסדרת נושא הביוב וטיפול בפסולת עפ"י עקרונות פיתוח בר-קיימא, בפרט באזורי התעסוקה.
3. קביעת עקרונות לשיפור החזות האסתטית של אזורים בנויים ברחבי היישוב.

עיקרי הוראות התכנית:

התכנית מכוונת את התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 50,000 נפש, תוך שמירה על אופי הכפרי למחצה של היישוב, בין היתר באמצעות הגבלת צפיפויות המגורים וגובה המבנים. התכנית מיעדת אזורים חדשים למגורים בדרום ובצפון היישוב, סמוך לדרך הנדיב, ומציעה כלים להתחדשות עירונית וציפוף של מרקם המגורים הקיים, בצורה מוגבלת השומרת על האופי הכפרי למחצה.

התכנית יוצרת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים ביישוב, בין היתר באמצעות יצירת אזור תעסוקה חדש, בצפון-מערב היישוב, בסמוך לתחנת הרכבת; חיזוק והרחבת אזור התעסוקה הקיים בצפון-מזרח היישוב; ותוספת מגורים, מסחר ומוסדות תרבות במרכז המושבה. מאידך מביאה התכנית להרחקת שימושי תעסוקה משכונות המגורים, והמרתם במגורים המתאימים לאזור.

התכנית קובעת אמצעים לשמירה וטיפול של המרחב הפתוח, מעטפת השטחים הפתוחים והחקלאיים סביב היישוב, כמו גם צירים ירוקים בתוך היישוב. נקבעו כלים לשמירה וטיפול של שדרות היסטוריות, ואזורי טבע ונוף בתוך היישוב, וקישור בין גנים ושטחים פתוחים ליצירת פארק עירוני גדול.

התכנית מלווה בנספח שימור המפרט את הנרטיבים מרכזיים של סיפורה של פרדס חנה כרכור, ומאתר את האתרים, המבנים וערכי הטבע המרכזיים הראויים לשימור. כמו כן, נקבעו כללים לשמירה על אופיים של רחובות ותיקים, שכונות ומוסדות היסטוריים שעודם פעילים כגון בית הספר החקלאי.

מתחמים וצירים לתכנון

התכנית כוללת 20 מתחמים לתכנון ו 2 צירים לתכנון בעלי אופי מובחן שעבורם ניתנו הנחיות תכנון. המתחמים והצירים לתכנון ומאפייניהם הינם:

מתחמים לתכנון

מתחם 01 - מתחם תעסוקה בצפון-מזרח היישוב המחולק ל- 4 תתי מתחמים לתכנון מפורט והכולל כ- 200,000 מ"ר שטחי תעסוקה, בדגש על מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית, ומוסדות ציבור על-מקומיים, ובהתייחס לערכי החקלאות והטבע בבקעת הנדיב הסמוכה.

מתחם 02 - מתחם תעסוקה בצפון-מערב הישוב הכולל כ-220,000 מ"ר שטחי תעסוקה, בדגש על תעסוקה עתירת ידע ובהישען על תחנת הרכבת ומרכז התחבורה הציבורית הסמוכים.

מתחם 03 - אזור תעסוקה קיים, על פי תכניות תקפות המהווה חלק מאזור התעסוקה קיסריה.

מתחם 04 - מתחם זה בצפון-מרכז הישוב, מהווה בית חולים גריאטרי מהגדולים בישראל.

מתחם 05 - המתחם מיועד למגורים, לאחר פינוי מבני התעשייה והמלאכה הקיימים בו.

מתחם 06 - המתחם, המחולק ל-2 תתי מתחמים - 06A 06B, הינו אחד מהמתחמים ההיסטוריים של היישוב (משקי עזר) ומצויים בו ערכים לשימור, בהם חללי הרחובות הותיקים, ועצים בוגרים

מתחם 07 - מתחם המאופיין כשטח ציבורי פתוח, יהווה את הפארק העירוני המרכזי ביישוב.

מתחם 08 - מתחם מגורים בצפון-מזרח הישוב, עם בניה רוויה בצפיפות גבוהה, הכולל כ-1,200 יח"ד, בתכניות תקפות, תכניות חדשות על פי תכנית המתאר ופינוי בינוי של אזור מלאכה / תעשייה זעירה.

מתחם 09 - מתחם זה הוא מרקמה ההיסטורית של כרכור הבנוי בצפיפות נמוכה. למתחם עיצוב פסיכוייחודי ברחובות ניצבים שתי וערב, כאשר במרכזם של חלק גדול מתאי השטח המלבניים הנוצרים בין ארבעה קטעי רחוב ממוקם שטח ציבורי פתוח שצורתו מרובעת.

מתחם 10 - מתחם במזרח הישוב. המחולק ל-2 תתי מתחמים - 10A 10B והכולל ברובו בתים צמודי קרקע בצפיפות גבוהה יחסית לסוג בינוי זה.

מתחם 11 - המתחם הינו מתחם היסטורי בעל ערכי שימור אשר שימש בעבר בית ספר חקלאי.

מתחם 12 - המתחם נמצא בחלקו המערבי של הישוב מהווה מתחם מגורים לבניה רוויה בצפיפות גבוהה.

מתחם 13 - מתחם מגורים בצפיפות גבוהה הכולל את בסיס צה"ל מחנה 80 ואת שטח הקרקע הצמוד לו ממזרח.

מתחם 14 - המתחם מהווה את המרקם ההיסטורי של כרכור הבנוי בצפיפות נמוכה.

מתחם 15 - מתחם המחולק לשלושה תתי מתחמים - 15A 15B 15C בדרום מערב, צפון מערב ודרום היישוב. המתחם הכולל בתים צמודי קרקע בצפיפות גבוהה יחסית לסוג בינוי זה.

מתחם 16 - המתחם הסובב את מרכז המושבה ההיסטורית של פרדס חנה, מהווה פסיפס של שכונות ותיקות בצד שכונות חדשות בנויות ואזורים בהם קיימות תכניות חדשות למגורים שטרם מומשו.

מתחם 17 - המתחם כולל 4 תתי מתחמים - 17A, 17B, 17C ו-17D של התיישבויות היסטוריות: מגד, גן עוז ותל שלום, חלקם הוקמו כיישובים נפרדים שלימים התאחדו עם פרדס חנה כרכור.

מתחם 18 - מתחם מגורים ממערב למרכז המושבה הכולל שכונות שנבנו בעשורים הראשונים לקום המדינה.

מתחם 19 - המרכז ההיסטורי של היישוב הכולל מוסדות ציבור, מסחר וש"פים מרכזיים וכן מבנים ואתרים לשימור. המתחם מחולק ל-10 תתי מתחמים - 19.1-19.10.

מתחם 20 - אזור למבנים חקלאיים ותעשייה חקלאית.

צירים לתכנון

ציר א' - ציר זה כולל את דרך הנדיב - דרך היסטורית העוברת במרכז פרדס חנה כרכור. כוונת התכנון הינה לפתח את חיי הרחוב לאורך הדרך, תוך שמירה וטיפוח ערכיה ההיסטוריים.

ציר ב' - דרך הבנים-דרך למרחב הכלולים במתחם זה, הם השדרה המרכזית המחברת בין שני חלקי היישוב ההיסטוריים - פרדס חנה וכרכור. הכוונה התכנונית היא לעבות את המגורים, מוסדות הציבור והמסחר לאורך הרחוב, ולתכננו כך שיהיה הרחוב הייצוגי והפעיל ביותר ביישוב, באופי עירוני במודגש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר מקומית לפרדס חנה לרכוש
	מספר התכנית	353-0138586
1.2 שטח התכנית		22,838 דונם
1.3 מהדורות	שלב	הגשה
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	10 יוני 2013
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית
		ל.ר.
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא 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	שומרון
		קואורדינטה X	197,900
		קואורדינטה Y	709,020
1.5.2	תיאור מקום	המועצה המקומית פרדס חנה כרכור, בתחום שטח השיפוט המוניציפאלי.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית פרדס חנה כרכור.
		התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות
		נפה	חדרה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב	פרדס חנה כרכור
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10072	מוסדר	כל הגוש		
10073	מוסדר	כל הגוש		
10075	מוסדר	כל הגוש		
10078	מוסדר	כל הגוש		
10090	מוסדר	כל הגוש		
10093	מוסדר	כל הגוש		
10094	מוסדר	כל הגוש		
10096	מוסדר	כל הגוש		
10097	מוסדר	כל הגוש		
10101	מוסדר	כל הגוש		
10102	מוסדר	כל הגוש		
10103	מוסדר	כל הגוש		
10104	מוסדר	כל הגוש		
10105	מוסדר	כל הגוש		
10107	מוסדר	כל הגוש		
10108	מוסדר	כל הגוש		
10109	מוסדר	כל הגוש		
10110	מוסדר	כל הגוש		
10111	מוסדר	כל הגוש		
10112	מוסדר	כל הגוש		
10118	מוסדר	כל הגוש		
10119	מוסדר	כל הגוש		
10122	מוסדר	כל הגוש		
10123	מוסדר	כל הגוש		

		כל הגוש	מוסדר	10124
		כל הגוש	מוסדר	10142
46, 45	47, 30-33, 29, 26, 24		מוסדר	10017
42	47-50, 33-40, 30, 29		מוסדר	10068
54, 44, 13	49-51, 43, 42, 18, 15, 14, 12, 11, 1-3		מוסדר	10069
37, 26, 25, 7, 6	-		מוסדר	10070
, 36-40, 32, 30, 26	, 68-72, 58-66, 42-55, 31, 29, 19-25, 8-17, 118-120, 105-116, 94-103, 85-92, 74-83, 139, 138, 122-136		מוסדר	10071
	, 41, 38, 32-35, 27, 23, 17-20, 15, 8, 7, 5, 2, 70-, 66, 65, 63, 62, 59, 53, 52, 45-49, 43, 107-, 102, 101, 97, 84, 79, 78, 76, 75, 73, 129-132, 122-125, 118, 117, 113-115, 111, 155, 152, 150, -149, 147, 140-144, 137, 173, 171, 170, 163-168, 160, 159, 157, 190, 182-187, 180, 179, 177, 176, 174, 215-224, 208-213, 206, 204, 195-202, 191, 280-, 278, 252-276, 250, 231-247, 226-229, 310-329, 301-308, 296-299, 289-294, 287, 369-, 357-367, 346-355, 339-344, 331-336, 386-388, 384, 383, 379-381, 375-377, 373, 429, 433, 427, 410-425, 405-408, 391-403, 474-, 471, 470, 452-468, 441, 450, 435-439, 554-, 552, 546-550, 508-544, 479-506, 477, 582-586, 573-580, 565-568, 563, 562, 560, 608-612, 606, 605, 591-603, 589, 588, 632, 628-630, 619-626, 617, 616, 614, 664, 663, 655-661, 644-653, 635-642		מוסדר	10074
	, 53, 45-51, 43, 37-41, 35, 32, 30, 29, 17, 95-, 86-93, 81-84, 64-79, 59-62, 57, 56, 54, 124, 123, 121, 115-119, 113, 112, 109, 157-, 153-155, 149, 148, 132-146, 126-129, 192-205, 178-190, 170-176, 166, 164, 161, 235-, 230-233, 218-228, 214-216, 208-212, 254-, 246-252, 244, 243, 241, 240, 238, 281, 280, 274-278, 270-272, 259-268, 257, 303-315, 292-301, 287-290, 283-285		מוסדר	10076
85, 63, 59, 44	, 55, 53, 49, 47, 45, 23-26, 21, 13-15, 8, 1, 110, 108, 104-106, 97-102, 89-95, 87, 122-127, 117-120, 112-115		מוסדר	10077
12	35, 30-32, 17-23, 10, 2		מוסדר	10091
15, 10-12, 5, 4	9, 8		מוסדר	10092
-	32-34, 30, 25-28, 23, 17-20, 12-14, 6-8		מוסדר	10095
-	42-45, 28-40, 31-36, 18-21, 1-13		מוסדר	10098
47, 46	, 54, 52, 49, 45, 44, 34, 19, 18, 13-16, 1-11, 76-79, 74, 73, 58-70, 56		מוסדר	10099
110, 49, 38	, 51-56, 45, 41-43, 37, 36, 32, 31, 30, 3, 2, 102, 89-99, 84-87, 72-82, 64-70, 58-62, 123-137, 121, 117-119, 111-115, 104-109, 140, 139		מוסדר	10100
50, 29, 28	, 37-45, 33, 30, 24-27, 21, 12-14, 7-9, 2-5, 94-101, 92, 74-90, 67-72, 63-65, 53-61, 48		מוסדר	10106
38, 12	39, 37, 36, 27-34, 13-24, 9-11, 6, 3, 2		מוסדר	10113
3, 2	68, 67, 64, 61, 53, 48, 11		מוסדר	10114
84	67, 44, 43, 42, 40		מוסדר	10117

6	,27, 24, 21, 20, 19, 14, 13, 11, 9, 8, 5, 3, 2, 28		מוסדר	10121
39	-		מוסדר	10126
76, 75, 9, 6	-		מוסדר	10149
16, 2	-		מוסדר	10170
,134, 134, 133, 70, 162, 157, 143, 141, 195, 179, 172	,190, 183-188, 181, 180, 177, 175, 173, 199, 197, 196, 193, 192		מוסדר	12225
29, 21, 19, 17, 9, 6, 2	30, 16, 15, 13, 10, 7		מוסדר	12347
9, 3	-		מוסדר	12348
33, 1	-		מוסדר	12349
69, 68	-		מוסדר	12408
19, 17, 14	20, 18, 15, 9		מוסדר	12409
48, 44, 2	-		מוסדר	12425
54, 50, 30, 29	-		מוסדר	12427

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מרחב תכנון מקומי חדרה • מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה 	

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 תחולת תכניות	(1) התכנית אינה משנה תכניות מפורטות שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו (להלן "תכנית תקפה"), למעט האמור בסעיף 1.6.2 ובסעיף 1.6.3. (2) במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תקפה, יחולו הוראות התכנית התקפה, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו.
1.6.2 תכניות לביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר לפרדס חנה ש / 1 ותכנית המתאר לכרכור ש / 17.

1.6.3 שינוי לתכניות מפורטות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24.11.1991	3946	שינוי יעוד בתא שטח מס' 402 משטח לבנייני ציבור, דרך, ומגורים ג' - לשצ"פ.	שינוי	ש/476 (במ)
25.8.1966	1299	שינוי יעוד בתאי שטח מס' 126 ו-169 ממלאכה/תעשייה זעירה - למגורים.	שינוי	ש/20
27.1.1983	2887	שינוי יעוד בתא שטח מס' 130 ממלאכה/תעשייה זעירה - למגורים.	שינוי	ש/258
17.12.1981	2772	שינוי יעוד בתא שטח מס' 144 ממלאכה/תעשייה זעירה - למגורים	שינוי	ש/252

1.6.4 תכניות ארציות ומחוזיות

מספר תכנית מאושרת	סוג תכנית	מעמד	סוג יחס	הערה ליחס
תמ"א 3	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	נדרשת הקלה בקווי בנין בדרך הנדיב בהתאמה למוצע בתכנית זו
תמ"א 8	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 10	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 15	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 4 / 16	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 18	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 19	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 22	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 23	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	נדרשת הקלה בקווי בנין מיעודי קרקע גובלים
תמ"א 29	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 34	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 3/ב/34	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 4/ב/34	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 5/ב/34	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 35	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 36 / א	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 38	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אילן איזן א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים	יוני 2013	-	68	-	מחייב	הוראות
		אדר' אילן איזן א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים	יוני 2013	1	-	1: 10,000	מחייב	תשריט יעודי קרקע
		אדר' אילן איזן א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים	מרץ 2013	1	-	1: 10,000	רקע	מצרף תכניות תקפות
		אדר' אילן איזן א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים	מרץ 2013	1	-	1: 2,500	מחייב	נספח פרוט מתחמים 19.1-19.10 ביעוד עירוני מעורב
		א.ב. פלאן	מרץ 2013	2	6	1: 10,000	מנחה	נספח תחבורה
		פלגי מים	מרץ 2013	2	16	1: 10,000	מנחה	נספח מים וביוב
		פלגי מים	יוני 2013	1	67	1: 10,000	מנחה	נספח ניקוז
		אדר' נוף ערן געש	מרץ 2013	1	12	1: 10,000	מנחה	נספח נופי
		ד"ר עמליה רימלט	מרץ 2013	-	42	-	מנחה	נספח פרוגרמתי
		ד"ר הדס שדר	מרץ 2013	1	276	1: 10,000	מנחה	נספח שימור
		אדר' אילן איזן א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים	מרץ 2013	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח צפיפות המגורים
		אדר' אילן איזן א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים	מרץ 2013	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח משולב : נוף- מורשת-פעילות עירונית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ל.ר.				ועדת היגוי בינמשרדית		רח' קפלן 2, ירושלים	02-6701673				

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ל.ר.											

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	ל.ר.			מדינת ישראל ואחרים							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
arc@ige.co.il	04-8343873	054-4311155	04-8348705	רח' זרובבל 5, חיפה 34671		א.ג. איזון אדריכלים ובוני ערים	33422	053912499	אילן איזון	אדריכל	עורך ראשי
liron@ige.co.il	04-8343873	-	04-8348705	רח' זרובבל 5, חיפה 34671		א.ג. איזון אדריכלים ובוני ערים	-	027193838	לירון אמדור	ד"ר	תפעול מנהלי, חקלאות
amitay@modus.org.il	04-8231405	052-2630675	04-8122080	רח' דורות 12, חיפה 32204		מודוס הנחיית תהליכים שיתופיים	-	022449649	אמיתי הרלב	מתכנן	שיתוף הציבור
office@amityosha.com	03-6022905	054-4366447	03-6045850	רח' פנקס 51, ת"א 62261		לפקודת זאב עמית, צבי יושע תכנון ערים	90178	051009587	זאב עמית	מתכנן	אסטרטגיה
daniel@ige.co.il	04-8343873	054-4311155	04-8348705	רח' זרובבל 5, חיפה 34671		א.ג. איזון אדריכלים ובוני ערים	86342	015133069	דניאל בלומפילד	אדריכל	תכנון פיסי
abplan1@netvision.net.il	04-8202053	052-6983504	04-8202055	רח' המסילה 17, נשר 36602		א.ב. פלאן	-	01524099	חיים אבירם	פרופ'	תחבורה
shapira13@bezeqint.net	077-7010116	052-5708198	077-7010116	שריגים - ליאון ת.ד. 54, מיקוד 99835		עמית שפירא- יועץ לתכנון סביבתי	-	055720841	עמית שפירא	מתכנן	סביבה
iktc@netvision.net.il	09-8858940	054-4309808	09-8850301	ת.ד. 8263, פולג, נתניה		חברת י.ק.תכנון כלכלי	-	000776716	ישראל קורץ	כלכלן	כלכלה
amalya.r@gmail.com	03-6778588	054-6356588	03-5719585	רח' אלוף דוד 123, רמת גן 52241		ד"ר עמליה רימלט- תכנון חברתי	-	058046095	עמליה רימלט	ד"ר	פרוגרמה
hadass2@013.net		050-8957989	04-8248497	רח' רענן 38, חיפה 34385		ד"ר הדס שדר- יועצת שימור	83637	024492969	הדס שדר	ד"ר	שימור
gaash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	מושב יעד, ד.נ.משגב, 20155		ערן געש- אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	74592	058373788	ערן געש	אדר' נוף	נוף
arie@palgey-maim.co.il	04-9893502	052-3230402	04-9893078	יקנעם המושבה 20600		פלגי מים- חברה לפיתוח מקורות מים בעמק המערבי	81398	058742214	אריה פולינסקי	מהנדס	מים, ביוב
avri@palgey-maim.co.il	04-9893502	052-3230402	04-9893078	יקנעם המושבה 20600		פלגי מים- חברה לפיתוח מקורות מים בעמק המערבי	124062	052355872	אברי לבנה	מהנדס	ניקוז

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
מתחם לתכנון	שטח מוגדר בתכנית, עבורו נקבעו הוראות תכנון מיוחדות.
התחדשות עירונית	הליך תכנוני המיועד לעיבוי וציפוף מרקם בנוי, בו מוצעת תוספת זכויות בניה או יחיד, פינוי-בינוי, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, ו/או שיקום חזותי. מבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, ושאמורים לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית כגון חממות, משקי בעלי חיים, מבנים לאחסון תשומות וכלים חקלאיים, ולאריזה וטיפול ראשוני בתוצרת החקלאית.
מבנים חקלאיים	מבנים חקלאיים הבנויים מחומרים קשיחים ומיועדים לאריזה ולטיפול בתוצרת חקלאית, אחסון תשומות חקלאיות, גידול בעלי חיים וכיוצא בזה.
מבנים חקלאיים קשיחים	מבנים חקלאיים המורכבים מחומרים קלים (כגון יריעות רשת או פלסטיק על גבי קונסטרוקציית מוטות) שבתוכם מתבצע הגידול החקלאי, כגון - חממות, ומנהרות עבירות.
מבנים לחקלאות בקירוי קל	פסולת שאינה מכילה מרכיבים אורגנים רקבוביים, כגון פסולת בנין, פסולת אינרטי, פסולת גושית, גרוטאות וצמיגים, למעט פסולת מסוכנת ופסולת בעלת סיכון נמוך.
פסולת יבשה	שטח המשמש לאחת או יותר מאלה: העברה של פסולת במהלך פינוייה וסילוקה מכלי קיבול אחד, לרבות רכב להובלת פסולת, לכלי קיבול אחר, הקטנת הנפח של הפסולת בדרך של גריסה או דחיסה, מיון פסולת.
תחנת מעבר לפסולת	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים ויצירת תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה ירוקה	

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

1. הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיה השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.
2. הכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 50,000 נפש, תוך שמירה על אופי הכפרי למחצה של הישוב.
3. יצירת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים, לשם חיזוק כלכלת הישוב.
4. טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילותיו ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהותו.
5. חיזוק המרכז ההיסטורי של הישוב כמוקד ראשי לפעילות ציבורית-חברתית-מסחרית.
6. שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח, מעטפת השטחים הפתוחים והחקלאיים סביב הישוב, צירים ירוקים ושדרות היסטוריות, פנינות טבע ונוף.
7. הפחתת "טביעת הרגל האקולוגית" של הפעילות בישוב, ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד קרקע וקביעת הוראות, הנחיות וזכויות בנייה, בתחום פרדס חנה כרכור כמפורט להלן:
- קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית.
 - קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע.
 - קביעת הוראות וזכויות בניה ליעודי קרקע.
 - קביעת מתחמים לתכנון.
 - קביעת הוראות והנחיות לתכנון מפורטות.
 - קביעת מערכת הדרכים הראשית בישוב, ובכלל זה התוויית דרכים חדשות.
 - קביעת הוראות בנוגע לתשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים.
 - קביעת הוראות לשימור מבנים, אתרים ומתחמים היסטוריים, וערכי טבע ונוף.
 - קביעת הנחיות לטיפול ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים ביישוב.
 - קביעת הוראות לפיתוח והתחדשות המרכז ההיסטורי של הישוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הנתונים הכמותיים הינם מנחים בלבד ואינם מדויקים. הנתונים המדויקים יקבעו בהתאם להוראות התכניות התקפות והתכניות שתאושרנה לאחר אישור תכנית זו.

סה"כ שטח התכנית – בדונם		22,838	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר		3,208,980 (*), (**)
	מס' יח"ד		23,070 (**), (***)
דיור מיוחד	מ"ר		
	מס' יח"ד		
מסחר	מ"ר		127,620
תעסוקה	מ"ר		675,000
מבני ציבור	מ"ר		1,622,190
תיירות / מלונאות	חדרים		
	מ"ר		

(*) שטח המגורים במצב מאושר חושב לפי מכפלת כמות יח"ד עפ"י תכניות תקפות, בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד.

(**) מצב מאושר – עפ"י תכניות תקפות.

(***) סה"כ מספר יחידות הדיור מתחלק כדלקמן:

מס' יח"ד קיימות	9,600 יח"ד
מס' יח"ד בתכניות תקפות שטרם נבנו	5,350 יח"ד
מס' יח"ד מוצע בתכנית זו, בשכונות מגורים חדשות	3,500 יח"ד
מס' יח"ד מוצע בתכנית זו במסגרת התחדשות עירונית	4,620 יח"ד
סה"כ	23,070 יח"ד

מתוך כך, מס' יח"ד המוערך למימוש עד שנת 2030 עפ"י תכנית זו הינו: 17,600 יח"ד, ושטח הבנייה המוערך לשימוש עד שנת 2030 עפ"י תכנית זו הינו: 1,936,000 מ"ר.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני הוראות התכנית – גובר האמור בהוראות התכנית.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים													תאי שטח	יעוד	
תחום השפעה	רצועה לתכנון	קו מים "4 ומעלה	קו חשמל מתח עליון	ציר נחל	ציר מיוחד	ציר	הנחיות מיוחדות	גבול מתחם	גבול מגבלות בניה	בלוק מתקן הנדסי ומספרו	בלוק מסוף מתע"נ	בלוק מחלף	אתר עתיקות/אתר הסטורי		
								701	701, 702					701, 702	בית קברות
802, 808, 809, 814, 821	801, 805, 814 - 816	802, 808, 809	801, 802, 808, 820, 821			801, 806 - 808		801 - 836	801 - 812, 816 - 818, 822, 827 - 836			815, 814	801, 810, 814, 816, 820	801 - 836	דרך מאושרת
			854					850 - 855	850, 851					850 - 855	דרך מוצעת
									650				650	650	יער
							470	470	470					470	מבני משק
			205					200 - 212	202, 203, 206 - 208				200	200 - 212	מבנים ומוסדות ציבור
100 - 104, 137	143, 145	100 - 104	100, 107 - 109	137			120, 129, 152, 153, 162-164, 171, 172, 174-177	100 - 164, 166 - 177	100, 102, 104 - 113, 122 - 125, 127 - 140, 143, 148, 154, 155, 157, 167, 170, 171, 177				126, 143	100 - 164, 166 - 177	מגורים
								250						250	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
901		901	900, 901					900, 901	900, 901		900		900	900, 901	מסילת ברזל מאושרת
			453					450 - 453	452, 453				450	450 - 453	ספורט ונופש
								750 - 760	750 - 760					750 - 760	עירוני מעורב
502, 503, 506, 510, 520, 521	504 - 507, 514		500, 502, 509, 510, 515, 518, 521	502, 503, 510, 521	501, 510, 511			500 - 505, 508 - 510, 519, 522 - 524	500 - 504, 509, 510, 519, 521, 523, 524	510	506		500, 502, 504, 507, 510, 515 - 518, 521	500 - 524	קרקע חקלאית

10/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 16 מתוך 68

תכנית מס' 353-0138586

מבא"ת 2006

400, 401, 404, 413, 415	413, 414, 419	400, 401, 415	401, 403, 404, 415					400 - 419	401, 402, 407 - 412, 414, 418, 419						400 - 419	שטח ציבורי פתוח
														600	שמורת טבע	
302, 303		302, 303	306 - 308		304			300 - 309	312	304			300, 304, 306, 309, 312	300 - 312	תעסוקה	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

10/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 68

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.29	65,542.13	בית קברות				
4.32	987,133.74	דרך מאושרת				
0.33	76,425.58	דרך מוצעת				
0.03	7,150	יער				
0.48	109,491.60	מבני משק				
3.88	886,122.27	מבנים ומוסדות ציבור				
37.34	8,527,835.81	מגורים				
0.13	29,183.85	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור				
1.11	253,553.81	מסילת ברזל מאושרת				
0.32	74,088.90	ספורט ונופש				
1.34	306,377.89	עירוני מעורב				
42.16	9,629,480.74	קרקע חקלאית				
2.63	599,782.26	שטח ציבורי פתוח				
0.17	37,893.64	שמורת טבע				
5.46	1,247,913.72	תעסוקה				
100	22,837,975.94	סה"כ:				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים.
ג.	מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכו', המתאימים או נדרשים לאזורי מגורים.
ד.	שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כולל מתקני ספורט המתאימים באופיים לאזורי מגורים.
ה.	דרכים, חניות, שבילים ושבילי אופניים.
ו.	משרדים ועסקים קטנים המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזורי מגורים.
ז.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזורי מגורים.
ח.	עיבוד חקלאי.
ט.	מבנים חקלאיים בתנאים המפורטים בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
	הנושא
ההוראה	
א.	הוראות בינוי
1.	זכויות בניה וצפיפות בניה - כמפורט בסעיף 6.17 בהוראות המתחם הרלוונטי.
2.	במקרה של סמיכות בין שימושי מגורים לבין שימושים אחרים המותרים ביעוד הקרקע, יקבעו בתכנית מפורטת האמצעים למניעת פגיעה או מטרד לדיירים.
ב.	תאי שטח עם הנחיות מיוחדות
	על אף האמור בסעיף 6.17 בהוראות למתחמי תכנון, בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח מס' 129, 162, 163, 164, 153, 152, 120, 171, 172, 174, 175, 176, 177), תהיה צפיפות המגורים הממוצעת 8 יח"ד לדונם, לכל תאי השטח גם יחד. מוסד תכנון רשאי לאפשר צפיפות יח"ד נמוכה יותר בחלק מאזור זה (תאי שטח מס' 172, 174, 175, 176, 177) בתנאי שממוצע הצפיפות הכולל נשמר.
ג.	הוראות פיתוח
1.	בתכניות מפורטות ייקבע:
א.	30% מכל מגרש יישאר ללא בינוי ו/או ריצוף, כאשר כשליש ממנו תהיה בחזית המגרשים. תכניות מפורטות תכלולנה הוראות לשמירה וטיפול ו/או לנטיעות עצים בתחומי המגרש.
ב.	מוסד תכנון רשאי להקטין את השטח הפתוח עד 15% משטח המגרש, במקרים מיוחדים ועל פי החלטה מנומקת.
2.	בנוסף לאמור לעיל, במידת האפשר ועל פי שיקול דעת מוסד התכנון ייקבעו תכניות מפורטות כי:
א.	גובה קירות תומכים ופרטי תמך בחזיתות המגרשים הפונים לרחוב לא יעלה על 100 ס"מ. במקרה של הפרש גדול יותר בין מפלסים, ידורג פרט התמך כלפי פנים המגרש באמצעות מישור אופקי בין חלקיו ברוחב 60 ס"מ לפחות.
ב.	גובה גדרות אטומות בחזיתות המגרשים הפונים לרחוב לא יעלה על 100 ס"מ מפני מפלס קרקע טבעי.
ג.	ברחובות מגורים פנימיים ייושמו אמצעים למיתון תנועה.

<p>ד. הנחיות להכנת תכניות מפורטות</p>	<p>בבואו לאשר תכנית מפורטת ייתן מוסד תכנון דעתו בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>1. <u>התייחסות התכנית לסביבתה:</u></p> <p>א. תאור הבינוי המוצע ביחס לבינוי הגובל במתחם לתכנון בו מצויה התכנית- צפיפות, מסות הבניה, גובה המבנים, סוג ותמהיל יחידות הדיור, מרווחים וקווי המתאר שלהם. ההתאמה המוצעת למרקם הבנוי ולאופי הסביבה, והשפעות סביבתיות של התכנית, כגון יצירת הצללה על מבנים סמוכים.</p> <p>ב. תכסית הבניה ביחס לתכניות תקפות.</p> <p>ג. ההשפעה על חלל הרחוב הגובל.</p> <p>ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור בתחום התכנית ובמגרשים גובלים, ולערכי נוף וטבע בתחום התכנית ובמגרשים גובלים.</p> <p>ה. מערך נגישות לרכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי מוגבלויות.</p> <p>ו. בחינת הצרכים לשירותי ציבור, כולל שצ"פ, והצעת פתרונות עבורם, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ז. בתכניות הכוללות שטחים למסחר ומשרדים תישקל ההשפעה האפשרית של התכנית על הפעילות המסחרית במרכז המושבה.</p> <p>ח. הוראות נוספות בסעיפים 6.1 ו- 6.2.</p> <p>ט. הוראות מיוחדות על פי המפורט בסעיף 6.17.</p>
	<p>2. <u>בתחום התכנית:</u></p> <p>א. תכניות הכוללות למעלה מ- 10 יחידות דיור חדשות יכללו נספח תנועה וחניה. בבניה בצפיפות העולה על 5 יח"ד לדונם תהיה עדיפות לחניה תת-קרקעית.</p> <p>ב. בתכניות הכוללות למעלה מ- 10 יחידות דיור חדשות, בצפיפות העולה על 7 יח"ד לדונם, יש ליצור תמהיל מגוון של יחידות דיור, שיכלול גם יחידות דיור קטנות בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות). היקף יחידות הדיור הקטנות יהיה לפחות 20% מסך כל יח"ד בתכנית. מוסד תכנון רשאי לחרוג מהתניה זו מנימוקים שיפורטו.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, בתכניות של פינוי בינוי ובתכניות לאורך צירים לתכנון שנקבעו בתכנית זו הכוללות למעלה מ- 10 יחידות דיור, יש ליצור תמהיל מגוון של יחידות דיור, שיכלול גם יחידות דיור קטנות בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) בהיקף של לפחות 20% מסך כל יחידות הדיור בתכנית. מוסד תכנון רשאי לחרוג מהתניה זו מנימוקים שיפורטו.</p> <p>ד. תכניות הכוללות למעלה מ- 200 יחידות דיור חדשות יכללו נספח פרוגרמטי לצרכי ציבור, שיציג את צרכי הציבור הנובעים מהקמת יחידות הדיור החדשות, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.17.</p> <p>ה. תכניות הכוללות מבנים או אתרים לשימור ילוו בנספח שימור, בהתאם להנחיות תכנית זו. תכניות הגובלות במבנים או אתרים לשימור יפרטו אמצעים למניעת פגיעת התכנית בהם, ככל שיידרש.</p> <p>ו. בתכניות למגורים ומסחר משולבים, יועדף שילוב המסחר כקומה מסחרית במפלס הקרקע, לאורך רחובות ראשיים ובצמתים.</p> <p>ז. הוראות נוספות בסעיפים 6.1 ו- 6.2.</p> <p>ח. הוראות מיוחדות על פי המפורט בסעיף 6.17.</p>

<p>ה. מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>1. תכנית מפורטת למבנים ומוסדות ציבור תיערך באופן המאפשר שימוש רב תכליתי בתא השטח למספר מטרות ציבוריות במקביל.</p> <p>2. תכנית מפורטת למבני חינוך המיועדים למעונות יום ולגני ילדים, תיערך בהתאם להנחיות הבאות, כולן או חלקן, על פי שיקול דעת מוסד תכנון:</p> <p>א. התכנון יאפשר להוסיף קומות בעתיד לשימוש ציבורי נוסף.</p> <p>ב. מימוש הבנייה במגרש ייעשה בצורה המנצלת את הקרקע באופן יעיל ומאפשרת מיצוי פוטנציאל הבנייה במגרש בעתיד.</p> <p>ג. מעונות יום יהיו במבנים בני שתי קומות לכל היותר. כמות הכיתות בכל מבנה תקבע בהתאם למאפייני אוכלוסיית המתחם ולתדריך תכנון להקצאות קרקע לשטחי ציבור המעודכן באותה עת.</p> <p>ד. גני הילדים יוקמו במידת האפשר בסמיכות למעונות יום. כמות הכיתות בכל מקבץ גנים תקבע בהתאם למאפייני אוכלוסיית המתחם ולתדריך תכנון להקצאות קרקע לשטחי ציבור המעודכן באותה עת.</p> <p>ה. ניתן לשלב כיתות מעון וגן באותו מבנה, תוך שמירה על מכסות הקצאת הקרקע והשטח הבנוי הנדרשות.</p>
<p>ו. הנחיות מיוחדות לתאי שטח</p>	<p>הנחיות מיוחדות לתאי שטח 144 (במתחם 14), 130 (במתחם 8), ו-169 (במתחם 5):</p> <p>על אף האמור בתכנית תקפה, בתאי שטח אלו ובמתחם זה יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה מגורים.</p>

4.2 עירוני מעורב

<p>4.2.1 שימושים</p>	
<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר, כולל בילוי ובתי אוכל.</p> <p>ג. משרדים.</p> <p>ד. חניות וחניונים לכלי רכב.</p> <p>ה. בתי קולנוע ואולמות למופעים.</p>	<p>ו. מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכו'.</p>
<p>ז. מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים במרכז עירוני ומתאימים באופיים והיקפם למרכז עירוני.</p> <p>ח. שטחים פתוחים.</p> <p>ט. דרכים, שבילי אופנים, צירי הולכי רגל.</p>	<p>ז. מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים במרכז עירוני ומתאימים באופיים והיקפם למרכז עירוני.</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	
<p>הנושא</p>	<p>ההוראה</p>
<p>א. הוראות בינוי</p> <p>ב. תמהיל דיור</p>	<p>זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בסעיף 6.17.20 בתכניות הכוללות למעלה מ-10 יחידות דיור חדשות, יש ליצור תמהיל מגוון של יחידות דיור, שיכלול גם יחידות דיור קטנות בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות). היקף יחידות הדיור הקטנות יהיה לפחות 20% מסך כל יח"ד בתכנית. מוסד תכנון רשאי לחרוג מהתניה זו מסיבות שינומקן.</p>
<p>ג. עיצוב אדריכלי</p>	<p>1. בתכנון מפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי ישתלב במבנים הסובבים אותו, ובפרט למבנים לשימור, מבחינת נפחי הבניה, חלוקת מסות הבניה, ההתייחסות לקו הרחוב, חומרי ופרטי הגמר.</p> <p>2. הכניסות למסחר ולמשרדים ימוקמו, ככל הניתן, בחזיתות הקדמיות של המבנים ויופרדו, ככל הניתן, מהכניסות למגורים.</p>
<p>ד. הוראות פיתוח</p>	<p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ונגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>2. הרחובות יהיו מגוננים, ירוצפו בחומרים איכותיים, ותותר בהם התקנת ריהוט רחוב.</p>
<p>3. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 45 ס"מ בחזיתות הקדמיות של המגרשים. במקרים בהם שיפוע הקרקע גדול, תפותח חזית המגרש בדרוג.</p>	<p>3. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 45 ס"מ בחזיתות הקדמיות של המגרשים. במקרים בהם שיפוע הקרקע גדול, תפותח חזית המגרש בדרוג.</p>

4.	בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות אטומות עד גובה של 1 מ' בלבד.		
5.	הוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.17.20 הנחיות מיוחדות לתא שטח 752 : על אף האמור בתכנית תקפה, בתא שטח זה יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה מגורים ומסחר.	הנחיות מיוחדות לתאי שטח	ה.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

א.	שימושים ציבוריים ובכלל זה: מוסדות חינוך, מוסדות אקדמיים ומכללות, מבנים ומתקנים לספורט, תרבות ופנאי, שירותי דת, בריאות, קהילה ורווחה, לרבות למוסדות לבעלי מוגבלויות או צרכים מיוחדים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה, שירותי חירום, וכל שימוש אחר שמוסד תכנון יאשר אותו כמבנה ציבורי.		
ב.	מערכות תשתית ומתקנים הנדרשים לתפקוד מבנים ומוסדות ציבור ומתאימים באופיים והיקפם לסמיכות למבנים ומוסדות ציבור.		
ג.	נטיעות וגינון.		

4.3.2 הוראות

הנושא	ההוראה		
א.	הוראות בינוי	1.	שטח זה ישמש עבור מבנים ומוסדות ציבור הנדרשים לשטח נרחב יחסית כגון בתי ספר תיכוניים ומרכזים קהילתיים.
		2.	פריסת המבנים ומוסדות הציבור ביישוב תיערך תוך התייחסות למופיע בנספח הפרוגרמטי של תכנית זו.
		3.	תכנון מבני ומוסדות הציבור יערך באופן שיביא לניצול יעיל של הקרקע.
		4.	גובה מבנים - עד 4 קומות, אלא אם נכתב אחרת בסעיף 6.17.
		5.	תכסית בנויה עד 50% משטח המגרש. גינון לא מרוצף - מינימום 20%.
		6.	מוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, תוך העדפה לריכוז פונקציות במוסדות רב-תכליתיים גדולים על פני פיזורן במוסדות ייחודיים קטנים.
		7.	תותר הקמת מוסדות ציבור שונים במבנה אחד, תוך הפרדה מפלסית או הפרדה אחרת.
		8.	מרכזי תרבות וקהילה ימוקמו ככל הניתן בסמוך לבתי ספר על יסודיים בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ומתקנים.
		9.	תכנית הבינוי למוסדות ציבור תציג ניצול מרבי ויעיל של השטח, על מנת לאפשר מיצוי ראוי של הפוטנציאל.
		10.	מתקני ספורט במוסדות חינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים למגורים השכנים.
		11.	הוראות נוספות בסעיף 6.17.
ב.	עיצוב אדריכלי		בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים ואת זיקתם לאופי הכפרי-למחצה של הישוב.
ג.	הוראות פיתוח	1.	הפיתוח ישתלב בסביבתו, ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ונגישות לאנשים עם מוגבלויות.
		2.	בתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעודו של המבנה.

4.4 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים

א.	מרכז ספורט עירוני כמוסד פרטי או ציבורי		
ב.	מבנים ומתקני חינוך, תרבות, חברה, קהילה וספורט		
ג.	מסחר תומך מוסדות חינוך, תרבות, חברה, קהילה וספורט		
ד.	מסחר קמעונאי, בילוי והסעדה.		
ה.	בריכות שחיה		

1.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד האזור ומתאימים באופיים והיקפם לאזור.	
2.	נטיעות וגינון	
4.4.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הוראות בינוי	1. השימוש העיקרי בשטח יהיה מרכז ספורט עירוני, הכולל אחד או יותר מהמתקנים הבאים: בריכת שחיה, מגרשי ספורט, חדרי פעילויות וחוגים. 2. מרכז הספורט העירוני יכול שיכלול גם מסחר תומך כגון בתי קפה, מסעדה ואולמות לעריכת אירועים וכנסים, בהתאם להנחיות סעיף 6.17.14.

4.5	ספורט ונופש	
4.5.1	שימושים	
א.	מבנים ומתקנים לספורט ולמשחק	
ב.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים	
ג.	רחבות מנוחה, ריהוט גן, אלמנטי מים	
ד.	אנדרטאות, חדרי פעילות, מורשת וביקור, אמצעי הנצחה, ואולמות להתכנסות	
ה.	נטיעות וגינון	
ו.	מזנונים לשרות השוהים במקום בהתאם לסעיף 4.5.2 ס"ק ג	
ז.	שירותים ציבוריים	
ח.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד השטח לספורט ונופש.	
ט.	אצטדיון כדורגל בתא שטח 450	

4.5.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הוראות בינוי	1. מתקני ספורט הסמוכים למוסדות ציבור וחינוך יתוכננו באופן שיאפשר פעילות משתמשי המוסד / התלמידים במתקני הספורט. 2. שטחי ספורט ונופש הכלולים במוסדות חינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים למגורים השכנים.
ב.	הוראות פיתוח	1. תכנית מפורטת תלווה בנספח נופי אשר יפרט את אמצעי הפיתוח המוצעים ושילובם בסביבה, חומרי גמר מוצעים, אמצעי הצללה והסתרה באמצעות נטיעות, מערך שבילי הליכה ורכיבה על אופניים וקישורם למערכת היישובית, הנגשה לנכים וניקוז. 2. כאשר יעוד הקרקע ספורט ונופש ממוקם בסמוך או בתוך יעוד קרקע שצ"פ, תכלול תכנית מפורטת לשטח ספורט ונופש הוראות פיתוח שייצרו שילוב מתאים של מתקני הספורט והנופש עם השצ"פ וימנעו פגיעה בפעילויות בשצ"פ הסמוך.
ג.	הנחיות מיוחדות לתאי שטח	3. חניה למתקני ספורט תתוכנן ככל הניתן במשולב עם שטחי חניה סמוכים של אזורי תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור או שצ"פ. 1. הנחיות מיוחדות לתא שטח 450: א. תותר הקמת אצטדיון כדורגל, בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה כוללת למתחם 02, בהתאם להוראות סעיף 6.17.3. ב. תותר הקמת שטחי מסחר בהיקפו של האיצטדיון, לשירות קהל המבקרים באצטדיון. שטחי המסחר יוקמו כחלק אינטגרלי ממבנה האצטדיון. 2. הנחיות מיוחדות לתאי שטח 451, 452, 453: א. בכל אחד מתאי השטח תותר הקמתו של מזנון אחד לשרות השוהים במקום. ב. שטחו של כל מזנון - עד 30 מ"ר שטח עיקרי.

4.6 תעסוקה	
4.6.1 שימושים	
א.	כללי
(1)	משרדים, שירותים עסקיים ואולמות תצוגה
(2)	תחנות תדלוק
(3)	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	שרותי הסעדה
(5)	שירותים מסחריים המשרתים את שטחי התעסוקה כגון: בתי קפה, מסעדות, בנקים
(6)	מוסדות להשכלה גבוהה
(8)	מרכז תחבורה ציבורית, חניונים, חניון רכב כבד ומגרשי חניה
(9)	גני אירועים ואולמות שמחה, מועדונים, אולמות מופעים ובידור
(10)	שטחים פתוחים, נטיעות וגינון
(11)	דרכים, שבילים, שבילי אופניים
(12)	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים
ב.	בנוסף לשימושים שבסעיף 4.6.1 א', במתחם 01 יותרו גם השימושים הבאים:
(1)	תעשייה קלה
(2)	בתי מלאכה
(3)	מוסכים
(4)	מוסדות רווחה כגון מוסדות לבעלי צרכים מיוחדים, מוסדות בריאות וכו'
(5)	שירותי חירום מוניציפאליים
(6)	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים
(7)	מתקנים לטיפול בפסולת, כולל תחנת מעבר לפסולת יבשה בתת-מתחם 01B
(8)	מחסנים, בתי קירור ושטחי לוגיסטיקה במיקום שיקבע בתכנית השלד למתחמי תעסוקה
(9)	מבנים חקלאיים לסוגיהם, לרבות מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית
ג.	בנוסף לשימושים שבסעיף 4.6.1 א', במתחם 02 יותרו גם השימושים הבאים:
(1)	תעשיות עתירות ידע
(2)	למען הסר ספק, לא יותרו השימושים המורשים בסעיף 4.6.1 ב' לעיל.
4.6.2 הוראות	
א.	הוראות פיתוח
1.	תכניות הפיתוח הסביבתי יכללו כיכרות למיתון התנועה ככל הניתן.
2.	תכניות הפיתוח יכללו שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, המקושרים למערכת הכלל-יישובית של שבילי ההליכה ורכיבת האופניים.
3.	ישולבו עצי צל במגרשי החניה.
4.	בתכניות מפורטות הגובלות בשטחים פתוחים יפורטו אמצעים לשימור חזות מטופחת כלפי השטחים הפתוחים ולהסתרה ושילוב ויזואלי של הבינוני בשטח הפתוח הסמוך. בין היתר ייועדו אזורי חייץ פתוחים הכוללים גינון ונטיעות בין השטח המיועד לבינוני לשטחים הפתוחים הגובלים.
5.	הוראות נוספות בסעיף 6.17.
ב.	איכות הסביבה
1.	תכנית מפורטת באזור תעסוקה תכלול הוראות לשמירה על הסביבה, בהתייחס לנושאים הבאים: חומרים מסוכנים; שפכים; רעש; איכות האוויר; ניקוז ומי נגר עילי; מטרדי ריח; פסולת; כל נושא אחר על פי הוראת מוסד תכנון.
2.	הנחיות והוראות נוספות למניעת מטרדים סביבתיים בסעיף 6.7.
3.	תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בנושאי מניעת מטרדים סביבתיים ויוגדרו התנאים למתן היתרי בניה.
4.	לא תאושר הקמת מפעל באזורי התעסוקה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות סביבה ובהוראות כל דין.

5.	תכנית מפורטת לשימושים עם פוטנציאל מטרדי רעש וסביבה, תלווה במסמך סביבתי עפ"י שיקול דעת מוסד תכנון, בהתייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך.		
1.	בתת מתחם B 01 תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה, בכפוף להכנת תכנית מפורטת למתקן זה, שתוכן בהתאם להוראות תמ"א 16 / 4.	ג.	תחנת מעבר לפסולת יבשה בתת-מתחם 01B
2.	התכנית המפורטת לתחנת מעבר לפסולת יבשה תקבע שטחים המקיפים וגובלים עם האתר בהם צפויים מפגעים סביבתיים לרבות השפעה על בריאות הציבור כתוצאה מהקמת האתר והפעלתו.		
3.	תכנית מפורטת לתחנת מעבר תכלול בין היתר את השימושים הבאים, כולם או חלקם: א. תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת ותפעול תחנת מעבר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות מתקני מיון והפרדת פסולת, מבנים סגורים, מערכת טיפול באוויר למניעת ריחות, איסוף וטיפול בתשטיפים וכיו"ב. ב. דרך גישה, דרכים פנימיות ושטחי חניה. ג. אזורי אחסון לפסולת נפרדת למחזור. ד. מבני מנהלה, תחזוקה ותפעול. ה. מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות, גינון ונטיעות. ו. מרכז מבקרים למטרות הסברה והדרכה, מתקני שירות לקהל המגיע. ז. כל שימוש אחר הנדרש לדעת מוסד התכנון לתפעול תחנת המעבר ולמניעת מפגעים סביבתיים.		
4.	תכנית מפורטת תכלול תסקיר השפעה על הסביבה. מוסד התכנון רשאי לפטור מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לאחר קבלת חוות דעתו של נציג המשרד להגנת הסביבה ולהמירו במסמך סביבתי. תסקיר/מסמך כאמור יועבר לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. ממצאי התסקיר או המסמך הסביבתי לפי העניין, לרבות האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים, יוטמעו בהוראות התכנית.		
5.	תכנית מפורטת לתחנת מעבר תכלול הוראות לעיצוב הנופי של האתר לרבות עקרונות חזותיים למראה החיצוני של האתר, המבנים והמתקנים תוך השתלבותו בנוף המקומי, ובפרט בהתייחס לבקעת הנדיב, התעסוקה, המסחר ומוסדות הציבור הסמוכים.		
6.	תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מפגעים לרבות פגיעה בשטחים פתוחים, זיהום מים, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מטרדי רעש ואבק, מפגעי ריח, מפגעים חזותיים, מפגעי מזיקים, ציפורים ובעלי חיים אחרים, כפי שייקבע בתסקיר או במסמך הסביבתי.		
7.	תכנית מפורטת תכלול אמצעים למניעת חדירת הנגר העילי וזיהום מי התהום כתוצאה ממגע שלו עם הפסולת, בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 34 / ב/4.		
ד.	יישמרו מרחקי מינימום בין תחנות תדלוק ויעודי קרקע רגישים בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה.	תחנות תדלוק	

4.7 שטח ציבורי פתוח

4.7.1	שימושים
א.	פארק
ב.	גן שכונתי ו/או עירוני, שטחים פתוחים מגוונים או טבעיים
ג.	שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים
ד.	קווי תשתית הנדסית עירונית תת קרקעיים, רצועת חשמל קו מתח עליון קיימת
ה.	מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן, אלמנטי מים
ו.	מתקני ספורט ומגרשי ספורט פתוחים לציבור (כגון ספורטק, מגרש כדורגל, מגרש כדורסל וכיו"ב)
ז.	אנדרטאות ואמצעי הנצחה

ח.	נטיעות וגינון	
ט.	שילוט לשירות משתמשי השטח הפתוח	
י.	שירותים ציבוריים	
יא.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים קטנים.	
יב.	מחנאות, לינת שטח, אנדרטאות ופארק עירוני ומתקנים התומכים בהם - בתא שטח 405.	
יג.	מרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה - בתא שטח 405.	
4.7.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הוראות בינוי	תכניות מפורטות לבינוי, יליו בנספח נופי שימפה את כל העצים הבוגרים בתחום המיועד לבנייה, ויכלול הוראות בדבר שימור וטיפוח מירב העצים בכלל השטח.
ב.	עיצוב אדריכלי	תכניות מפורטות יפרטו את הנושאים הבאים: 1. חומרי הגמר המוצעים והשתלבותם בסביבה. 2. קישוריות שבילי אופניים והולכי רגל למערכת השבילים היישובית. 3. שימור עצים בוגרים.
ג.	הוראות פיתוח	1. חלקים נרחבים משטח השצ"פים יפותחו באופן אקסטנסיבי כחורשות עצים ללא השקיה, או בהשקיה מועטה. 2. בנטיעות יעשה שימוש נרחב בצמחיית צל ובמינים מקומיים וים תיכוניים (כגון: אלון תבור, חרוב ועצי בוסתן ארץ ישראלי) 3. שטחים ציבוריים שיוחלט לפתחם באופן אינטנסיבי יכללו בין היתר אזורי שתילה ונטיעה של צמחיה מגוונת, שבילים ורחבות, ריהוט חוץ ושירותים ציבוריים. 4. יותרו מתקני ספורט פתוחים עד היקף של 15% מכלל שטח השצ"פ. 5. עצים בוגרים קיימים ישומרו, בפרט עצי אלון ותיקים. 6. לא יותר גידור בשצ"פים, פרט לאזורים בחורשת אנדרטת הנח"ל (תא שטח 405) המיועדים ללינת שטח, וגידור מגרשי ספורט ומתקנים הנדרשים לכך על פי כל דין.
	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים	יותרו מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים קטנים בלבד, שלא יעלו בשטחם על 80 מ"ר למתקן, ושאינן בהם להפריע לאופיו או לתפקודו של השצ"פ, ורק לאחר ששוכנע מוסד תכנון כי הכרחי למקם מתקן זה בשצ"פ ונקבעו בתכנית תנאים המונעים או מצמצמים מטרדים סביבתיים הנובעים מהמתקן.

<p>ד. הנחיות מיוחדות לתאי שטח</p>	<p>1. הנחיות מיוחדות לתא שטח 405, חורשת אנדרטאת הנחל: א. תכנית מפורטת בשטח חורשת אנדרטת הנח"ל תאפשר את כל השימושים הבאים במקום: מחנאות ולינת שטח, אנדרטה והנצחה, פארק עירוני ומרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה. ב. בתכנית מפורטת יוצעו אמצעים לפיתוח וחיזוק פעילויות נופש בחיק הטבע, כולל מתחם מחנאות ולינת שטח, בחורשת אנדרטת הנח"ל, ולפיתוח פעילויות שישרתו את תושבי היישוב ואת הבאים מבחוץ. ג. תותר הקמת מרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה בכפוף להכנת תכנית מפורטת אשר תכלול: (1) השימושים המוצעים במרכז יהיו בזיקה ללימודי מורשת החקלאות במרחב ו/או לימודי ערכי טבע בלבד. (2) הפרוגרמה למרכז ההדרכה תפרט את סוגי השימושים והמתקנים שיהיו כלולים במרכז ההדרכה, בזיקה לביקושים ולהיקף המשתמשים הצפוי. (3) בניה חדשה למרכז ההדרכה תותר עד להיקף של 300 מ"ר, ורק אם השתכנע מוסד תכנון כי לא ניתן לממש את הפרוגרמה למרכז ההדרכה במבנים קיימים. (4) במידה ומוצעים בתכנית מבנים חדשים, היא תלווה בנספח נופי-סביבתי שיאפיין את השתלבותם של המבנים החדשים בסביבתם הנופית, כולל התייחסות להימנעות מהפרת צירי מבט אל השטחים הפתוחים, ומפגיעה בשימושי השטח הציבורי הפתוח הסובב. (5) מרכז ההדרכה יישען על תשתיות קיימות ו/או תשתיות שיוקמו באזור התעסוקה המוצע הסמוך, בפרט תשתיות תחבורה וחניה. לא יוקמו מגרשי חניה ייעודיים לשירות מרכז ההדרכה, אלא אם שוכנע מוסד תכנון כי לא ניתן לספק את צרכי החניה של מרכז ההדרכה במסגרת אזור התעסוקה הסמוך.</p>
<p>2. בתאי שטח 407, 418, 408 (שצ"פ הואדלי) יותרו מתקני ניקוז ואלמנטי מים המשתלבים בציר הוואדלי, באופיו הטבעי ובשימושי נופש בחיק הטבע.</p>	<p>2. בתאי שטח 407, 418, 408 (שצ"פ הואדלי) יותרו מתקני ניקוז ואלמנטי מים המשתלבים בציר הוואדלי, באופיו הטבעי ובשימושי נופש בחיק הטבע.</p>
<p>3. הנחיות מיוחדות לתא שטח 411 "שמורת החורש": א. על אף האמור בתכנית תקפה, בתא שטח זה יותרו השימושים פארק, גן עירוני, נטיעות ושטחים פתוחים טבעיים בלבד. ב. תכניות מפורטות בתא השטח יוכנו מתוך דגש על שימור וטיפוח הצמחייה הטבעית והנגשתה לציבור. לא יותרו נטיעות וגינון, מתקני משחק או ספורט, אנדרטאות או חדרי נוחיות ציבוריים. ג. תכניות מפורטות בתא השטח ילוו בחוות דעת אדריכל נוף ואקולוג לנושא שימור ערכי הטבע הקיימים במקום. 4. על אף האמור בתכנית תקפה, בתא שטח 410 יותר השימוש לשצ"פ בלבד.</p>	<p>3. הנחיות מיוחדות לתא שטח 411 "שמורת החורש": א. על אף האמור בתכנית תקפה, בתא שטח זה יותרו השימושים פארק, גן עירוני, נטיעות ושטחים פתוחים טבעיים בלבד. ב. תכניות מפורטות בתא השטח יוכנו מתוך דגש על שימור וטיפוח הצמחייה הטבעית והנגשתה לציבור. לא יותרו נטיעות וגינון, מתקני משחק או ספורט, אנדרטאות או חדרי נוחיות ציבוריים. ג. תכניות מפורטות בתא השטח ילוו בחוות דעת אדריכל נוף ואקולוג לנושא שימור ערכי הטבע הקיימים במקום. 4. על אף האמור בתכנית תקפה, בתא שטח 410 יותר השימוש לשצ"פ בלבד.</p>

<p>4.8 שמורת טבע</p>	
<p>4.8.1 שימושים</p>	
<p>על פי המפורט בתמ"א 8</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	
<p>הנושא</p>	<p>ההוראה</p>
<p>יחס לתכניות ארציות ומחוזיות</p>	<p>יחולו ההוראות שנקבעו בתמ"א 8 וכן הוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח (1998).</p>

4.9	יער	
4.9.1	שימושים	על פי המפורט בתמ"א 22
4.9.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	1. יחולו ההוראות שנקבעו בתמ"א 22. 2. בשטח מעבר קווי חשמל ראשיים (מתח עליון) יחולו בנוסף להוראות תמ"א 22 הוראות תמ"א 10 / ג / 2.

4.10	קרקע חקלאית	
4.10.1	שימושים	
	א. עיבוד חקלאי.	
	ב. מבנים חקלאיים בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף זה.	
	ג. מבנים חקלאיים היסטוריים לשימור.	
	ד. שטחים פתוחים טבעיים.	
	ה. שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים ושילוטם.	
	ו. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד השטח החקלאי.	
	ז. מכירת תוצרת חקלאית במסגרת מבנים חקלאיים בכפוף לאמור בסעיף 4.10.2 א (3).	
	ח. מרכז תחבורה משולב (מתח"ם) בתא שטח 506	
	ט. מתקן לטיפול בפסולת חקלאית בתא שטח 510	

4.10.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	מבנים חקלאיים	1. <u>מבנים חקלאיים קשיחים</u> : א. תותר הקמת מבנים חקלאיים קשיחים על פי תכנית מפורטת, בהתאמה לדרישות ולתנאים המפורטים בתכנית זו. ב. תכנית מפורטת למבנים חקלאיים קשיחים תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: (1) היקף וסוג הגידולים החקלאיים עבורם נדרש המבנה. (2) חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר. (3) נושאים נוספים ככל שיידרשו על ידי מוסד תכנון. ג. בתכנית מפורטת המתירה הקמת מבנים חקלאיים, ייקבעו הנושאים להם תתייחס חו"ד משרד החקלאות, כגון: (1) האם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העוסק בחקלאות באופן פעיל. (2) סוג הגידול או העיבוד החקלאי. (3) היקף שטח העיבוד או גודל משק החי. (4) מיקום המבנה ביחס למיקום שטחי העיבוד. (5) הצרכים החקלאיים שעליהם בקשת הבניה אמורה לענות (מהות הבקשה). (6) התאמת תכנון המבנה המוצע בבקשה לשימוש המבוקש. (7) היקף, סוג ומיקום המבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש. (8) מידת התאמת המבנה לקריטריונים של משרד החקלאות. ד. שטח מבנה חקלאי המשרת את עיבוד הקרקע (גידולים צמחיים) יהיה בהתאם לשטח העיבוד, על פי קריטריונים ונהלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ולא יעלה על 1,000 מ"ר. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר מבנים חקלאיים עד 1,500 מ"ר בהמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר ועל פי שיקול דעת מוסד תכנון. ה. שטח מבנה חקלאי לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לגודל משק בעלי החיים, על פי קריטריונים ונהלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ולא יעלה על 1,500 מ"ר. ו. גובה חימוני מירבי של המבנה החקלאי יהיה 6.60 מ'.

<p>ז. המבנה ישתלב בסביבתו מבחינת חומרי הגמר והצבעוניות, זאת בהתייחס לכל צידי המבנה ולגג המבנה.</p>	
<p>ח. שטח של כ-15% בהיקף המגרש ישאר פתוח ויגונן בעצים וצמחים במטרה לשלב את המבנה החקלאי בסביבתו.</p>	
<p>ט. גידור המגרש יהיה בעל חזות המשתלבת בסביבה.</p>	
<p>י. מיקום המבנים יהיה קרוב ככל הניתן לאזורים בנויים או מאושרים לבניה בתחום היישוב, ולדרכים מקומיות קיימות או תקפות.</p>	
<p>יא. על אף האמור לעיל, הקמת מבנה חקלאי קשיח בסמוך לאזור המיועד למגורים על פי תכנית זו תותנה בהצגת חוות דעת סביבתית לאישור מוסד תכנון, ובמבנים שגודלם למעלה מ-250 מ"ר – בהצגת חוות דעת סביבתית-נופית לאישור מוסד תכנון. בכל מקרה לא יותרו מרכזי מזון לבעלי חיים בסמוך לאזור המיועד למגורים.</p>	
<p>יב. תכנית למבנים חקלאיים קשיחים בתחום ההשפעה של נחל משמרות תוכן על פי הוראות תמ"א 34 / ב / 3, כולל חוות הדעת הנדרשות.</p>	
<p>יג. במרקם שמור משולב על פי תמ"א 35 על תכנית למבנים חקלאיים קשיחים להיות בשטח צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית תקפה.</p>	
<p>יד. בתכנית מפורטת ייקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה למבנים חקלאיים קשיחים, שיכללו בין היתר:</p>	
<p>1) פרוט השימושים החקלאיים שיעשו במבנה.</p>	
<p>2) המבנה כפי שפורט בהיתר מתאים לשימושים החקלאיים להם הוא מיועד בגודלו, עיצובו וחומרי הגמר שלו.</p>	
<p>3) מתן פתרון ביוב מאושר על ידי משרדי הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>4) מתן פתרון לאחסון חומרי הדברה על פי הנחיות האגף להגנת הצומח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, ועל פי הנחיות ואישור היתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה. מיקום ושיטת האחסון יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>5) מתקני ריסוס ודישון ימוקמו על משטח בטון שיהיה מצויד בכל האמצעים למניעת חדירה של חמרים רעילים למערכת מי השתיה על פי הנחיות משרד הבריאות.</p>	
<p>6) אחסון דשנים, חמרי הדברה וציוד קל יהיה מקורה ומוסתר מן העין.</p>	
<p>7) מתן פתרון זמין ומאושר לפינוי פסולת חקלאית ולא חקלאית מהמבנה החקלאי. בהיתר הבניה יקבע המקום לטיפול וסילוק פסולת.</p>	
<p>8) קיום תאורת מבנה וחצר באופן המינימאלי הנדרש.</p>	
<p>9) מתן פתרון לניקוז וטיפול במי נגר, כולל ממבנים מקורים ומחצרות פתוחות.</p>	
<p>10) מבנים לגידול בעלי חיים יהיו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה בנוגע לנושאים הבאים: שמירת מרחק ממקורות מים; שמירת מרחק ממגורים, מבני ציבור, דרכים; פתרונות לסילוק/טיפול בשפכים, ביוב סניטארי ותשטיפים, כולל פתרון קצה; הפרדה בין מערכות הביוב, מי השתיה והניקוז; פתרון לצמצום מפגעי ריח, מזיקים, אלרגיה, רעש ורעלים.</p>	
<p>טו. תכנית למבנים חקלאיים קשיחים תלווה במסמך נופי שיבחן את ההשפעות החזותיות של המבנה, בפרט ביחס למבטים מכיוון דרך 65 ו/או דרך הנדיב, ותציע אמצעים למזעור ההשפעות החזותיות הללו.</p>	
<p>טז. על אף האמור לעיל, לא תותר הקמתם של מבנים חקלאיים קשיחים במקומות הבאים:</p>	
<p>1) בתחום של 150 מ' מכל צד מרצועת הדרך של דרך 65 ושל דרך הנדיב.</p>	
<p>2) בתחום של 50 מ' מכל צד של ציר תעלת מפעל נחלי מנשה, ממערב לדרך הנדיב.</p>	

2. מבנים לחקלאות בקירו קל :
- א. תותר הקמת מבנים חקלאיים קשיחים על פי תכנית מפורטת, בהתאמה לדרישות ולתנאים הבאים :
- (1) שיעור תכסית הקרקע לא יעלה על 60%
 - (2) שטח הכיסוי ברצף אחד לא יעלה על 20 דונם.
 - (3) גובה המבנים לא יעלה על 6 מ'.
 - (4) המבנים ישמשו לגידולים חקלאיים צמחיים בלבד ולא לגידול בעלי חיים.
 - (5) המבנים לא יכללו בניה קשיחה, גם לא כמבני עזר נלווים.
 - (6) בתחום ההשפעה של נחל משמרות - יחולו התנאים הנוספים הבאים בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 3 :
- i. לדעת מוסד תכנון אין חשש שהמבנים יגרמו לזיהום מים.
 - ii. ניתנה עדיפות למעבר חופשי ורציף לאורך הנחל להולכי רגל ורכבי אופניים.
 - iii. מוסד התכנון נתן דעתו להיבטים סביבתיים.
 - iv. מתכנן המחוז או מהנדס הועדה המקומית שאליו מוגשת התכנית יקבע האם נדרשת לתכנית חוות דעת רשות הניקוז שהתכנית בתחומה.
 - v. התכנית תבטיח שמירה מירבית על פיתולי הנחל, ככל שניתן תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה.
- ב. היתר בניה כאמור יינתן לאחר התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, בנושאים הבאים :
- (1) התאמת המבנה כפי שפורט בהיתר לשימושים החקלאיים להם הוא מיועד בגודלו, עיצובו וחומרי הגמר שלו.
 - (2) התאמת המבנה לתקנים ולדרישות משרד החקלאות ופיתוח הכפר, בפרט בהתייחס לדרישות בדבר גודל מינימאלי/ מקסימאלי של מבנה לחקלאות בקירו קל.
 - (3) חוות דעת בדבר השפעות המבנה על שימור הקרקע במקום ובסביבתו.
- ג. על אף האמור לעיל ניתן יהיה להקים מבנים לחקלאות בקירו קל במקומות הבאים רק על סמך תכנית מפורטת : בתחום של 150 מ' מכל צד מרצועת הדרך של דרך הנדיב, ומרצועת הדרך של דרך 65. התכנית תכלול נספח נופי-סביבתי המתייחס להשפעת המבנה על הנוף והסביבה.
- ד. תנאים שיקבעו בהיתרי בניה למבנים לחקלאות בקירו קל :
- (1) יקבע מה הם השימושים החקלאיים שיעשו במבנה.
 - (2) יקבעו חומרי המעטפת, שיהיו חומרים קלים ופריקים כגון פלסטיק, רשת וכו'.
 - (3) לבקשה להיתר תצורף תכנית ניקוז מגגות המבנה ומסמך בדיקה של השפעות המבנה על שימור הקרקע במקום ובסביבתו, בהתאם לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

<p>3. מכירת תוצרת חקלאית תתאפשר במסגרת מבנים חקלאיים בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. השימוש העיקרי במבנה יהיה לייצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, ו/או לשירות החקלאי בפעילותו החקלאית. לכל היותר 10% משטחו העיקרי של המבנה יישמש למכירת תוצרת חקלאית.</p> <p>ב. ניתן יהיה למכור תוצרת חקלאית בלבד, שיוצרה במשק עצמו או במשקים סמוכים, או מוצרים שעובדו מתוצרת חקלאית שיוצרה במשק עצמו או במשקים סמוכים.</p> <p>ג. אישור נתיבי גישה וחניה בסמוך למבנה על ידי מוסד תכנון, לאחר התייעצות עם רשות התמרור והרשות המקומית פרדס חנה כרכור. נתיבי הגישה והחניה יבוצעו על תשתית מצעים בלבד, לא תותר סלילת דרכים או אזורי חניה לשירות מכירת תוצרת חקלאית.</p> <p>ד. שימוש לא חקלאי במבנה החקלאי החורג מהאמור לעיל, יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>1. יותר שיקום ושימור מבנים המיועדים לכך על פי נספח השימור. לא תותר תוספת בינוי למבנים לשימור.</p> <p>2. יותר השימוש במבנים לשימור לשימושים חקלאיים, מותרת בשיקום דמותם ההיסטורית ושימורה. לא תותר תוספת בינוי לצורך השמשת המבנים לשימושים חקלאיים.</p>	<p>ד. מבנים לשימור</p>
<p>1. יותר השימוש במבנים קיימים כמבנים חקלאיים, תחת התנאים הבאים במצטבר:</p> <p>א. המבנים אינם נמצאים בתחום של 150 מ' מכל צד מרצועת הדרך של דרך 65 ושל דרך הנדיב.</p> <p>ב. המבנה הותר כדין.</p> <p>ג. המבנה אינו מהווה סכנה בטיחותית.</p> <p>ד. ניתן אישור מוסד תכנון.</p> <p>ה. לא תותר תוספת בינוי למבנים הקיימים.</p> <p>2. השמשת המבנים הקיימים כמבנים חקלאיים תותנה בהכנת תכנית מפורטת תוך בדיקה והסדרה של תשתיות מים ופתרון לביוב, ונגישות תחבורתית. השמשת מבנים הסמוכים לתעלת מפעל נחלי מנשה תותנה באישור חברת מקורות.</p>	<p>ה. מבנים קיימים שאינם לשימור</p>
<p>1. תאי שטח 514-519 ו-521:</p> <p>א. בבואו לדון בתכנית מפורטת בתאי השטח הללו, ושטחים הסמוכים אליהם, ישקול מוסד תכנון את הקרבה למקווי מים עונתיים, אחו לח ובריכות חורף ואת ההנחיות הסביבתיות שיש לקבוע כפועל יוצא מכך. בפרט ייקבעו הוראות לשימור צירי ניקוז קיימים לשם הבטחת המשך קיום מקווי המים העונתיים.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מבנים לסוגיהם.</p> <p>ג. תכנית לפיתוח בתאי שטח אלה ובאזורים הסמוכים אליהם תלווה בחוות דעת אקולוג ותכלול הנחיות שיאפשרו את המשך קיום המגוון הביולוגי במקווי המים.</p> <p>2. בתא שטח 512 יותרו השימושים המותרים על פי תכנית ש/575.</p> <p>3. בתא שטח 513 יותרו השימושים המותרים על פי תכנית ש/539.</p> <p>4. בתא שטח 520 לא תותר הקמת מבנים לסוגיהם.</p>	<p>ו. הנחיות מיוחדות לתאי שטח</p>
<p>1. יחולו הוראות תמ"א 10 / ג / 2.</p> <p>2. בהתאם להוראות תמ"א 10 / ג / 2, בשטח מעבר קווי חשמל ראשיים (מתח עליון), כמסומן בתשריט יעודי הקרקע, ניתן להתיר הקמתם של מבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ', בכפוף לאישור מחברת החשמל.</p>	<p>ז. שטח מעבר קווי חשמל ראשיים (מתח עליון)</p>

ח.	מרכז תחבורה משולב (מתח"ם)	1. לאחר אישורה של תכנית למסילת ברזל בהתאם לסעיף 4.14 תותר בתא שטח מס' 506 הקמת מרכז תחבורה משולב (מתח"ם). מרכז התחבורה המשולב יתוכנן כחלק בלתי נפרד ממסילת הברזל המתוכננת במקום זה, ותחנת הרכבת תהיה חלק אינטגרלי בתוכו. 2. במרכז התחבורה המשולב יותרו שימושי מסחר בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר שטח עיקרי.
ט.	מתקן לטיפול בפסולת חקלאית	1. בתא שטח מס' 510 יותר מתקן הנדסי מסוג תחנת מעבר לפסולת חקלאית וגזם. 2. תוספת שימושים מעבר לתחנת מעבר לפסולת וגזם תותנה באישור תכנית מפורטת על ידי מוסד תכנון. תכנית כאמור תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה ותכלול הוראות בדבר צמצום ההשפעות הסביבתיות של המתקן.
י.		1. תותר העברת תשתיות על פי תכנית מפורטת ולאחר שיוגש מסמך סביבתי כפי שידרוש מוסד תכנון. 2. לאורך צירי נחל ותעלות ניקוז תשמר זכות מעבר לציבור ברצועה ברוחב של 10 מ' לכל הפחות בשתי גדות הנחל.

4.11 מבני משק עם הנחיות מיוחדות

4.11.1	שימושים	
א.	עיבוד חקלאי.	
ב.	מבנים חקלאיים.	
ג.	אריזה, אחסון, קירור, טיפול בתוצרת חקלאית ולוגיסטיקה הקשורה בתוצרת חקלאית.	
ד.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד האזור ומתאימים באופיים והיקפם לאזור.	
4.11.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הגבלת השימושים	א. באזור מבני משק יותרו שימושים הקשורים ותומכים בעיבוד חקלאי בלבד. לא יתאפשרו שימושי תעסוקה אחרים. ב. תכניות מפורטות למבנים לאריזה, קירור ומתקנים הנדסיים יובאו לאישור הולקחש"פ.
ב.	שמירה על הסביבה	1. תכנית מפורטת תכלול הוראות לשמירה על הסביבה, בהתייחס לנושאים הבאים: חומרים מסוכנים; שפכים; רעש; איכות האוויר; ניקוז ומי נגר עילי; מטרדי ריח; פסולת; כל נושא אחר על פי הוראת מוסד תכנון. 2. הנחיות והוראות נוספות למניעת מטרדים סביבתיים בסעיף 6.7.

4.12 בית קברות

4.12.1	שימושים	
א.	בניינים הקשורים לבתי קברות – בית טהרה, סככת התכנסות וכו'.	
ב.	קברים	
ג.	מצבות זיכרון	
ד.	רחבות מוצלות	
ה.	דרכים, חניות ושבילים	
ו.	מתקנים ומערכות תשתית	
ז.	שירותים סניטריים	
4.12.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הוראות בינוי	1. תותר קבורה רבודה. 2. במקרה של קבורה בקומות תתאפשר בניה של טרסות עד גובה של 10 מ'.
ב.	הוראות פיתוח	תכנית הפיתוח תשלב שיחי נוי ועצי צל, תוך שימת דגש לממשק של בית הקברות עם סביבתו.

ג.	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין (תמ"א 19 על שינוייה) וכן הוראות הנוגעות לבתי עלמין בפקודת בריאות העם.
----	-----------------------------	--

4.13 דרך מאושרת

4.13.1 שימושים

א. דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.

4.13.2 הוראות

הנושא	ההוראה
א.	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
א.	1. הרחבת דרכים ארציות או שינוי בתוואי דרכים ארציות יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמאוו"ת, או בתכניות דרך לפי ס' 119 לחוק. 2. כל עוד לא נסללו הדרכים העוקפות 653 ו-652 חלות על דרך הנדיב הוראות מעבר כפי שנקבעו בתמ"א 3 / 78. 3. בתחום מגבלות בניה של דרכים ארציות לא תותר כל בניה שאינה במסגרת תכנית מפורטת תקפה. 4. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
ב.	הנחיות לתכניות מפורטות לדרכים במערכת המקומית: 1. ככל הניתן יהיו הרחובות מגוננים. 2. בדרכים בהן זכות הדרך עולה על 20 מ' תיכלל רצועת גינון אחת או יותר ברוחב מינימאלי של 5 מ' לכל אורך הדרך. 3. ככל הניתן, יהיה שילוב עצים בוגרים במדרכות ובשולי הדרכים. 4. תכנון הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות. 5. בדרכים לאורכן קיימות שדרות עצים היסטוריות- יובטחו שימור שיקום וטיפוח העצים והשדרות. 6. בדרכים הנכללות בצירים לתכנון יחולו הוראות סעיף 6.17.22.

4.14 דרך מוצעת

4.14.1 שימושים

א. בהתאם לאמור בסעיף 4.13 לעיל.

4.14.2 הוראות

א. בהתאם לאמור בסעיף 4.13 לעיל.

4.15 מסילת ברזל

4.15.1 שימושים

א. שטח הרצועה ובתוכו מסילת ברזל בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה.

4.15.2 הוראות

הנושא ההוראה

<p>1. במסילת ברזל מאושרת יחולו הוראות תמ"א 23 על שינוייה והוראות התכניות התקפות.</p> <p>2. כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>3. רצועה לתכנון עפ"י תמ"א 23 - בשטח זה תתוכנן מסילת ברזל בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמאוו"ת.</p>	<p>א. יחס לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות</p>
<p>1. לא תותר חציית מסילה אלא בהפרדה מפלסית, המפלסים השונים יקבעו בתכניות מפורטות בתיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>2. במקום בו גובל יעוד הקרקע בשצ"פ על פי תכנית זו תתוכנן גדר שתמנע מעבר לכיוון הרכבת. הגדר תוסתר מהשצ"פ באמצעות נטיעות וגינון.</p>	<p>ב. הוראות בינוי</p>
<p>הקירות התומכים, הגשרים, הכניסה למנהרות, המעקות וכל המתקנים הדרושים למפגש דרך-מסילה – יעוצבו בזיקה הדדית בהתאם לתכנית בינוי הכוללת את כל מרכיבי המפגש.</p>	<p>ג. עיצוב אדריכלי</p>
<p>מפגשי דרך-מסילה בשטחים פתוחים ו/או בפארקים יתוכננו בתכנית המפורטת תוך הבטחת פגיעה מזערית בצמחיה הטבעית.</p>	<p>ד. הוראות פיתוח</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ד			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תחתית	מעל	קדמי		צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות												
לא רלוונטי																

זכויות והוראות בניה מפורטות ביעודי הקרקע ובמתחמי התכנון הרלוונטיים.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות התכנית

- א. הוראות פרק זה הינן כלליות לכל תחום התכנית.
- ב. סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (1:10,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.
- ג. האמור בתכנית זו לא יתפרש כאיסור לקבוע הגבלות נוספות בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.

6.1.1 התחדשות עירונית

- | 6.1.1 | התחדשות עירונית |
|---------|--|
| 6.1.1.1 | <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבניה כפופות להוראות סעיף 6.17. 2. התכנית מאפשרת סוגים שונים של התחדשות עירונית, בהתאמה למאפייני מתחמי התכנון, כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. התערבות במתכונת של פינוי ובינוי - חלקים ממתחמים מס': 05, 08, 12, 16, 18, 19. ב. התערבות במתכונת של עיבוי וציפוף מרקם הבינוי הקיים, ו/או פינוי שימושים שאינם מגורים לטובת מגורים - חלקים ממתחמים מס': 06, 09, 14, 17, 19. 3. שטחים להתחדשות עירונית, כמפורטים בסעיף 2, יקבעו לאחר סקר כלכלי והנדסי, בהתאם לאחד או יותר מהתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. המצב הפיסי של הבניינים רעוע ו/או מסוכן. ב. הבניינים נדרשים לחיזוק מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ"א 38. 4. כל תכנית המציעה שטח להתחדשות עירונית תלווה בדוחות וסקרים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. דו"ח הנדסי בנוגע לחוזק והמצב הפיסי של המבנים, הקובע את האפשרויות לשיקום וביצוע תוספות להם. ב. דו"ח חברתי-כלכלי בנוגע לאוכלוסיה המתגוררת בשטח, שיש בו כדי להצדיק התחדשות עירונית. ג. דו"ח כלכלי המבהיר את בסיס החישוב להיקף הבניה המבוקשת. ד. דו"ח עירוני-תפקודי המפרט את ההשפעה הכוללת של התחדשות עירונית במיקום המוצע, תוך התייחסות להשתלבות של הפרויקט במרחב העירוני הגובל. 5. רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית לסוגיה השונים גם באזורים אחרים מאלו שנמנו בסעיף 6.1.1.1 ס"ק 2 לעיל, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על הדוחות והסקרים שנמנו בסעיף 6.1.1.1 ס"ק 4 לעיל ובכפוף לזכויות הבניה שנקבעו בסעיף 6.17. 6. לא תופקד תכנית להתחדשות עירונית אלא לאחר שתוכן התייחסות מפורטת לנושא אתרים וערכי מורשת הקיימים בתחום התכנית ובסביבתה, לרבות המלצות בנוגע לשינויים באתרים אלו, וזאת על רקע אתרים שזוהו בנספח השימור לתכנית המתאר, או אתרים שועדת השימור של הרשות המקומית תכריז עליהם כמבנים ואתרים לשימור. התייחסות זו תלווה בחוות דעת של אדריכל מומחה לשימור. |
| 6.1.1.2 | <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית הכוללת תוספת יחידות דיור, תהיה כפופה להוראות סעיף 6.17 ותכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. תוספת זכויות בניה להגדלת שטחי הדירות ושיפור תנאי המגורים לרווחת האוכלוסייה המיועדת, בהתאם להוראות סעיף 6.17. ב. התייחסות לתשתיות הנחוצות לשרות האוכלוסייה המיועדת, כולל תשתיות מים, ביוב וניקוז. קווי התשתית יהיו תת קרקעיים. מוסד תכנון רשאי לחרוג מהנחיה זו רק במקרים בהם התנאים הפיזיים אינם מאפשרים הטמנה בקרקע. ג. בתכנית בה צפיפות הדיור עולה על 5 יח"ד לדונם תועדף חניה תת-קרקעית. ד. הקצאת שטחים פנויים ומגוננים בתחום המגרש לרווחת כלל הדיירים בהיקף שלא יפחת מ-15% משטח המגרש. |

<p>2. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תעמוד מבחינת צפיפות המגורים וגובה המבנים, בתנאים הבאים:</p> <p>א. צפיפות המגורים המוצעת תאפשר תוספת של עד 50% מהצפיפות הממוצעת המוצעת בתכנית המתאר, במתחם שבו מוצעת התכנית המפורטת.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי בתכנית לא יעלה על תוספת של קומה אחת מעבר למספר הקומות המותר במתחם במסגרת תכנית המתאר.</p>	
<p>3. בתכנית מפורטת להתחדשות עירונית הכוללת תוספת יחידות דיור, תקבע שלביות ביצוע כך שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהקמת התשתיות הפיסיות ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p>	
<p>4. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית שתציע ציפוף / עיבוי / תוספת יח"ד בהיקף העולה על 100 יחידות דיור תכלול נספח תחבורתי אשר מתייחס להשלכות התחבורתיות של התכנית על סביבתה. במידת הצורך יקבעו בתכנית הרחבת דרכים קיימות ו/או תכנון דרכים חדשות, שתשרתנה את קיבולת האוכלוסייה המיועדת, והתנויות לפיתוח הדרכים כתנאי לפיתוח המגורים.</p>	
<p>5. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית שתציע ציפוף / עיבוי / תוספת יח"ד בהיקף העולה על 200 יחידות דיור תכלול נספח פרוגרמאטי שיבחן את צרכי הציבור הנוצרים כתוצאה מתוספת יחידות הדיור, בהתאם לנספח הפרוגרמה של תכנית זו, וייקבע את הקצאת שטחי הציבור הנדרשת.</p>	
<p>6. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית שתציע ציפוף / עיבוי / תוספת יח"ד בהיקף העולה על 10 יחידות דיור חדשות, בצפיפות העולה על 7 יח"ד לדונם, ובמבנים שגובהם עולה על 2 קומות, יש ליצור תמהיל מגוון של יחידות דיור, שיכלול יחידות דיור קטנות עד 75 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) בהיקף של 20% לפחות מסך כל יח"ד בתכנית. במקרה של חריגה מהוראה זו – ינמק מוסד התכנון את החלטתו.</p>	

	6.1.2
הוראות סעיף זה כפופות להוראות סעיף 6.17.	6.1.2.1
<p>1. תכנית להתחדשות עירונית בדרך של פינוי/בינוי תהא כפופה להוראות סעיף 6.1.1 לעיל.</p> <p>2. פינוי/בינוי יהווה מוצא אחרון לקידום התחדשות עירונית, לאחר שהוכח כי לא ניתן למצות אמצעים אחרים (כגון שיקום מבנים קיימים, עיבוי וציפוף, תמ"א 38) בכדי לשקם את המבנים הקיימים.</p> <p>3. זכויות הבניה במקרה של פינוי / בינוי יהיו לכל היותר 8% מתוך הזכויות למגורים המפורטות בסעיף 6.17.</p>	6.1.2.2
לעת דיון בתכנית לפינוי/בינוי יוצג בפני מוסד תכנון דו"ח כלכלי המבחר את בסיס החישוב להיקף הבניה המבוקשת, לרבות התייחסות למיזמים דומים במרחב, ובחינת ערכים כלכליים מקומיים של יחידות הדיור.	6.1.2.3
<p>1. תכנית לפינוי/בינוי תכלול לכל הפחות את הנספחים הבאים:</p> <p>א. נספח בינוי המציג את גודל המבנים המוצעים, תכנית הקרקע, גובה וכדומה.</p> <p>ב. נספח פרוגרמטי לצרכי ציבור, בהתאם למפורט בסעיף 6.17 ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ג. נספח תחבורה וחניה המציג את הפתרונות לנושא זה, עם העדפה לחניה תת-קרקעית.</p> <p>ד. נספח תשתיות – מים, ביוב, ניקוז ותשתיות נדרשות אחרות.</p> <p>ה. נספחים נוספים לפי הנחיית מוסד תכנון.</p> <p>2. כל הנספחים יהיו כפופים להוראות סעיף 6.1.1 לעיל.</p>	6.1.2.4
<p>1. במקרים בהם אין אפשרות לעמוד בהוראות סעיף 6.1.1.2 ס"ק 2 לעיל בנוגע לצפיפות ו/או לגובה המבנים, ישקול מוסד תכנון את הרחבת תחום התכנית למגרשים סמוכים בכדי להביא להקטנת הצפיפות או גובה המבנים המוצע בתכנית.</p> <p>2. במקרה בו שוכנע מוסד תכנון כי לא ניתן להרחיב את תחום התכנית בכדי לעמוד בהוראות סעיף 6.1.1.2 ס"ק 2 לעיל, וכי לא ניתן להניע כלכלית תהליך פינוי/ בינוי בהתבסס על הזכויות המוקנות לתחום התכנית בכפוף לסעיף 6.1.1.2 ס"ק 2, יותר כי תכנית לפינוי/בינוי תציע מימוש חלק מזכויות הבניה הנדרש אל מחוץ לאתר בו מוצע פינוי/בינוי.</p>	6.1.2.5

<p>1. לעת דיון בתכנית מפורטת לפינוי/בינוי הכוללת הצעה לניוד זכויות, יוצג בפני מוסד תכנון דו"ח הבוחן את אפשרויות מיקום הזכויות המנוידות, על פי סדר העדיפויות הבא:</p> <p>א. מגרשים הגובלים בתחום התכנית לפינוי בינוי, שהינם פנויים מבינוי או הבנויים בצפיפות דלילה.</p> <p>ב. מגרשים המיועדים בתכנית המתאר למגורים, ושתוספת זכויות בהם איננה יוצרת פגיעה במרקם הקיים.</p> <p>ג. מגרשים המיועדים בתכנית המתאר לשימושים שונים ביעוד המתיר בינוי (כגון מסחר, תעסוקה).</p> <p>ד. מגרשים שאינם מיועדים לבינוי בתכנית המתאר.</p>	<p>6.1.2.6</p>
<p>רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת לפינוי/בינוי המביאה לניוד זכויות לשטח שאינו מיועד לבינוי בתכנית המתאר בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. השטח אליו מנוידות הזכויות הינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית המתאר.</p> <p>ב. התכנית כוללת הוראות המתנות קבלת היתר בניה לפיתוח בשטח הפתוח בכך שהושלם שלד המבנים בשטח המיועד לפינוי / בינוי, והוסדר רישום זכויות הדיירים שבינם פונה, באופן שימנע מצב כי פיתוח השטח הפתוח יבוצע מבלי שבוצע והושלם פינוי ובינוי בשטח שיועד לכך.</p> <p>ג. הגדלת האזור הבנוי ביישוב על פי התכנית, במצטבר עם תכניות אחרות להגדלת האזור הבנוי בדרך של ניוד זכויות בפינוי/בינוי, לא תעלה על 4% מהשטח המיועד לבינוי בתכנית המתאר הכוללת ליישוב.</p> <p>ד. לא יותר בינוי בתאי שטח 523 ו-524.</p> <p>ה. התכנית המוצעת בשטח שאינו מיועד לבינוי תשתלב בתכנון הכולל של האזור הגובל, במרכיבי הזהות המקומיים וייחודיות האזור.</p> <p>ו. בקרקע החקלאית שיועדה לצורך ניוד זכויות בפינוי/בינוי יותרו שימושים נלווים למגורים, לרבות דרכים ושירותי ציבור לסוגיהם על בסיס מכסת הזכויות שנקבעה במתחם בו ממוקמים המבנים המיועדים לפינוי/בינוי, בכפוף לכך שייעוד הקרקע המרכזי בקרקע החקלאית אליה מנוידות הזכויות יהיה מגורים, ושהקרקע החקלאית תהווה חלק בלתי נפרד מתחום התכנית.</p> <p>ז. הבינוי המיועד בקרקע החקלאית ילווה בנספח פרוגרמטי נקודתי שיביא מענה ראוי לצרכי הציבור עבור האוכלוסיה המיועדת ליחידות הדוור בתא השטח.</p> <p>ח. תחום השטח החקלאי המיועד לניוד זכויות יוגדר כך שהדופן הגובלת בשטח הבנוי תהיה רחבה יותר מהדופן הניצבת לשטח הבנוי.</p>	<p>6.1.2.7</p>

6.2 הנחיות להכנת תכניות מפורטות

א.	לא תופקד תכנית לשינוי יעודם של שטחים המיועדים לבניינים ומוסדות ציבור ולספורט על פי תכניות תקפות, אלא אם הגריעה לא תפגע בסך שטחי הציבור המפורטים על פי סעיף 6.17.
ב.	לאחר אישור תכניות מפורטות בישוב בהיקף כולל של 17,200 יח"ד, לא תאושר תכנית לתוספת יח"ד אלא לאחר עדכון הנספח הפרוגרמאטי ונספח התחבורה של תכנית המתאר המצורפים לתכנית זו. מוסד תכנון בבוא לאשר תכנית מפורטת כאמור יתייחס בהחלטתו למסקנות העולות מהנספחים המעודכנים.
ג.	עדכון נספחים אלה יידרש שוב עבור כל תוספת מצטברת של 1,200 יח"ד מעבר למכסה המאושרת.
ד.	תכנית מפורטת לתעשייה תכלול הוראות בנוגע לפתרון לטיפול ולסילוק בתמלחות וחומרים נוספים העלולים לפגוע ביעילות הטיפול בשפכים במתקן הטיפול בשפכים.
ה.	תכנית מפורטת הכוללת שימושים של תחנות תדלוק בתחומה תידרש לעמוד בהוראות תמ"א על שינוייה.
ו.	תכנית מפורטת בשטחים הסמוכים ו/או הכוללים תחנות תדלוק ידרשו לעמוד בהוראות תמ"א 18 לנושא מרחקים מינימאליים מיעודי קרקע רגישים.
ז.	תכניות מפורטות ידרשו לעמוד בהנחיות מסמך המדיניות של מינהל התכנון לנושא חפירה ומילוי, כפי שיהיה בתוקף באותה עת.
ח.	כל תכנית מפורטת תבחן אל מול הנחיות הנספח הפרוגרמטי המנחה, המצורף לתכנית זו, אשר יעודכן אחת ל-5 שנים, או בהתאם לסעיף ב' לעיל המוקדם מבין השניים.
ט.	לכל תכנית מפורטת תצורף התייחסות מפורטת לעצים בוגרים בהתאם לסעיף ג' לחוק התכנון והבניה. באזורים בהם ישנם עצי אלון בוגרים ושדרות היסטוריות, בהתאם לנספח הנופי של תכנית זו, יינתנו הנחיות מיוחדות לשימור העצים.
י.	אישור תכנית מפורטת לתוספת שימושים למבנים קיימים תהיה כפופה להוראות תקן ת"י 413 בנושא זה.
יא.	תכניות מפורטות יכללו הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית המשרתות את המוצע בתכנית, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הפתוחים הציבוריים הנדרשים.

6.3 היטל השבחה

6.3.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 תנועה וחניה

6.4.1	שבילי אופניים
6.4.1.1	תוכן תכנית לשבילי אופניים ביישוב. שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי והנספח המשולב המהווים נספחים מנחים לתכנון, וכן על פי העקרונות הבאים:
	<ul style="list-style-type: none"> א. רציפות לכל אורך השביל בין נקודות מוצא ויעד משמעותיות. ב. נראות, שילוט והפרדה מהתנועה המוטורית. ג. שילוב בשטחים הפתוחים של היישוב. ד. קישור בין מרכז המושבה לשכונות השונות. ה. קישור למבני ומוסדות הציבור המרכזיים, בפרט מוסדות חינוך יסודי ותיכוני. ו. קישור לאזורי התעסוקה העיקריים ולמרכזי תחבורה, כולל תחנות רכבת. ז. קישור לשטחים הפתוחים והחקלאיים בהיקף היישוב.
6.4.2	חניה
6.4.2.1	תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת.
6.4.2.2	שטחי חניה יפותחו בהתייעצות עם יועצי תנועה ונוף, ובתאום עם מהנדס היישוב.
6.4.2.3	במבנים בני 6 קומות ומעלה, וכן במבני ציבור עיקריים, תינתן עדיפות לחניה תת קרקעית.
6.4.2.4	יוקצו מקומות חניה לאופניים בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת, בפרט במרכז המושבה ובדרכים המסומנות בתשריט יעודי הקרקע כדרך מאושרת / מוצעת.

מיתון תנועה	6.4.3
6.4.3.1	ניתן לכלול בתכנית מפורטת הוראות בדבר אזורים למיתון תנועה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה אשר יהיו תקפות באותה עת.

6.5. בניה ירוקה

6.5.1	<p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ובהתאם לעקרונות התכנית, הנחיות לבניה ירוקה, לרבות התייחסות לעקרונות הבאים:</p> <p>א. מיקום והעמדת המבנים: ניצול מיטבי של המגרש באופן שישאיר מקסימום של שטחים פתוחים איכותיים. העמדת המבנה ביחס לזווית השמש וכיוון הרוחות, מזעור הצללה על מבנים סמוכים וניצול הצללה רצויה.</p> <p>ב. שימור אנרגיה: השגת יעילות אנרגטית וניצול אנרגיה מתחדשת, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ניצול מיטבי של אנרגיית שמש, לתאורה, לחימום מים ולהפקת חשמל. בכול הגגות תותר התקנת קולטי שמש להפקת אנרגיה מתחדשת. כמו כן תותר התקנת פאנלים סולאריים בקירות ובמעקות ובשטחי חנייה, בתנאי שהתקנת פאנלים כאמור אינה פוגעת בחזות המבנה. • התייחסות לאמצעים לנוחות תרמית: הנחיות להבטחת חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה, תוך שימוש בטכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר, יעילות מערכות האקלום (מיזוג וחימום), ניצול מרבי של תאורה וחיומום טבעי, מזעור הצללה וניצול הצללה רצויה. • תכנון חלקי המבנה באופן שיאפשר להפחית את צריכת האנרגיה (בידוד תרמי, פתחים וחלונות, תחלופת אוויר, חשיפה לשמש והצללה). <p>ג. תכנון משולב של מערכות המבנה עם השטח הפתוח במגרש לרבות: שימור מי נגר, ניצול מי מערכות מיזוג, גינון ונטיעות ליצירת תנאי נוחות אקלימית, מערכות השקיה חסכוניות במים ושימוש בצמחייה חסכונית במים.</p> <p>ד. החזית החמישית: שימת דגש על ניצול מיטבי של גגות המבנים וחללי ביניים למתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר. מערכות לניצול אנרגיית השמש. כול זאת תוך שימת דגש על ההיבט החזותי, לרבות בחינת האפשרות לפיתוח גגות ירוקים המגוננים בצמחייה.</p> <p>ה. התייחסות לתנועה ותחבורה ירוקה: תכנון שטחים לטעינת רכבים חשמליים, בחניונים פרטיים וציבוריים, שילוב מתקנים לאחסון והעמדת אופניים.</p> <p>ו. התייחסות לחומרי בנייה: שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים, וחומרים שאינם מתכלים ובני זמן קיום ארוך, העדפת חומרי בנייה מקומיים שיצורם חסכוני בצריכת אנרגיה ושאינם גורמים לפליטת קרינה/גזים רעילים ושהינם בעלי תו תקן ירוק.</p> <p>ז. הכלת אמצעים לחסכון בצריכת מים במבנים ובשטחים פתוחים.</p>
-------	--

6.6. פיתוח סביבתי

אמצעי הצללה	6.6.1
6.6.1.1	<p>במסגרת הכנת תכנית מפורטת יש להתייחס להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצללת רחובות על ידי עצים רחבי נוף תוך הקפדה ליצירת רצף של שטחי צל. 2. הצללת שטחים ציבוריים פתוחים, כגון כיכרות ופארקים. 3. הצללת מבנים על ידי נטיעת עצים בקרבתם. 4. הצללת חזיתות מסחריות של חנויות בעזרת מעברים מקורים. 5. הצללת מדרכות ושטחים פתוחים בעזרת מעברים מקורים, פרגולות וכו'.
6.6.1.2	בתכנית מפורטת לבנייה של מבנים שגובהם מעל 8 קומות יכללו הנחיות בדבר השפעות מיקרו-אקלימיות, לרבות הצללה ורוח.

6.7. אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7.1	מניעת מפגעים
6.7.1.1	<p>תכנית מפורטת תכלול הוראות שיבטיחו מניעת מפגעים בזמן ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנחיות למיקום מחנות התארגנות במגרש, גידור האתר, דרכי הגישה. • הנחיות למיקום ולסוג ציוד הבנייה והחפירה • פתרונות ואמצעים למניעת מפגעים ולהבטחת עמידה בתקנות למניעת מפגעי רעש ואיכות אוויר. • הנחיות לניהול לוגיסטי של האתר, לניצול יעיל של חומרי הבניין ולטיפול בפסולת הבניין.
6.7.2	מניעת רעש
6.7.2.1	<p>תכנית מפורטת הכוללת שימושים הרגישים לרעש (מוסדות ציבור, בריאות ומגורים) בתחום רצועה הסמוכה לצירי דרך ראשית (כביש 65) ומסילת רכבת תהיה כפופה לחוות דעת סביבתית אשר תתייחס בין היתר לבחינה אקוסטית ולנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות ובקריטריונים העדכניים לעת אישור התכנית, ובכול מקרה לא יפחתו מהקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (1999).</p>
6.7.2.2	<p>תכנית מפורטת שהשימושים שמוצעים בה עשויים לכלול מטרדי רעש תלווה בבחינה אקוסטית שתבטיח כי מפלס הרעש אינו עולה על המותר בתקנות התקפות למניעת מפגעי רעש, באישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה.</p>
6.7.2.3	<p>לא ימוקמו שימושים הגורמים למטרדי רעש בלתי סביר בסמיכות לשימושים רגישים לרעש (מוסדות ציבור, בריאות ומגורים), אלא אם ננקטו אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p>
6.7.3	איכות אוויר
6.7.3.1	<p>שימושים למסחר, לתעסוקה ולבתי אוכל באזורים מעורבים של שימושי קרקע ובסמיכות למוסדות ציבור ומגורים יכללו אמצעים למניעה/לצמצום זיהום אוויר ומטרדי ריח (לרבות: מנדפים, ארובות, פילטרים). תכנית מפורטת תקבע תנאים להוצאת היתרי בנייה לשימושים אלו, לרבות הצורך בנספחים סביבתיים מלווים.</p>
6.7.3.2	<p>מפעלי תעשייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תאושר הקמת מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר, אלא אם תובטח עמידה בתקנים וינקטו כול האמצעים למניעת זיהום אוויר אשר יידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה. מפעלים יעמדו בתקני פליטה מעודכנים, בהתאם לחוק אוויר נקי ותקנותיו. מפעלים פולטי מזהמי אוויר יחויבו בניטור פליטות, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה. יותר שימוש במקורות אנרגיה נקיים: חשמל, גז ואנרגיה מתחדשת (שמש, רוח). שימוש בדלקים (סולר, מזוט) יותר בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה.
6.7.3.3	<p>תכנית מפורטת הכוללת בתוכה שטחים חקלאיים בצד שטחים בנויים ו/או הגובלת בשטחים חקלאיים תקבע, בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אזורי חייץ פתוחים בתחום התכנית שמטרתם יצירת מרחק בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורים החקלאיים למניעת מפגעים מחומרי הדברה חקלאיים.</p>

פסולת	6.7.4
<p>תכניות מפורטות לטיפול ופינוי פסולת תהיינה ערוכות בין היתר בהתאם לאמור בתמ"א 16 / 4, לרבות בעניין התסקירים / מסמכים סביבתיים, נושאים שיש להתייחס אליהם וכיוצא בזה. בכלל זה יתייחסו הוראות התכניות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מיכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, במקומות מוסתרים או מוטמנים, ולא בתחום המרחב הציבורי. באזורים של בנייה רוויה, מסחר ותעסוקה יועדפו חדרים סגורים או מיכלי אצירה מוטמנים ושימוש במדחסים. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למספר זרמים ברמת המגרש/הבניין, ולכול הפחות לשני זרמים: פסולת רטובה (אורגנית) ופסולת יבשה (אריזות, מיכלים וכד'). מרכזי מחזור ומיון שכונתיים ורובעיים (קרטון, נייר, פלסטיק, מכשירי חשמל ובטריות וכד'). מקומות לריכוז, איסוף וטיפול בגזם. אמצעים למניעת מטרדי ריח. נהלים והנחיות לטיפול בפסולת בניין והריסה ופינויים לאתר מורשה. תכנית מפורטת הכוללת בנייה או הריסה בהיקף העולה על- 10,000 מ"ר תכלול הוראות מחייבות למחזור פסולת הבניין שתיווצר. יותר שימוש במערכי גריסה ניידים, בתנאי שתובטח עמידה בתקנות ובתקנים הסביבתיים, באישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה האזורית להגנת הסביבה. תכנית מקומית שבה נוצרים עודפי עפר תכלול בחינה של פתרונות לטיפול בחומרי הפירה ומילוי, תוך מתן עדיפות לשימוש חוזר בחומר בהתאם להרכבו. הבחינה תתייחס לדרכי הטיפול במקום, שינוע החומר לאתרי אחסון זמניים או להטמנה באתרים מורשים. יותר שימוש במערכי גריסה ניידים, בתנאי שתובטח עמידה בתקנות ובתקנים הסביבתיים, באישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה האזורית להגנת הסביבה. קביעת נהלים והנחיות לטיפול ולפינוי פסולת חקלאית בשטחים המעובדים. 	6.7.4.1
<p>תכנית פיתוח תכלול פירוט של מערך מתקני הפסולת שבתחומה, לרבות: מיקום במגרש, סוג מיכלי האצירה, חומרי גמר, ניקוז וחזות.</p>	6.7.4.2
<p>פסולת תעשייתית ופסולת רעילה יפנוו לפי התקנות ובכפוף לדרישות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית האזורית. הטיפול בפסולת ימנע היווצרות מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.</p>	6.7.4.3
<p>תכנית מפורטת למרכז עירוני למיון ולטיפול בפסולת (תחנת מעבר לפסולת) תכלול תסקיר השפעה על הסביבה/חווית דעת סביבתית, בהתאם להחלטת מוסד תכנון. התכנית תתייחס להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> סוגי הפסולת המותרים. גודל שטחי הטיפול והאחסון המותרים. מערכים למיון ולהפרדה של פסולת ולדחיסת פסולות שמועברות להטמנה. סוגי המתקנים לטיפול בפסולת ובמפגעים הסביבתיים, לרבות תשתיות הנדסיות שנדרשות, כגון: עבודות עפר, איטום, ניקוז ואיסוף תשטיפים. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים כפי שיקבע בתסקיר ההשפעה על הסביבה/חווית הדעת הסביבתית: זיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים, מפגעי רעש, זיהום אוויר, אבק וריחות, מפגעי מזיקים, ציפורים ובעלי חיים אחרים. הוראות לעיצוב נופי, עקרונות למראה החיצוני של האתר, המתקנים והמבנים והשתלבותם בנוף ובסביבה הקרובה. הנחיות לניטור השפעות האתר על מי תהום, מים עיליים, קרקע ואיכות אוויר. 	6.7.4.4

6.8. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

שימור משאבי מים	6.8.1
<p>כל תכנית הכוללת מרכיבים של שימור משאבי מים תוכן בהתייחס לנספח המים והניקוז המצורפים לתכנית זו כמסמך מנחה.</p>	6.8.1.1
<p>בתכנון שטחי גינון יעשה שימוש בצמחייה חסכנית במים ומבוססת מינים מקומיים ובחיפוי קרקע בגזם וכד'. בין היתר תיערך התייחסות להנחיות נספח הנוף המנחה המהווה חלק מתכנית זו.</p>	6.8.1.2
<p>בתכנון מבנים ושטחים פתוחים יעשה שימוש במערכות חוסכות מים: מערכות השקיה מבוקרות מחשב, השקיה בטפטוף, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכניות במים, ועוד.</p>	6.8.1.3

10/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 42 מתוך 68

6.8.1.4	תכנית מפורטת תעמוד במגבלות רדיוסי מגן של קידוחים, ובמידת הצורך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
6.8.1.5	יותרו מתקנים ותשתיות לטיהור, ניצול חוזר של מים ומי נגר, באישור הרשויות המוסמכות.

6.8.2	ביוב
6.8.2.1	כל תכנית הכוללת מרכיבים הנוגעים לביוב תוכן בהתייחס לנספח הביוב המצורף לתכנית זו כמסמך מנחה.
6.8.2.2	אישור תכנית מפורטת יותר בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. השפכים המוזרמים מהמגרשים למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיפול בשפכים (מט"ש) יהיו שפכים באיכות סניטרית בלבד. מי השפכים יעמדו בתקנות ובתקנים העדכניים לאיכות השפכים, כפי שנקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.
6.8.2.3	שימושים שהשפכים שלהם חורגים מרמות האיכות שנקבעו בחוקי העזר, בתקנות וע"י הרשויות המוסמכות לנושא (מפעלים, בתי אוכל וכד') יחויבו בהתקנת מתקני קדם לטיפול בשפכים בתחום המגרש/המבנה, טרם העברתם למט"ש.
6.8.2.4	תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים, ההנחיות יכללו תנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.
6.8.2.5	תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.
6.8.2.6	תכנית מפורטת למתחם תכנון תכלול הנחיות המתנות מתן היתרי בניה בקיום של תכנית ביוב שאושרה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.

6.8.3	ניקוז
6.8.3.1	כל תכנית הכוללת מרכיבים הנוגעים לניקוז תוכן בהתייחס לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו כמסמך מנחה.
6.8.3.2	בתכניות מפורטות יינתן פתרון לנגר העילי בתחומי התכנית, וככל הניתן, לא תגרום התכנית להגדלה של מי נגר מחוץ לתחומה.
6.8.3.3	תכניות מפורטות יערכו על פי עקרונות בניה משמרת מים למעט בשימושים בעלי פוטנציאל זיהום כגון קרקע חקלאית, מבני משק הכוללים גידול בעלי חיים, שימוש ואחסנה של חומרים מסוכנים, תעשייה ומלאכה, תחנות תדלוק וסדנאות לטיפול ברכבים וכלים חקלאיים כבדים.
6.8.3.4	בכול מגרש לבינוי 20% משטח המגרש, או לכל הפחות 15%, יהיה בתכנית קרקע המאפשרת חלחול מי נגר למי התהום.
6.8.3.5	כל תכנית הכוללת פיתוח כבישים ומדרכות תכלול תכנון מערכת ניקוז בהתאם לאזור המתוכנן, לבניה ולתכנית המתוכננים בו, ותכלול התייחסות לבעיות ניקוז באם קיימות כאלו במצב הקיים באזור אליו מתייחסת התכנית, ולמוצא הנגר אל צירי הניקוז במורד. הניקוז יהיה בצורת תת קרקעית בכבישים ראשיים. במקומות שמתאפשר יועדף ניקוז עילי המלווה באלמנטים סביבתיים לשימור והחדרת הנגר.
6.8.3.6	רשאי מוסד תכנון להתיר הרחבת תכנית הקרקע האטומה מעבר לאמור בסעיף 6.8.3.4, אם השתכנע שמסיבות מקומיות: תכנוניות, הידרולוגיות, סביבתיות או אחרות, לא ניתן או לא רצוי להחזיר את מי הנגר העילי. כמו כן, רשאי מוסד התכנון להתנות פתרונות חילופיים להחזרה של מי הנגר למי התהום.
6.8.3.7	תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום. בין היתר יבחנו האמצעים הבאים: א. הפניית מרזבים לשטחי השהייה, חלחול והשקיית גינון. ב. שימוש במצעים רכים, או בחיפוי מאפשר חלחול במדרכות, משטחי חניה ורחבות. ביצוע רצועות מחוספסות על מנת להאט את הזרימה העילית. ג. הפניית הנגר להשקיית עצי רחוב ושטחים פתוחים.
6.8.3.8	תכניות מפורטות באזורי תעסוקה, תעשייה וחקלאות יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע. התכנית המפורטת תכלול, במידת הצורך, טיפול קדם במי נגר החשודים כמזוהמים ו / או עריכת תכנית לניטור הנגר העילי המיועד לסילוק לסביבה. באזורים המוגדרים בתמ"א 34 / ב / 4 כאזורים הרגישים להחדרת מי תהום, יש לפנות אל רשות המים ואל המשרד להגנת הסביבה לקבלת חוות דעת.

<p>תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר שמירת אופיים הפתוח של ערוצי הניקוז הפתוחים המשמעותיים - שצ"פ הוואדי ותעלת כרכור, וכן שמירת אופיים הפתוח של ערוצי ניקוז בשטחים פתוחים ושילובם באופן המעניק להם ערך סביבתי ונופי כחלק מפיתוח הפארקים והשטחים הירוקים ביישוב.</p>	<p>6.8.3.9</p>
<p>בתחום פשטי ההצפה העיקריים ביישוב - במערב היישוב צפונית למפעל איטונג, נחל משמרות ובין נחל משמרות ונחל ברקן - תותר הקמת מתקנים ומבנים אם לדעת מוסד תכנון אין חשש שיגרמו לזיהום מים, ובכפוף לכך שהתכנית המפורטת תתייחס לתפקידו של השטח כמוסת זרימה וכבעל חשיבות אקולוגית. תכנית מפורטת למבנה או מתקן בתחומים אלו תקבל את חוות דעתה של רשות הניקוז שהתכנית בתחומה.</p>	<p>6.8.3.10</p>
<p>באזורים רגישים להחדרת נגר עילי כהגדרתם בתמ"א 34 ב/4 תותנה הפקדת תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, בהגשת נספח לתכנית הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית על מי התהום ומציע את האמצעים והטיפול שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום. נספח זה יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים והאמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום שהובאו בו יעוגנו בתכנית המוצעת.</p>	<p>6.8.3.11</p>
<p>תכניות מפורטות באזורים פוטנציאליים לויסות והחדרת נגר עילי, המסומנים בנספח הניקוז לתכנית המתאר יבחנו את האפשרות לייצר במקום אזור הצפה מקומית לטובת השחיית והחדרת הנגר באופן מקומי, ולטובת ויסות הספיקות במורד, תוך מתן הנחיות ומגבלות בהתאם. תכנית מפורטת בתחומים אלו תקבל את חוות דעתה של רשות הניקוז שהתכנית בתחומה.</p>	<p>6.8.3.12</p>

6.8.4 חומרים מסוכנים

<p>ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים המשתמשים בחומרים מסוכנים, בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בקרבת אוכלוסייה ובסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p>	<p>6.8.4.1</p>
<p>תכנית מפורטת הכוללת בתחומה שימושים שבהם קיים אחסון, שימוש או שינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, או תכנית לשימוש או ייעוד המשמש או מתוכנן לשהייה של אוכלוסייה, להוציא אזורי תעשייה, שנמצאת בסמיכות למקור חומרים מסוכנים, תכלול סקר סיכונים שיערך לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תכנית מפורטת מסוג זה תקבע תנאים לאחסון ולטיפול בחומרים מסוכנים בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ותעגן אותם בהוראות להיתרי בנייה, לרבות: אמצעים לטיפול בתרחישי כשל, אמצעים לכיבוי שריפות, מנגנוני פיקוח ובדיקות תקינות.</p>	<p>6.8.4.2</p>

6.8.5 טיפול במפגעים קיימים

<p>תכנית מפורטת במקום שבו קיימים מפגעים סביבתיים, תבטיח הסרה של המפגעים הקיימים, ותקבע שלבים לפינויים, באופן שיאפשר פיתוח השטח לבינוי חדש ללא סיכונים סביבתיים. זאת בהתייחס לסוגי המפגעים הבאים:</p>	<p>6.8.5.1</p>
<ul style="list-style-type: none"> • אסבסט: סימון המבנים הכוללים אסבסט ומתן הנחיות לפירוק האסבסט בכפוף לתקנות התקפות לבטיחות בעבודה ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה. • בורות ספיגה: סימון בורות ספיגה וטיפול בשיקומם וסתימתם בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. • קווי ומתקני תשתית שפכים: החלפת צנרת ומתקנים ישנים. • זיהום קרקע ומים: סימון אזורים החשודים בזיהום קרקע ומים, וקביעת השלבים והאמצעים לסקרים מפורטים ולטיפול בזיהום. • קווי חשמל: קווי מתח נמוך וגבוה עיליים יוחלפו בכבלים תת-קרקעיים. • פינוי פסולת בניין וגרוטאות ושיקום נופי של שטחים פתוחים שהופרו ונפגעו בעבר. 	

6.9 חשמל, גז ותקשורת

<p>תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל בתת הקרקע.</p> <p>תכניות מפורטות יכללו התייחסות להסרת קווי מתח נמוך וגבוה ושנאים על עמודים ולהתקנתם בכבלים תת-קרקעיים.</p>	<p>6.9.1</p>
--	--------------

תחנות השנאה
 6.9.2 א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 ב. יועדף מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) באזורי תעסוקה, שטחים למתקנים הנדסיים, בתוך מבנים ומרתפים, או משולבים בפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, וככול הניתן בתת-הקרקע. בתכנון לאזור מגורים חדש, תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.
 ג. לא יותר למקם תחנות השנאה במגרשים למגורים ולמוסדות ציבור, אלא במקרים מיוחדים אשר ינומקו בתכנית מפורטת.
 ד. תכנית מפורטת הכוללת תחנת השנאה, תקבע הוראות בניה ופיתוח השטח לתחנה לפי מיקומה, הוראות בדבר חומרי הגמר ושילובה של התחנה בבניה המתוכננת במגרש, וכן הוראות בנושאי איכות סביבה ובכלל זה רעש, קרינה וחזות.
 ה. לא תותר תחנת השנאה על עמודים, אלא במבנה סגור.

6.9.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
 א. בתכניות מפורטות יקבעו תנאים, הגבלות בניה ומרחקים ממתקנים, תחנות טרנספורמציה ומיתוג, קווים ופרוזדורי חשמל לפי כל דין ותקן בריאותי ובטיחותי שיהיה תקף באותה עת. כמו כן יקבעו הוראות למרחקי הבטיחות ומתן היתרי בניה עבור מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, והוראות לתחילת ביצוע עבודה בהתייחס לקיומם של כבלי חשמל - הכל בתיאום עם חברת החשמל.
 ב. כל עוד לא נקבעו ולא יחולו הנחיות אחרות ומרחקי בטיחות אחרים, יחולו מרחקי הבטיחות שלהלן ויקבעו תנאים בתכנית כלהלן:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה
	0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)
	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
20 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
35 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.
 ג. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.9.4 על רצועת קווי חשמל מתח על (400 ק"ו) יחולו הוראות תמ"א 10 על שינוייה.

6.9.5 **תחנות מיתוג**
 לא תופקד תכנית לתחנת מיתוג להשנאת מתח על למתח עליון אלא אם תכלול תסקיר השפעה על הסביבה.

6.9.6 **תחנות משנה (תחמ"ש)**
 בתכניות מפורטות למתחמים, יבחן הצורך בהקמת תחנות משנה לחשמל בתאום עם חברת החשמל.
 במידה שימצא צורך, תוכן תכנית מפורטת שתתייחס לכל ההיבטים התכנוניים- מיקום וסוג התחנה, אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וכו', והיא תתואם ותאושר על ידי חברת החשמל.

6.9.7 רמות הקרינה לשדות חשמליים ומגנטיים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה.

3.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.16 שימור

6.16.1	א. המבנים, האתרים וערכי הטבע המפורטים בנספח השימור ישמשו את וועדת השימור של הרשות המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לקבוע את רשימת השימור של היישוב, להכין ולאשר תכניות לשימור ולתת היתרים במבנים ובאתרים לשימור. ב. ועדת השימור של הרשות המקומית תדון ברשימה המפורטת בנספח השימור ותיקבע אלו מבנים, אתרים וערכי טבע הינם מיועדים לשימור. ג. במקרים בהם וועדת השימור תקבע כי מבנה/ אתר/ ערך טבע המופיע בנספח השימור אינו מיועד לשימור עליה לנמק את החלטתה. ד. כל עוד לא אושרה רשימת אתרים לשימור ע"י הועדה לשימור אתרים של הרשות, בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, תיחשב רשימת המבנים, האתרים וערכי הטבע המפורטים בנספח השימור כרשימת אתרים לשימור בהתאם לסעיף 12 בתוספת.
6.16.2	לא תותר תוספת קומות במבנים שיוכרזו לשימור על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית.
6.16.3	לא יותרו תוספות בניה למבנים שנמצאים בתחום יעוד קרקע חקלאית ויוכרזו לשימור על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית.
6.16.3	רשימת השימור המומלצת בנספח השימור מחולקת לשתי דרגות שימור מומלצות : שימור רגיל: א. לא להרוס את המבנה או לא לגדוע כשמדובר בצמחיה. ב. מבנים או אתרים שהיו בשימוש ציבורי - יישארו בשימוש ציבורי. ג. אין לשנות את המבנה או האתר אלא לשקם את דמותו ההיסטורית בלבד. ד. כל פעולה במבנה או באתר תחייב קבלת חוות דעת אדריכל מומחה לשימור ואישור ועדת השימור של הרשות המקומית לאחר שעיינה בתכניות ובחוות הדעת המקצועיות שהוגשה לה. ה. כל פעולה במבנה או באתר תחייב הכנת תיעוד מקדים, תיק תיעוד או חוות דעת אגרונום (כשמדובר בצמחיה), לפי העניין. עותק מעבודת הסקר המקדים והתיעוד ישמר ב"בית הראשונים". שימור חלקי: א. לא להרוס את המבנה או לא לגדוע כשמדובר בצמחיה. ב. ניתן לשנות חלקים במבנה או באתר, במטרה להשמישם לצרכים עכשוויים, בהתאם להנחיות פרטניות ולחוות דעת של אדריכל מומחה לשימור ואישור ועדת השימור של הרשות המקומית לאחר שעיינה בתכניות ובחוות הדעת המקצועיות שהוגשה לה. ההנחיות יגדירו מה יש לשמור במבנה או באתר, וזאת בהתייחס למאפייניה הייחודיים של פרדס חנה כרכור בכלל ושל המבנה או האתר הספציפי בפרט. ג. כל פעולה במבנה או באתר תחייב קבלת חוות דעת אדריכל מומחה לשימור ואישור ועדת השימור של הרשות המקומית לאחר שעיינה בתכניות ובחוות הדעת המקצועיות שהוגשה לה. ד. כל פעולה במבנה או באתר תחייב הכנת תיעוד מקדים, תיק תיעוד או חוות דעת אגרונום (כשמדובר בצמחיה), לפי העניין. עותק מעבודת הסקר המקדים והתיעוד ישמר ב"בית הראשונים".
6.16.4	כל תכנית מפורטת או בקשה להיתר בשטח מבנים שיוכרזו לשימור על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית תכלול הוראות לשימורם בהתאם לדרגתם. ועדת השימור רשאית לשנות את דרגת השימור המוצעת, בתנאי שהשינוי ינומק.

6.16.5	כל תכנית מפורטת או בקשה להיתר בשטח הגובל במגרש שבו מבנה, אתר או ערך טבע שיוכרוזו לשימור על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית תכלול התייחסות למבנה, האתר או ערך הטבע לשימור ואמצעים לשמירה על זיקה מתאימה בין הבניה החדשה והמבנה או האתר לשימור.
6.16.6	ועדת השימור של הרשות המקומית תוכל להכריז על מבנים או אתרים לשימור מעבר לאלו הכלולים בכרטסת השימור.
6.16.7	תכנון השימור של מבנה או אתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> ייצוב המבנה ומניעת הריסתו (פתרונות הנדסיים לניקוז, איטום, תמיכה וכו'). תכניות אדריכליות מפורטות והסבר למטרות השימור תוך פירוט החלקים המקוריים של המבנה וחלקים חדשים (במידה ומתוכננים). תאור פרטים אדריכליים, פרטי בנין מיוחדים וייחודיים למבנה, פרטי גמר. תכניות צמחיה ופיתוח נוף תוך התחשבות באופי המבנה. תכנית סביבה. תכנית חזיתות מפורטת. הנחיות לתחזוקת המבנה לאורך שנים.
6.16.8	ככל הניתן, ועל פי שיקול הדעת של ועדת השימור של הרשות המקומית, יקבע בחזית מבנה או אתר לשימור שלט ובו יתוארו תולדות המבנה או האתר.
6.16.9	אלא אם צוין אחרת בכרטסת השימור, במבני מגורים, מסחר או בנייני ציבור שיוכרוזו לשימור חלקי על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית, ניתן יהיה להתיר במסגרת תכנית מפורטת תוספת בניה שאינה משפיעה על חזית המבנה, לאחר התייעצות עם ועדת השימור של הרשות המקומית, קבלת חוות דעת של אדריכל מומחה לשימור, ובהתבסס על ממצאי תיק התייעוד וערכיו הייחודיים של האתר כפי שזוהו בתיק התייעוד. תוספת הבניה תהיה בהתאם להנחיות סעיף 6.17 בתכנית זו ותותר רק אם שוכנע מוסד התכנון שלא תהיה בכך משום פגיעה במטרות השימור והשתלבות הבניה בסביבתה.

6.17. הוראות למתחמי תכנון

6.17.1	מתחמים לתכנון
6.17.1.1	<p><u>הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחמי תכנון:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> סוג השימושים, זכויות והוראות הבניה, והשטחים העיקריים ליעודי הקרקע השונים בתחום התכנית ייקבעו בהתאם להוראות הייעודים בפרק 4 ובהתאם למפורט בסעיף העוסק במתחם התכנון הרלוונטי. בכל מקום שבו נקבע היקף בניה מוגדר במ"ר רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 3% מהיקפי הבניה המפורטים. במקרה שזכויות הבניה שנקבעו למתחם מסוים נמוכות מהיקף הזכויות שנקבעו למתחם בתכניות תקפות – תקבענה זכויות הבניה על פי התכניות התקפות. בכל מקום שבו נקבע שימוש הקרקע "מסחר שכונתי", הכוונה הינה לשטחי מסחר במקבצים קטנים שמטרתם לשרת את המתגוררים בסמיכות, וכי לא ניתן יהיה לממש את כלל הזכויות בשימוש קרקע זה בתא שטח אחד לשם הקמת מרכז מסחרי גדול. יוכנו תכניות בינוי כנספח לתכנית המפורטת שיכללו את מערך המבנים, הפיתוח והתנועה ומתקני התשתיות, בהתאם למפורט עבור מתחם התכנון הרלוונטי. תיאטרון עירוני בן כ-1,000 מושבים ימוקם בהתאם לתכנית מפורטת באחד מהמתחמים הבאים: 13 או 19.8. מרכז שירותי חירום יישוּב (משטרה, מכבי אש, מגן דוד אדום וכיו"ב) בהיקף של עד 6 דונם ימוקם בהתאם לתכנית מפורטת באחד מהמתחמים הבאים: 01 או 04.



	המתחמים לתכנון הם:	6.17.1.2
01D 01C 01B 01A	01 המחולק ל- 4 תתי מתחמים -	
	02	
	03	
	04	
	05	
06B 06A	06 המחולק ל- 2 תתי מתחמים -	
	07	
	08	
	09	
10B 10A	10 המחולק ל- 2 תתי מתחמים -	
	11	
	12	
	13	
	14	
15C 15B 15A	15 המחולק ל- 3 תתי מתחמים -	
	16	
17D 17C 17B 17A	17 המחולק ל- 4 תתי מתחמים -	
	18	
19.10 19.9 19.8 19.7 19.6 19.5 19.4 19.3 19.2 19.1	19 המחולק ל- 10 תתי מתחמים -	
	20	

	מתחם 01	6.17.2
מתחם תעסוקה בצפון-מזרח הישוב, הכולל כ-200,000 מ"ר שטחי תעסוקה, בדגש על מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית, ומוסדות ציבור על-מקומיים. המתחם מחולק ל- 4 תתי מתחמים לתכנון מפורט: 01D 01C 01B 01A.		

- | | | |
|----|---|--|
| | 1. כללי | |
| א. | ההוראות להלן, כולל ערכים כמותיים, מתייחסים לכל תתי המתחמים גם יחד אלא אם צוין במפורש אחרת. | |
| ב. | תוכן תכנית שלד לכלל המתחם שעל בסיסה יתוכננו התכניות המפורטות במתחם זה. | |
| ג. | תנאים להכנת תכניות מפורטות נקודתיות: <ul style="list-style-type: none"> • הכנת תכנית שלד לכל המתחם לאימוץ במוסד תכנון. • הכנת תכניות מפורטות-כוללות לכל אחד מתת-המתחמים לתכנון מפורט, בהתאם לתכנית השלד למתחם, לאישור מוסד תכנון. | |
| ד. | תכנית מפורטת-כוללת לתת-מתחם תלווה בנספח נופי-סביבתי לפי הוראות תמ"א 35. | |
| ה. | לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים אחרים שיש בהם בכדי לפגוע באיכות חייהם של תושבי שכונות המגורים הסמוכות או דיירי מוסדות הציבור הקיימים באזור וכאלה שיתוכננו בו בעתיד. | |
| ו. | יותר שימוש לחקלאות בשטחים שפיתוחם טרם מומש. | |

2. עקרונות תכנון

2.1 תכנית השלד למתחם

- א. התכנון יעשה מתוך תפיסה של אזור תעסוקה באופי ירוק המשולב בשטח הפתוח שסביבו ועשיר בשטחים פתוחים לסוגיהם. הצירים הפתוחים המסומנים בתשריט יעודי הקרקע של תכנית זו כ"צירים מיוחדים" יביאו לשבירה של מסת הבינוי באזור התעסוקה ו"הכנסה" של השטחים הפתוחים מהמעטפת אל תוך אזור התעסוקה.
- ב. תכנון מתחם 01 יתבסס על רחוב תדהר כציר הפיתוח העיקרי.
- ג. ינתנו הוראות לפיתוח הרחובות באופן שיכלול, ככל הניתן, שילוב מסלולי אופניים, הרחבת מדרכות, הנגשת המרחב הציבורי לכל, שילוב עצי צל, פינות ישיבה ומרגוע לאורך הרחובות והכל תוך יצירת שפה עיצובית אחידה למרכיבים השונים כולל לריהוט רחוב, תאורה ושילוט חוצות.
- ד. תכנית השלד תקבע את מיקום והיקפם של שטחי לוגיסטיקה במתחם, במידה וידרשו.
- ה. יקבעו עקרונות לשימורם של מבנים לשימור במתחם התכנון ושילובם התפקודי במתחם.
- ו. ישמרו צירים פתוחים בניצב לרחוב תדהר סביב תעלת כרכור ובמקום נוסף שיקבע בתת-מתחם 01B, בהתאם לסימון של ציר מיוחד המופיע בתשריט של תכנית זו. רוחב הצירים המינימאלי יהיה כ- 20 מ'. הצירים יפותחו כצירי הליכה ורכיבה על אופניים וכצירים נופיים, כולל נטיעות.
- ז. יינתנו הוראות להקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה בתת-מתחם 01B.
- ח. תותר הקמת מרכז שירותי חירום יישובי במיקום קרוב ככל הניתן לצירי תחבורה מרכזיים. בתכנית יקבע כי במקרה שיוחלט על מיקום מרכז שירותי החירום היישובי במתחם 04, ישמש השטח לשימושים התואמים את אופיו של המתחם, היינו - תעסוקה.
- ט. תקבע תפרוסת תוספת שטחי המסחר (מעבר למאושר בתכניות תקפות) בתאי שטח קטנים יחסית המשולבים בשטחי התעסוקה ומשרתים אותם.

2.2 תכניות מפורטות-כוללות לתת-מתחמים

- א. יכללו הוראות בדבר שלביות פיתוח כך שראשית יקודם הפיתוח הרציף לאורך רחוב תדהר ולאחר מכן יתפשט הפיתוח באופן צמוד דופן מצפון ומדרום לציר זה.
- ב. תכנית באזורים בהם קיים מבנה לשימור בהתאם למופיע בנספח השימור, תכלול הוראות לשימור מבנים בהתאם לדרגת השימור שנקבעה להם, להשמשתם לשירותים מסחריים, משרדים, שירותי רווחה לעובדים או מוסדות ציבור, ולתכנון של המבנים הסמוכים באופן שיהלום את המבנים לשימור מבחינת הגובה, מסות הבניה, חומרי הגמר וכו'.
- ג. קווי תשתית חדשים יוטמנו בתת הקרקע, ובמידת האפשר תתבצע הטמנה של קווי תשתית קיימים.
- ד. יקבעו הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים למוסדות ציבור, בריאות ורווחה, קיימים ומתוכננים, והנחיות ליישום בהיתרי בנייה ורישוי עסקים.

2.3 תכניות מפורטות

- א. יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחי נטיעות וגינון בעורף המגרשים, כחייץ בין האזור הבנוי והשטח חקלאי הסמוך לו.
- ב. יכללו נספח נופי הכולל ניתוח המבטים מהשטחים החקלאים אל אזור התעסוקה.
- ג. יפרטו אמצעים למזעור ההשפעה הנופית של הבינוי, למשל בניה מדורגת בקו התפר בין השטח הבנוי והשטח פתוח, שימוש בנטיעות באזורי חניה, שימוש בחומרים ובגווני המשתלבים בסביבה החקלאית וכו'.
- ד. גובה המבנים - עד 2 קומות.
- ה. תכסית הקרקע - עד 60%.

3. שטחי קרקע לצרכי ציבור

שצ"פ: 50 דונם
מוסדות ציבור - 62 דונם. מתוך שטח זה: למרכז שירותי חירום ישובי - 6 דונם.

<p>4. זכויות בניה כוללות למתחם שטחים עיקריים לשימושים השונים סה"כ שטחי הבנוי במתחם - 226,000 מ"ר מתוכם לשימושים הספציפיים הבאים: 1. מסחר - לא יעלה על 26,000 מ"ר 2. מבנים ומוסדות ציבור (בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המתאר וכן בשטח המיועד לתעסוקה בתכנית המתאר גם יחד) - 85,200 מ"ר מתוכם 7,200 מ"ר למרכז שירותי חירום יישובי.</p>	
--	--

<p>6.17.3 מתחם 02 מתחם לתעסוקה בצפון-מערב הישוב, הכולל כ- 220,000 מ"ר שטחי תעסוקה, בדגש על תעסוקה עתירת ידע ובהישען על תחנת הרכבת ומרכז התחבורה הציבורית הסמוכים.</p>	
---	--

<p>1. כללי למתחם התכנון תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה כתנאי להכנת תכנית מפורטות נקודתיות.</p>	
---	--

<p>2. עקרונות תכנון</p> <p>א. תכנון המתחם יתבסס על צירי תחבורה עיקריים שיאפשרו נגישות נוחה ברגל, אופניים ובתחבורה ציבורית מתחנת הרכבת קיסריה-פרדס חנה ומן הישוב אל שטחי התעסוקה.</p> <p>ב. יקבע מיקומו והיקפו של מרכז תחבורה ציבורית.</p> <p>ג. יקבע מיקומם והיקפם של שטחי לוגיסטיקה במתחם.</p> <p>ד. תקבע שלביות פיתוח כך שראשית יקודם פיתוח לאורך ציר המקשר בין תחנת רכבת והישוב, ולאחר מכן יתפשט הפיתוח לכיוון השטחים שממזרח וממערב לציר זה.</p> <p>ה. בתכנון האדריכלי של מבנים הסמוכים למסילת הברזל יש לתת את הדעת על תכנון חזותי ראוי של החזית הפונה למסילה.</p> <p>ו. תהיה התייחסות לפיתוח הרחובות באופן שיכלול, ככל הניתן, שילוב מסלולי אופניים, הרחבת מדרכות, הנגשת המרחב הציבורי לכל, שילוב עצי צל, פינות ישיבה ומרגוע לאורך הרחובות, והכל תוך יצירת שפה עיצובית אחידה למרכיבים השונים כולל לריהוט רחוב, תאורה ושילוט חוצות.</p> <p>ז. קווי תשתית חדשים יוטמנו בתת הקרקע.</p> <p>ח. יותר פיתוח שטחי מסחר באופי היקף המשרתים את פעילות התעסוקה בלבד. המסחר יפותח במספר תאי שטח בפיזור נרחב ככל הניתן בשטח המתחם, כאשר שטח המסחר בכל תא שטח לא יעלה על 10% מכלל שטחי המסחר המותרים במתחם.</p> <p>ט. יועדף שימוש משותף במגרשי חניה לשימושי התעסוקה, תחנת הרכבת ומתקני הספורט והשצ"פ בחורשת אנדרטת הנח"ל הסמוכה.</p> <p>י. תא שטחי 306 ו- 307 שבמסדרון חשמל ייועדו במידת האפשר לחניית כלי רכב.</p> <p>יא. גובה המבנים יהיה עד 6 קומות. רשאי מוסד תכנון לאשר בניה עד 8 קומות במקומות נקודתיים ועל פי החלטה מנומקת.</p>	
---	--

<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור שצ"פ: 25 דונם. ספורט ונופש (אצטדיון כדורגל): 10 דונם. בתחום מבנים לתעסוקה ומסחר תותר הקמת מוסדות ציבור.</p>	
---	--

<p>4. זכויות בניה כוללות למתחם שטחים עיקריים לשימושים השונים סה"כ שטחי הבנוי במתחם - 230,500 מ"ר מתוכם לשימושים הספציפיים הבאים: 1. מסחר - 10,500 מ"ר, מתוכם 500 מ"ר שטחי מסחר בתחום איצטדיון הכדורגל. 2. ספורט ונופש (אצטדיון כדורגל) - 12,000 מ"ר (לא כולל שטחי מסחר) בתחום מגרש ששטחו 10 דונם</p>	
---	--

3. זכויות בניה כוללות למתחם שטחים עיקריים לשימושים השונים
 מגורים – עד 14,000 מ"ר. במקרה של ניווד זכויות בהקשר של פינוי-בינוי ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבניה למגורים עד 40,000 מ"ר.
 מסחר שכונתי – עד 150 מ"ר. במקרה של ניווד זכויות בהקשר של פינוי-בינוי ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבניה למסחר עד 410 מ"ר.
 מבנים ומוסדות ציבור – 600 מ"ר

4. הוראות נוספות
 א. תנאי לאישור תכנית מפורטת למגורים יהיה הפסקת פעילות התעסוקה הקיימת במתחם.
 ב. על אף האמור לעיל, יותר המשך קיום מבני המלאכה והתעשייה הזעירה הקיימים בשטח שהיקפו הכולל לא יעלה על 5 דונם, תוך הסדרה סביבתית כך שיתאימו לסמיכות למגורים, באישור מוסד תכנון ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

6.17.7 מתחם 06
 מתחם למגורים, המחולק ל- 2 תתי מתחמים - 06A 06B, הינו אחד מהמתחמים ההיסטוריים של היישוב (משקי עזר), בו מגרשים גדולים יחסית בבינוי דליל (יחידת דיור אחת ל-5 דונם לערך) ומצויים בו ערכים לשימור, בהם חללי הרחובות הותיקים, ועצים בוגרים.
 תחת מגבלות השימור ישנו רצון להביא לציפוף הבינוי בעומק המגרשים במתחם, עם פתרונות מתאימים לתחבורה, חניה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

1. כללי
 מתחם זה מחולק לשני תתי מתחמים. ההוראות להלן, כולל ערכים כמותיים, מתייחסים לכל המתחמים גם יחד אלא אם צוין במפורש אחרת.

2. עקרונות תכנון
 א. לכל אחד מתאי השטח 127, 128, 125, 167, 168, 166, 124, 125, 106, ו- 105 תוכן תכנית מפורטת, לכל תא השטח.
 ב. התכניות המפורטות תתייחסנה להיבטים נופיים, ושטחי קרקע לצרכי ציבור, כולל תחבורה, על פי ההנחיות המפורטות להלן.
 ג. צפיפות הבינוי הממוצעת לכל תת מתחם תהיה 3 יח"ד לדונם.
 ד. לכל הפחות 25% משטח המגרש יהיו פתוחים ומגוננים.
 ה. כל תכנית מפורטת במתחם תידון לאחר קבלת התייחסות ועדת השימור במועצה המקומית.
 ו. גובה המבנים - עד 2 קומות.

3. עקרונות תכנון נופיים
 א. שדרות עצים ברחובות שהוגדרו לשימור בנספח השימור ישומרו על פי הנחיות נספח השימור.
 ב. ברחובות חדשים שיוקמו כחלק מתכניות לתוספת יחידות דיור יבוצעו נטיעות כאשר לכל רחוב יהיה עץ מוביל אופייני לו.
 ג. בשיקום הרחובות הקיימים יותר להשתמש בחומרי ריצוף או חיפוי שאפיינו את הרחוב בתקופת הקמתו בלבד, ולא יותר לפגוע בעצים ברחוב.
 ד. בפיתוח הרחובות הקיימים והחדשים יש לשמור על האופי הפשוט והצנוע של הפיתוח, כולל בבחירת חומרי הריצוף או החיפוי, ריהוט הרחוב, הגינון והנטיעות ועוד.
 ה. בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור ישקול מוסד תכנון לקבוע רצועת נטיעות וגינון בין המבנים הקיימים בחזית הרחוב ובין המבנים החדשים בעומק המגרש. זאת בכדי לשמור על אופי הרחוב הותיק.

<p>4. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>א. דרכים ותניה</p> <p>1) התכנית תכלול מסמך תחבורתי הבוחן את השפעת תוספת יחידות הדיור הפוטנציאלית על מערך הרחובות הקיימים במתחם, וכן על התפקוד התחבורתי של מרכז המושבה הסמוך. מומלץ לבסס את תכנון המערך התחבורתי ליחידות הדיור החדשות על צירי רוחב הניצבים למגרשים, שיתוו בעומק המגרש. במקומות מסוימים ניתן יהיה לבסס את המערך התחבורתי ליחידות הדיור החדשות על צירי אורך במקביל למגרשים.</p> <p>2) ברחובות הקיימים לא יותר להרחיב את רוחב הרחוב והמיסעה או לשנות את תוואי המיסעה.</p> <p>3) החניות, כולל חניות לאורחים, יהיו בתחום המגרש, ומוסתרות מהרחוב.</p> <p>ב. תשתיות מים, ביוב, ניקוז</p> <p>דרכים חדשות יתוכננו כך שיאפשרו מעבר תשתיות מים, ביוב וניקוז בתחומן.</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>התכנית תקבע מיקומים של שטחים ביעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לנדרש במתחם על פי נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו ובהתאם לסעיף 5 להלן.</p>	<p>7. שצ"פ</p> <p>התכנית תקבע מיקומים של שטחים ביעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לנדרש במתחם על פי נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו</p>
<p>5. זכויות בניה במתחם</p> <p>שטחים עיקריים לשימושים השונים</p> <p>מגורים – 200,000 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים – בהתאם לצפיפות המגורים שנקבעה למתחם.</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור – 6,450 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים – בהתאם לתכנית תקפות ולמסומן ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" בתכנית זו.</p>	<p>6. רחוב עם הנחיות מיוחדות – רחוב הראשונים</p> <p>א. במבנים הגובלים ברחוב - ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים הקיים.</p> <p>ב. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות עד גובה של 45 ס"מ בלבד.</p> <p>ג. תשמר הצמחייה הקיימת ברחוב ובנטיעות חדשות תינטע צמחיה דומה.</p> <p>ד. שולי הדרך ישמרו באופיין הקיים - שולי עפר או ריצוף ב"אבני דשא" הנותן תחושה של דרך עפר.</p>

<p>6.17.8 מתחם 07</p> <p>מתחם זה המאופיין כשטח ציבורי פתוח, יהווה את הפארק העירוני המרכזי בפרדס חנה כרכור.</p>	<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. תנאי להכנת תכנית מפורטות הוא הכנת תכנית שלד לאימוץ במוסד תכנון, שתיערך במטרה לייצר רצף תפקודי וויזואלי בין חלקי הפארק השונים: שצ"פ הואדי, חורשת אנדרטת הנח"ל, ושצ"פ המסילה. התכנית תכלול בתחומה, בנוסף למתחם 07 גם את תת מתחם 19.3 שהוא המקטע משצ"פ הואדי העובר במרכז המושבה.</p> <p>ב. אופי הפיתוח הכולל יהיה טבעי-אקסטנסיבי.</p> <p>ג. יותר לשלב בשצ"פ מתקני משחק לגיל הרך, מתקני כושר ופינות ישיבה כאשר היקף כל אזור מתקנים יהיה 0.5 דונם לכל היותר.</p> <p>ד. רצף תפקודי יתוכנן באמצעות שבילי הליכה ורכיבת אופניים רציפים בין כל חלקי הפארק, ויצירת מעברי חציה של דרכים עורקיות בהפרדה מפלסית מהתנועה המוטורית החוצה. זאת בפרט במפגש של הפארק עם דרך הים ועם דרך המסילה.</p> <p>ה. רצף ויזואלי יתוכנן באמצעות נטיעות באופי דומה בין חלקי הפארק השונים, ואיסור על בניית מבנים בנקודות החיבור בין חלקי הפארק השונים באופן החוסם את המבט בין חלקי הפארק.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים לספורט ונופש במתחם יתוכננו באופן שישתלב בשטחים הפתוחים מבחינת מאסות הבינוי, חומרי הגמר ופיתוח המגרש.</p> <p>ז. גובה המבנים - עד 2 קומות.</p>
---	---

<p>2. זכויות בניה במתחם שטחים עיקריים לשימושים השונים ספורט ונופש - 48,600 מ"ר. מרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה - 1,500 מ"ר מתקני תשתית, חדרי נוחיות, מקלחות, מבנים קטנים לתחזוקה ומבני שירות אחרים. באזור למחנאות ולינת השטח - עד 1,500 מ"ר</p>	
<p>6.17.9 מתחם 08 מתחם מגורים בצפון-מזרח הישוב, עם בניה רוויה בצפיפות גבוהה, הכולל כ- 1,200 יח"ד, בתכניות תקפות, ותכניות חדשות על פי תכנית המתאר.</p>	<p>1. עקרונות תכנון א. הבניה באזור זה תהיה בניה רוויה בצפיפות בינוי ממוצעת לתכנית - 8 יח"ד לדונם נטו. ב. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות הגבוהה מ- 8 יחידות דיור לדונם נטו, תהיה צפיפות הבינוי עד 12 יח"ד לדונם נטו. ג. גובה המבנים - עד 9 קומות.</p>
<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור א. היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור בתכניות לא יפחת מ-40% משטח התכנית. ב. תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 100 דונם (עבור שלושה בתי ספר תיכון ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 35 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'. ג. בית הספר התיכון בתא שטח 212 ייבנה רק לאחר השלמת בניית שלושת בתי הספר התיכוניים האחרים המתוכננים ביישוב במסגרת תכנית זו.</p>	<p>3. זכויות בניה כוללות למתחם א. <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> מגורים - 146,400 מ"ר מסחר שכונתי - 2,100 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 120,000 מ"ר</p>
<p>4. הוראות נוספות לתא שטח 130 א. תנאי לאישור תכנית מפורטת למגורים יהיה הפסקת פעילות התעסוקה הקיימת במתחם. ב. על אף האמור לעיל, יותר המשך קיום מבני המלאכה והתעשייה הזעירה הקיימים בשטח שהיקפו הכולל לא יעלה על 5 דונם, תוך הסדרה סביבתית כך שיתאימו לסמיכות למגורים, באישור מוסד תכנון ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>5. רחוב עם הנחיות מיוחדות - קרן היסוד (תא שטח 134) א. גובה המבנים הגובלים ברחוב יהיה עד 2 קומות. ב. צפיפות בינוי ממוצעת לתכנית - עד 3 יח"ד לדונם. ג. במבנים הגובלים ברחוב - ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים הקיים. ד. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות עד גובה של 45 ס"מ בלבד.</p>

6.17.10	מתחם 09
	מתחם מגורים שהינו מרקמה ההיסטורית של כרכור הבנוי בצפיפות נמוכה. למתחם עיצוב פיסית ייחודי ברחובות ניצבים שתי וערב, כאשר במרכזם של חלק גדול מתאי השטח המלבניים הנוצרים בין ארבעה קטעי רחוב ממוקם שטח ציבורי פתוח שצורתו מרובעת. כוונת התכנון היא להגן על התבנית ההיסטורית של הרחובות ועל האופי הכפרי של המתחם.
	1. עקרונות תכנון
	א. תכניות מפורטות ישמרו על המערכת האורטוגונומלית (מבנה רשת / גריד) של הרחובות במתחם.
	ב. לא יערך שינוי יעוד של השצ"פים המרובעים שבמרכז המלבנים הנוצרים בין ארבעה קטעי רחוב, אלא אם שוכנע מוסד תכנון בהכרח בכך ולאחר התייעצות עם המועצה לשימור מבנים ואתרים, ולאחר שהוקצה שצ"פ בהיקף דומה לקיים במקום אחר בתחום המתחם.
	ג. בתכניות לעיבוי וציפוף המגורים יקבעו, במידת האפשר, שצ"פים ושבילי הליכה ורכיבת אופניים שיקשרו בין השצ"פים הקיימים.
	ד. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 3 יח"ד לדונם.
	ה. על אף האמור לעיל, בתאי שטח 157, 158, 159 תהא צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 6 יח"ד לדונם.
	ו. כל תכנית מפורטת במתחם תידון לאחר קבלת התייחסות ועדת השימור במועצה המקומית.
	ז. גובה המבנים בתכניות מפורטות חדשות - עד 2 קומות.
	4. שטחי קרקע לצרכי ציבור
	תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 90 דונם (עבור בית ספר יסודי וחטי"צ ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 75 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.
	5. זכויות בניה למתחם
	<u>שטחים עיקריים לשימושים השונים</u>
	מגורים - 216,000 מ"ר
	מסחר שכונתי - 2,400 מ"ר
	מבנים ומוסדות ציבור - 108,000 מ"ר

6.17.11	מתחם 10
	מתחם למגורים במזרח הישוב המחולק ל- 2 תתי מתחמים - 10A 10B והכולל ברובו בתים צמודי קרקע בצפיפות גבוהה יחסית לסוג בנייה זה.
	1. כללי
	המתחם מורכב משני תתי-מתחמים, הערכים המוצגים להלן מתייחסים לשני תתי המתחמים יחד.
	2. עקרונות תכנון
	א. צפיפות המגורים - עד 4 יח"ד לדונם נטו.
	ב. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות הגבוהה מ- 4 יח"ד לדונם, תהיה צפיפות הבינוי עד 5 יח"ד לדונם נטו.
	ג. גובה המבנים - עד 2 קומות פרט למקומות בהם תכנית תקפה קובעת אחרת, ובהם יהיה גובה המבנים עד 3 קומות).
	3. שטחי קרקע לצרכי ציבור
	תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 52 דונם (עבור בית ספר יסודי הכולל חטי"צ, בית ספר יסודי ועל יסודי, מרכז קהילתי שכונתי ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 72 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.

<p>4. זכויות בניה למתחם שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים מגורים - 604,800 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לצפיפות המגורים שנקבעה למתחם. מסחר שכונתי - 2,500 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לגודלם היחסי בסך הקרקע במתחם. מבנים ומוסדות ציבור - 62,400 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לתכניות תקפות ולמסומן ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" בתכנית זו.</p>	
<p>5. רחוב עם הנחיות מיוחדות – העליה (תא שטח 142) א. גובה המבנים בתכניות מפורטות חדשות – עד 2 קומות. ב. במבנים הגובלים ברחוב - ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים הקיים. ג. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות עד גובה של 45 ס"מ בלבד.</p>	

<p>6.17.12 מתחם 11 המתחם הינו מתחם היסטורי בעל ערכי שימור אשר שימש בעבר בית ספר חקלאי. כוונת התכנון הינה לשמור על ערכי השימור והאופי הכפרי-חקלאי, וכן על השימוש בו כמבנה ציבור ומוסד החינוך העיקרי של פרדס חנה כרכור.</p>	
<p>1. עקרונות תכנון ב. לא יערך שינוי יעוד במתחם מיעוד ציבורי ליעוד אחר. ג. כל תכנית מפורטת תיערך בזיקה לאופיו ההיסטורי והחקלאי-כפרי של המתחם, ותלווה בנספח שימור המתעד את ערכי המורשת המצויים בשטח התכנית, ואת האופן שבו התכנון המוצע שומר עליהם ומותאם להם. ד. כל תכנית מפורטת או בקשה להיתר בשטח הכולל מבנים ו/או אתרים המיועדים לשימור תכלול הוראות לשימורם בהתאם לדרגת השימור שנקבעה להם בנספח השימור לתכנית המתאר, להשמשם לשימושים עכשויים הולמים ולתכנון של המבנים הסמוכים באופן שיהלום את המבנים לשימור מבחינת הגובה, מסות הבניה, חומרי הגמר וכו'. ה. תתאפשר פעילות של הציבור הרחב במגרש הכדורגל שבמתחם, לאחר שעות הפעילות של בית הספר. ו. 30% משטח כל מגרש יהיה פתוח ומגונן. ז. גובה המבנים – עד 3 קומות.</p>	
<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 48 דונם (עבור בית ספר חטי"צ ועל יסודי, אולם מופעים יישובי ובנייני ציבור אחרים) ולמגרש כדורגל ומגרש ספורט משולב בשטח כולל של 10 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p>	
<p>3. זכויות בניה כוללות למתחם שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים מבנים ומוסדות ציבור - 57,600 מ"ר</p>	

<p>6.17.13 מתחם 12 מתחם למגורים בחלקו המערבי של הישוב מהווה מתחם מגורים לבניה רוויה בצפיפות גבוהה. הקיבולת המשוערת במתחם זה כ-2,900 יח"ד.</p>	
<p>1. עקרונות תכנון א. הבניה באזור זה תהיה בניה רוויה מעורבת, בצפיפות בינוי ממוצעת לתכנית - 8 יח"ד לדונם נטו. ב. בתכניות מפורטות בשטחים הכוללים או גובלים בקו המתח העליון הקיים במתחם, תבחן האפשרות להטמנה של קו המתח העליון בכבל תת קרקעי. ג. גובה המבנים - עד 8 קומות.</p>	

<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 101 דונם (עבור שני בתי ספר יסודיים וחט"צ, מרכז קהילתי שכונתי, ביי"ס לחנוך מיוחד ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 95 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p>	
<p>3. זכויות בניה כוללות למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> מגורים - 319,000 מ"ר מסחר שכונתי - 5,100 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 121,440 מ"ר</p>	

<p>מתחם 13 6.17.14 מתחם למגורים הכולל את בסיס צה"ל מחנה 80 המיועד לפינוי ואת שטח הקרקע הצמוד לו ממזרח, יהווה מתחם מגורים בצפיפות גבוהה. הקבולת המשוערת במתחם זה הינה כ-2,000 יח"ד.</p>	
<p>1. עקרונות תכנון א. הבניה באזור זה תהיה בניה רוויה מעורבת בצפיפות בינוי ממוצעת לתכנית - 8 יח"ד לדונם נטו לכל הפחות. ב. האזור הסמוך לדרך הנדיב יתוכנן בהתייחסות להיותו שער הכניסה לפרדס חנה כרכור, ובזיקה לדרך הנדיב בהתאם להוראות סעיף 6.17.22 (2). ג. השטח למבנים ומוסדות ציבור והשטח לשצ"פ מסומנים באופן סכמטי בתשריט יעודי הקרקע. המיקום והפיזור המדויק של השטחים הללו במתחם ייקבע בתכניות מפורטות. ד. גובה המבנים - עד 8 קומות.</p>	
<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור א. היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות) לא יפחת מ-40% משטח המתחם. ב. תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 71 דונם (עבור שני בתי ספר יסודיים, בית ספר תיכון, מרכז תרבות, קהילה וספורט רובעי ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 80 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p>	
<p>3. זכויות בניה כוללות למתחם (פרט לתא שטח 250, עבורו מוגדרות זכויות בנפרד להלן) <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> מגורים - 273,280 מ"ר. מסחר שכונתי - 3,920 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור - 85,200 מ"ר (אם יבחר לממש את התיאטרון העירוני במתחם 19.8 יהיו זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור 81,600 מ"ר)</p>	

		<p>4. תא שטח 250 - על אף האמור לעיל, בתא שטח 250 יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. שימושי הקרקע יהיו כמפורט בתכנית זו עבור יעוד הקרקע "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>ב. הבניה תהיה באופי כפרי ובצפיפות נמוכה.</p> <p>ג. גובה המבנים – עד 3 קומות.</p> <p>ד. המבנים יבנו בהתאם לתכנית מפורטת שתכלול נספח בינוי, שיציע ניצול יעיל של השטח, באופן שיניח את דעתו של מוסד התכנון.</p> <p>ה. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים, את היותם שער ליישוב, את אופיו הכפרי של היישוב, ואת זיקתם לדרך הנדיב.</p> <p>ו. העיצוב האדריכלי של מבנים הגובלים בדרך הנדיב יעשה מתוך בדיקה של יחס המבנים והחזיתות לדרך הנדיב, דרכי גישה וכניסה, גובה המבנים, חומרי הגמר, השתלבות המבנים בסביבתם.</p> <p>ז. זכויות הבניה בתא שטח 250 תהיינה:</p> <p><u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור (מרכז ספורט עירוני - 17,000 מ"ר)</p> <p>מסחר קמעונאי - 1000 מ"ר</p> <p>זכויות אלו יתווספו לזכויות הבניה במתחם המפורטות בס"ק 3 לעיל</p>
--	--	---

		<p>6.17.15 מתחם 14</p> <p>מתחם למגורים המהווה את המרקם ההיסטורי של כרכור ובנוי בצפיפות נמוכה. כוונת התכנון הינה לשמור על האופי הכפרי של המתחם.</p> <p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 3 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, בתאי שטח 160, 161 תהא צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 6 יח"ד לדונם.</p> <p>ג. גובה המבנים – עד 2 קומות או כפי שנקבע בתכניות תקפה (הגבוה מביניהם).</p> <p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 26 דונם ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 40 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p> <p>3. זכויות בניה למתחם</p> <p><u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u></p> <p>מגורים - 160,000 מ"ר</p> <p>מגורים מיוחד (דיור מוגן ובית אבות) - 47,000 מ"ר</p> <p>מסחר שכונתי - 1,750 מ"ר</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור - 31,200 מ"ר</p> <p>5. הוראות נוספות לתא שטח 144</p> <p>א. תנאי לאישור תכנית מפורטת למגורים יהיה הפסקת פעילות התעסוקה הקיימת במתחם.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, יותר המשך קיום מבני המלאכה והתעשייה הזעירה הקיימים בשטח שהיקפו הכולל לא יעלה על 5 דונם, תוך הסדרה סביבתית כך שיתאימו לסמיכות למגורים, באישור מוסד תכנון ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
--	--	--

		<p>6.17.16 מתחם 15</p> <p>מתחם מגורים מבונה במערב הישוב המחולק לשלושה תתי מתחמים - 15A, 15B ו- 15C, והכולל בתים צמודי קרקע בצפיפות גבוהה יחסית לסוג בינוי זה.</p> <p>1. כללי</p> <p>המתחם מורכב משלושה תתי-מתחמים, הממוקמים באזורים שונים של היישוב, אך הם בעלי מאפיינים דומים: בניה צמודת קרקע בצפיפות גבוהה יחסית לסוג בינוי זה. בשלושתם הכוונה התכנונית היא להתבסס על תכניות תקפות ללא תוספת משמעותית. הערכים המוצגים להלן מתייחסים לכל תתי המתחמים יחד על אף שאין זיקה תפקודית ותכנונית ביניהם.</p>
--	--	---

<p>2. עקרונות תכנון</p> <p>א. תכניות הסמוכות לדרך הנדיב החוצה את מתחם B 15 יעשה בהתאם למפורט בסעיף 6.17.22 (2) להלן.</p> <p>ב. צפיפות המגורים - עד 4 יח"ד / דונם.</p> <p>ג. גובה המבנים - עד 2 קומות.</p>	
<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>תת מתחם 15A</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 53 דונם (עבור ביי"ס יסודי ותיכוני קיים ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 26 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p> <p>בפרט יוקצו תכניות מפורטות רצועת שצ"פ לאורך דרך היס שבצפון תת המתחם.</p> <p>תת מתחם 15B</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 39 דונם (עבור ביי"ס יסודי קיים ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 26 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p> <p>בפרט יקצו תכניות מפורטות רצועת שצ"פ לאורך דרך הנדיב שבמרכז המתחם.</p> <p>תת מתחם 15C</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 17 דונם ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 26 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p>	
<p>4. זכויות בניה למתחם</p> <p>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</p> <p>מגורים - 238,000 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לצפיפות המגורים שנקבעה למתחם.</p> <p>מסחר שכונתי - 2,600 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לגודלם היחסי בסך הקרקע במתחם.</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור - 130,800 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לתכניות תקפות ולמסומן ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" בתכנית זו.</p>	
<p>6.17.17 מתחם 16</p> <p>מתחם מגורים הסובב את מרכז המושבה ההיסטורי של פרדס חנה, מהווה פסיפס של שכונות ותיקות בצד שכונות חדשות בנויות ואזורים בהם קיימות תכניות חדשות למגורים שטרם מומשו.</p> <p>הבינוי מגוון - צמודי קרקע בצד בניה רוויה בצפיפות נמוכה יחסית.</p>	
<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 5 יח"ד לדונם או כפי שנקבע בתכניות תקפות (הגבוה מביניהם).</p> <p>ב. גובה המבנים - עד 4 קומות או כפי שנקבע בתכניות תקפות (הגבוה מביניהם).</p> <p>2. על אף האמור לעיל הוראות בדבר צפיפות המגורים וגובה הבינוי לאורך דרך הבנים-דרך למרחב יהיו לפי סעיף 6.17.22 (3).</p>	
<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 153 דונם (עבור מרכז תרבות, קהילה וספורט קיים ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 103 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p>	
<p>4. זכויות בניה למתחם</p> <p>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</p> <p>מגורים - 424,400 מ"ר</p> <p>מסחר שכונתי - 6,800 מ"ר</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור - 182,900 מ"ר</p>	

10/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 60 מתוך 68

6.17.18	מתחם 17
	<p>מתחם למגורים כולל 4 תתי מתחמים - 17A, 17B, 17C ו- 17D של התיישבויות היסטוריות: מגד, גן עוז ותל שלום, חלקם הוקמו כיישובים נפרדים שלימים התאחדו עם פרדס חנה כרכור. צפיפות המגורים נמוכה ואופיה כפרי. כוונת התכנון היא לשמור על ערכי המורשת והאופי הכפרי והדליל במתחם, ועל חללי הרחובות במתחם.</p>
	<p>1. כללי המתחם מורכב מארבעה תתי-מתחמים, הערכים המוצגים להלן מתייחסים לכל תתי המתחמים יחד.</p>
	<p>2. עקרונות תכנון</p> <p>א. במתחם יותר ציפוף ועיבוי הבינוי, עד צפיפות ממוצעת לתכנית של 3 יח"ד לדונם. ב. 25% משטח המגרש יהיו פתוחים ומגוננים. ג. כל תכנית מפורטת תיערך בזיקה לאופיו ההיסטורי והחקלאי-כפרי של המתחם, ותלווה בנספח שימור המתעד את ערכי המורשת של המתחם, ואת האופן שבו התכנון המוצע שומר עליהם ומותאם להם. בין היתר יינתנו בנספח השימור הנחיות בדבר פיתוח מערכת התחבורה במתחם, ועקרונות תכנון נופיים ופיתוח לרחובות הקיימים בו. ד. כל תכנית מפורטת במתחם תידון לאחר קבלת התייחסות ועדת השימור במועצה המקומית. ה. גובה המבנים יהיה עד 2 קומות.</p>
	<p>4. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של 1 דונם לכל הפחות בכל תת מתחם (סה"כ 4 דונם במתחם כולו) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 2 דונם בכל תת מתחם (סה"כ 8 דונם במתחם כולו) וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכנו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p>
	<p>5. זכויות בניה למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> מגורים - 66,600 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לצפיפות המגורים שנקבעה למתחם. מסחר שכונתי - 800 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לגודלם היחסי בסך הקרקע במתחם. מבנים ומוסדות ציבור - 4,800 מ"ר. החלוקה בין תתי המתחמים - בהתאם לתכניות תקפות ולמסומן ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" בתכנית זו.</p>
	<p>6. רחוב עם הנחיות מיוחדות - רחוב מגד (תא שטח 115, מתחם 17A)</p> <p>א. לא יותר להרחיב את רחוב הרחוב והמיסעה או לשנות את תוואי המיסעה. ב. במבנים הגובלים ברחוב - ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים הקיים. ג. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות עד גובה של 45 ס"מ בלבד. ד. תשמר הצמחייה הקיימת ברחוב ובנטיעות חדשות תינטע צמחיה דומה. ה. לאור חשיבותו של הרחוב בהיבטים של שימור, ישקול מוסד תכנון לעת מתן היתרי סלילה ופיתוח את עיצוב הדרך והתאמתה לאופי הרחוב ההיסטורי הקיים.</p>

6.17.19	מתחם 18
	<p>מתחם למגורים הממוקם ממערב למרכז המושבה כולל שכונות שנבנו בעשורים הראשונים לקום המדינה. הבינוי מגוון - צמודי קרקע בצד בניה רוויה בצפיפות נמוכה יחסית.</p>
	<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 5 יח"ד לדונם או כפי שנקבע בתכניות תקפות (הגבוה מביניהם). ב. גובה המבנים - עד 4 קומות או כפי שנקבע בתכניות תקפות(הגבוה מביניהם).</p>
	<p>2. על אף האמור לעיל - הנחיות בדבר צפיפות המגורים וגובה המבנים לאורך דרך הבנים-דרך למרחב יהיו לפי סעיף 6.17.22 (3).</p>

<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 106 דונם (עבור שני בתי ספר יסודי וחט"צ, מוסד חינוך על תיכוני ובנייני ציבור אחרים) ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 85 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p>	
<p>4. זכויות בניה למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> מגורים - 441,800 מ"ר מסחר שכונתי - 7,000 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 127,200 מ"ר</p>	
<p>5. רחוב עם הנחיות מיוחדות – הגאון (תא שטח 101) א. בתכניות מפורטות חדשות, גובה המבנים הגובלים ברחוב יהיה עד 2 קומות. ב. במבנים הגובלים ברחוב - ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים הקיים. ג. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות עד גובה של 45 ס"מ בלבד.</p>	

<p>מתחם 19 המתחם הינו המרכז ההיסטורי של היישוב הכולל מוסדות ציבור, מסחר ושצ"פים מרכזיים וכן מבנים ואתרים לשימור. המתחם מחולק ל- 10 תתי מתחמים- 19.1 - 19.10. כוונת התכנון הינה לחזק את המגורים, הפעילות המסחרית והציבורית במרכז המושבה תוך שמירה על ערכי המורשת שלו.</p>	<p>6.17.20</p>
---	----------------

<p>1. כללי א. המתחם מורכב מתת-המתחמים 9.1-9.10. ב. סעיפים 6.17.20 2-3 להלן תקפים לכל המתחם אלא אם נאמר אחרת בסעיפים 6.17.20 4-13 המתייחסים לתת-מתחמים ספציפיים.</p>	
--	--





<p>2. עקרונות תכנון א. עיקר החניה תתוכנן כחניה תת קרקעית, כחלק ממדיניות של העדפת הולך הרגל על פני כלי רכב במתחם זה. חניה עילית ברחובות תתוכנן במקביל למדרכה ולא בניצב לה. ב. בכל תת-מתחם שבו יעוד הקרקע העיקרי הוא מגורים ומסחר תחולנה ההוראות הבאות, אלא אם נאמר אחרת בהוראות הספציפיות לתת המתחם: • המסחר ירוכז לאורך הרחובות בקומות מסחריות מתחת למגורים או בקדמת המגורים. • הגובה נטו של קומה מסחרית במפלס קרקע לאורך הרחוב לא יפחת מ-4.75 מ'.</p>	
---	--

<p>3. מבנים לשימור בתכניות מפורטות יקבעו הוראות לשימורם של מבנים לשימור בהתאם לדרגת השימור שנקבעה להם בנספח השימור, להשמשתם לשימושים עכשוויים הולמים ולתכנון של המבנים הסמוכים באופן שיהלום את המבנים לשימור מבחינת הגובה, מסות הבניה, חומרי הגמר וכו'.</p>	
--	--

<p>4. תת מתחם 19.1</p>	
-------------------------------	--

<p>א. <u>עקרונות תכנון</u> 1) יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה מגורים. 2) צפיפות המגורים הממוצעת בתת-מתחם זה 6 יח"ד לדונם. 3) גובה המבנים עד 5 קומות. ב. <u>שטחי קרקע לצרכי ציבור</u> תכנית מפורטת לבינוי במתחם זה תופקד רק אם איננה מציעה שינוי יעוד של שצ"פ בגודל כ-2 דונם הקיים בתת המתחם על פי תכנית תקפה. ג. <u>זכויות בניה</u> שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים: מגורים - 22,000 מ"ר שימושים נוספים - על פי תכניות תקפות</p>	
---	--

<p>5. תת מתחם 19.2</p>	
-------------------------------	--

	<p>א. עקרונות תכנון</p> <p>1) יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה מגורים ומסחר. 2) צפיפות המגורים הממוצעת בתחום תת-מתחם זה - 8 יח"ד לדונם נטו. 3) גובה המבנים - עד 2 קומות בחזית רחוב הדקלים ועד 6 קומות בעורף המגרשים. 4) המסחר ירוכז לאורך רחוב הדקלים ודרך הבנים, לאורכם תותר קומה מסחרית ובחזיתה יבנה מעבר מקורה (קולונדה) בקו בנין 0, וברוחב מינימאלי של 4 מ'.</p> <p>ב. זכויות בניה שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים: מגורים - 16,600 מ"ר מסחר - 7,850 מ"ר</p>	<p>6. תת מתחם 19.3</p>
	<p>א. עקרונות תכנון</p> <p>1) יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה שצ"פ. 2) מבנה ציבור לשימור "האמפי" בתא שטח 753 יתוכנן בהתאם להוראות נספח השימור.</p> <p>ב. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 3 דונם לבנייני ציבור ולשצ"פים בשטח כולל של כ- 44 דונם וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א'.</p> <p>ג. זכויות בניה מסחר בתא שטח 753 - 1,650 מ"ר.</p>	<p>7. תת מתחם 19.4</p>
	<p>א. עקרונות תכנון</p> <p>1) על אף האמור בתכנית תקפה, בתת-מתחם זה יעוד הקרקע העיקרי יהיה מגורים ומסחר. 2) המסחר ירוכז לאורך הואדי, ועיקרו יהיה באופי של הסעדה, בילוי ותרבות. 3) החזית לרחוב המעלה תפותח באופי של טיילת בזיקה אל שצ"פ הואדי, הכוללת חזיתות מסחריות ומדרכה ברוחב מינימאלי של 4 מ'. לא תתאפשר חניית כלי רכב בשפת הרחוב הסמוכה לאזור הבנוי. 4) התכנון האדריכלי יערך בזיקה אל שצ"פ הואדי. לדוגמא - מרפסות המגורים או אזורי הסעדה חיצוניים יפנו אל הואדי. 5) בגבול המערבי של תת-המתחם, הגובל בתאי שטח 752 ו-207, תתוכנן דרך מאספת בין דרך למרחב ורחוב הדרור. 6) צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית 6 יח"ד לדונם נטו. 7) גובה המבנים - עד 3 קומות בחזית הואדי, ועד 5 קומות בעורף המגרשים.</p> <p>ב. זכויות בניה שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים: מגורים - 11,200 מ"ר מסחר - 6,000 מ"ר</p>	<p>8. תת מתחם 19.5</p>
	<p>א. עקרונות תכנון</p> <p>1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מגורים. 2) צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית 6 יח"ד לדונם נטו. 3) גובה המבנים - עד 5 קומות.</p> <p>ב. זכויות בניה שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים: מגורים - 19,000 מ"ר שימושים נוספים - על פי תכניות תקפות.</p>	

9. תת מתחם 19.6

א. עקרונות תכנון

- 1) יעודי הקרקע העיקריים בתכניות מפורטות יהיו מגורים ומסחר.
- 2) צפיפות המגורים הממוצעת בתחום תת-מתחם זה - 9 יח"ד לדונם נטו.
- 3) גובה המבנים - עד 4 קומות בחזית הרחובות הדקלים והבנים, עד 9 קומות בעורף המגרשים, בחזית רחוב גלעד בהתאם לתכנית תקפה ש/1327.
- 4) לפחות 20% מסך המסחר במתחם ירוכזו בקומה מסחרית לאורך רחוב הדקלים ורחוב הבנים.
- 5) לאורך הקומה המסחרית לאורך רחוב הדקלים ורחוב הבנים יבנה מעבר מקורה (קולונדה) בקו בנין 0, ברוחב מינימאלי של 4 מ'.
- 6) בחזית לכיוון רחוב הבנים תשמר רצועה או רצועות פתוחות ומגוננות, במקביל לציר דרך הבנים. רוחב הרצועה הפתוחה יהיה 9 מ' לכל הפחות.
- 7) בתת הקרקע יתוכנן חניון לרכב בכמות המתאימה לצרכי המגורים והמסחר ובתוספת 10% מקומות חניה לרווחת הציבור הרחב.
- 8) חיבור דרך הבנים לרחוב השומר יעשה בצורה שתקל על תנועת הולכי רגל לאורך דרך הבנים. בפרט לא תתאפשר הקמת חניות עיליות לאורך רחוב השומר במרחק של 15 מ' מהחיבור עם דרך הבנים.
- 9) בדרום המתחם - בהתאם לתכנית תקפה ש/1327.

ב. זכויות בניה

שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים:
מגורים - 23,500 מ"ר
מסחר - 16,700 מ"ר

10. תת מתחם 19.7

א. עקרונות תכנון

- 1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מסחר, משרדים ומסחר או מגורים ומסחר.
- 2) המסחר ירוכז בחזית מסחרית לאורך הרחובות הדקלים, הבנים, האורנים, גלעד, וכן בעורף המגרשים הפונים לרחבת "השוק הישן", שהינו מבנה לשימור.
- 3) השטח הפנוי מבינוי סביב מבנה "השוק הישן" יפותח ככיכר עירונית הכוללת אזורי מנוחה ושהיה, בזיקה לפעילות המסחרית שתפותח במבנה "השוק הישן", ובמבנים בשולי הכיכר, בהם יתוכננו חזיתות מסחריות הפונות אל הכיכר העירונית במרכזם.
- 4) לאורך הרחובות הבנים, הדקלים וגלעד יבנה מעבר מקורה (קולונדה) בגבול תא השטח (קו בנין 0) ברוחב מינימאלי של 4 מ'.
- 5) החזית לרחוב האורנים תפותח באופי של טיילת בזיקה אל שצ"פ הוואדי, הכוללת חזיתות מסחריות ומדרכה ברוחב מינימאלי של 4 מ'. לא תתאפשר חניית כלי רכב בשפת הרחוב הסמוכה לאזור הבנוי.
- 6) צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית 6 יח"ד לדונם נטו.
- 7) גובה המבנים - עד 3 קומות בחזית הרחובות בהם מותרת חזית מסחרית ועד 6 קומות בעורף המגרשים.

ב. זכויות בניה

שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים:
מגורים - 5,100 מ"ר
משרדים ומסחר - 15,000 מ"ר

11. תת מתחם 19.8

- א. עקרונות תכנון**
- 1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מבני ציבור ו/או שצ"פ.
 - 2) עקרונות תכנון נוספים בסעיף 6.17.2, וסעיף 6.17.3.
 - 3) בתא שטח 751 יפותח חניון תת קרקעי לרווחת הציבור הרחב.
 - 4) גובה המבנים – עד 4 קומות.
- ב. שטחי קרקע לצרכי ציבור**
- תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא צומצם סך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור מסך כולל של כ- 51 דונם (עבור בית ספר יסודי, בנין הרשות המקומית ובנייני ציבור אחרים) וזאת בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ובכפוף לסעיף 6.2 א.
- ג. זכויות בניה**
- שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים
מבנים ומוסדות ציבור – 61,200 מ"ר (אם יבחר לממש את התיאטרון העירוני במתחם 13 יהיו זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור 57,600 מ"ר)

12. תת מתחם 19.9

- א. עקרונות תכנון**
- 1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מגורים ומסחר.
 - 2) צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית תהיה 6 יח"ד לדונם נטו.
 - 3) גובה המבנים עד 5 קומות.
- ב. זכויות בניה**
- שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים
מגורים – 7,300 מ"ר
מסחר – 1,800 מ"ר

13. תת מתחם 19.10

- א. עקרונות תכנון**
- 1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מסחר.
 - 2) גובה המבנים - עד 2 קומות.
- ב. זכויות בניה**
- שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים:
מסחר – 7,000 מ"ר

6.17.21 מתחם 20 - מבני משק עם הנחיות מיוחדות

- המתחם ממוקם בדרום-מערב המושבה, סמוך לכניסה הסמוכה לקיבוץ גן שמואל, ומיועד למבנים חקלאיים קשיחים ולתעשייה חקלאית.
- 1. עקרונות תכנון**
- א. גובה המבנים – עד 3 קומות.
 - ב. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את היות המבנים סמוכים לשער ליישוב, ואת אופיו הכפרי של היישוב.
 - ג. ישולבו עצי צל במגרשי החניה.
- 2. זכויות בניה למתחם**
- שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים
מבני משק עם הנחיות מיוחדות – 82,500 מ"ר.

6.17.22	הוראות לצירים לתכנון
	<p>התכנית מציעה שני צירים לתכנון:</p> <p>ציר א' - ציר זה כולל את דרך הנדיב - דרך היסטורית העוברת במרכז פרדס חנה כרכור. כוונת התכנון הינה לפתח את חיי הרחוב לאורך הדרך, תוך שמירה וטיפול ערכיה ההיסטוריים.</p> <p>ציר ב' - דרך הבנים-דרך למרחב הכלולים במתחם זה, הם השדרה המרכזית המחברת בין שני חלקי היישוב ההיסטוריים - פרדס חנה וכרכור. הכוונה התכנונית היא לעבות את המגורים, מוסדות הציבור והמסחר לאורך הרחוב, ולתכננו כך שיהיה הרחוב הייצוגי והפעיל ביותר ביישוב, באופי עירוני במודגש.</p>
1	<p>הוראות להכנת תכניות מפורטות לצירים לתכנון:</p> <p>א. תכניות מפורטות בצירים לתכנון יערכו מתוך זיקה לרחוב הראשי המהווה את הציר לתכנון.</p> <p>ב. יוכנו תכניות בינוי כנספח לתכנית המפורטת שיכללו את מערך המבנים, הפיתוח והתנועה ומתקני התשתיות, כמפורט בסעיפים הבאים.</p>
2	<p>ציר א - דרך הנדיב</p> <p>א. גבולות הציר לתכנון הינם מצומת חנה בדרום ועד גבול השיפוט של פרדס חנה כרכור בצפון.</p> <p>ב. מיתון תנועה</p> <p>1. יקבעו כיכרות למיתון תנועה לאורך דרך הנדיב, בקטע שבין רחוב תדהר לכניסה לשכונת הטריז. הכיכרות ימוקמו במפגשים של דרך הנדיב עם רחובות הניצבים לה.</p> <p>2. תנאי להקמת כיכרות מיתון התנועה יהיה הקמתם של הכבישים העוקפים 653 ו-652 בהתאם לתמ"א 78/3</p>
3	<p>ג. תנאים לאישור תכניות מפורטות</p> <p>תנאי לאישור תכניות מפורטות הכוללות בתחומן קטעים מדרך הנדיב, או גבולות בה, יהיה הכנת מסמך הנחיות לעיצוב הדרך, לאימוץ מוסד תכנון. מסמך ההנחיות יערך בשיתוף עם אדריכל נוף ויכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. חתכים אופייניים.</p> <p>2. הנחיות לשפה עיצובית אחידה לדרך.</p> <p>3. שילוט אתרים לאורך הדרך.</p> <p>4. נתיבי אופניים והליכה רגלית, סלולים מופרדים ובטיחותיים שיקושרו לדרכי הליכה ואופניים אחרות ביישוב ובמרחב הסמוך לו.</p> <p>5. הנחיות בנוגע למבנים לשימור לאורך הדרך.</p> <p>6. הנחיות לגבי יחס המבנים והחזיתות הגובלים בדרך הנדיב אל הדרך, דרכי גישה וכניסה, גובה המבנים הגובלים בדרך, חומרי גמר, גידור, נטיעות וצמחיה.</p> <p>7. בחינה של אגן הנצפות מהדרך והנחיות לשימור והעצמה של הערכים הויזואליים של המבט מהדרך אל סביבתה, בהתייחס לאופיו הכפרי, המאפיינים הייחודיים וערכי המורשת של היישוב.</p> <p>8. אמצעים לשימור וטיפול של שדרת העצים ההיסטורית לאורך דרך הנדיב, התייחסות לעצים בוגרים ולנטיעות בחלקים אחרים של הדרך.</p> <p>9. אמצעים לקביעת שערים ליישוב בצפונה ובדרומה של דרך הנדיב.</p> <p>10. אמצעים לשימור והעצמה של הציריות הישרה של דרך הנדיב, כמאפיין ייחודי מרכזי, בעל ערך מורשת.</p> <p>11. גובה המבנים - עד 4 קומות בחזית הסמוכה לדרך הנדיב. יותרו מבנים גבוהים יותר בעומק המגרשים, בהתאם להוראות המתחמים.</p>
3	<p>ציר ב - דרך הבנים-דרך למרחב</p> <p>א. תחום הציר לתכנון הינו משדרות הציונות במערב ועד רחוב הנשיא במזרח, כמסומן בתשריט.</p>

<p>ב. תכניות מפורטות לתוספת מגורים, מבני ציבור או מסחר, הכוללות בתחומן קטעים מדרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, יערכו על פי ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. צפיפות בניה ממוצעת לתכנית - 8 יח"ד לדונם או כפי שנקבע במתחם התכנון הרלוונטי, הגבוה מבין השניים. 2. גובה המבנים עד 8 קומות. 3. קו הבנין הקדמי יהיה לכל היותר 5 מטר. 4. חזיתות המבנים יפנו אל הדרך ויתוכננו מתוך זיקה אליה כך שהמבנים ישמשו דופן לחלל הרחוב. 5. דרכי הגישה והכניסה למבנים יהיו מכיוון דרך הבנים-דרך למרחב.
<p>ג. עקרונות פיתוח:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח הרחוב יכלול נתיבי אופניים והליכה רגלית, סלולים מופרדים ובטיחותיים שיקושרו לדרכי הליכה ואופניים אחרות ביישוב ובמרחב הסמוך לו.
<ol style="list-style-type: none"> 2. פיתוח הרחוב יכלול רצועות גינון אחת או יותר ברוחב מינימאלי כולל של 5 מ' לכל אורך הדרך. הגינון יכלול נטיעת עצי צל לאורך המדרכות.
<ol style="list-style-type: none"> 3. הפיתוח יכלול ריהוט רחוב לרווחת הולכי הרגל.
<ol style="list-style-type: none"> 4. בחזיתות המגרשים גובה הקירות התומכים לא יעלה על 45 ס"מ. במקרים בהם שיפוע הקרקע גדול, תפותח חזית המגרש בדרוג.
<ol style="list-style-type: none"> 5. במוסדות ציבור, כולל מוסדות קיימים, הסמוכים לדרך יערכו תכניות להפניית הכניסה הראשית למוסד אל דרך הבנים-דרך למרחב, תוך פיתוח רחבות כניסה וכיכרות התכנסות המזמינות פעילות הולכי רגל.
<p>ד. שימור:</p>
<p>כל תכנית מפורטת או בקשה להיתר בשטח מבנים המיועדים לשימור תכלול הוראות לשימורם בהתאם לדרגת השימור שנקבעה להם בנספח השימור לתכנית המתאר, להשמתם לשימושים עכשויים הולמים ולתכנון של המבנים הסמוכים באופן שיהלום את המבנים לשימור מבחינת הגובה, מסות הבניה, חומרי הגמר וכו'.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		