

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0138586

פרדס חנה כרכור - תכנית מתאר כוללת

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: פרדס חנה - כרכור
סוג תכנית: תכנית כוללת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית היא תכנית מתאר כוללנית ליישוב פרדס חנה-כרכור לשנת היעד 2030, שהוכנה ביוזמת משרד הפנים, וגובשה ולוותה על ידי ועדת היגוי רחבת משתתפים. התכנית נועדה להכוונת תהליכי התכנון בראיה כוללנית אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים של היישוב תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיו השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים.
 2. לפרדס חנה כרכור צביון כפרי המתבטא, בין היתר, בשכונות ותיקות בעלות ערכים היסטוריים לצד שכונות חדשות בתמהיל דוור מגוון כאשר הצפיפות העירונית הממוצעת נמוכה מאוד. היישוב מאופיין בשטחים חקלאיים נרחבים (כמחצית משטח השיפוט), בערכי טבע ונוף בתוך היישוב ובשוליו, ובתחושה של קהילתיות בין התושבים.
 3. היישוב מוגדר כיישוב עירוני בתמ"א 35 ובתמ"מ 6. לאור הרצון לשמור על הצביון הכפרי-למחצה של היישוב, הוגדר חזון התכנית כלהלן: מושבה ירוקה, הטרוגנית ורב קהילתית, המשלבת צביון כפרי-למחצה עם מערך תפקודי עירוני מגוון.
 4. בהתאם לחזון, מטרת העל של התכנית הינה: פיתוח היישוב באופן ש"רוח המושבה" על מגוון היבטיה תבוא לידי ביטוי בדמותו, בתפישתו העצמית ובתפקודו של היישוב. התכנית תאפשר טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילתיו ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהותו.
 5. בהתאם לחזון היישוב ומטרת העל כאמור לעיל, נקבעה בתכנית המתאר תחזית מימוש אוכלוסיה של כ-54,500 איש לשנת היעד של התכנית (2030).
 6. פירוט יחידות הדיוור המוצעות בתכנית:

	מס' יח"ד בתכניות מאושרות
16,000 יח"ד*	
מס' יח"ד מוצע בתכנית זו, בשכונות חדשות ושטחים "חדשים" למגורים	1,800 יח"ד
מס' יח"ד מוצע בתכנית זו במסגרת התחדשות עירונית	
6,500 יח"ד	
סה"כ	24,300 יח"ד
- *מספרים מעוגלים.
- היקף יח"ד הנ"ל מאפשר קיבולת אוכלוסיה נומינלית של כ-75,000 נפש, לפי 3.1 גודל משק בית ממוצע.
- עם זאת, מס' יח"ד הריאלי המוערך למימוש עד שנת 2030 עפ"י תכנית זו הינו: 17,500 יח"ד, כ-55,000 תושבים על פי גודל משק הבית הממוצע הקיים ביישוב- 3.1 נפש.
7. התכנון המוצע מבטא בין היתר את היעדים ואת העקרונות התכנוניים הבאים, שמאפשרים את מימוש החזון ומטרת העל:
 - 7.1. המבנה המרחבי: התכנית מתמקדת בחיזוק והרוויית המרקם הבנוי הקיים (התחדשות עירונית) תוך הימנעות מגלישה לשטחים פתוחים. נשמרים השטחים הפתוחים המקיפים את היישוב וחודרים לתוכו כ"אצבעות ירוקות".
 - 7.2. אוכלוסיה: יצירת תשתית תכנונית לגידול אוכלוסיית היישוב באופן מאוזן ובהתאם לכושר הנשיאה התכנוני, הקהילתי, המוניציפאלי, הפיזי והסביבתי.
 - 7.3. מגורים: יצירת תמהיל של יחידות דוור בצפיפויות שונות ובמגוון גדלים לאוכלוסיה מגוונת, וזאת תוך שמירה על תפוסת צפיפות המגורים כך שישמר אופיו הכפרי למחצה של היישוב ובהתאם להוראות תמ"א 35. זאת באמצעות הוראות שימור ואבחנה בין מתחמים בעלי צפיפות גבוהה ונמוכה. התכנית מכוונת את עיקר הפיתוח למרקם הקיים, וקובעת אמצעים להתחדשות עירונית, עיבוי וציפוף, תוך שמירה על אופי היישוב. התכנית מייעדת אזורים חדשים למגורים במתחמים מוגדרים בצפון ובדרום היישוב.
 - 7.4. מוסדות ציבור: התכנית קובעת תשתית תכנונית להקמת מוסדות ציבור היכולים לספק מגוון שירותים לכל תושבי היישוב, וקביעת הנחיות והקצאת קרקע למערך מוסדות חינוך איכותיים לכל הגילאים. כמו כן התכנית תומכת בהמשך ההתמחות היישובית במתן שירותים לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.
 - 7.5. שטחים פתוחים: התכנית מציעה פיתוח של מערך שטחים פתוחים במדרג יישובי, ובפרט פיתוח פארק עירוני מרכזי באמצעות קישור בין שצ"פים קיימים. התכנית קובעת כלים לשמירה על אתרי וערכי טבע, נוף ומורשת בשטח הבנוי והפתוח, ושמירה על שטחים פתוחים וחקלאיים במעטפת היישוב. מוצע חיזוק הקשר בין השטח הבנוי לשוליים הפתוחים, ושמירה על שיעור יחסי גבוה של שטחים פתוחים ביחס לשטחים מבונים, התורם למיצוב של פרדס חנה כרכור כיישוב כפרי למחצה.

- 7.6. שטחים חקלאיים: שימור וטיפוח מעטפת השטחים החקלאיים הפתוחים הסובבת את הישוב, כערך העומד בפני עצמו ובהתאמה לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות. ניתן מענה לצרכים הנובעים מהפעילות החקלאית, ולהמשך הפעילות החקלאית.
- 7.7. תעסוקה וכלכלה: התכנית יוצרת תשתית לחיזוק העצמאות הכלכלית של היישוב ופיתוח עוגנים כלכליים ביישוב, על ידי הרחבת אזורי תעסוקה וחיזוק המסחר במרכז המושבה. התכנית מציעה יצירת אזור תעסוקה חדש בצפון-מערב היישוב בסמוך לתחנת הרכבת; חיזוק והרחבת אזור התעסוקה הקיים בצפון-מזרח היישוב; ותוספת שטחי מסחר, מגורים ומוסדות תרבות במרכז המושבה. התכנית מביאה להרחקת מתחמי תעסוקה קטנים מתוך שכונות המגורים והמרתם במגורים המתאימים לשכונות. התכנית מציעה למקד את עיקר שימושי המסחר בתוך הישוב במטרה לחזק את מרכז המושבה מבחינה אורבנית, כלכלית וחברתית.
- 7.8. חיזוק ושדרוג מרכז המושבה: יצירת תשתית לפיתוח וחיזוק המרכז ההיסטורי כך שיהווה מע"ר יישובי, על ידי יצירת עוגן תרבותי-כלכלי-ציבורי פעיל ומשמעותי בהיבטים תפקודיים וערכיים.
- 7.9. תחבורה: קביעת הנחיות להסדרת מערך התחבורה והדרכים ביישוב, תוך התייחסות למערך התחבורה הפנימי והאזורי.
- התכנית מבססת את מערך התחבורה היישובי על כבישים עוקפים מס' 652 ו-653 המתוכננים בתמ"א 3, ואמורים לשמש למעשה כמערכת טבעית עוקפת ליישוב. קידום הקמת כביש עוקף מזרחי 653 המוליך לכביש 6 הינו תנאי עיקרי ומפתח ליכולת מימוש פוטנציאל הפיתוח הגלום בתכנית. הקמת כביש זה חיונית להוצאת תנועה עוברת מתוך היישוב, הורדת עומסי תנועה בדרכים הפנימיות, ומתן אפשרות לפיתוח הדרכים ביישוב כרחובות עירוניים בטיחותיים וממותני תנועה, המאפשרים מושכים פעילות עירונית, ותנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכם. להקמת דרך זו, בצוותא עם עוקף 652, חשיבות לפיתוח היישוב בטווח המיידי והארוך בהקשר של נגישות לתנועת כלי רכב כבדים לאזורי התעסוקה המתוכננים, קישור של תחבורה ציבורית לכביש 65 וכביש 6 שהם מוטי תחבורה ציבורית, הפחתת עומסים במרכז היישוב ומימוש החזון של יישוב בעל צביון כפרי-קהילתי, כמו גם שימור שדרת העצים ואופיה ההיסטורי של דרך הנדיב. בנוסף לתכנון הדרכים לכלי רכב - מציעה התכנית כלים לפיתוח מערך שבילי אופניים ביישוב, ותחבורה ציבורית.
- 7.10. שימור ומורשת: התכנית מאתרת את אתרי המורשת העיקריים ביישוב, תוך מתן ביטוי הולם למורשת הכפרית-חקלאית של המושבה, והרב-תרבותיות שאפיינה ומאפיינת את היישוב. ניתן כלים לשימור אתרים, מרקמים, צירי נוף וחללים אורבניים משמעותיים המייצגים את הנרטיבים העיקריים של המקום, ואת ההיסטוריה ההתפתחותית שלו. התכנית מלווה בנספח שימור המפרט את האתרים וערכי הטבע המרכזיים הראויים לשימור.
- 7.11. תשתיות: התכנית מציעה כלים להסדרת הניקוז תוך שמירה על מדיניות כלל ארצית בנוגע לשימור משאבי מים וקרקע, וכן הסדרת נושא הביוב, המים והטיפול בפסולת על פי עקרונות פיתוח בר קיימא.
8. יעודי הקרקע בתכנית: התכנית קובעת יעודי קרקע ברמה כוללת, שלגביהם נקבעו השימושים המותרים והוראות שונות. התכנית קובעת הנחיות לתכניות מפורטות, הוראות לפיתוח והתחדשות עירונית, קובעת את מערכת הדרכים הראשית ביישוב, הוראות לגבי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז) הוראות לשימור מבנים ואתרים, וערכי טבע ונוף, וכן הנחיות לטיפול בשטחים הפתוחים והחקלאיים.
9. מבנה התכנית: התכנית כוללת 20 מתחמים לתכנון (הכוללים יעודי קרקע שונים), 2 צירים עיקריים עבורם ניתנו הנחיות תכנון מיוחדות, ומעטפת של שטחים פתוחים וחקלאיים. כמו כן קובעת התכנית הוראות מפורטות יותר למרכז המושבה ההיסטורי, ומחלקת אותו לתאי שטח עבורם ניתנו הנחיות מיוחדות.

מתחמים לתכנון

- מתחם 01 - מתחם תעסוקה בצפון-מזרח הישוב המחולק ל-4 תתי מתחמים לתכנון מפורט הכולל שטחי מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית, ומוסדות ציבור על-מקומיים, ובהתייחס לערכי החקלאות והטבע בבקעת הנדיב הסמוכה.
- מתחם 02 - מתחם תעסוקה בצפון-מערב הישוב 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 בצפון-מרכז הישוב המהווה 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. התכנית קובעת כלים לציפוף המגורים במתחם תוך שמירה על ערכיו.

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

מתחם 08 - מתחם מגורים בצפון-מזרח הישוב, שבו בניה רוויה בצפיפות גבוהה בצד בניה צמודת קרקע. המתחם מחולק ל- 2 תתי מתחמים - 08A - כולל שטחים בנויים ומאושרים לבינוי, וכן אזור מלאכה / תעשייה זעירה שיוסב למגורים; ו- 08B - הכולל שטחים חדשים לפיתוח על פי תכנית המתאר היישובית.

מתחם 09 - מתחם זה הוא מרקמה ההיסטורית של כרכור הבנוי בצפיפות נמוכה. למתחם עיצוב פסיכי ייחודי ברחובות ניצבים שתי וערב, כאשר במרכז של חלק מהם ממוקם שטח ציבורי פתוח שצורתו מרובעת.

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

מתחם 11 - המתחם הינו מתחם היסטורי בעל ערכי שימור אשר שימש בעבר בית ספר חקלאי. כולל תאי שטח המיועדים למבני ציבור, לספורט ונופש (מגרש כדורגל) ולמגורים.

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

מתחם 13 - המתחם כולל שני תתי מתחמים: תת-מתחם 13A מגורים בצפיפות גבוהה הכולל את שטח מתחם "הטריז" ושטח בסיס צה"ל מחנה 80 המיועד לפינוי, הכלולים בתכניות וד"ל; ומתחם 13 B ממזרח לדרך הנדיב הכולל מרכז ספורט עירוני (קאנטרי קלאב) ומגורים צמודי קרקע.

מתחם 14 - המתחם מהווה חלק מהמרקם 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 תקפות למגורים שטרם מומשו.

מתחם 17 - המתחם כולל 3 תתי מתחמים - 17A, 17B, 17C של התיישבויות היסטוריות: מגד, גן עוז ונווה אשר, אשר 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 לעיבוי עירוני

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, ובניה בצפיפות בינונית.

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

ציר ג' - רחוב המייסדים.

ציר ד' - רחוב המושב - ציר מרכזי בכרכור, כולל חזית מסחרית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרדס חנה כרכור - תכנית מתאר כוללת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
353-0138586	מספר התכנית	
22,838 דונם		1.2 שטח התכנית
-	שלב	1.3 מהדורות
-	מספר מהדורה בשלב	
אפריל 2018	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית כוללת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
62 א (ג)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה - כרכור
		קואורדינטה X	197,900
		קואורדינטה Y	709,020
1.5.2	תיאור מקום		המועצה המקומית פרדס חנה כרכור, בכל תחום 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		
10074	מוסדר	כל הגוש		
10075	מוסדר	כל הגוש		
10076	מוסדר	כל הגוש		
10078	מוסדר	כל הגוש		
10090	מוסדר	כל הגוש		
10091	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		

		כל הגוש	מוסדר	10122
		כל הגוש	מוסדר	10123
		כל הגוש	מוסדר	10124
		כל הגוש	מוסדר	10142
		כל הגוש	מוסדר	12772
		כל הגוש	מוסדר	13922
46,45,33,25	47,30-32,29,27,26,24		מוסדר	10017
46,41	47-50,29-40		מוסדר	10068
44	48-51,43,42,18,11-15,1-3		מוסדר	10069
41,37,25,7,6	-		מוסדר	10070
36-40,32,30,26-28	42-140,31,29,21-25,7-15		מוסדר	10071
44,85	,1,8,13-15,20,21 23-26,43,45,47,51,53,55,86-127		מוסדר	10077
-	18,8-12		מוסדר	10092
41	6-10,12-30,32-35,42,43		מוסדר	10095
-	1-13,17-21,31-45		מוסדר	10098
47,46	1-19,34,44,45,49,50,52,54,56,58-79		מוסדר	10099
110,49,38	2,3,30-32,36,37,39-46,51-109 111-115,117-137,139,140		מוסדר	10100
50,29,28	,2-14,21,24-27,30,32,33,37-45,48 53-101		מוסדר	10106
5,7,38	39,9-37,6,3,2		מוסדר	10113
58,3,2	68,67,64,61,53,48,11		מוסדר	10114
69,84	38-44,67		מוסדר	10117
6	,2,3,5,7,9,14,19-21,24,27-116 118-136,138,141,143-234		מוסדר	10121
70,141,143,145,172,178,179, 194,195	173-177,180-193,196-199		מוסדר	12225
6,9,17,19,21,29,31	2,7,8,10-16,20,30		מוסדר	12347
9,3	-		מוסדר	12348
33,1	-		מוסדר	12349
61,68,69			מוסדר	12408
17-19,14	2,3,6-9,15,20-22		מוסדר	12409
6,43-45,48	2,9		מוסדר	12425
54,50,30,29,3	-		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 מגרש/תא שטח	מספר תכנית
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 • מרחב תכנון שומרון 	

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות	
---	--

<p>1) התכנית אינה משנה תכניות תקפות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התכניות המפורטות בטבלה מס' 1.6.2 להלן, שתכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהם היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או משנה את יעודם.</p> <p>2) במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכניות מפורטות תקפות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התכניות המפורטות התקפות, למעט תכניות שתכנית זו משנה כאמור בסעיף 1.6.2 שלהלן.</p> <p>3) מקומות בהם קיימות תכניות תקפות ושתכנית זו לא מציעה בהן שינויים ניתן להוציא היתר בניה מכוחן, אלא אם נקבע אחרת במפורש בתכנית זו או שמדובר בשטח הכלול באחת התכניות שתכנית זו משנה והמפורטות בסעיף 1.6.2 שלהלן, או קובעת בו הסדרים תכנוניים חדשים ו/או משנה את יעודו.</p> <p>4) במקום שבו מציעה תכנית זו שינוי ביעודים, שימושים, זכויות בניה או הוראות בניה או במרכיבים אחרים המאושרים בתכניות תקפות - ניתן יהיה לממש אותם באמצעות אישור תכניות מפורטות חדשות שיוכנו בהתאם לתכנית מתאר זו. עד אישור התכניות המפורטות החדשות - יישארו התכניות המפורטות הקיימות בתוקפן, ויתרו השימושים המותרים והשטחים המותרים על פי התכניות המפורטות התקפות ועל פי כל הוראותיהן - הכל בכפוף לאמור בסעיפים 1.6.1 (1)-(3) לעיל.</p>	<p>1.6.1 תחולת תכניות</p>
--	---------------------------

1.6.2 שינוי לתכניות מפורטות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22.12.1966	1324	שינוי ההוראות בעניין הוצאת היתרים למבנים חקלאיים בקרקע חקלאית כמפורט בס' 4.10 להלן.	שינוי	1/ש
1.3.1971	1705	שינוי ההוראות בעניין הוצאת היתרים למבנים חקלאיים בקרקע חקלאית כמפורט בס' 4.10 להלן.	שינוי	17/ש
24.11.1991	3946	שינוי יעוד בתא שטח מס' 402 משטח לבנייני ציבור, דרך, ומגורים ג' - לשצ"פ.	שינוי	476/ש
25.8.1966	1299	שינוי יעוד בתאי שטח מס' 126 ו-169 ממלאכה/תעשיה זעירה - למגורים.	שינוי	20/ש
27.1.1983	2887	שינוי יעוד בתא שטח מס' 130 ממלאכה/תעשיה זעירה - למגורים.	שינוי	258/ש
17.12.1981	2772	שינוי יעוד בתא שטח מס' 144 ממלאכה/תעשיה זעירה - למגורים.	שינוי	252/ש
8.5.1975	2110	שינוי יעוד בתאי שטח מס' 182 ו-181 מאזור מעורב למלאכה ומגורים - למגורים; ובתא שטח 755 מאזור מעורב למלאכה ומגורים - לעירוני מעורב.	שינוי	139/ש

1.6.3 תכניות ארציות ומחוזיות

מספר תכנית מאושרת	סוג תכנית	מעמד	סוג יחס	הערה ליחס
תמ"א 3	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	אישור	אישור ועדת המשנה להקלות מתמ"א 3 ותמ"א 23 מיום ה-28.1.2014 להתחברויות לדרך הנדיב (דרך 652 הקיימת).
תמ"א 8	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א 10	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	
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 38	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"מ 6	תכנית מתאר מחוזית	בתוקף	כפיפות	
תת"ל 38	תכנית לתשתית לאומית	בתוקף	כפיפות	
תת"ל 22	תכנית לתשתית לאומית	בתוקף	כפיפות	
תת"ל 18	תכנית לתשתית לאומית	בתוקף	כפיפות	

1.7 מסמכי התכנית

תיאור המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
הוראות התכנית – נוסח מקוון	אילן איזן	אפריל 2018	22	-	מחייב	הוראות התכנית
הוראות התכנית	אילן איזן	אפריל 2018	77	-	מחייב	הוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	אילן איזן	יולי 2017	1	1: 10000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
נספח פירוט מתחמים 19.1 - 19.10 ביעוד עירוני מעורב	אילן איזן	ינואר 2017	1	1: 2500	מחייב	בינוי ופיתוח
נספח מתחמים	אילן איזן	יולי 2017	1	1: 10000	מנחה	בינוי ופיתוח
נספח פרוגרמתי למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מגורים, תעסוקה ומסחר.	עמליה רימלט	יולי 2017	45		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
הוראות נספח נופי-סביבתי	ערן געש	יוני 2017	17		מנחה שעקרונותיו מחייבים, כמפורט בהוראות התכנית	סביבה ונוף
תשריט נספח נופי	ערן געש	יוני 2017	1	1: 10000	מנחה שעקרונותיו מחייבים, כמפורט בהוראות התכנית	סביבה ונוף
נספח משולב: נוף - מורשת - פעילות עירונית	אילן איזן	יוני 2017	1	1: 10000	מנחה	סביבה ונוף
הוראות נספח שימור	הדס שדר	יולי 2017	286		מנחה שעקרונותיו מחייבים, כמפורט בהוראות התכנית	שימור
תשריט נספח שימור	הדס שדר	יולי 2017	1	1: 10000	מנחה שעקרונותיו מחייבים, כמפורט בהוראות התכנית	שימור
הוראות נספח תחבורה	חיים אבירם	פברואר 2017	8		מנחה	תנועה
תשריט נספח תחבורה - היררכיית הדרכים	חיים אבירם	ינואר 2017	1	1: 10000	מנחה	תנועה
נספח תחבורה - חתכים אפייניים	חיים אבירם	ינואר 2017	1	1: 10000	מנחה	חתכים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תיאור המסמך
תשתיות	מנחה		10	יוני 2017	אריה פולינסקי	הוראות נספח מים
תשתיות	מנחה		50	יוני 2017	אברי ליבנה	הוראות נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי
תשתיות	מנחה		23	יוני 2017	אריה פולינסקי	הוראות נספח ביוב
מים	מנחה	1: 10000	1	ינואר 2017	אריה פולינסקי	תשריט נספח מים
ניקוז	מנחה	1: 10000	1	ינואר 2017	אברי ליבנה	תשריט נספח ניקוז
ביוב	מנחה	1: 10000	1	ינואר 2017	אריה פולינסקי	תשריט נספח ביוב
מצב מאושר	רקע	1: 10000	1	ינואר 2017	אילן איזן	מצרף תכניות תקפות

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		מינהל התכנון רח' קפלן 2, ירושלים	02-6701673				
				רשות מקרקעי ישראל	500101761	רח' פל-ים 15, חיפה	04-8630940		04-8630970	haifatichnun@land.gov.il	

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											
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.				מדינת ישראל ואחרים							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סולרי	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	שד' מוריה 46 חיפה 3457209		א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	33422	053912499	אילן איזן	אדריכל	עורך ראשי
liron@ige.co.il	04-8343873	-	04-8348705	שד' מוריה 46 חיפה 3457209		א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	-	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		זאב עמית, צבי יושע תכנון ערים	90178	051009587	זאב עמית	מתכנן	אסטרטגיה
daniel@ige.co.il	04-8343873	054-4311155	04-8348705	שד' מוריה 46 חיפה 3457209		א.ג.איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	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	1533- 5719585	054-6356588	03-5719585	רח' ארנון 25, רמת גן 52254		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	אדרי' 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
החוק	חוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה על עדכוניו.
מתחם לתכנון	שטח מוגדר בתכנית – בתשריט ובנספח המתחמים, עבורו נקבעו הוראות תכנון מיוחדות.
התחדשות עירונית	הליך תכנוני המיועד לחידוש, חיזוק קונסטרוקטיבי ו/או ציפוף המרקם הבנוי באמצעות תכניות לתוספת זכויות בניה ו/או יח"ד במבנה קיים בבניה רוויה, בן 4 קומות ברוטו ומעלה, ותוך חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה ולמטרות הגנה בטחונית, ו/או שיקום חזותי של מבנים קיימים כנ"ל. התחדשות עירונית בתכנית זו אינה כוללת פינוי בינוי. התכנית לא כוללת לגבי תכניות פינוי בינוי את כלל הפרטים הנדרשים בסעיף 62א(ג)(4) בחוק התכנון והבניה ועל כן היא אינה מהווה לגביהן תכנית מתאר מקומית לפי הסעיף הנ"ל.
מבנים חקלאיים	מבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה בסביבת המבנה או לגידול בעלי חיים, ושאינם לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית (כגון קירוי צמחי, משקי בעלי חיים, אריזה וטיפול ראשוני בתוצרת החקלאית). תכנית זו מתייחסת לשני סוגים של מבנים חקלאיים: <ul style="list-style-type: none"> • מבנים חקלאיים קשיחים - הבנויים מחומרים קשיחים ומיועדים לאריזה ולטיפול בתוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים וכיוצא בזה (כולל חממות קבועות מחומרים קשיחים), ושמיקומם קשור בזיקה ישירה לשטחי העיבוד. • קירוי צמחי – מנהרות, בתי רשת פריקים לקירוי עונתי של גידול צמחי, וחממות פריקות (בנויות מקונסטרוקציית מתכת זמנית ומכוסות יריעות פלסטיק).
פסולת יבשה	פסולת שאינה מכילה מרכיבים אורגניים רקבוביים, כגון פסולת בנין, פסולת אינרטי, פסולת גושית, גרוטאות וצמיגים, למעט פסולת מסוכנת ופסולת בעלת סיכון נמוך.
תחנת מעבר לפסולת	שטח המשמש לאחד 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.
בניה ירוקה	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.
אתר טבע עירוני	שטח המקיים ערכי טבע – חי וצומח מקומיים.
אתר לשימור	מבנה, מתחם, מכלול או צמחיה לשימור (כולל שדירות עצים היסטוריות, גנים בעלי ערכי מורשת וכדומה).

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 היעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיו השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.
2. הכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 55,000 נפש, תוך שמירה על האופי הכפרי למחצה של הישוב.
3. יצירת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים, לשם חיזוק כלכלת הישוב.
4. טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילתי 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, מבנים ואתרים לשימור, צירים ירוקים ושדרות היסטוריות, אתרי טבע ונוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי 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 בניה ליעודי קרקע, ברמה של תכנית כוללת.
 - 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, חשמל.
 - ח. קביעת הוראות לשימור מבנים, אתרים ומתחמים היסטוריים, וערכי טבע ונוף.
 - ט. קביעת הנחיות לטיפוח ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים ביישוב.
 - י. 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			
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
3,368,000 מ"ר סה"כ	1,114,000	2,254,000	0.00	2,254,000	מ"ר	מגורים
24,310 יח"ד סה"כ*	8,310	16,000	0.00	16,000	מס' יח"ד	
לפי תכנית ש/816/א	0.00	21,300	0.00	21,300	מ"ר	דיוור מיוחד
	0.00	330	0.00	330	מס' יח"ד	
161,000 מ"ר סה"כ	71,800	89,200	0.00	89,200	מ"ר	מסחר
619,400 מ"ר סה"כ	264,400	355,000	0.00	355,000	מ"ר	תעסוקה
1,693,500 מ"ר סה"כ	649,400	1,044,100	0.00	1,044,100	מ"ר	מבני ציבור
	0.00	0.00	0.00	0.00	חדרים	תיירות /
	0.00	0.00	0.00	0.00	מ"ר	מלונאות

*מספרים מעוגלים.

בעמודות "מצב מאושר" ו"שינוי (+/-) למצב מאושר" מפורטים נתונים בדבר שטחים עבורם ניתן להוציא היתרי בניה מתוקף תכניות מפורטות.

הנתונים במ"ר מתייחסים לשטח בניה עיקרי.

מפורט – נתון שניתן להוציא עבורו היתר בניה מתוקף תכנית.

מתארי – נתון שלא ניתן להוציא עבורות היתר בניה מתוקף תכנית, ונדרשת לשם כך הכנת תכנית מפורטת.

השטחים למבני ציבור המפורטים בעמודה "מצב מאושר" אינם כוללים שטחים לפי ש/1 ו-ש/17 בהם טרם אושרה תכנית מפורטת.

עמודת מצב מאושר בטבלה אינה כוללת את הנתונים הכמותיים של תכנית שכונת הטריז (מס' 353-0121889) ותכנית מחנה 80 (מס' 308-0127860). אלו כלולים בעמודת מצב מוצע בתכנית, מאחר ואושרו תוך כדי ההליכים בתכנית.

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	גשר/ מעבר עילי	גבול מתחם	גבול מסדרון תשתיות עילי	בלוק מתקן הנדסי ומספרו	בלוק מסוף מתע"נ	בלוק מחלף	אתר עתיקות/ אתר הסטורי		
									701						701, 702	בית קברות
619, 620									619, 621-625, 628					611, 612, 614, 615, 624, 625	610-628	דרך ואו טיפול נופי
800, 802, 808, 809, 814, 821	801, 805, 814 - 816, 839, 840	800, 808, 809	801, 802, 808, 820, 821			801, 805 - 808, 813		802	800 - 836, 838, 841, 851, 852, 854	801			815, 814	801, 814, 816, 820, 837	- 800, 851, 841, 854, 852	דרך מאושרת
									850, 855, 856						,850, 856, 855	דרך מוצעת
										650				650	650	יער
									470						470	מבני משק
			205						200 - 215					200, 214	200 - 215	מבנים ומוסדות ציבור
100 - 104, 137, 165, 185, 186	143, 145	100 - 104	100, 107 - 109	165		193	,129, 120, 153, 152, 172, 164, 177 - 174		100 - 139, 141-195					126, 143	100-139, 141-195	מגורים
									250						250	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
901		901	900, 901						900, 901	900			900	900	900, 901	מסילת ברזל מאושרת
950									950						950	מפגש דרך- מסילה
			453						450 - 453					450	450 - 453	ספורט ונופש
									750 - 764						750 - 764	עירוני מעורב

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	גשר/ מעבר עילי	גבול מתחם	גבול מסדרון תשתיות עילי	בלוק מתקן הנדסי ומספרו	בלוק מסוף מתע"נ	בלוק מחלף	אתר עתיקות/ אתר היסטורי		
502, 503, 506, 510, 520, 521	504 - 507, 514, 530, 531		500, 502, 509, 510, 515, 521	502, 503, 510, 521	501, 510, 511, 516		512 - 519, 521, 526, 528		500 - 505, 508 - 510, 517, 522 - 524, 529	521, 510, 500	510	506		500, 502, 504, 510, 515, 516, 521, 525, 527, 528	500 - 531	קרקע חקלאית
400, 401, 404, 415	413, 414, 419	400, 401, 415	401, 403, 404, 415				140, 411, 421		400 - 419, 421, 140						400 - 419, 421, 140	שטח ציבורי פתוח שמורת טבע
															600	
302, 303		302, 303	306 - 308		304, 305				300 - 309, 313 - 316		304			300, 304, 306, 309, 312	300 - 316	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.32	73,833.84	בית קברות				
0.87	199,779.44	דרך ו/או טיפול נופי				
4.66	1,064,083.51	דרך מאושרת				
0.11	24,302.84	דרך מוצעת				
0.03	7,150	יער				
0.48	109,491.60	מבני משק				
3.88	885,232.63	מבנים ומוסדות ציבור				
37.24	8,505,574.27	מגורים				
0.09	20,192.78	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור				
1.11	254,528.61	מסילת ברזל מאושרת				
0.01	2,739.09	מפגש דרך-מסילה				
0.37	83,654.78	ספורט ונופש				
1.34	306,345.85	עירוני מעורב				
41.40	9,455,019.24	קרקע חקלאית				
2.54	579,342.01	שטח ציבורי פתוח				
0.03	7,576.83	שמורת טבע				
5.51	1,259,131.67	תעסוקה				
100	22,837,979	סה"כ:				

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	א.
משחר קמעונאי, כולל בתי אוכל ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים, במגבלות שנקבעו בתכנית זו.	ב.
מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכו', המתאימים או נדרשים לאזורי מגורים.	ג.
שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כולל מתקני ספורט המתאימים באופיים לאזורי מגורים.	ד.
דרכים, חניות, שבילים ושבילי אופניים.	ה.
משרדים וצימרים המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזורי מגורים.	ו.
מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזורי מגורים.	ז.
עיבוד חקלאי.	ח.
מרכזים שכונתיים לאיסוף פסולת למיחזור.	ט.
הוראות	4.1.2
הנושא	ההוראה
א. הוראות בינוי	<p>1. אחוז הבניה העיקרי המירבי המותר במגרש יהיה כמפורט בסעיף 6.15 למתחמי התכנון השונים, והוא נקבע בהתייחס לצפיפות הבניה המקסימאלית המותרת במתחם.</p> <p>בתכניות מפורטות למיצוי חלקי של זכויות הבניה במגרש, יקבע אחוז הבניה המותרת במגרש באופן יחסי מכלל זכויות הבניה המותרות במגרש ובהתייחס לצפיפות המבוקשת.</p> <p>2. צפיפות - צפיפות הבניה המקסימאלית (ביח"ד) שתותר בתכנית מפורטת בכל מתחם תהיה כמפורט בסעיף 6.15 לאותו מתחם.</p> <p>3. גובה - גובה המבנים המקסימלי (בקומות) שיותר בתכנית מפורטת בכל מתחם יהיה כמפורט בסעיף 6.15 לאותו מתחם. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף קומות מעבר לקבוע בסעיף 6.15 לאותו מתחם, במקרים מיוחדים בהם שוכנע מוסד תכנון שאין אפשרות לממש את זכויות הבניה בצורה סבירה על פי התכנית הרצויה או על פי שיקולים סביבתיים ותכנוניים אחרים, ובתנאי שהבינוי ישתלב באופי האזור ובסביבה האורבנית ובתנאים הבאים:</p> <p>3.1. במבנים בהם מותר 2-4 קומות – תותר במקרים מיוחדים כמפורט לעיל תוספת של עד 1 קומה.</p> <p>3.2. במבנים בהם מותר 5-8 קומות – תותר במקרים מיוחדים כמפורט לעיל תוספת של עד 2 קומות.</p> <p>3.3. במבנים בהם מותר 9 קומות ומעלה – תותר במקרים מיוחדים כמפורט לעיל תוספת של עד 3 קומות.</p> <p>למרות האמור בסעיף זה, בתכניות מפורטות לא ניתן יהיה להוסיף קומות מעבר לקבוע בהוראות הגובה לצירים העירוניים של רחובות המייסדים, המושב, וקטע רחוב הבנים המקשר ביניהם (סעיפים 6.15.10.8, 6.15.15.4, 6.15.22.3). במבנים בצירים אלו לא יחול סעיף הגמישות בגובה שנקבע בסעיף זה.</p> <p>4. שטחי בניה – שטחי הבניה הכוללים (במ"ר) לכל מתחם מפורטים בס' 6.15, ו/או בנספח המתחמים של תכנית זו המהווה נספח מנחה.</p> <p>5. הוראות נוספות על פי המפורט בסעיף 6.2 לתכנית זו.</p> <p>6. הוראות נוספות הנוגעות למתחם התכנון בו ממוקמת התכנית על פי המפורט בסעיף 6.15 לתכנית זו.</p>

ב.	הוראות פיתוח	<p>1. תכנית מפורטת תקבע הוראות בינוי ועיצוב לחזית הרחובות, בהתייחס לגובה קירות תומכים, מפלסי פיתוח וכיוצא בזה.</p> <p>2. במידת האפשר, ועל פי שיקול דעת מוסד תכנון, ייקבעו תכניות מפורטות כי ברחובות מגורים פנימיים יישמו אמצעים למיתון תנועה.</p>
ג.	הנחיות להכנת תכניות מפורטות למגורים	<p>1. ההנחיות להכנת תכניות מפורטות יהיו בהתאם למפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. תותר תוספת יח"ד על המאושר בתכנית תקפה בהתאם לצפיפות המותרת במתחם כמפורט בסעיף 4.1.2 א לעיל.</p> <p>3. למוסד תכנון יהיה שיקול דעת לאשר תכנית הכוללת תוספת יח"ד כאמור לאחר ששקל את התכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים:</p> <p>א. בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.</p> <p>ב. בחינת ההתאמה האורבנית של התכנית לסביבתה, ובהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים, תכסית וכל שיקול אורבני נוסף.</p> <p>ג. הבטחת שטחים מפותחים ומגוננים במגרשים.</p> <p>ד. המצאותם של פתרונות לצרכי ציבור ולתשתיות הנדרשים לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית.</p> <p>ה. קיומם של פתרונות תשתיות, נגישות וחניה.</p>
		<p>4. התכנית הנ"ל תלווה בנספחים על פי שיקול דעת מוסד תכנון.</p> <p>5. בתכניות מפורטות במרקם המגורים, הגובלות בשטחים חקלאיים, תינתן התייחסות לממשק עם השטח החקלאי הפתוח הגובל בהתייחס לנוף, נצפות, גדרות וקירות תומכים, מפלסי פיתוח וכו'.</p> <p>כמו כן יקבעו בה, ככל שידרש ובתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אזורי חייץ פתוחים בתחום התכנית שמטרתם יצירת מרחק בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורים חקלאיים למניעת מפגעים מחומרי הדברה חקלאיים.</p>
		<p>6. הקמת צימרים תותר ע"פ תקני משרד התיירות וכחלק משטחי הבניה המותרים למגורים וכחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.</p>
ד.	הנחיות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית	<p>1. תוכנית להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 1.9 תוכן בהתאם להוראות המפורטות בס' 4.1.2 א-ג ובנוסף לכך – ההוראות המפורטות להלן. על תכניות לפי תמ"א 38 יחולו הוראות תמ"א 38.</p> <p>2. התכנית תלווה בדוחות הבאים:</p> <p>א. דו"ח הנדסי בנוגע לחוזק והמצב הפיסי של המבנים, הקובע את האפשרויות לשיקומם וביצוע תוספות להם.</p> <p>ב. דו"ח כלכלי המבהיר את בסיס החישוב להיקף הבניה המבוקשת בתכנית.</p>
		<p>3. התכנית תכלול התייחסות לתוספת זכויות בניה להגדלת שטחי הדירות הקיימות, בכפוף להוראות סעיף 6.15.</p>
		<p>4. במסגרת התכנית תותר תוספת לצפיפות ולגובה המבנים, כמפורט בס' 6.15 במתחמים הרלוונטיים.</p>
		<p>5. במקרים בהם אין אפשרות לעמוד בהוראות סעיף 4.1.2 ד ס"ק 4 לעיל בנוגע לצפיפות ו/או לגובה המבנים, ישקול מוסד תכנון אפשרות לניוד של חלק מזכויות הבניה הנדרשות למגרשים סמוכים, או למגרשים אחרים בתחום המיועד לבינוי בתכנית זו, מותנה בביצוע ההתחדשות העירונית בתא השטח הרלוונטי.</p> <p>6. במגרש אליו מוצע לנייד חלק מזכויות הבניה במסגרת תכנית להתחדשות עירונית, תתאפשר תוספת של עד 50% ביחס לצפיפות שנקבעה למתחם, תוספת של שתי קומות מעבר למספר הקומות המותר במתחם, ותוספת של עד 40% לאחוז הבניה המותרת במגרש, על פי סעיף 6.15 לתכנית זו. תוספת הזכויות תותנה בביצוע ההתחדשות העירונית בתא השטח הרלוונטי. תכניות מפורטות למתחמים מקבלי זכויות כאמור (במקרה של ניוד זכויות) תהיינה בהסכמת בעלי הקרקע.</p>

ה.	שטחי ציבור ומבנים ומוסדות ציבור	ההנחיות לתכניות המפורטות יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 6.2.5, 6.2.6
ו.	תשתיות הנדסיות	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו רק תשתיות ומתקנים הנדסיים שכונתיים שיוכח שנדרש למקמם בתחום אזורי המגורים. 2. תחנות טרנספורמציה - עד 50 מ"ר בניה למבנה. 3. תשתיות ומתקנים הנדסיים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים ישולבו בתכנון המפורט לאחר תיאום עם הגורמים המוסמכים.
ז.	מסחר קמעונאי ומשרדים	<ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מקום שבו נקבע שימוש הקרקע "מסחר שכונתי", הכוונה הינה לשטחי מסחר בחזית מסחרית או במקבצים קטנים שמטרתם לשרת את המתגוררים בסמיכות. שטחי מסחר חדשים, מעבר למאושר בתכניות תקפות, יקבעו באופי של מסחר שכונתי בלבד. 2. לא ניתן יהיה לממש את כלל הזכויות בשימוש קרקע זה בתא שטח אחד לשם הקמת מרכז מסחרי גדול. 3. שטחי מסחר קמעונאי ומשרדים ירוכזו לאורך רחובות ראשיים ובצמתים מרכזיים. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד. בתכניות למגורים ומסחר משולבים, ישולב המסחר כקומה מסחרית במפלס הקרקע. 4. שטחי משרדים ישולבו במבני מגורים, לא תותר הקמת מבני משרדים נפרדים.
ח.	הוראות להמשך שימוש חקלאי ביעוד מגורים	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותר עיבוד חקלאי של גידולים חקלאיים צמחיים בלבד, במגרשים בהם לא מומש בינוי. 2. העיבוד החקלאי יעשה בהתאם לתקנים הקיימים בהקשר של שימוש בחומרי הדברה ודישון בקרבת מבנים, ותוך שימוש באמצעים שימנעו מטרדים למגורים סמוכים, ובכלל זה מטרדי ריח, פסולת ורעש. 3. לא יותר גידול בעלי חיים.

4.2	עירוני מעורב	
4.2.1	שימושים	
א.	מגורים.	
ב.	מסחר, כולל בילוי ובתי אוכל.	
ג.	משרדים.	
ד.	חניות וחניונים לכלי רכב.	
ה.	בתי קולנוע ואולמות למופעים.	
ו.	מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכו'.	
ז.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים במרכז עירוני ומתאימים באופיים והיקפם למרכז עירוני.	
ח.	שטחים פתוחים.	
ט.	דרכים, שבילי אופנים, צירי הולכי רגל.	
י.	מרכזים שכונתיים לאיסוף פסולת למיחזור.	
4.2.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הוראות בינוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות בניה, צפיפות בניה וגובה הבניה לתכנית במתחם - כמפורט בסעיף 6.15.20. 2. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף קומות מעבר לקבוע בסעיף 6.15.20, לפי הוראות סעיף 3.א.4.1.2 במקרים מיוחדים בהם שוכנע מוסד תכנון שאין אפשרות לממש את זכויות הבניה בצורה סבירה על פי התכנית הרצויה או על פי שיקולים סביבתיים ותכנוניים אחרים, ובתנאי שהבינוי ישתלב באופי האזור ובסביבה האורבנית.

ב.	הנחיות להכנת תכניות מפורטות למגורים	1. הנחיות להכנת תכניות מפורטות למגורים – בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק ג וס' 6.2. 2. הנחיות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית – בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק ד.
ג.	עיצוב אדריכלי	1. בתכנית מפורטת יובטח שהעיצוב האדריכלי ישתלב במבנים הסובבים אותו, ובפרט מבנים לשימור (ככל שקיימים במגרש או בסמוך), מבחינת נפחי הבניה וחלוקת מסות הבניה. ינתן דגש לעיצוב הרחוב ולחזית עירונית כלפי הרחוב, ויקבעו בתכנית הוראות בינוי ועיצוב, בהתייחס; לגובה קירות תומכים, מפלסי פיתוח, כניסות לדירות מגורים במבנים עם שימושים מעורבים, וכיוצא באלה. הוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.20.
ד.	הוראות פיתוח	
ה.	שטחי ציבור ומבנים ומוסדות ציבור	ההנחיות לתכניות המפורטות יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 6.2.5, 6.2.6.
ו.	תשתיות הנדסיות	כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ו.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	שימושים ציבוריים ובכלל זה: מוסדות חינוך, מבנים ומתקנים לספורט, תרבות ופנאי, שירותי דת, בריאות, קהילה ורווחה, לרבות מוסדות לבעלי מוגבלויות או צרכים מיוחדים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה, שירותי חירום, וכל שימוש אחר המוגדר בחוק כשימוש ציבורי.
ב.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד מבנים ומוסדות ציבור ומתאימים באופיים והיקפם לסמיכות למבנים ומוסדות ציבור.
ג.	מרכזים לאיסוף פסולת למיחזור.
ד.	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 ומרכזים קהילתיים.
	2. פריסת המבנים ומוסדות הציבור תיערך תוך התייחסות לנספח הפרוגרמטי המנחה של תכנית זו.
	3. מרכזי תרבות וקהילה ימוקמו ככל הניתן בסמוך לבתי ספר בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ומתקנים.
	4. הוראות נוספות בסעיפים 6.2.5, 6.2.6, ו-6.15.
	5. גובה המבנים המקסימלי (בקומות) שיותר בתכנית מפורטת בכל מתחם יהיה כמפורט בסעיף 6.15 לאותו מתחם. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף קומות לפי הוראות סעיף 3.א.4.1.2 מעבר לקבוע בסעיף 6.15 לאותו מתחם, במקרים מיוחדים בהם שוכנע מוסד תכנון שאין אפשרות לממש את זכויות הבניה בצורה סבירה על פי התכנית הרצויה או על פי שיקולים סביבתיים ותכנוניים אחרים.
ב.	עיצוב אדריכלי
	בתכנית מפורטת יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים ואת זיקתם לאופי הכפרי-למחצה של הישוב.

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 המתאים לשילוב במרכז ספורט כמפורט בס' 4.4.2 ס"ק א (2)
ד.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד השטח ומתאימים לו באופיים והיקפם

ה.	נטיעות וגינון	הוראות
4.4.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הוראות בינוי	<p>1. השימוש העיקרי בשטח יהיה מרכז ספורט עירוני, הכולל לפחות אחד או יותר מהמתקנים הבאים: בריכת שחיה, מגרשי ספורט, חדרי פעילויות וחוגים.</p> <p>2. מרכז הספורט העירוני יכול שיכלול מסחר נלווה תומך המתאים לשילוב במרכז ספורט כגון בתי קפה, מסעדה ואולמות לעריכת אירועים וכנסים, בהתאם להנחיות סעיף 6.15.14. המסחר יפותח כחלק אינטגרלי ממרכז הספורט העירוני, לא יותר פיתוח של מסחר לבדו ובנפרד משטחי מרכז הספורט.</p> <p>3. גובה המבנים המקסימלי (בקומות) שיותר בתכנית מפורטת בכל מתחם יהיה כמפורט בסעיף 6.15 לאותו מתחם. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף קומות לפי הוראות סעיף 3.א.4.1.2 מעבר לקבוע בסעיף 6.15 לאותו מתחם, במקרים מיוחדים בהם שוכנע מוסד תכנון שאין אפשרות לממש את זכויות הבניה בצורה סבירה על פי התכנית הרצויה או על פי שיקולים סביבתיים ותכנוניים אחרים, ובתנאי שהבינוי ישתלב באופי האזור ובסביבה האורבנית.</p>
ב.	הנחיות להכנת תכניות מפורטות	כמפורט בסעיפים 6.2.5, 6.2.6.

4.5	ספורט ונופש	
4.5.1	שימושים	
א.	מבנים ומתקנים לספורט ולמשחק, כגון מגרשי ספורט	
ב.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים	
ג.	רחבות מנוחה, ריהוט גן, אלמנטי מים	
ד.	נטיעות וגינון	
ה.	מזנונים לשרות השוהים במקום בהתאם למפורט בסעיף 6.15 במתחם התכנון הרלוונטי	
ו.	שירותים ציבוריים	
ז.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד השטח לספורט ונופש	
ח.	אצטדיון כדורגל בתא שטח 450 כמפורט בסעיף 6.15.3.	
4.5.2	הוראות	
	הנושא	
	ההוראה	
א.	הוראות פיתוח	<p>1. 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.</p> <p>2. חניה למתקני ספורט תתוכנן ככל הניתן במשולב עם שטחי חניה סמוכים של אזורי תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור או שצ"פ.</p>
ב.	הוראות בינוי	<p>גובה המבנים המקסימלי (בקומות) שיותר בתכנית מפורטת בכל מתחם יהיה כמפורט בסעיף 6.15 לאותו מתחם. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף קומות לפי הוראות סעיף 3.א.4.1.2 מעבר לקבוע בסעיף 6.15 לאותו מתחם, במקרים מיוחדים בהם שוכנע מוסד תכנון שאין אפשרות לממש את זכויות הבניה בצורה סבירה על פי התכנית הרצויה או על פי שיקולים סביבתיים ותכנוניים אחרים, ובתנאי שהבינוי ישתלב באופי האזור ובסביבה האורבנית.</p>

4.6	תעסוקה
4.6.1	שימושים
א.	כללי
(1)	תעשייה קלה לא מזהמת, משרדים ואולמות תצוגה
(2)	תחנות תדלוק
(3)	מבנים ומוסדות ציבור

4	שרותי הסעדה
5	שירותים עסקיים נילוויים ומסחר נלווה לאזור תעסוקה
6	מוסדות להשכלה גבוהה
7	מרכז תחבורה ציבורית, חניונים, חניון רכב כבד ומגרשי חניה
8	גני אירועים ואולמות אירועים, מופעים ובידור, מועדונים, בתנאים המפורטים בסעיף 4.6.2 ס"ק ג' (4). עם זאת לא יותרו גני ארועים ואולמות ארועים במגרשים סמוכים למגורים
9	ספורט ונופש, בילוי ופנאי
10	שטחים פתוחים, נטיעות וגינון
11	דרכים, שבילים, שבילי אופניים
12	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תחנות משנה לחשמל (לא ליד מגרשי מגורים)
13	מרכזי איסוף פסולת למיחזור
ב. בנוסף לשימושים שבסעיף 4.6.1 א', במתחם 01 יותרו גם השימושים הבאים :	
1	תעשייה כבדה ובתי מלאכה
2	תעשייה חקלאית
3	מוסכים
4	מוסדות רווחה כגון מוסדות לבעלי צרכים מיוחדים, מוסדות בריאות וכו'
5	שירותי חירום מוניציפאליים
6	מתקנים לטיפול בפסולת, כולל תחנת מעבר לפסולת יבשה בתת-מתחם 01B
7	מחסנים ובתי קירור במיקום שיקבע בתכנית השלד למתחם
8	מבנים חקלאיים לסוגיהם, לרבות מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית
9	למען הסר ספק לא יותרו השימושים המורשים בסעיף 4.6.1 ג' (1) להלן.
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' (1-3, 6-8) לעיל.
4.6.2	הוראות
	הנושא
	ההוראה
א.	הנחיות להכנת תכניות מפורטות
1.	שטחי מסחר ושירותים עסקיים לתעסוקה יהוו שימוש נלווה. שטחי הבניה למסחר יהוו עד 10% מהשטח המותר לבניה באותו מתחם- בהתאם למפורט בס' 6.15 בהוראות לאותו מתחם.
2.	תפרוסת שטחי מסחר חדשים (מעבר למאושר בתכניות תקפות) תהיה בתאי שטח קטנים יחסית ובפיזור נרחב, כאשר שטח המסחר בכל תא שטח לא יעלה על 10% מכלל שטחי המסחר המותרים במתחם התכנון.
3.	לא יותרו הקמת מרכזים מסחריים ו/או ריכוז שטחי מסחר במגרש אחד.
4.	הוראות נוספות בסעיף 6.15 בהוראות לאותו מתחם.
5.	גובה המבנים המקסימלי (בקומות) שיותר בתכנית מפורטת בכל מתחם יהיה כמפורט בסעיף 6.15 לאותו מתחם. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף קומות לפי הוראות סעיף 3.א.4.1.2 מעבר לקבוע בסעיף 6.15 לאותו מתחם, במקרים מיוחדים בהם שוכנע מוסד תכנון שאין אפשרות לממש את זכויות הבניה בצורה סבירה על פי התכנית הרצויה או על פי שיקולים סביבתיים ותכנוניים אחרים, ובתנאי שהבינוי ישתלב באופי האזור ובסביבה האורבנית.
ב.	הוראות פיתוח
1.	בתכנית מפורטת יובטח שהעיצוב האדריכלי ישתלב במבנים הסובבים אותו, ובפרט מבנים לשימור (ככל שקיימים במגרש או בסמוך), מבחינת נפחי הבניה וחלוקת מסות הבניה. ינתן דגש לעיצוב הרחוב ולחזית עירונית כלפי הרחוב, ויקבעו בתכנית הוראות בינוי ועיצוב, בהתייחס לגובה קירות תומכים, מפלסי פיתוח וכיוצא באלה.
2.	תכנית מפורטת תכלול נגישות להולכי רגל ורכיבה על אופניים, הקישוריות למערכת הכלל-יישובית של שבילי ההליכה ורכיבת האופניים ואמצעים למיתון התנועה.

3.	בתכניות מפורטות הגובלות בשטחים פתוחים תובטח חזית מטופחת כלפי השטחים הפתוחים, ויצירת חייץ וממשק מתאים.		
4.	הוראות נוספות בסעיף 6.15.		
ג.	איכות הסביבה	1.	תכנית מפורטת באזור תעסוקה תכלול הוראות לשמירה על הסביבה, ותנאים למתן היתרי בניה בהתייחס לנושאים כגון: חומרים מסוכנים; שפכים; רעש; איכות האוויר; ניקוז ומי נגר עילי; מניעת מטרדים סביבתיים ובכללם מטרדי ריח; פסולת; כל נושא אחר על פי הוראת מוסד תכנון.
		2.	הנחיות והוראות נוספות למניעת מטרדים סביבתיים בסעיף 6.7.
		3.	רשאי מוסד תכנון לדרוש חו"ד סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית מפורטת, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
		4.	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 ציבור הממוקמים באזורי תעסוקה או בסמוך להם, או כאלה שיתוכננו בעתיד.
ד.	תחנת מעבר לפסולת יבשה		בתת מתחם B 01 תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה, בכפוף להכנת תכנית מפורטת למתקן זה, שתוכן בהתאם להוראות תמ"א 16 / 4.
ה.	תחנות תדלוק		יישמרו מרחקי מינימום בין תחנות תדלוק ויעודי קרקע רגישים בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה.

4.7 שטח ציבורי פתוח	
4.7.1	שימושים
א.	פארק
ב.	גן שכונתי ו/או עירוני, שטחים פתוחים מגוננים או שטחים פתוחים בעלי ערכי טבע
ג.	שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים
ד.	קווי תשתית הנדסית עירונית תת קרקעיים בלבד, וכן רצועת חשמל קו מתח עליון קיימת
ה.	חדרי טרנספורמציה, בתנאים המפורטים בסעיף 4.7.2 ס"ק ג'
ו.	מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן, אלמנטי מים
ז.	מתקני ספורט ומגרשי ספורט פתוחים לציבור (כגון ספורטק, מגרש כדורגל, מגרש כדורסל)
ח.	נטיעות וגינון
ט.	שילוט לשירות משתמשי השטח הפתוח
י.	שירותים ציבוריים
יא.	מחנאות, לינת שטח, אנדרטאות, אתר זיכרון ומרכז הנצחה, ומתקנים התומכים בהם - בתא שטח 405, שטח הבניה כמפורט בסעיף 6.15.8
יב.	מרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה - בתא שטח 405, שטח הבניה כמפורט בסעיף 6.15.8
יג.	מרכזים שכונתיים לאיסוף פסולת למיחזור
יד.	חניה ציבורית תת קרקעית, ובתנאי שיהיה אפשר לעשות שימוש אפקטיבי בשטח שמעליה לשימושי שצ"פ.
4.7.2	הוראות
	הנושא
א.	הוראות לתכניות מפורטות
ב.	עיצוב אדריכלי
ג.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים
	ההוראה
א.	תכניות מפורטות ילוו, ככל שיידרש, בנספח נופי שימפה את כל העצים הבוגרים והמוגנים בתחום המיועד לבנייה, ויכלול הוראות בדבר שימור וטיפול מירב העצים בכלל השטח.
ב.	תכניות מפורטות יבטיחו: <ol style="list-style-type: none"> קישוריות שבילי אופניים והולכי רגל למערכת השבילים היישובית, ככל הניתן. שימור ככל שניתן של עצים בוגרים ומוגנים, בפרט עצי אלון עתיקים.
ג.	בתכנית מפורטת לשצ"פ ניתן להגדיר בתא שטח נפרד מיקום לתשתיות הנדסיות כגון תחנות טרנספורמציה ומתקני ביוב מקומיים (תחנות סניקה/שאיבה), במידה וידרשו, והם יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים) בתא שטח נפרד בגודל המינימאלי הנדרש, ככל הניתן בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ"פ.

ד.	תא שטח 405 אנדרטת הנח"ל	ראה הוראות סעיף 6.15.8.4
----	----------------------------	--------------------------

4.8	שמורת טבע	
4.8.1	שימושים	
א.	שטח שישמר כטבעי ללא פיתוח ובניה	
ב.	על פי המפורט בתמ"א 8	
4.8.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הוראות לתכניות מפורטות	יחולו הוראות ש/26 (בתחום בו היא חלה), הוראות תמ"א 8 וכן הוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח (1998).

4.9	יער	
4.9.1	שימושים	
א.	על פי המפורט בתמ"א 22	
4.9.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הוראות לתכניות מפורטות	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. 3. תכנית מפורטת לתא שטח 650 (יעוד יער) תקבע במדוייק את גבולותיו, ויכולה לכלול יעודים אחרים של שטחים פתוחים, בכפוף להוראות תמ"א 22. האמור אינו מהווה שינוי לתכנית מתאר זו.

4.10	קרקע חקלאית	
4.10.1	שימושים	
א.	עיבוד חקלאי.	
ב.	מבנים חקלאיים כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.10.2 להלן.	
ג.	שטחים פתוחים טבעיים, כולל שמורות טבע, יערות, גנים לאומיים.	
ד.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוטם.	
ה.	קווי תשתית ומתקנים הנדסיים מקומיים מצומצמים בשטחם בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד השטח החקלאי.	
ו.	מרכז תחבורה משולב (מתח"ם) בתא שטח 506 – בכפוף לכך שיהיה חלק מתכנית למסילת ברזל.	
ז.	מתקן לטיפול בפסולת חקלאית בלבד בתא שטח 510.	
ח.	מתקני פנאי ונופש.	
4.10.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה

<p>א. מבנים חקלאיים- כללי</p>	<p>1. היתרי בניה למבנים חקלאיים הקשורים לגידולים צמחיים לפי ש/ו-17 (שימושים הנכנסים בגדר "בניינים אחרים" בהוראות התכניות הנ"ל) יהיו באישור הוועדה המקומית ועל פי שיקול דעתה, ובכפוף להוראות סעיף 4.10.2 א-ג להלן.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, או כאלו המשרתים אותם, יהיו טעונים אישור תכנית מפורטת ולא ניתן יהיה לאשר עבורם היתרי בניה מכח תכניות ש/ו-17.</p> <p>3. תותר הקמתו של קירווי צמחי, כהגדרתו בסעיף 1.9, מבלי שתידרש לכך תכנית מפורטת. לבקשה להיתר לקירווי צמחי תצורף תכנית ניקוז מקירווי המבנה ומסמך בדיקה של השפעות המבנה על שימור הקרקע במקום ובסביבתו, בהתאם לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, לא תאושר תכנית מפורטת למבנים חקלאיים, ולא יינתנו היתרי בניה להם, במקומות הבאים:</p> <p>א. בתחום של 120 מ' מכל צד מרצועת הדרך של דרך 65 ושל 150 מ' מכל צד של רצועת הדרך של דרך הנדיב.</p> <p>ב. בתחום של 50 מ' מכל צד של ציר תעלת מפעל נחלי מנשה, ממערב לדרך הנדיב.</p> <p>ג. בתחום קו הבנין של מסילת החוף לפי תמ"א 23 ושינוייה ותת"ל 22.</p> <p>ד. בתחום הרצועה לתכנון המסומנת בתשריט התכנית - של מסילת עירון לפי תמ"א 23 ושינוייה ולמחלף לפי תמ"א 3 שינוי 78.</p> <p>ה. בתאי שטח 517-514, 518, 519, 520, 521, 526, ו-528. לגבי תאי שטח אלו ראה הוראות סעיף 4.10.2 ח.</p>
<p>ב. הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים הקשורים לגידולים צמחיים, כולל קירווי צמחי</p>	<p>1. מגבלות מיקום לפי ס' 4.10.2 א (4) לעיל.</p> <p>2. שטח המבנה החקלאי יהיה בהתאם לשטחי העיבוד אותם הוא מיועד לשרת, על פי קריטריונים ונהלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ולא יעלה על 1,500 מ"ר. מגבלת שטח בניה זו לא תחול על קרווי צמחי.</p> <p>3. הגובה החיצוני המירבי של המבנה החקלאי לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>4. המבנה ישתלב בסביבתו מבחינת חומרי הגמר והצבעוניות, זאת בהתייחס לכל צידי המבנה ולגג המבנה.</p> <p>5. גידור המגרש יהיה בעל חזות המשתלבת בסביבה.</p> <p>6. למבנה יהיה פתרון נגישות מוסדר.</p> <p>7. למבנה יהיה פתרון זמין ומאושר לפינוי וטיפול בפסולת חקלאית ולא חקלאית. בבקשה להיתר הבניה יצוין המקום לטיפול וסילוק פסולת.</p> <p>8. מיקום המבנים יהיה קרוב ככל הניתן לאזורים בנויים או מאושרים לבניה בתחום היישוב, ולדרכים מקומיות קיימות או מאושרות להקמה.</p> <p>9. בתחום ההשפעה של נחל משמרות יוכן ההיתר על פי הוראות תמ"א 3/ב/34, כולל חוות הדעת הנדרשות.</p> <p>10. מוסד התכנון רשאי לדרוש חו"ד סביבתית-נופית ולשקול את המבוקש בהתאם לה.</p>

<p>10. התכנית תקבע תנאים להוצאת היתרי בניה בהתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר הבניה תציג התייחסות וזיקה ישירה בין המבנה לבין גודל משק בעלי החיים עבורו נדרש המבנה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר תצורף חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. פירוט השימושים החקלאיים שיעשו במבנה, פתרונות למניעת וטיפול במטרדים סביבתיים, השתלבות בסביבה, רצועות גינון, גידור, פתרון ביוב ותשתיות, פתרונות לטיפול בפסולת ושפכים, תאורה, ניקוז וטיפול במי נגר.</p>		
<p>11. תכנית מפורטת לתאי שטח 520-521 שתכלול יעוד של שטח פתוח אחר מחקלאי, כולל שמורת טבע, לא תהווה סתירה לתכנית זו.</p>		
<p>1. לאורך צירי נחל ותעלות ניקוז תשמר זכות מעבר לציבור ברצועה ברוחב של 10 מ' לפחות בשתי גדות הנחל. ברצועה זו לא תותר הקמת מבנים.</p> <p>2. בתחום עורק ניקוז משני נחל משמרות - יחולו התנאים הנוספים הבאים בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34:</p> <p>א. המבנים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 20 מ' מגדת הנחל.</p> <p>ב. יותרו מבנים רק אם לדעת מוסד תכנון אין חשש שהם יגרמו לזיהום מים.</p> <p>ג. תינתן עדיפות למעבר חופשי ורציף לאורך הנחל להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ד. מוסד התכנון נתן דעתו להיבטים סביבתיים.</p> <p>ה. התקבלו חוות דעת בהתאם לנדרש בתמ"א 34 ב/3.</p> <p>ו. תובטח שמירה מירבית על פיתולי הנחל, ככל שניתן תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה.</p>	ה. הנחיות למבנים חקלאיים לסוגיהם בסמוך לנחלים	
<p>1. יותר שיקום ושימור מבנים שייקבעו לשימור בהתאם לסעיף 6.14 לתכנית זו.</p> <p>2. יותר השימוש במבנים לשימושים חקלאיים, בכפוף לשימור המבנים, בהתאם לסעיף 6.14. לא תותר תוספת בינוי לצורך השמשת המבנים לשימושים חקלאיים.</p>	ו. מבנים לשימור	
<p>1. ניתן יהיה להסדיר את מעמדם כמבנים חקלאיים לשימושים חקלאיים בלבד ובכפוף לתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>א. המבנים לא נמצאים במקומות המפורטים בסעיף 4.10.2. ס"ק א (4) לעיל.</p> <p>ב. המבנה אינו מהווה סכנה בטיחותית.</p> <p>ג. לא תותר תוספת בינוי למבנים הקיימים.</p> <p>2. הסדרת מעמדם של המבנים הקיימים כמבנים חקלאיים תותנה בתנאים שנקבעו בסעיף 4.10.2, בהתאם לסוג המבנה.</p>	ז. מבנים קיימים שאינם לשימור ואינם בהיתר	
<p>1. תאי שטח 514-517, 518, 519, 521, 520, 526, ו-528:</p> <p>א. בבואו לדון בתכנית מפורטת בשטחים הללו ובשטחים הסמוכים אליהם, ישקול מוסד תכנון את ערכי הטבע במקום, ובכלל זה הקרבה למקווי מים עונתיים או קבועים, אחו לח, בריכות חורף, צמחיה טבעית כולל עצים ופרחי בר, ואת ההנחיות הסביבתיות שיש לקבוע כפועל יוצא מכך. בפרט ייקבעו הוראות לשימור צירי ניקוז קיימים לשם הבטחת המשך קיום מקווי המים.</p> <p>ב. תכנית לבניה בתאי שטח אלה ובאזורים הסמוכים אליהם תלווה בחוות דעת אקולוג ותכלול הנחיות שיאפשרו את המשך קיום המגוון הביולוגי בתאי השטח.</p> <p>ג. למען הסר ספק – לא תהיינה הגבלות על עיבוד חקלאי של הקרקע בתאי שטח אלו.</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>	ח. הנחיות מיוחדות לתאי שטח	

ט.	שטח מעבר קווי חשמל ראשיים (מתח עליון)	1. יחולו הוראות תמ"א 2/ג/10. 2. בהתאם להוראות תמ"א 2/ג/10, 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.
י.	מרכז תחבורה (משולב (מתח"ס))	1. בתא שטח מס' 506 תותר הקמת מרכז תחבורה משולב (מתח"ס) ע"פ תכנית מפורטת שתהיה חלק מתכנון מסילת הברזל בהתאם לסעיף 4.15. מרכז התחבורה המשולב יתוכנן כחלק 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.
יא.	מתקן לטיפול בפסולת חקלאית בלבד	בתא שטח מס' 510 יותר מתקן הנדסי מסוג אתר טיפול בפסולת חקלאית וגזם, בכפוף לתמ"א 16 שינוי 4.

4.11	מבני משק	
4.11.1	שימושים	
א.	עיבוד חקלאי.	
ב.	מבנים חקלאיים.	
ג.	אריזה, אחסון, קירור, טיפול בתוצרת חקלאית ולוגיסטיקה הקשורה בתוצרת חקלאית, ייצור חקלאי, מיכון חקלאי ותעשייה חקלאית.	
ד.	מרכז מבקרים הנלווה לפעילות התעשייה החקלאית.	
ה.	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד האזור ומתאימים באופיים והיקפם לאזור.	
4.11.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	הגבלת השימושים	באזור מבני משק יותרו שימושים הקשורים ותומכים בעיבוד חקלאי כמפורט בס' 4.11.1. לא יתאפשרו שימושי תעסוקה אחרים.
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 וכדומה	
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. הקבורה תהיה קבורה רוויה בצפיפות גבוהה. 2. התכנית המפורטת תאפשר בניה של טרסות וקירות שישולבו בהם הקברים.
ב.	הוראות פיתוח	התכנית המפורטת תתן דגש לפתרונות בינוי ועיצוב תוך שימת דגש לממשק של בית הקברות עם סביבתו.
ג.	הנחיות לתכנון מפורטות	התכנית תוכן בהתאם לתכנית מתאר ארצית לבתי עלמין (תמ"א 19 על שינויה).

4.13 דרך מאושרת	
4.13.1	שימושים
א.	דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, חניה 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, מעבר קווי חשמל עיליים בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.
4.13.2	הוראות
	הנושא ההוראה
א.	1. הרחבת דרכים ארציות או שינוי בתוואי דרכים ארציות יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתכניות מתאר ארציות, 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 בהתאם לתכנית מפורטת תקפה. תכנית מפורטת חדשה בתחום מגבלות הבניה תאושר בהתאם לתמ"א 3.
	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.	1. התכנית המפורטת תקבע הנחיות לשילוב צמחיה ועצים בוגרים במדרכות ובשולי הדרכים. בדרכים בהן זכות הדרך עולה על 20 מ' יעשה מאמץ בתכנון המפורט לשלב שדירת עצים במרכיבי הדרך - במרכז הדרך או לצידה. 2. תכנון הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות, עם פינות מנוחה מוצלות לאורכן, ומיתון תנועה בדרכים מקומיות. 3. בדרכים לאורכן קיימות שדרות עצים היסטוריות- יובטחו שימור ושיקום וטיפוח העצים והשדרות. 4. בדרכים הנכללות בצירים לתכנון יחולו הוראות סעיף 6.15.22.
ג.	1. קווי הבנין מדרכים ארציות יהיו לפי המאוסר בתכניות תקפות. 2. על אף האמור לעיל, בשטח החקלאי לאורך דרך הנדיב בצפון הישוב יהיו קווי הבנין 150 מ'. 3. שינוי בקווי הבנין מדרכים ארציות, ככל שיידרש, יבחן בתכניות מפורטות / מקומיות בעתיד ובכפוף להוראות תמ"א 3.

4.14 דרך מוצעת	
4.14.1	שימושים
א.	בהתאם לאמור בסעיף 4.13 לעיל.
4.14.2	הוראות
	הנושא ההוראה
א.	בהתאם לאמור בסעיף 4.13 לעיל.

4.15 מסילת ברזל	
-----------------	--

שימושים		4.15.1
שטח הרצועה ובתוכו מסילת ברזל בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה ותת"ל 22.		א.
הוראות		4.15.2
הנושא	ההוראה	
א.	1. במסילת ברזל מאושרת יחולו הוראות תמ"א 23 על שינוייה, תת"ל 22 והוראות התכניות התקפות.	הנחיות לתכניות מפורטות
	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.	
	3. רצועה לתכנון עפ"י תמ"א 23 - בשטח זה תתוכנן מסילת ברזל בתכנית לתשתיות לאומיות, בתכנית מתאר ארציות או בתכנית לפי ס' 119 לחוק.	
ב.	1. לא תותר חציית מסילה אלא בהפרדה מפלסית, המפלסים השונים יקבעו בתכניות מפורטות בתיאום עם רכבת ישראל.	הוראות בינוי
	2. תכנית מפורטת למסילה או הגובלת במסילה תתייחס לגידור, הפרדה ואמצעי בטיחות שימנעו מעבר לכיוון פסי הרכבת.	
ג.	התכנית המפורטת תתייחס לכך שהקירות התומכים, הגשרים, הכניסה למנהרות, המעקות וכל המתקנים הדרושים למפגש דרך-מסילה – יעוצבו בזיקה הדדית בהתאם לתכנית בינוי הכוללת את כל מרכיבי המפגש.	עיצוב אדריכלי
ד.	1. מפגשי דרך-מסילה בשטחים פתוחים ו/או בפארקים יתוכננו בתכנית מפורטת תוך הבטחת פגיעה מזערית בצמחיה הטבעית.	הוראות פיתוח
	2. תכנית מפורטת תכלול הסדרי ניקוז לאורך המסילה.	
ה.	1. קווי הבנין יהיו לפי המאושר בתכניות תקפות.	קוי בנין וכפיפות לתמ"א 3 ותת"ל 22
	2. שינוי בקווי הבנין, ככל שיידרש, יבחן בתכניות מפורטות/מקומיות בעתיד ובכפוף להוראות תמ"א 23 ושינוייה.	
	3. הנחיות לתאי שטח הסמוכים למסילת ברזל בסעיף 6.2.9.	

רצועה לתכנון		4.16
שימושים		4.16.1
רצועה לתכנון מסילה לפי תמ"א 23 שינוי 18.		א.
רצועה לתכנון מחלף על פי תמ"א 3 שינוי 78.		ב.
הוראות		4.16.2
הנושא	ההוראה	
א.	הרצועה לתכנון המסומנת בתשריט יעודי הקרקע לאורך דרך מס' 65 הינה רצועה לתכנון מסילה לפי תמ"א 23 שינוי 18. הוראות בתחום רצועה זו – בהתאם לקבוע בתמ"א 23 שינוי 18 ושינוייה	א.
	הרצועה לתכנון המסומנת בתשריט יעודי הקרקע בעיגול סביב דרך מס' 65 בחלקו המזרחי של תחום התכנון היא רצועה לתכנון מחלף על פי תמ"א 3 שינוי 78. הוראות בתחום רצועה זו – בהתאם לקבוע בתמ"א 3 שינוי 78 ושינוייה	

מפגש דרך - מסילה		4.17
שימושים		4.17.1
בהתאם לאמור בסעיפים 4.13 ו- 4.15 לעיל.		א.
הוראות		4.17.2
הנושא	ההוראה	
א.	בהתאם לאמור בסעיפים 4.13 ו- 4.15 לעיל.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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

זכויות והוראות בניה מפורטות ביעודי הקרקע ובמתחמי התכנון הרלוונטיים.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות התכנית	
6.1.1	הוראות פרק זה הינן כלליות לכל תחום התכנית. הוראות מפורטות לפי מתחמי תכנון בפרק 6.15.
6.1.2	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. תותר גמישות/שינויים לא מהותיים בהתוויית דרכים, משיקולים תכנוניים שונים.
6.1.3	תכנית המתאר לא פוגעת או מבטלת מבנים אשר ניתן להם היתר כדין ערב אישורה. מבנים שהותרו כדין ישמשו לשימושים להם הותרו, ולא יראו בהם סתירה לתכנית זו, אף אם הם לא תואמים את הוראותיה. כל תוספת בניה תעשה בהתאם להוראות תכנית זו.
6.1.4	האמור בתכנית זו לא יתפרש כאיסור לקבוע הגבלות נוספות בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.
6.1.5	לא ניתן לתת היתרי בניה מכוח תכנית זו. היתרי בניה ינתנו מכוח תכניות מפורטות תקפות קודמות בכפוף להוראות ס' 1.6 או מכוח תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכוח תכנית זו.

6.2. הנחיות להכנת תכניות מפורטות	
6.2.1	בתכניות המפורטות יקבעו יעודי קרקע ושימושים לפי הוראות הייעודים בפרק 4 ובהתייחס למפורט בסעיף 6.15 עבור מתחם התכנון הרלוונטי.
6.2.2	תכנית מפורטת תכלול נספחים לפי דרישת מוסד התכנון והוראות סעיף 4.1 לעניין יעוד הקרקע הרלוונטי.
6.2.3	בבואו לדון בתכנית מפורטת, ייתן מוסד תכנון דעתו, ככל שניתן, להתייחסות התכנית לסביבתה בהיבטים כגון: <ol style="list-style-type: none"> השתלבות במרחב האורבני הסובב והתאמה בין הבינוי המוצע לבינוי באזור - צפיפות, מסות הבניה, גובה המבנים, סוג ותמהיל יחידות הדיר, מרווחים וקווי המתאר שלהם. בתכנית מפורטת לבנייה של מבנים שגובהם מעל 9 קומות ישקל הצורך של הכנת נספח הצללה ומיקרו אקלים ובו הנחיות בדבר צמצום השפעות מיקרו-אקלימיות, לרבות הצללה ורוח. כל זאת לגופו של עניין ומיקום, ובתיאום עם הגורמים המוסמכים. מערך הנגישות לרכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי מוגבלויות, ופתרונות החניה. בחינת הצרכים לשירותי ציבור, כולל שצ"פ, והצעת פתרונות עבורם, בהתאם להוראות תכנית זו. פתרונות לתשתיות ולמניעת מטרדים סביבתיים. בתכניות הכוללות שטחים למסחר ומשרדים תישקל ההשפעה האפשרית של התכנית על הפעילות המסחרית במרכז המושבה.
6.2.4	כל תכנית מפורטת תבחן, ככל שניתן, בהתייחס להנחיות של נספחי התכנית המנחים.

<p>שטחים לצרכי ציבור :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל תכנית הכוללת למעלה מ-100 יח"ד תכלול פרוגרמה לצרכי ציבור שתוכן ע"פ התדריך לצרכי ציבור שיהיה תקף באותה עת. 2. לא יותר שינוי יעוד או ביטול שטח ציבורי מאושר, אלא אם בתכנית המפורטת מוצע שטח ציבורי חלופי בגודל ובמאפיינים דומים. 3. שטחי הבניה הכוללים למבני ציבור, מפורטים בסעיף 6.15 עבור מתחמי התכנון השונים. במידה ויידרשו תוספות של שטחי ציבור מעבר לשטחים המאושרים לכך על פי תכניות תקפות או על פי תכנית זו – לא יהווה האמור שינוי לתכנית זו. 4. שטחי הקרקע וזכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ יוקצו ויקבעו במדויק בתכניות המפורטות ע"פ פרוגרמה שתוכן לפי התדריך להקצאת קרקע לשטחי ציבור הנהוג והמקובל באותה עת ובהתייחס למפורט בהוראות המתחם הרלוונטי על פי סעיף 6.15 לתכנית זו, ולעקרונות הנספח הפרוגרמטי המנחה של תכנית זו. 5. שטחי הבניה למבני ומוסדות ציבור יהיו 120% שטח עיקרי ו-30% שטחי שירות, וגובה המבנים עד 4 קומות, אלא אם נכתב במפורש אחרת בתכנית זו או הותר בתכניות תקפות. במגרשים קטנים הכלואים בין מגרשי מגורים רשאי מוסד תכנון לאפשר שטחי בניה נמוכים יותר, בתנאי שנימק זאת בהחלטתו. 6. תוספת קומות ושטחי בניה למבני ציבור לא תהווה סתירה לתכנית זו. בכלל זה תוספת שטחי בניה בקומות תת קרקעיות, כולל למרתפי חניה, לא תהווה סתירה לתכנית זו. 7. יותר לספק שטחי ציבור בשטח קרקע, או בזכויות בניה במבנים שיקבעו כתחליף להקצאת קרקע נפרדת למבני ציבור. 8. במתחמי מגורים חדשים ניתן לתת מענה גם לשטחי ציבור החסרים באזורי המגורים הקיימים בסמוך להם. 	6.2.5
<p>הנחיות לתכניות הכוללות מבנים ומוסדות ציבור :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת למבנים ומוסדות ציבור תיערך באופן המאפשר שימוש רב תכליתי בתא השטח למספר מטרות ציבוריות במקביל, תוך שמירה על מכסות הקצאת הקרקע והשטח הבנוי הנדרשות, ותוך העדפה לריכוז פונקציות במוסדות רב-תכליתיים גדולים על פני פיזורן במוסדות ייחודיים קטנים. 2. תכנית מפורטת למבני ציבור תכלול, ככל שניתן, הנחיות להיתר בניה כלהלן: <ol style="list-style-type: none"> א. התכנון יאפשר להוסיף קומות בעתיד לשימוש ציבורי נוסף. ב. מימוש הבנייה במגרש ייעשה בצורה המנצלת את הקרקע באופן יעיל ומאפשרת מיצוי מלוא פוטנציאל הבנייה במגרש בעתיד. ג. תותר הקמת מוסדות ציבור שונים במבנה אחד, תוך בחינת הצורך להפרדה מפלסית, או הפרדה אחרת. 	6.2.6
<p>לאחר אישור תכניות מפורטות בישוב בהיקף כולל של 20,000 יח"ד, לא תאושר תכנית לתוספת יח"ד אלא לאחר עדכון הנספח הפרוגרמטי ונספח התחבורה של תכנית זו. עדכון נספחים אלה יידרש שוב עבור כל תוספת מצטברת של 2,500 יח"ד מעבר לכמות שאושרה במועד העדכון הקודם של הנספח הפרוגרמטי.</p>	6.2.7
<p>תכנית מפורטת הכוללת תחנות תדלוק בתחומה, או מצויה בשטחים הסמוכים לתחנות תדלוק, תעמוד בהוראות תמ"א 18 על שינוייה, כולל לנושא מרחקים מינימאליים מיעודי קרקע רגישים.</p>	6.2.8
<p>תכניות בסמוך למסילות ברזל :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תכניות מפורטות שיוכנו לשטחים בהם תכנית המתאר מציעה תכנון חדש בסמוך למסילת ברזל: במתחם 02, בתא שטח 453 ובתאי שטח 401, 402 - יהיו כפופות להוראות תת"ל 22 ותמ"א 23. ב. תכניות מפורטות בצמוד למסילת הברזל יחויבו בתאום עם רכבת ישראל לעניין הניקוז. ג. לא תותר חציית מסילה, אלא בהפרדה מפלסית, והתכנית המפורטת תתואם עם רכבת ישראל. 	6.2.9
<p>אישור תכנית מפורטת לתוספת שימושים למבנים קיימים תהיה כפופה להוראות תקן ת"י 413 (על שינויו) לעניין חיזוק מבנים.</p>	6.2.10

<p>עצים בוגרים :</p> <p>(1) באזורים בהם ישנם עצי אלון בוגרים, עצים בוגרים ממינים מקומיים אחרים ושדרות היסטוריות, תינתנה הנחיות מיוחדות לשימור העצים.</p> <p>(2) הנחיות הנוגעות לעצים והתייעצות עם פקיד היערות יהיו בהתאם להוראות החוק התקפות בעת הכנת התכנית המפורטת.</p>	6.2.11
<p>1. תכנית מפורטת שבתחומה או בצמוד לה קיימים אתרי טבע עירוני כמפורט בנספח הנופי של תכנית זו תכלול:</p> <p>א. ניתוח נופי וסביבתי של כל פרטי ומאפייני ערכי הטבע בתחום התכנית.</p> <p>ב. חוות דעת של אקולוג ביחס למידת השפעת התכנית על ערכי הטבע הקיימים ואופן שילוב התכנית במרחב זה.</p> <p>ג. התייחסות במסמכי התכנית לניתוח הנופי סביבתי ולחוות דעת של האקולוג.</p> <p>2. מוסד תכנון רשאי לפטור מדרישה זו בהחלטה מנומקת ככל שתמצא הצדקה בהתאם לאופיה והיקפה של התכנית.</p>	6.2.12
<p>תכניות מפורטות למתחמים חדשים לפיתוח, או תכניות הכוללות למעלה מ- 100 יחידות דיור חדשות ו/או בינוי חדש מעל 5,000 מ"ר שטח עיקרי, יכללו הוראות בדבר שלביות ביצוע, כך שיובטח בהן שהקמת הבינוי החדש תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התחבורה והתשתית המשרתות את המוצע בתכנית, ותקבע שלביות לפיתוח מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p>	6.2.13
<p>עקרונות כלל עירוניים לפיתוח נופי :</p> <p>1. שמירה והעצמה של המרכיבים התכנוניים, הנופיים והחזותיים המייחדים את הישוב ומשווים לו אופי של מושבה חקלאית ירוקה :</p> <p>א. פיתוח וטיפוח שטחים ציבוריים פתוחים הפזורים בשטח הבנוי: פיתוח מרחב ציבורי מזמין ואיכותי, יצירת מדרג של שטחים ציבוריים פתוחים (עירוני, שכונתי, פנים שכונתי, שטחי ספורט), פיתוח אינטנסיבי בשטחים נגישים ובמוקדי פעילות (מתקני משחק, רחבות, גינות וכו'), ובשטחים האחרים פיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>ב. שימור אתרי טבע עירוני בתחום הישוב: שטחי חורשות עצי אלון תבור ומיני עצים נוספים, מקווי מים נקודתיים שסביבם התפתח בית גידול לח טבעי, מרבדי פריחה בשטחי בור באזור החקלאי.</p> <p>ג. שמירה על "האצבעות הירוקות" - השטחים החקלאיים הסובבים את הישוב, חודרים לתוכו כשטחים פתוחים לא מבונים, ומאפשרים מבטים אל השטח החקלאי הפתוח.</p> <p>ד. שמירה על צירים נופיים בשדרות הרחבות וברחובות הראשיים, תוך שילוב ככל הניתן של שבילי אופניים והולכי רגל, גינות ונטיעות.</p> <p>ה. צירים ירוקים משמעותיים: דרך הנדיב ודרך לבנים.</p> <p>ו. יצירת צירים ירוקים היקפיים בשטחים הפתוחים והחקלאיים, וחיבור בינם לבין המרקם הבנוי, בכלל זה דגש על שמירת ערוצי הניקוז המשמעותיים במרקם הבנוי: שצ"פ הואדי ותעלת כרכור, ועל ערוצי ניקוז בשטחים הפתוחים.</p> <p>ז. יצירת מערך שלם ורציף, ככל הניתן, של שבילי טיול ואופניים בהיבט האזורי, המקשר בין ובתוך איזורים בישוב ובין הישוב לסביבתו.</p> <p>ח. שימור חורשות, שדירות היסטוריות, עצים בוגרים (בדגש על אלונים).</p>	6.2.14

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	חניה
6.4.1.1	תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת. רשאי מוסד תכנון להחמיר בדרישות החניה ביחס לתקן אך לא להקל ביחס לנדרש בתקן תקף. החניה תהיה בתחום המגרש.
6.4.1.2	במבנים בני 6 קומות ומעלה, וכן במבני ציבור עיקריים, תינתן עדיפות לחניה תת קרקעית.
6.4.1.3	תכנית מפורטת במרכז המושבה ובאזורי התעסוקה ותחנות הרכבת תיתן מענה לחניית אופניים ככל הנדרש ולפי העניין.

6.4.2	מיתון תנועה
6.4.2.1	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	תכניות מפורטות לבניה חדשה יכללו, ככל הניתן, הנחיות לבניה ירוקה, לפי הנחיות ומדיניות הרשות המקומית שיהיו תקפות באותה עת.

6.7. אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7.1	מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים
6.7.1.1	א. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. ב. ניתן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, הפרעה לתנועה, איכות הסביבה ושימור משאבי מים. ג. תכנית מפורטת, הכוללת שימושים הרגישים לרעש (מוסדות ציבור, בריאות ומגורים) בסמוך לדרכים ארציות ולמסילת רכבת, תהיה כפופה לחוות דעת סביבתית, אשר תתייחס, בין היתר, לנושא איכות אוויר, ולבחינה אקוסטית ולנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות ובקריטריונים העדכניים לעת אישור התכנית. ד. תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים תכלולנה הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.

6.7.2	פסולת
6.7.2.1	הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 / 4.
6.7.2.2	תכניות מפורטות לבינוי יכללו, ככל הניתן, הוראות למתן תשתית להפרדה ומחזור פסולת במקור במבנים המתוכננים.

6.7.3	מניעת זיהום קרקע ומים
6.7.3.1	בתכניות מפורטות הכוללות שימושים העשויים לזהם את מי התהום יש לנהוג לפי ס' 28 ו-30 בתמ"א 4/ב/34.
6.7.3.2	באזורים המוגדרים בתמ"א 4/ב/34 כאזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום, יש לפעול על פי הוראות התמ"א.
6.7.3.3	תכנית מפורטת שמשנה את ייעודו של שטח שהתקיימו בו בעבר או מתקיימים בו בהווה שימושים של תעסוקה, תעשייה או מלאכה, ליעוד אחר, תתייחס לנושאי זיהום קרקע ומים, ותכלול הוראות במידת הנדרש לפעולות ניקוי ושיקום הקרקע במידה שידרשו ע"י הגופים המוסמכים.

6.7.4	חומרים מסוכנים
6.7.4.1	בתכנית מפורטת הכוללת שימושים בהם עושים שימוש בחומרים מסוכנים – יבחנו מרחקי ההפרדה משימושים רגישים.
6.7.4.2	תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים וחברות התשתית.

6.8. מים, ביוב, ניקוז

6.8.1	מים
6.8.1.1	כל תכנית הכוללת מרכיבים הנוגעים למשאבי מים תוכן בהתייחס לתמ"א 4/ב/34, תמ"א 5/ב/34 ובהתייחס לעקרונות נספחי המים והניקוז המנחים.
6.8.1.2	תכנית מפורטת תעמוד במגבלות רדיוסי מגן של קידוחים, ובמידת הצורך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
6.8.1.3	בתחום הרצועה האופציונאלית לתכנון קו מים בקוטר 107-24 לפי תמ"א 5/ב/34 : 1. כל עוד לא נקבעה רצועת עבודה להנחת קווי מים, בתכנית מפורטת או בהיתר, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית שאינה לביצוע קווי מים לאחר שהתייעץ עם מנהל רשות המים, ולאחר ששוכנע כי לא תיפגע האפשרות לתכנן ולבצע הנחת קווי מים. 2. הרצועה האופציונאלית תתבטל עם אישור תכנית או היתר לרצועת עבודה להנחת קווי מים בתחומה. 3. מוסד תכנון רשאי לאשר חציית הרצועה לתכנון או הרצועה האופציונאלית על ידי דרכים וקווי תשתית, לאחר שהתייעץ עם מנהל רשות המים ולאחר ששוכנע כי לא תפגע האפשרות לתכנן ולבצע הנחת קווי מים.
6.8.1.4	יש לתאם עם רשות המים וחברת התשתית בעלת הקו/מתקן תכניות מפורטות הכוללות בשטחם מתקנים וקווי מים קיימים ומתוכננים בהתאם להוראות תמ"א 5/ב/34. התכניות המפורטות יכללו הוראות לבניה בסמוך או מעל מתקני וקווי מים.

6.8.2	ביוב
6.8.2.1	כל תכנית הכוללת מרכיבים הנוגעים לביוב תוכן בהתייחס לעקרונות נספח הביוב המנחה.
6.8.2.2	אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.
6.8.2.3	תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה.
6.8.2.4	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.

6.8.3	ניקוז ושימור מי נגר
6.8.3.1	כל תכנית הכוללת מרכיבים הנוגעים לניקוז תוכן בהתייחס לתמ"א 3/ב/34 ותמ"א 4/ב/34 ולעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו כמסמך מנחה.
6.8.3.2	תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום – הכל לפי תמ"א 4/ב/34 ושינוייה. זאת למעט באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים (כגון מבנים לגידול בעלי חיים, שימוש ואחסנה של חומרים מסוכנים, תעשייה ומלאכה, תחנות תדלוק, מוסכים) בהם פתרונות הניקוז יבטיחו מניעת זיהום קרקע ומים כנדרש בתמ"א.

6.8.3.3	<p>נוף וסביבה : תכניות מפורטות הכוללות נחלים וצירי ניקוז פתוחים ופשטי הצפה, יכללו הוראות להיבטים נופיים ואקולוגיים, ובין היתר :</p> <p>(1) הוראות בדבר שמירת אופיים הפתוח ושילובם באופן המעניק להם ערך אקולוגי, סביבתי ונופי כחלק מפיתוח הפארקים והשטחים הירוקים והפתוחים ביישוב.</p> <p>(2) הוראות לשמירה ושיקום של ערכי הטבע, הנוף, הסביבה והתרבות, ושימור המערכת האקולוגית.</p> <p>(3) אפשרויות התפקוד לצרכי פעילויות פנאי ונופש, כולל פיתוח שטחים ומוקדים לפעילות נופש בחיק הטבע, ומעבר חופשי ורציף לציבור לאורך תוואי ניקוז המתאימים לכך.</p> <p>(4) הבטחת זרימת המים ושמירה על איכותם.</p> <p>(5) קביעת גבולות השטח הנמצא בזיקה לתעלת הניקוז או פשט ההצפה.</p>
6.8.3.4	<p>בתחום פשטי ההצפה העיקריים ביישוב - במערב היישוב צפונית למפעל איטונג, ובאזור נחל משמרות – לא תותר הקמת מתקנים ומבנים, אלא אם לדעת מוסד תכנון אין חשש שיגרמו לזיהום מים, ובכפוף לכך שהתכנית המפורטת תתייחס לתפקידו של השטח כמוסדת זרימה וכבעל חשיבות אקולוגית. תכנית מפורטת למבנה או מתקן בתחומים אלו תכלול נספח ניקוז, תקבל את חוות דעתה של רשות הניקוז שהתכנית בתחומה, ויחולו בה הוראות תמ"א 34/ב/3.</p>
6.8.3.5	<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, ולטובת ויסות הספיקות במורד, תוך מתן הנחיות ומגבלות בהתאם. תכנית מפורטת בתחומים אלו תקבל את חוות דעתה של רשות הניקוז שהתכנית בתחומה.</p>

6.9. חשמל, גז ותקשורת

6.9.1	<p>1. בתכניות לפיתוח חדש (כגון במתחמים 01, 02, 13 ו-B8) יקבע שקווי החשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. תכניות מפורטות בתאי שטח באזורים של בניוי קיים (להבדיל מתאי שטח לפיתוח חדש) יכללו ככל הניתן הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך, בכפוף לכך שהטמנה זו אפשרית מבחינה טכנית וחשמלית ובתיאום עם חברת החשמל.</p>
6.9.2	<p>תחנות השנאה :</p> <p>1. תכנית מפורטת תכלול, ככל שיידרש, התייחסות למיקום חדרי השנאה בתאום עם הגורמים המתאימים.</p> <p>2. תחנות השנאה בתכניות המפורטות - בכל היעודים שיתרו לפיתוח ניתן לאתר ולהקצות מיקום לתחנות השנאה וככל שניתן במבנים נפרדים. יועדף מיקום תחנות השנאה באזורי תעסוקה ושטחים למתקנים הנדסיים. מיקום תחנות השנאה במגרשים למגורים ולמוסדות ציבור, יותר במקרים מיוחדים אשר ינומקו בתכנית מפורטת.</p> <p>3. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>4. מיקומן של תחנות השנאה יקבע בהתייחס לשימושים רגישים ומגבלות הבניה הנדרשות מבחינת בטיחות ובריאות. תנתן העדפה למיקומן במתקנים תת קרקעיים.</p> <p>5. מיקום תחנת השנאה בשצ"פ - ע"פ הוראות סי' 4.7.2 ס"ק ג'.</p> <p>6. 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 (מתוקף חוק הקרינה הבלתי מיננת) והיתרי סוג וחזות.</p>
6.9.3	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : בתכניות מפורטות יקבעו תנאים, הגבלות בניה ומרחקים מקווים ומתקני חשמל, תחנות טרנספורמציה ומיתוג, לפי כל דין. כן יקבעו בתכניות המפורטות הוראות והנחיות למתן היתרי בניה למתקני חשמל, הכל בתיאום עם חברת חשמל.</p>
6.9.4	<p>על רצועת קווי חשמל מתח על ועליון (400 ק"ו) יחולו הוראות תמ"א 10 על שינוייה.</p>

6.9.5	תחנות משנה (תחמ"ש): בתכניות מפורטות להרחבה ניכרת יבחן הצורך בהקמת תחנות משנה לחשמל בתאום עם חברת החשמל.
6.9.6	תכנון קווי תקשורת: בתכניות מפורטות לבינוי יובטח שכל קווי התקשורת יונחו בתת הקרקע.
6.9.7	אנטנות לתקשורת אלחוטית: 1. פריסת האנטנות ביישוב תיערך לפי מדיניות כוללת של הרשות המקומית. 2. תינתן עדיפות לאיחוד תשתיות ולריכוז אנטנות של חברות שונות במתקן אחד ובשילוב עם מתקנים הנדסיים. 3. הנחיות ביחס למתקני שידור קטנים וזעירים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 36/א על שינוייה.
6.9.8	אספקת גז: תינתן עדיפות לתכנון רשת גז שתאפשר שימוש בגז טבעי מצנרת ההולכה הארצית.

6.10. הפקעות לצרכי ציבור	
לא ניתן לבצע הפקעות לצרכי ציבור מתוקף תכנית מתאר כוללנית זו. הפקעות לצרכי ציבור יעשו מכוח תכניות מפורטות לפי פרק ח' לחוק על עדכונו. שטחים המיועדים לדרכים ארציות כהגדרתן בתמ"א 3 ולמסילות ברזל כהגדרתן בתמ"א 23 יופקעו על פי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 ויירשמו על שם המדינה.	

6.11. בניה למקלטים ומרחבים מוגנים	
6.11.1	בתכניות מפורטות יקבעו הוראות להתקנת מקלט / מרחב מוגן בהתאם לתקנות שיהיו תקפות באותה עת.

6.12. הגבלות בניה לגובה	
6.12.1	במתחמים המפורטים להלן יחולו הגבלות בניה כתוצאה מהקרבה לשדה התעופה עין שמר: 1. במתחמים 01, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 14, 15A, 15B, 16, 17A, 17C, 18 – יהא גובה הבניה המקסימלי 94 מ' מעל פני הים. 2. במתחמים 02, 08, 12, 15C, 17B, 19 – יהא גובה הבניה המקסימלי 104 מ' מעל פני הים. 3. במתחם 13 יהיו מגבלות הבניה כמפורט בתשריט נספח המתחמים, שהינו חלק ממסמכי תכנית זו, מ-80 מ' מעל פני הים ועד 103 מ' מעל פני הים. מצפון לקו מגבלה זה – תהא מגבלת הגובה 105 מ' מעל פני הים.
6.12.2	גובה הבניה המקסימלי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.

6.13. עתיקות	
6.13.1	בשטח עתיקות מוכרז בתחומי תכנית זו לא תותר כל עבודה אלא לפי חוק העתיקות תשל"ח.
6.13.2	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
6.13.3	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 בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
6.13.4	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.
6.13.5	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, 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.

6.14 שימור	
<p>1.14.1</p> <p>1. נספח השימור המנחה של תכנית זו יהווה את הבסיס התכנוני לקביעת וזיהוי אתרים לשימור בישוב וקביעת עקרונות השימור, ויהווה את הבסיס לתכניות מפורטות לנושא זה. "אתר לשימור" – כהגדרתו בס' 1.9 לעיל.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור שזוהה בנספח השימור של תכנית זו, תתייחס להמלצות נספח השימור, תיערך על בסיס תיק תיעוד מקדים של המבנים המיועדים לשימור, ותלווה בנספח שימור שיערך על ידי איש מקצוע בתחום (אדריכל מומחה לשימור, אגרונום / אקולוג כשמדובר בצמחיה).</p> <p>3. נספח השימור של התכנית המפורטת יתייחס להשתלבות האתר לשימור בתכנית המוצעת, וזאת בהיבטים כגון: נפחי הבניה בתכנית המוצעת, חלוקת מסות הבניה, אפשרות לתוספות בניה ומיקומן, ההתייחסות לקו הרחוב, חומרי ופרטי הגמר, והיבטים נוספים ככל שידרש.</p> <p>4. נספח השימור של התכנית המפורטת יהווה את הבסיס לקביעת דרגת השימור והוראות השימור המוצעות בתכנית, ואת הבסיס לתכנון המוצע בתכנית המפורטת ולקבלת ההחלטות בה.</p> <p>5. מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית מפורטת שתוגש לו והכוללת אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו, יחליט מהי דרגת השימור הנדרשת, בהתייחס להמלצות תכנית המתאר היישובית ולנספח השימור שיצורף לתכנית המפורטת עצמה כאמור לעיל, ולאחר שתתקבל חו"ד ועדת השימור של הרשות המקומית.</p> <p>6. ניתן בתכנית מפורטת להוסיף אתרים לשימור.</p> <p>7. ועדת השימור המקומית תהווה גוף מיעץ למוסד התכנון בהתאם לתוספת הרביעית לחוק. ועדת השימור המקומית רשאית להמליץ על הוספת אתרים לשימור או גריעת אתרים לשימור ביחס למופיע בנספח השימור של תכנית זו ובהתאם לסעיף 12 בתוספת הרביעית לחוק.</p> <p>8. רשימת השימור המחייבת ליישוב תוכן ותיקבע לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>9. במסגרת תכנית מפורטת החלה בשטח בו קיימים שרידי מחנות צבא בריטיים, תיבדק באופן פרטני האפשרות לשמר את שרידי המבנים.</p>	<p>6.14.2</p> <p>עקרונות לעניין זיהוי וקביעת אתרים לשימור:</p> <p>1. המבנה, האתר, המתחם או המכלול יתאפיין באחד או יותר מהפרמטרים הבאים:</p> <p>א. מהווה עדות להקמת היישוב ולמורשת שלו.</p> <p>ב. מייצג תקופה בעלת משמעות להתפתחות היישוב.</p> <p>ג. מתייחד אדריכלית, נופית או סטרוקטוראלית.</p> <p>ד. מייצג תרבותית ואתנית קבוצות אוכלוסיה המתגוררות ביישוב.</p> <p>ה. מעורר הזדהות וקשר רגשי עם קבוצה משמעותית של תושבים.</p> <p>2. בנוסף על האמור לעיל, על המבנה, האתר, המתחם או המכלול לעמוד במירב הקריטריונים הבאים:</p> <p>א. להיות חשוף לעיניהם של עוברי אורח רבים, ולשמש חלק מהפעילות העירונית המרכזית.</p> <p>ב. להיות בעל הופעה אדריכלית מרשימה, התורמת לאופיו הוויזואלי של המרחב הסמוך.</p> <p>ג. לשמש לפעילות ציבורית.</p> <p>ד. להיות ייחודי לפרדס חנה כרכור.</p> <p>ה. להיות בין הראשונים שנבנו ביישוב.</p>

6.14.3	<p>1. בתכניות מפורטות הכוללות מבנה או אתר לשימור תיקבע דרגת השימור של המבנה או האתר לפי אחת משתי דרגות השימור הבאות:</p> <p>א. <u>שימור עם הגבלות מחמירות:</u></p> <p>(1) אין להרוס את המבנה או לא לגדוע כשמדובר בצמחיה.</p> <p>(2) אין לערוך כל שינוי במבנה או האתר אלא לשקם את דמותו ההיסטורית בלבד. לא יותרו תוספות בניה או שינויים במבנה שאינם תואמים את דמותו ההיסטורית.</p> <p>(3) מבנים או אתרים שהיו בשימוש ציבורי – יישארו בשימוש ציבורי.</p> <p>ב. <u>שימור רגיל:</u></p> <p>(1) סעיפים (1) ו-(4) בדומה לשימור עם הגבלות מחמירות.</p> <p>(2) יותר לערוך שינויים בחלקים במבנה או באתר, וכן בצמחיה, בהתאם להנחיות שיקבעו בתכנית המפורטת. ההנחיות יגדירו בין היתר מה יש לשמור במבנה או באתר (כולל התייחסות לצמחיה), כיצד תראה חזית המבנה לשימור, מה מותר לשנות במבנה ובאלו היקפים (כולל התייחסות לצמחיה) ומהן הזכויות המתאפשרות כתוספת בניה, כל זאת בהתייחס למאפייניה הייחודיים של פרדס חנה כרכור בכלל ושל המבנה או האתר הספציפי בפרט. התכנית המפורטת תלווה בנספח שימור.</p> <p>(3) על פי החלטת מוסד תכנון, יערך בשלב היתר הבניה תיק תעוד כמפורט בסעיף 6.14.3 ס"ק א.4).</p> <p>(4) תוספת הבניה תהיה בהתאם להנחיות סעיף 6.15 בתכנית זו ותותר רק אם שוכנע מוסד התכנון שלא תהיה בכך משום פגיעה במטרות השימור והשתלבות הבניה בסביבתה. ככלל, לא תותר תוספת קומות למבנים שיקבעו לשימור.</p>
6.14.4	<p>1. אין להרוס מבנים שנקבעו לשימור. במידה ומבנה לשימור ייהרס, לא ניתן יהיה לממש או לנצל את שטחי הבניה של המבנה לצורך בניה חדשה או את תוספת שטחי הבניה המותרת בהתאם לאמור להלן.</p> <p>2. במגרשים שבהם יקבע בתכנית מפורטת מבנה או אתר לשימור עם הגבלות מחמירות ניתן יהיה להתיר תוספת של עד 10% לאחוז הבניה המותרת עבור מבנים אחרים במגרש, מעבר לקבוע בסעיף 6.15.</p> <p>3. במגרשים שבהם יקבע בתכנית מפורטת מבנה או אתר לשימור רגיל ניתן יהיה להתיר תוספת של עד 5% לאחוז הבניה המותרת במגרש מעבר לקבוע בסעיף 6.15.</p> <p>4. ניתן יהיה להתיר את התוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש, עבור מבנים אחרים במגרש, שאינם המבנה לשימור עצמו, כמפורט בסעיף 6.14.4 (1) ו-(2) לעיל, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנה או האתר שנקבעו לשימור ישומרו על פי החלטת מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת.</p> <p>ב. התוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש לא תמומש במבנה או באתר לשימור אלא בשטח אחר במגרש.</p> <p>ג. הבניה החדשה תשתלב במבנה או האתר לשימור מבחינת מסות הבניה, גובה המבנה והיבטים נוספים ככל שיידרש.</p>
6.14.5	<p>באתרי הנצחה על פי תמ"א 29, והמסומנים באיתור סכמטי בתשריט הנספח המשולב המהווה נספח מנחה לתכנית זו, יחולו הוראות תמ"א 29.</p>

6.15. הוראות למתחמי תכנון וצירים לתכנון

מתחמים לתכנון	6.15.1
המתחמים לתכנון הם:	6.15.1.1
01 המחולק ל- 4 תתי מתחמים - 01A 01B 01C 01D	01
	02
	03
	04
	05
06 המחולק ל- 2 תתי מתחמים - 06A 06B	06
	07
08 המחולק ל- 2 תתי מתחמים - 08A 08B	08
	09
10 המחולק ל- 2 תתי מתחמים - 10A 10B	10
	11
	12
13 המחולק ל- 2 תתי מתחמים 13A ו-13B	13
	14
15 המחולק ל- 3 תתי מתחמים - 15A 15B 15C	15
	16
17 המחולק ל- 3 תתי מתחמים - 17A 17B 17C	17
	18
19 המחולק ל- 10 תתי מתחמים - 19.1 19.2 19.3 19.4 19.5 19.6 19.7 19.8 19.9 19.10	19
	20
זכויות הבניה במתחמים מתייחסות לשטח עיקרי בלבד. שטחי שירות יקבעו בתכניות מפורטות.	6.15.1.2
במגורים: אחוז הבניה המירבי העיקרי המותר במגרש מפורט עבור כל אחד מהמתחמים. בתכנית מפורטת קביעת שטחי בניה קטנים מהאמור לא תהווה סתירה לתכנית זו. אחוז הבניה נקבע בהתייחס לצפיפות הבניה המקסימאלית המותרת במתחם. בתכניות מפורטות למיצוי חלקי של זכויות הבניה במגרש, יקבע אחוז הבניה המותרת במגרש באופן יחסי מכלל זכויות הבניה המותרות במגרש ובהתייחס לצפיפות המבוקשת. שטחי הבניה למגורים המצוינים בסעיף זה מתייחסים לשטח עיקרי בלבד בדירה עצמה, ללא שטחי מרפסות. אלו יקבעו בתכניות מפורטות.	6.15.1.3
צפיפות המגורים שנקבעה לכל מתחם תהווה צפיפות ממוצעת מקסימאלית בתחום תכנית מפורטת במתחם זה. בתכנית המפורטת יותר תמהיל צפיפויות מגוון ובלבד שהצפיפות הממוצעת בתחום התכנית לא תעלה על שנקבע למתחם התכנון, זאת פרט לתאי השטח בהם נקבע אחרת בהוראות תכנית זו.	6.15.1.4
גובה המבנים שנקבע למתחם יהווה גובה מקסימאלי למבנים במתחם זה. גובה המבנים בתכנית מפורטת יקבע באופן פורפורציונלי לצפיפות ולמסות הבניה. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף קומות מעבר לקבוע בסעיף 6.15 לאותו מתחם במקרים מיוחדים, ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ס"ק א. 3 לעיל.	6.15.1.5
בתכניות המפורטות יקבעו במדויק יעודי הקרקע והשימושים לפי הוראות הייעודים בפרק 4 ובהתייחס למפורט בסעיף 6.15 עבור מתחם התכנון הרלוונטי.	6.15.1.6
שטחי הבניה למסחר ותעסוקה הינם לפי המפורט בס' 6.15 לכל מתחם. תותר תוספת של עד 5% במקרים מיוחדים, ובתנאי של מתן פתרונות בינוי ועיצוב, חניות, נגישות, השתלבות אורבנית וכו'.	6.15.1.7
תיאטרון עירוני בן כ-1,000 מושבים ימוקם בהתאם לתכנית מפורטת באחד מהמתחמים הבאים: 13 או 19.8.	6.15.1.8
מרכז שירותי חירום יישובי (משטרה, מכבי אש, מגן דוד אדום וכיו"ב) בהיקף של עד 6 דונם ימוקם בהתאם לתכנית מפורטת באחד מהמתחמים הבאים: 01 או 04.	6.15.1.9
מתחם 01	6.15.2
מתחם תעסוקה בצפון-מזרח הישוב, הכולל בעיקר שימושי מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית, ומוסדות ציבור על-מקומיים – הכל כמפורט בסעיף 4.6. המתחם מחולק ל- 4 תתי מתחמים לתכנון מפורט: 01A 01B 01C 01D.	

<p>1. כללי</p> <p>א. ההוראות להלן מתייחסות לכל תתי המתחמים, פרט לתפרוסת שטחי הקרקע לצרכי ציבור ולזכויות הבניה שנקבעו לכל תת מתחם לחוד.</p> <p>ב. לכל תת-מתחם תוכן תכנית מפורטת שתחול על כל שטחו, ושתערך בהתאם להוראות תכנית זו. לחילופין, ניתן יהיה להכין לכל תת מתחם תכנית שלד בהתאם להוראות תכנית זו, שתערך לכל שטחו ושתאושר על ידי מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. תכנית השלד המאושרת תהווה בסיס לאישור תכניות מפורטות נקודתיות לחלקים מתת-המתחם.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל, במתחם 01D תותר הגשת תכניות מפורטות נפרדות לחלק מהמתחם שמצפון לרח' תדהר, ולחלקו שמדרום לרח' תדהר.</p> <p>ד. תכנית מפורטת-כוללת לתת-מתחם תלווה בנספח נופי-סביבתי בהתאם להוראות תמ"א 35. במקרה שתוכן תכנית שלד לתת מתחם – ילוו תכניות מפורטות נקודתיות בנספח נופי-סביבתי. הנספח יתייחס לממשק עם השטח החקלאי הפתוח הגובל בהתייחס לנוף, נצפות, גדרות וקירות תומכים, מפלסי פיתוח וכו'. מוסד תכנון רשאי לפטור מהכנת נספח סביבתי נופי, בתנאי שנימק זאת בהחלטתו ולאחר שהתייעץ עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ה. יותר המשך שימוש לעיבוד חקלאי בשטחים שפיתוחם טרם מומש.</p>	
<p>2. עקרונות תכנון</p> <p>2.1 תכניות מפורטות-כוללות לתת-מתחמים / תכניות שלד לתת-מתחמים</p> <p>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.</p> <p>ב. התכנון יתבסס על ציר דרך רחוב תדהר כציר הפיתוח העיקרי, שרוחבו לא יקטן מ-16 מ'. יקבעו הוראות בדבר שלביות פיתוח כך שראשית יקודם הפיתוח הרציף לאורך רחוב תדהר ולאחר מכן יתפשט הפיתוח באופן צמוד דופן מצפון ומדרום לציר זה.</p> <p>ג. 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. תכנון הצירים הפתוחים יתייחס גם לתפקודם כמעבר אקולוגי.</p> <p>ד. יקבעו מבנים לשימור ועקרונות לשימורם ושילובם התפקודי בשטחים גובלים, להשמשם 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'. כל זאת בהתאם להוראות סעיף 6.14 ובהתייחס לנספח השימור של תכנית זו.</p> <p>ה. יינתנו הוראות להקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה בתת-מתחם 01B.</p> <p>ו. תותר הקמת מרכז שירותי חירום יישובי בתת מתחם 01B או 01C במיקום קרוב לצירי תחבורה מרכזיים. במקרה שיאושר שטח חלופי למרכז שירותי חירום יישובי במתחם 04 רשאי מוסד תכנון ליעד את כלל השטח במתחמים הללו לשימושי תעסוקה או שימושים מתאימים אחרים.</p> <p>ז. ינתנו הוראות לפיתוח הרחובות באופן שיכלול, ככל הניתן, שילוב מסלולי אופניים, הרחבת מדרכות, הנגשת המרחב הציבורי לכלל, שילוב עצי צל, פינות ישיבה ומרגוע לאורך הרחובות והכל תוך יצירת שפה עיצובית אחידה למרכיבים השונים כולל לריהוט רחוב, תאורה ושילוט חוצות.</p>	

<p>ה. קווי תשתית חדשים יוטמנו בתת הקרקע, ובמידת האפשר תתבצע הטמנה של קווי תשתית קיימים.</p> <p>ט. יקבעו הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים למוסדות ציבור, בריאות ורווחה, קיימים ומתוכננים, והנחיות ליישום בהיתרי בנייה ורישוי עסקים.</p> <p>י. שטחי מסחר יהיו נלווים ולא יותרו הקמת מרכזים מסחריים חדשים ו/או ריכוז שטחי המסחר שהוקצו לכל תת המתחם במגרש אחד ויחיד.</p> <p>יא. תכנית מפורטת / תכנית שלד לתת מתחם תקבע את התנאים להיתרי בניה אשר יקשרו בין שלבי הביצוע של התכנית לבין ביצוע הרחבת הדרך בתא שטח 822 (רחוב המלאכה) וההמשך שלה צפונה וכן ביצוע דרך עוקפת 653, בתאום עם משרד התחבורה. לא יותר לפתח את מתחם התעסוקה מעבר ל- 50% מהקיבולת כל עוד לא בוצעה הרחבת הדרך בתא שטח 822.</p> <p>יב. תכנית מפורטת / תכנית שלד לתתי המתחמים 01B ו/או 01C תקבע את התנאים להיתרי בניה אשר יקשרו בין שלבי הביצוע של התכנית לבין ביצוע והרחבת רחובות התדהר ויזרעאל, הצורך בשיפורים בדרך הנדיב בסמוך למתחם 01 והצמתים לאורכה באזור זה.</p> <p>יג. תכנית מפורטת / תכנית שלד לתת מתחם 01D תכלול הוראות הנוגעות לדרך הנדיב כמפורט בסעיף 6.15.22 (2).</p>	
<p>2.2 תכניות מפורטות נקודתיות</p> <p>א. יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחי נטיעות וגינון במגרשים, וכחייץ בין האזור הבנוי והשטח החקלאי הסמוך לו.</p> <p>ב. יפורטו אמצעים למזעור ההשפעה הנופית של הבינוי בעיקר כלפי השטח החקלאי הפתוח הגובל. למשל בניה מדורגת בקו התפר בין השטח הבנוי והשטח פתוח, שימוש בנטיעות באזורי חניה, שימוש בחומרים ובגווונים המשתלבים בסביבה החקלאית וכ'.</p> <p>ג. גובה המבנים - עד 4 קומות.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה גובה מבנים גבוה יותר, יהיה גובה המבנים לפי התכנית התקפה.</p> <p>ה. ניתן יהיה לקדם תכניות נקודתיות להסדרת המצב הקיים המאושר בהיתר לשימוש חורג גם ללא תכנית שלד לתת המתחם, ובלבד שההיתר לשימוש חורג ניתן כדין לפני אישורה של תכנית המתאר ושהשימושים מותרים על פי תכנית מתאר זו.</p>	
<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>א. תכנית מפורטת בתת מתחם <u>01A</u> תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים למבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 53 דונם.</p> <p>ב. תכנית מפורטת בתת מתחם <u>01B</u> תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים למבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 29 דונם, בהתאם לתכניות תקפות, וסך כל השטחים המוקצים לשצ"פים הינם כ- 37 דונם שיקבעו במסגרת תכנית מפורטת לתת המתחם או בתכנית שלד לתת המתחם.</p> <p>ג. תכנית מפורטת בתת מתחם <u>01C</u> תופקד בתנאי שסך כל השטחים המוקצים לשצ"פים הינם כ- 13 דונם שיקבעו במסגרת תכנית מפורטת לתת המתחם או בתכנית שלד לתת המתחם.</p> <p>ד. תכנית מפורטת בתת מתחם <u>01D</u> תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים למבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 22 דונם, בהתאם לתכניות תקפות.</p> <p>ה. מתוך שטחי הציבור בתת מתחם 01B או 01C יוקצו 6 דונם למרכז שירותי חירום ישובי (במקרה שיוחלט להקימו בתת-מתחם זה) שיקבע במסגרת תכנית מפורטת לתת-המתחם או בתכנית שלד לתת המתחם בהתאם להוראות סעיף 6.15.2 ס"ק 2.1 (ו).</p>	

<p>4. זכויות בניה כוללות למתחם שטחים עיקריים לשימושים השונים :</p> <p>תת מתחם 01A תעסוקה - 18,500 מ"ר מסחר - 1,900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>- תא שטח 315 - 19,000 מ"ר - תא שטח 201 - 63,500 מ"ר</p> <p>תת מתחם 01B תעסוקה - 101,200 מ"ר מסחר - 10,100 מבנים ומוסדות ציבור - 34,800 מ"ר</p> <p>תת מתחם 01C תעסוקה - 34,200 מ"ר מסחר - 3,400 מ"ר</p> <p>תת מתחם 01D</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בחלק שמצפון לרח' תדהר : תעסוקה – 3,000 מ"ר מסחר – 17,000 מ"ר ▪ בחלק שמדרום לרח' תדהר : תעסוקה – 18,500 מ"ר מסחר – 1,900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור – 19,200 מ"ר <p>במתחמים 01C 01B ו-01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור למרכז שירותי חירום יישובי (במקרה שיוחלט להקימו במתחם זה). במקרה שזכויות הבניה בתכנית תקפה גבוהות יותר, יקבע האמור בתכנית התקפה.</p>	
<p>6.15.3 מתחם 02</p> <p>מתחם לתעסוקה בצפון-מערב הישוב, הכולל בעיקר שימושי תעסוקה עתירת ידע – הכל כמפורט בסעיף 4.6, בהישען על תחנת הרכבת ומרכז התחבורה הציבורית הסמוכים.</p>	
<p>1. כללי</p> <p>למתחם התכנון כולו, כולל האצטדיון, תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, שתערך לכל שטח המתחם ובהתאם להוראות תכנית זו, ושניתן יהיה לגזור ממנה לאחר אישורה תכניות מפורטות נקודתיות.</p>	

<p>2. עקרונות תכנון</p> <p>א. תכנון המתחם יתבסס על צירי תחבורה עיקריים שיאפשרו נגישות נוחה ברגל, באופניים ובתחבורה ציבורית מתחנת הרכבת קיסריה-פרדס חנה ומן הישוב אל שטחי התעסוקה.</p> <p>ב. התכנית המפורטת למתחם כולו תיקבע את מיקומו של מרכז תחבורה ציבורית.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תקבע שלביות פיתוח שתתייחס לפיתוח בשלב הראשון לאורך ציר המקשר בין תחנת רכבת והיישוב, ובשלב הבאים לפיתוח לכיוון השטחים שממזרח וממערב לציר זה.</p> <p>ד. בתכנון האדריכלי של מבנים הסמוכים למסילת הברזל יש לתת את הדעת על תכנון חזותי ראוי של החזית הפונה למסילה.</p> <p>ה. התכנית תתייחס להיבטי ניקוז בסמוך למסילת הברזל ותקבע אמצעים למניעת הצפות ונזקים אחרים למסילה כתוצאה מנגר עילי.</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. תותר הקמת מוסדות ציבור כחלק ממבנים לתעסוקה ומסחר.</p> <p>ט. יועדף שימוש משותף במגרשי חניה לשימושי התעסוקה, תחנת הרכבת, האיציטדיון ומתקני הספורט והשצ"פ בחורשת אנדרטת הנח"ל הסמוכה.</p> <p>י. תאי שטחי 306 ו- 307 שבתחום מסדרון החשמל 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>יב. תכנית מפורטת שתביא לפיתוח העולה על 20% משטחי התעסוקה במתחם 02 על פי המותר בתכנית זו, תקבע תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין הפיתוח המוצע במתחם לבין ביצוע הדרכים בתאי שטח 855 (המשך רחוב אורנים מצפון לחורשת הנח"ל) ו-854 (המשך רחוב המסילה עד תחנת הרכבת) בתאום עם משרד התחבורה.</p> <p>יג. תכנית מפורטת שתביא לפיתוח העולה על 50% משטחי התעסוקה במתחם 02 על פי המותר בתכנית זו, תקבע תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין הפיתוח המוצע בתאי שטח אלה לבין הרחבת הדרך בתא שטח 826 (רחוב חרמון), בתיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>יד. שטחי מסחר יהיו נלווים ולא יותרו הקמת מרכזים מסחריים ו/או ריכוז משמעותי של שטחי מסחר במגרש אחד ויחיד.</p>	
<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>שטחים פתוחים: 25 דונם יקבעו במסגרת תכנית מפורטת למתחם, כשטח פתוח ציבורי או פרטי ובלבד שיובטח בו השימוש לצרכי ציבור. ייקבע כי שטח זה לא ישמש לחניה.</p> <p>ספורט ונופש (איציטדיון כדורגל עירוני): 20 דונם יקבעו במסגרת תכנית מפורטת למתחם בתא שטח 450.</p>	
<p>4. זכויות בניה כוללות למתחם</p> <p>שטחים עיקריים לשימושים השונים</p> <p>תעסוקה - 220,000 מ"ר. מתוכם: למרכז תחבורה ציבורית - 2,500 מ"ר.</p> <p>מסחר - 22,000 מ"ר, מתוכם 500 מ"ר שטחי מסחר בתחום איציטדיון הכדורגל.</p> <p>ספורט ונופש (איציטדיון כדורגל) - 12,000 מ"ר בנוי (לא כולל שטחי מסחר) בתחום מגרש ששטחו כ- 20 דונם. הגדלת שטח האיציטדיון לא תהווה שינוי לתכנית המתאר.</p>	

5. תא שטח 450	
<p>א. תא השטח, המיועד לאצטדיון כדורגל, יכלל במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם 02 יחד עם שטחי התעסוקה. חלוקת זכויות הבניה תוגדר במסגרת תכנית איחוד וחלוקה באופן שיאפשר פיתוח התשתית הציבורית של אצטדיון כדורגל.</p> <p>ב. תותר הקמת שטחי מסחר בהיקפו של האצטדיון, בגודל שלא יעלה על 500 מ"ר שטח עיקרי, לשירות קהל המבקרים באצטדיון. שטחי המסחר יוקמו כחלק אינטגרלי ממבנה האצטדיון. לא תותר בניית שטחי מסחר בנפרד מהאצטדיון.</p> <p>ג. בעת התכנון המפורט לאצטדיון תערך בדיקה תנועתית נקודתית לפרויקט, ותוצאותיה ינחו את נספח התנועה והחניה למתקן זה.</p>	

6.15.4 מתחם 03	
מתחם תעסוקה קיים המהווה חלק מאזור התעסוקה קיסריה על פי תכניות תקפות.	
<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. כפי שנקבע בתכניות תקפות ג/322א/ש/316 ו-ג/322ב.</p> <p>ב. גובה המבנים – עד 3 קומות. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה גובה מבנים גבוה יותר – יהיה גובה המבנים בהתאם לקבוע בתכנית התקפה.</p> <p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור כפי שנקבע בתכניות תקפות.</p> <p>3. זכויות בניה כוללות למתחם <u>שטחים עיקריים לשימושים השונים</u> תעסוקה – 224,000 מ"ר. במקרה שזכויות הבניה בתכנית תקפה גבוהות יותר, יקבע האמור בתכנית התקפה.</p>	

6.15.5 מתחם 04	
מתחם למבנים ומוסדות ציבור בצפון-מרכז הישוב, הכולל בתא שטח 200 בית חולים גריאטרי מהגדולים בישראל. כן המתחם כולל את תאי שטח 214 ו- 215, בהם שטחים המיועדים למבני ציבור לבריאות.	
<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. לתא שטח 200 תוכן תכנית מפורטת כוללת, בהתייעצות עם משרד הבריאות הכוללת כדלקמן: 1. נספח בינוי ונספח עצים בוגרים. 2. תותר הקמת מכללה למקצועות הסיעוד והגריאטריה, ומקצועות נלווים הקשורים לתחום התמחותו של בית החולים. 3. תותר הקמת מרכז לשירותי חירום יישובי במיקום קרוב לצירי תחבורה מרכזיים. מוסד תכנון רשאי לייעד את כלל המתחם למבנים ומוסדות ציבור בתנאי שאותר שטח חלופי למרכז לשירותי חירום במתחם 01D או 01B או 01C. ב. לתאי שטח 214 ו- 215 יוכנו תכניות מפורטות נפרדות. ג. גובה המבנים - עד 4 קומות. ד. התייחסות לדרך הנדיב – כמפורט בסעיף 6.15.22 ס"ק 2.</p> <p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור שטח המתחם כולו (385 דונם) מיועד למבנים ומוסדות ציבור. מתוכם: למרכז שירותי חירום יישובי - 6 דונם (במידה ולא יוקם במתחם 01).</p> <p>3. זכויות בניה כוללות למתחם <u>שטחים לשימושים השונים:</u> עבור תא שטח 200 : 350,000 מ"ר ברוטו, ועוד 7,300 מ"ר למרכז שירותי חירום יישובי. עבור תא שטח 214 : 70,000 מ"ר ברוטו. עבור תא שטח 215 : לפי תכנית תקפה. תותר תוספת בניה של 5%.</p>	

6.15.6 מתחם 05	
עמוד 49 מתוך 77	10.04.2018_תקנון_פחכ_כוללנית_353-0138586

מתחם המיועד למגורים, לאחר פינוי מבני התעשייה והמלאכה הקיימים בו.	
<p>1. הוראות:</p> <p>א. למתחם כולו תוכן תכנית מפורטת. לחילופין, ניתן יהיה להכין לכל המתחם תכנית שלד בהתאם להוראות תכנית זו, שתערך לכל שטחו ושתאושר על ידי מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. תכנית השלד המאושרת תהווה בסיס לאישור תכניות מפורטות נקודתיות לחלקים מתת-המתחם.</p> <p>ב. בתכנית המפורטת למתחם או בתכנית מפורטת שתגזר מתכנית השלד כאמור לעיל יקבע לוח הזמנים והשלביות להפסקת פעילות התעסוקה הקיימת, תוך קביעת הוראות מחייבות אשר יבטיחו שלא תהווה מטריד למגורים סמוכים.</p> <p>ג. צפיפות המגורים הממוצעת - עד 3 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>ד. גובה המבנים - עד 2 קומות.</p> <p>ה. אחוז הבניה המותרת למגורים במגרש – עד 48%.</p> <p>ו. על אף האמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ד 6, במקרה של ניווד זכויות למתחם זה בתכנית להתחדשות עירונית (כמתחם מקבל) ניתן יהיה להגדיל את צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית במתחם ל- 8 יח"ד לדונם נטו, את גובה המבנים עד 6 קומות ואת אחוז הבניה המותרת במגרש עד 88%.</p>	
<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>תכנית מפורטת בתת מתחם תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה למבנים ומוסדות ציבור הינו כ-1 דונם וכ- 7 דונם לשצ"פ.</p>	
<p>3. זכויות בניה כוללות למתחם</p> <p><u>שטחים עיקריים לשימושים השונים</u></p> <p>מגורים – 16,000 מ"ר. במקרה של ניווד זכויות למתחם זה בתכנית להתחדשות עירונית (כמתחם מקבל) ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבניה למגורים עד 40,000 מ"ר.</p> <p>מסחר שכונתי – 200 מ"ר. במקרה של ניווד זכויות למתחם זה בתכנית להתחדשות עירונית (כמתחם מקבל) ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבניה למסחר עד 410 מ"ר.</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור – 1,200 מ"ר.</p>	
<p>6.15.7 מתחם 06</p>	
<p>מתחם למגורים, המחולק ל- 2 תתי מתחמים - 06A 06B, הינו אחד מהמתחמים ההיסטוריים של היישוב (משקי עזר), בו מגרשים גדולים יחסית בנינוי דליל ומצויים בו ערכים לשימור, בהם חללי הרחובות הותיקים, ועצים בוגרים.</p> <p>תחת מגבלות השימור, ישנו רצון להביא לציפוף הבינוי בעומק המגרשים במתחם, עם פתרונות מתאימים לתחבורה, חניה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p>1. כללי</p> <p>מתחם זה מחולק לשני תתי מתחמים. ההוראות להלן מתייחסות לשני תתי-המתחמים, פרט לתפרוסת שטחי הקרקע לצרכי ציבור ולזכויות הבניה שנקבעו לכל תת מתחם לחוד.</p>	

<p>2. הוראות</p> <p>א. גובה המבנים - עד 2 קומות.</p> <p>ב. צפיפות המגורים הממוצעת - עד 3 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>ג. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 48%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>ד. למרות האמור לעיל, בתכניות במתחם A06 הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הבנים-למרחב, או גובלות בה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ניתן להוסיף עד 40% לאחוזי הבניה המותרת במגרש, מעבר למפורט בסעיף 6.15.7 ס"ק (3) ג לעיל. • גובה הבנייה יהיה כמפורט בסעיף 6.15.22.3 ב.3 <p>ה. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>3. תכניות מפורטות</p> <p>א. סעיף זה יחול על תאי השטח לתכנון מפורט-כולל כמפורט בסעיף 6.15.7 ס"ק 3.ד' להלן, ולא יחול על תאי שטח 191 ו-190.</p> <p>ב. ניתן יהיה להתיר תוספת יח"ד בתכנית נקודתית עד להיקף של 3 יח"ד במגרש בגודל של 2 דונם. בתכניות נקודתיות החלות על מגרשים ששטחם קטן מגודל זה, רשאי מוסד התכנון להפעיל שיקול דעת ולהתיר תוספת יח"ד בהתאמה יחסית לאמור, וכך שהצפיפות תהיה יחידת דיור אחת ל-0.65 דונם.</p> <p>ג. תכנית לתוספת יחידות דיור בצפיפות העולה על האמור בסעיף 6.15.7 ס"ק 3.ב לעיל, תותנה בהכנת תכנית מפורטת כוללת לתאי שטח שלמים כמפורט בסעיף 6.15.7 ס"ק 3.ד להלן, ובמסגרתה יבחנו שטחי הציבור הנדרשים, הנגישויות והתשתיות ויתר הנושאים התכנוניים הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ד. תאי השטח לתכנון מפורט-כולל כאמור בסעיף 3.ג לעיל הינם: 127, 128, 125, 167, 168, 166, 124, 106, וכן תאי השטח 105, 183, 184 שעבורם יש להכין תכנית תכנית אחת שתכלול את כל השטח המצוי בתאי השטח הללו.</p> <p>ה. תכנית מפורטת-כוללת לתאי שטח, כמפורט בסעיף 6.15.7 ס"ק 3.ד' לעיל, תידון לאחר קבלת התייחסות ועדת השימור במועצה המקומית.</p>	
<p>4. עקרונות תכנון לתכניות מפורטות-כוללות לתא שטח שלם</p> <p>א. בתכנית המפורטת יובטח שלפחות 25% משטח המגרש יהיו פתוחים ומגוננים.</p> <p>ב. התכניות תיערכנה על פי עקרונות התכנון הנופיים המפורטים בסעיף 6.15.7 ס"ק 4 להלן.</p> <p>ג. התכניות המפורטות יתייחסו לעיצוב חזית הרחוב, לנטיעות, גידור ופיתוח שטח, הכל בהתייחס לאופיו ההיסטורי והייחודי של המתחם.</p> <p>ד. התכניות המפורטות יקבעו את הנגישויות ליח"ד בעורף החלקות, פתרונות חניה ותשתיות, וייתייחסו לתוספת שטחי הציבור הנדרשת במידה והתכנית מוסיפה יח"ד.</p>	
<p>5. עקרונות תכנון נופיים</p> <p>א. שדרות עצים ברחובות שיוגדרו לשימור ישומרו בהתאם לסעיף 6.14 ובהתייחס להנחיות נספח השימור לתכנית זו.</p> <p>ב. ברחובות חדשים שיוקמו כחלק מתכניות לתוספת יחידות דיור יבוצעו נטיעות בהתאם לאופיו ההיסטורי של המתחם.</p> <p>ג. בשיקום הרחובות הקיימים ובפיתוח רחובות חדשים תתייחס התכנית לעיצוב הרחוב, גדרות ומפלסי מגרשים לאורכו, נטיעות וחומרי גמר, בהתייחס לאופיו ההיסטורי הייחודי של המתחם.</p>	

<p>6. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>א. דרכים וחניה</p> <p>1) תכנית מפורטת-כוללת לתא שטח שלם תכלול בחינה תחבורתית של השפעת תוספת יחידות הדיור הפוטנציאלית על מערך הרחובות הקיימים במתחם, וכן על התפקוד התחבורתי של מרכז המושבה הסמוך, ובהתייחס לעקרונות המפורטים בנספח התחבורה שהינו חלק ממסמכי תכנית זו כנספח מנחה.</p> <p>2) תכנית מפורטת להרחבת רוחב הרחוב והמיסעה בדרכים קיימות, או שינוי תוואי המיסעה, תלווה בחוות דעת אדריכל נוף/יועץ שימור לעניין שימור עצים ושדירות עצים, ואופי הפיתוח המוצע.</p> <p>3) החניות, כולל חניות לאורחים, יהיו בתחום המגרש, ומוסתרות מהרחוב.</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>התכנית תקבע מיקומים של שטחים למבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לנדרש ובהתייחס לנספח הפרוגרמה של תכנית זו ולעדכונו מעת לעת, ולהנחיות הבאות:</p> <p><u>תת מתחם A06</u>: תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת-מתחם זה למבנים ומוסדות ציבור הינו כ-2 דונם בהתאם לתכניות תקפות.</p> <p><u>תת מתחם B06</u>: תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת-מתחם זה למבנים ומוסדות ציבור הינו כ-3 דונם בהתאם לתכניות תקפות.</p>	
<p>ג. שצ"פ</p> <p>התכנית תקבע מיקומים של שטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לנדרש בתת המתחם ובהתייחס לנספח הפרוגרמה של תכנית זו, ולהנחיות הבאות:</p> <p><u>תת מתחם A06</u>: תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת-מתחם זה לשטח ציבורי פתוח הינו כ-5 דונם בהתאם לתכניות תקפות.</p> <p><u>תת מתחם B06</u>: תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת-מתחם זה לשטח ציבורי פתוח הינו כ-3 דונם בהתאם לתכניות תקפות.</p>	
<p>7. זכויות בניה במתחם</p> <p><u>שטחים עיקריים לשימושים השונים</u></p> <p><u>תת מתחם A06</u> מגורים – 48,000 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור – 2,600 מ"ר</p> <p><u>תת מתחם B06</u> מגורים – 140,000 מ"ר מבנים מוסדות ציבור – 2,800 מ"ר</p>	
<p>8. רחוב הראשונים (תא שטח 105)</p> <p>א. במבנים הגובלים ברחוב - בחזית המגרש כלפי הרחוב ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים ע"פ תכניות מאושרות.</p> <p>ב. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות נמוכות.</p> <p>ג. תשמר הצמחייה הקיימת ברחוב ובנטיעות חדשות תינטע צמחיה דומה.</p> <p>ד. פיתוח הרחוב יתאים לאופיו המיוחד של האזור והעצים לאורכו ישומרו.</p>	

6.15.8	מתחם 07
	<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 תכניות מפורטות הוא הכנת תכנית שלד שתאושר על ידי מוסד תכנון. תכנית השלד תיערך 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 התיחסות לקישוריות לשצ"פ הואדי העובר במרכז המושבה.</p> <p>ב. 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>ג. 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>ד. מבנים ומתקנים לספורט ונופש במתחם יתוכננו באופן שישתלב בשטחים הפתוחים מבחינת מאסות הבינוי, חומרי הגמר ופיתוח המגרש.</p> <p>ה. בבניה לשימושים: מתקני תשתית, חדרי נוחיות, מקלחות, מבנים קטנים לתחזוקה ומבני שירות אחרים באזור למחנאות ולינת השטח תהיה תפוסת המבנים בתאי שטח קטנים ובאופן שאינו פוגע בתפקוד השטח כשצ"פ עירוני רציף הפתוח לרווחת תושבי היישוב.</p> <p>ו. גובה המבנים - עד 2 קומות.</p> <p>ז. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה גובה מבנים גבוה יותר, יהיה גובה המבנים לפי התכנית התקפה.</p>
	<p>2. זכויות בניה במתחם</p> <p><u>שטחים עיקריים לשימושים השונים</u></p> <p>אנדרטה ומרכז הנצחה, מרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה בתא שטח 405 - 1,500 מ"ר, מתוכם כ-1,200 מ"ר בניה קיימת.</p> <p>מתקני תשתית, חדרי נוחיות, מקלחות, מבנים קטנים לתחזוקה ומבני שירות אחרים באזור למחנאות ולינת השטח - 1,500 מ"ר.</p>
	<p>3. תאי שטח 451 ו-453 (מגרשי כדורגל)</p> <p>א. בכל אחד מתאי השטח תותר הקמתו של מזנון אחד לשרות השהים במקום.</p> <p>ב. שטחו של כל מזנון - עד 30 מ"ר שטח ברוטו.</p> <p>ג. בנוסף לאמור לעיל, בתא שטח 453 תהא תכנית מפורטת לשימושים המוצעים בתא השטח כפופה להוראות תת"ל 22 ותמ"א 23 על שינוייה.</p>

<p>4. תא שטח 405 (חורשת אנדרט הנח"ל)</p> <p>א. תכנית מפורטת תתייחס להיותו אתר זיכרון ומרכז הנצחה לחללי הנח"ל, בעל חשיבות ברמה ארצית, המיועד לשרת את תושבי היישוב ומבקרים מחוצה לו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת בשטח זה תייעד את השטח לטובת ולשימוש כלל הציבור לפעילות עירונית, לחינוך, לפנאי ולנופש, ותקבע כי הוא יהיה פתוח לציבור, למעט כאשר מתקיימת פעילות חינוכית המחייבת לסגור חלקים ממנו מטעמי בטחון ובטיחות.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תאפשר את השימושים הבאים במקום: מחנאות ולינת שטח, נופש בחיק הטבע, אנדרטה ומרכז הנצחה, פארק עירוני ומרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה. כל זאת בתנאי שלא יפגע תפקוד השטח כשצ"פ עירוני לרווחת תושבי היישוב.</p> <p>ד. תותר הקמת מרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה בכפוף להכנת תכנית מפורטת על פי ההוראות הבאות:</p> <p>1) השימושים המוצעים במרכז יהיו בזיקה ללימודי מורשת החקלאות במרחב ו/או לימודי ערכי טבע בלבד.</p> <p>2) הפרוגרמה למרכז ההדרכה תפרט את סוגי השימושים והמתקנים שיהיו כלולים במרכז ההדרכה, בזיקה לביקושים ולהיקף המשתמשים הצפוי.</p> <p>3) הבניה לא תפגע בתפקוד השטח כשצ"פ עירוני, בפתחותו ורציפותו.</p> <p>4) מבנים ישולבו בסביבתם הנופית, כולל התייחסות להימנעות מהפרת צירי מבט אל השטחים הפתוחים, ומפגיעה בשימושי השטח הציבורי הפתוח הסובב.</p> <p>ה. 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>ו. תותר בניה חדשה לשימושים אנדרטה ומרכז הנצחה, מרכז הדרכה למורשת החקלאות ו/או מרכז ללימודי שדה עד להיקף של 300 מ"ר שטח עיקרי, ורק אם השתכנע מוסד תכנון כי לא ניתן לממש את הצרכים הנדרשים במבנים קיימים, ושהבניה החדשה איננה פוגעת בתפקוד השטח כשצ"פ עירוני רציף הפתוח לרווחת תושבי היישוב.</p>	
<p>5. תאי שטח 401 ו-402</p> <p>תכנית מפורטת לשימושים המוצעים בתאי שטח אלה יהיו כפופים להוראות תת"ל 22 ותמ"א 23 על שינוייה.</p>	
<p>6. תא שטח 407 (שצ"פ הואדי)</p> <p>יותר מתקני ניקוז ואלמנטי מים המשתלבים בציר הוואדי, באופיו הטבעי ובשימושי נופש בחיק הטבע.</p>	

מתחם 08	6.15.9
<p>מתחם מגורים בצפון-מזרח הישוב, הכולל בניה רוויה בצפיפות גבוהה לצד בניה נמוכה וצמודת קרקע. המתחם מחולק לשני תתי מתחמים: 08A הכולל את השטח המאושר לבניה על פי תכניות תקפות; ו-08B שטח המוצע לשכונת מגורים חדשה בתכנית זו, הכוללת מבני ציבור מרכזיים ורצועת בינוי מאושרת משני צידי דרך מוצעת 07.</p>	
<p>1. כללי</p> <p>א. מתחם זה מחולק לשני תתי מתחמים. ההוראות להלן מתייחסות לשני תתי-המתחמים, פרט למקומות שנקבע אחרת במפורש.</p> <p>ב. לתת מתחם B08 תוכן תכנית מפורטת במסגרת איחוד וחלוקה ובהתאם להוראות תכנית זו. ניתן שלא לכלול בתכנית המפורטת לתת המתחם את תא שטח 130, ולהכין לו תכנית מפורטת נפרדת.</p> <p>ג. בתכנית המפורטת למתחם B08 יקבע החיץ מאזור התעסוקה, כגון שטח ציבורי פתוח, שישמש כחיץ מתאים מבחינה נופית ומבחינת הפעילות המתאימה לציבור.</p>	

	<p>2. הוראות</p> <p>א. צפיפות מגורים ממוצעת : (1) בתת מתחם A08 – עד 8 יח"ד לדונם נטו, למעט תא שטח 134 בו צפיפות המגורים תהיה בהתאם להוראות סעיף 6.15.9 ס"ק 7. (2) בתת מתחם B08 - 9 יח"ד לדונם נטו. לא תותר תכנית למגורים בצפיפות נמוכה יותר בתת-מתחם זה.</p> <p>ב. גובה המבנים - עד 9 קומות. זאת למעט בתא שטח 134 עליו יחולו הוראות סעיף 6.15.9 ס"ק 7.</p> <p>ג. אחוז הבניה המותרת במגרש : (1) בתת מתחם A08 – עד 88%. (2) בתת מתחם B08 – עד 100%. (3) במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 4-2.</p> <p>ד. למרות האמור לעיל, בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הבנים-למרחב במתחם A08, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 ב.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>ו. התכנית המפורטת למתחם B08 תקבע תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין הפיתוח המוצע במתחם לבין ביצוע הדרך בתאי שטח 850 ו-856 - דרך מס' 07 - בתאום עם משרד התחבורה, לרבות בחינת הצורך במיגון אקוסטי של החלקות הסמוכות לדרך.</p>
	<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>א. תכנית מפורטת בתת מתחם A08 תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה למבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 14 דונם, וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו בשטח כולל של כ- 35 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת בתת מתחם B08 תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה למבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 67 דונם, וסך השטחים הכולל לשצ"פים הינו כ- 31 דונם שיקבעו בשטחים חדשים לפיתוח במסגרת תכניות מפורטות בתת המתחם.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל, בתכנית המפורטת ניתן יהיה לצמצם את היקף השטח למבני ציבור וליעד מגורים במקומו, בתנאי שיוכח כי ניתן מענה לצרכי הציבור שנקבעו בפרוגרמה, ולפי הקצאות קרקע מקובלות ונורמטיביות לשטחי ציבור.</p>
	<p>4. זכויות בניה כוללות למתחם <u>שטחים עיקריים לשימושים השונים</u> תת מתחם 08A מגורים – 176,000 מ"ר מסחר שכונתי - 2,400 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור – 16,300 מ"ר תת מתחם 08B מגורים – 59,000 מ"ר מסחר שכונתי – 1,200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 80,900 מ"ר</p>
	<p>5. הוראות נוספות לתא שטח 130 לתא השטח כולו תוכן תכנית מפורטת לפי הוראות הבניה המפורטות בתכנית זו, ושניתן להכינה בנפרד מיתר השטחים הכלולים במתחם B08. תא שטח 130 מיועד למגורים, לאחר פינוי מבני התעשייה והמלאכה הקיימים בו. בתכנית המפורטת לתא השטח יקבע לוח הזמנים והשלביות להפסקת פעילות התעסוקה הקיימת, תוך קביעת הנחיות מחייבות שיבטיחו שלא תהווה מטרד למגורים סמוכים.</p>
	<p>6. הוראות נוספות לתא שטח 129 בתכנית המפורטת יותר תמהיל יח"ד, ובתנאי שהצפיפות הממוצעת לכל תא השטח לא תפחת מ- 9 יח"ד לדונם.</p>

<p>7. רחוב קרן היסוד (תא שטח 134)</p> <p>א. צפיפות הבינוי הממוצעת לתכנית בתא שטח זה - עד 3 יח"ד לדונם נטו. זאת למעט תכניות הכוללות בתחומן קטעים מדרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, בהן ניתן לקבוע צפיפות גבוהה יותר בצמוד לדרך הבנים-למרחב, כמפורט בסעיף 6.15.22 (3), ובלבד שישמרו הוראות סעיף 6.15.9 ס"ק 7 ב-ה להלן.</p> <p>ב. גובה המבנים הגובלים ברחוב קרן היסוד יהיה עד 2 קומות. בחזית דרך הבנים-למרחב גובה המבנים הגובלים ברחוב יהיה בהתאם לסעיף 6.15.22 (3).</p> <p>א. אחוז הבניה המותרת במגרש - עד 48%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4. בחזית דרך הבנים-למרחב ניתן יהיה להוסיף עד 40% לאחוז הבניה המותרת במגרש ולהגיע לצפיפות של 8 יח"ד לדונם.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>ד. במבנים הגובלים ברחוב קרן היסוד - ישמר קו הבנין הקדמי והצידי.</p> <p>ה. בחזית המגרשים הפונה לרחוב קרן היסוד יותרו גדרות בנויות נמוכות.</p>	
<p>8. הוראות נוספות לתאי שטח 194, 195</p> <p>צפיפות הבינוי והגובה בתאי שטח אלה יהיו בהתאם להוראות סעיף 5-6.15.7. - מתחם B06.</p>	

מתחם 09	6.15.10
<p>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.</p>	
<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. תכניות מפורטות ישמרו על המערכת האורטוגונומלית (מבנה רשת / גריד) של הרחובות במתחם.</p> <p>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 ועדת השימור של הרשות המקומית. כל שינוי ייעוד של שצ"פ הינו בתנאי שהוקצה שצ"פ בהיקף דומה לקיים במקום אחר בתחום המתחם.</p> <p>ג. בתכניות לעיבוי וציפוף המגורים יקבעו, במידת האפשר, שצ"פים ושבילי הליכה ורכיבת אופניים שיקשרו בין השצ"פים הקיימים.</p>	
<p>2. הוראות:</p> <p>א. צפיפות המגורים הממוצעת - עד 4 יח"ד לדונם נטו. בתאי שטח 159, 158 ו- 193 יחולו הוראות סעיף 6.15.10 ס"ק 8 להלן.</p> <p>ב. גובה המבנים - עד 2 קומות. בתאי שטח 159, 158 ו- 193 יחולו הוראות סעיף 6.15.10 ס"ק 8 להלן.</p> <p>ג. אחוז הבניה המותרת במגרש - עד 64%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>ג. בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (3). בקצה הציר - ההוראות יהיו תקפות מכל עברי הצומת. בתכניות אלו ניתן יהיה להוסיף עד 24% לאחוז הבניה המותרת במגרש, מעבר למפורט בסעיף 6.15.10 ס"ק (1) ג' לעיל ולהגיע לצפיפות של 8 יח"ד לדונם.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p>	

<p>4. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך כל השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 90 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 75 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>5. זכויות בניה למתחם <u>שטחים עיקריים לשימושים השונים</u> מגורים - 288,000 מ"ר מסחר שכונתי - 3,000 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 108,000 מ"ר</p>	
<p>6. תא שטח עם הנחיות מיוחדות 140 א. בבואו לדון בתכנית מפורטת בתא שטח זה, ישקול מוסד תכנון את ערכי הטבע במקום, ובכלל זה מקווי מים וצמחיה טבעית, ואת ההנחיות הסביבתיות שיש לקבוע כפועל יוצא מכך. בפרט ייקבעו הוראות לשימור צירי ניקוז קיימים לשם הבטחת המשך קיום מקווה המים. ב. לא תותר הקמת מבנים לסוגיהם. ג. תכנית לפיתוח בתא שטח זה תלווה בחוות דעת אקולוג ותכלול הנחיות שיאפשרו את המשך קיום המגוון הביולוגי בתא השטח.</p>	
<p>7. הנחיות מיוחדות לתאי שטח 146, 147, 148, 158, 159, 180 ו- 189 בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור לפי תכנית זו יקבעו הוראות המבטיחות שלא ינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג קו המאסף למט"ש עין שמר ושדרוג בפועל של מט"ש עין שמר, ושתנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.</p>	
<p>8. רחובות המייסדים והמושב (תאי שטח 158, 159 ו- 193) א. צפיפות הבינוי הממוצעת לתכנית בתא שטח זה- עד 6 יח"ד לדונם נטו. ב. גובה המבנים – עד 4 קומות. ג. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 85%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4. ג. יותר שילוב מסחר במבני מגורים, בחזית מסחרית לאורך הרחובות המייסדים והמושב. ד. בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור לפי תכנית זו, יקבעו הוראות המבטיחות שלא ינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג תחבורתי של רחוב המייסדים, כולל שיפור המיסעה, הקמת מדרכות לכל אורך הרחוב וחניית לרכב.</p>	

<p>מתחם 10 מתחם למגורים במזרח הישוב המחולק ל- 2 תתי מתחמים - 10A ו- 10B והכולל ברובו בתים צמודי קרקע בצפיפות גבוהה יחסית לסוג בינוי זה.</p>	6.15.11
<p>1. כללי המתחם מורכב משני תתי-מתחמים, ההוראות להלן מתייחסות לשני תתי-המתחמים, פרט לתפרוסת שטחי הקרקע לצרכי ציבור ולזכויות הבניה שנקבעו לכל תת-מתחם בנפרד.</p>	

<p>2. הוראות</p> <p>א. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 4 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>ב. גובה המבנים - עד 2 קומות.</p> <p>ג. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 64%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 4-2.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>ה. במתחם B10 - בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור לפי תכנית זו יקבעו הוראות המבטיחות שלא ינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג קו המאסף למט"ש עין שמר ושדרוג בפועל של מט"ש עין שמר, ושתנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.</p>	
<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>א. תכנית מפורטת <u>בתת-מתחם 10A</u> תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 20 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 61 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות, ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת <u>בתת מתחם 10B</u> תופקד בתנאי שסך כל השטחים המוקצים בתת מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 23 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 22 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות, ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>4. זכויות בניה למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u></p> <p><u>תת-מתחם A10</u> מגורים – 160,000 מ"ר. מסחר שכונתי - 6,600 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור – 23,800 מ"ר.</p> <p><u>תת-מתחם B10</u> מגורים - 144,000 מ"ר. מסחר שכונתי – 1,500 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור - 27,400 מ"ר.</p>	
<p>5. רחוב העליה (תא שטח 142)</p> <p>א. במבנים הגובלים ברחוב - בחזית המגרש כלפי הרחוב ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים ע"פ המאושר.</p> <p>ב. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות נמוכות.</p>	
<p>6. הוראות נוספות לתאי שטח 185 ו-186 (משקי עזר לשעבר)</p> <p>לשני תאי השטח תוכן תכנית מפורטת אחת שתחול על כל שטחם במשותף, ושתערך בהתאם להוראות תכנית זו. לחילופין, ניתן יהיה להכין לשני תאי השטח במשותף תכנית שלד, בהתאם להוראות תכנית זו, שתערך לכל שטחם המשותף ושתאושר על ידי מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. תכנית השלד המאושרת תהווה בסיס לאישור תכניות מפורטות נקודתיות בתאי השטח הללו.</p>	

<p>מתחם 11</p> <p>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 חינוך. במתחם משולבים שטחים המיועדים למגורים.</p>	<p>6.15.12</p>
---	-----------------------

<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. לא יערך שינוי יעוד בתאי שטח 208 ו- 452 מיעוד ציבורי ליעוד אחר.</p> <p>ב. בשטח למבני ציבור יותרו (בנוסף לשימוש של ביי"ס תיכון) גם מוסדות תרבות וחינוך אחרים, בתנאי שלא יפגעו בתפקוד בית הספר התיכון היישובי במקום.</p> <p>ג. כל תכנית מפורטת תיערך בזיקה לאופיו ההיסטורי והחקלאי-כפרי של המתחם.</p> <p>ד. צפיפות המגורים בתא שטח 154 - עד 5 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>ה. גובה המבנים – עד 3 קומות.</p> <p>ו. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 80%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>ז. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p>	
<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 120 דונם, וכ-13 דונם שטח ציבורי פתוח וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>3. זכויות בניה כוללות למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u></p> <p>מגורים – 26,000 מ"ר מסחר שכונתי – 300 מ"ר, שימוקמו באזור המגורים במתחם ולא באזור המיעוד לשטחי ציבור. מבנים ומוסדות ציבור – 108,000 מ"ר</p>	
<p>4. תא שטח 452 (מגרש כדורגל)</p> <p>בתא שטח זה תותר הקמתו של מזנון אחד לשרות השהים במקום. שטח המזנון עד 30 מ"ר ברוטו.</p>	

<p>מתחם 12</p> <p>מתחם למגורים בחלקו המערבי של הישוב מהווה מתחם מגורים לבניה רוויה בצפיפות גבוהה.</p>	<p>6.15.13</p>
<p>1. הוראות</p> <p>א. בתכניות מפורטות בשטחים הכוללים או גובלים בקו המתח העליון הקיים במתחם, תבחן האפשרות להטמנה של קו המתח העליון בכבל תת קרקעי.</p> <p>ב. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 8 יח"ד לדונם נטו. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה לאשר צפיפות עד 10 יח"ד לדונם.</p> <p>ג. גובה המבנים - עד 6 קומות. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה לאשר עד 8 קומות.</p> <p>ד. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 88%. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה להגדיל ב-30% את אחוז הבניה המותרת במגרש. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>ה. בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (3). בקצה הציר - ההוראות יהיו תקפות מכל עברי הצומת.</p> <p>ו. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p>	
<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 101 דונם בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו, וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 95 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	

3. זכויות בניה כוללות למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> מגורים - 352,000 מ"ר מסחר שכונתי – 13,600 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 121,200 מ"ר	
---	--

מתחם 13	6.15.14
מתחם הכולל שני תתי-מתחמים : תת-מתחם המיועד למגורים בצפיפות גבוהה, הכולל את בסיס צה"ל מחנה 80 המיועד לפינוי, ואת שטח הקרקע הצמוד לו ממזרח; ותת מתחם ממערב לדרך הנדיב הכולל מרכז ספורט עירוני ומגורים צמודי קרקע.	
1. הוראות א. <u>עקרונות תכנון</u> (1) האזור הסמוך לדרך הנדיב יתוכנן בהתייחסות להיותו שער הכניסה לפרדס חנה כרכור, ובזיקה לדרך הנדיב בהתאם להוראות סעיף 6.15.22 (2). (2) בתכניות מפורטות במתחם זה תינתן התייחסות לצורך בשיפורים תחבורתיים בדרך הנדיב והצמתים לאורכה, בהתייחס לעקרונות התכנון של תכנית זו.	

ב. תת מתחם A13	
<p>(1) צפיפות המגורים - 9.5 יח"ד לדונם נטו. ניתן להגדיל את הצפיפות ב-30% מבלי שיחשב הדבר כסתירה לתכנית המתאר. על אף האמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ד 6, במקרה של ניוד זכויות למתחם זה עבור התחדשות עירונית (כמתחם מקבל) ניתן יהיה להגדיל את הצפיפות עד 12 יח"ד לדונם נטו. תכנית לניוד זכויות כאמור תהיה בהסכמת בעלי הקרקע.</p>	
<p>(2) גובה המבנים - עד 10 קומות. על אף האמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ד 6, במקרה של ניוד זכויות למתחם זה עבור התחדשות עירונית (כמתחם מקבל) ניתן יהיה להגדיל את גובה המבנים ל-12 קומות. תכנית לניוד זכויות כאמור תהיה בהסכמת בעלי הקרקע.</p>	
<p>(3) אחוז הבניה המותרת במגרש - עד 105%. על אף האמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ד 6, במקרה של ניוד זכויות למתחם זה עבור התחדשות עירונית (כמתחם מקבל) ניתן יהיה להוסיף 40% לאחוז הבניה המותרת במגרש. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 4-2. תכנית לניוד זכויות כאמור תהיה בהסכמת בעלי הקרקע.</p>	
<p>(4) בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הנדיב, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (2).</p>	
<p>(5) השטח למבנים ומוסדות ציבור והשטח לשצ"פ מסומנים באופן סכמטי בתשריט יעודי הקרקע. המיקום והפיזור המדויק של השטחים הללו במתחם ייקבע בתכנית מפורטת.</p>	
<p>(6) תכנית מפורטת באחד או יותר מתאי שטח 164, 153, 152, 413 (שטח "מחנה 80") תלווה בנספח שימור שיקבע את המבנים לשימור בהתייחס לערכיהם ואת הוראות השימור.</p>	
<p>(7) מסחר שכונתי ירוכז לאורך שדרה מרכזית המהווה את ציר התחבורה העיקרי של השכונה.</p>	
<p>(8) במבני ציבור - גובה המבנים עד 4 קומות. תתאפשר תוספת 2 קומות מעבר לכך בתנאי שתוצג השתלבות אורבנית בסביבה.</p>	
<p>(9) תכנית מפורטת למגורים בתחום תאי שטח 152, 153 ו-164 תקבע תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין הפיתוח המוצע במתחם לבין ביצוע הדרך בתא שטח 852 בתאום עם משרד התחבורה.</p>	
<p>(10) תכנית מפורטת במתחם תקבע את התנאים לפיתוח המתחם בהתייחס לביצוע מחלפון חנה או מחלפון כרכור ולהרחבת כביש 652, בקטע שבין הכניסה למתחם למחלפון חנה, בתאום עם משרד התחבורה.</p>	
<p>(11) תכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור לפי תכנית זו יקבעו הוראות המבטיחות שלא ינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג קו המאסף למט"ש עין שמר ושדרוג בפועל של מט"ש עין שמר, ושתנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.</p>	
ג. תת מתחם B13	
<p>(1) לתא שטח 120 ותא שטח 250 תוכן תכנית מפורטת אחת לשני תאי השטח במסגרת איחוד וחלוקה, בהתאם להוראות תכנית זו.</p>	
<p>(2) בתא שטח 250 (מרכז ספורט עירוני) - המבנים יבנו בהתאם לתכנית מפורטת שתכלול נספח בינוי, שיציע ניצול יעיל של השטח, באופן שיניח את דעתו של מוסד התכנון. הבניה תהיה באופי כפרי.</p>	
<p>(3) צפיפות המגורים - כמפורט בסעיף 6.15.14 ס"ק 5 עבור תא שטח 120.</p>	
<p>(4) גובה המבנים - עד 3 קומות.</p>	
<p>(5) אחוז הבניה למגורים המותרת במגרש - עד 48%.</p>	
<p>(6) בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הנדיב, או גובלות בה, יהיו גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (2).</p>	
<p>(7) תכנית מפורטת המאפשרת שימוש לאירועים וכנסים תיעשה תוך קביעת אמצעים למניעת מטרדי רעש למגורים שכנים.</p>	

<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>א. תכנית מפורטת בתת מתחם A13 תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת-מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 71 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 80 דונם, שיקבעו בשטחים חדשים לפיתוח במסגרת תכניות מפורטות בתת המתחם, בהתאם לנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת בתת מתחם B13 תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת-מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 29 דונם שיקבעו בשטחים חדשים לפיתוח במסגרת תכניות מפורטות בתת המתחם, בהתאם לנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>3. זכויות בניה כוללות למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> <u>תת מתחם A13</u> מגורים – 205,000 מ"ר. במקרה של ניוד זכויות למתחם עבור התחדשות עירונית (כמתחם מקבל) ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבניה למגורים עד 212,800 מ"ר שטח עיקרי. מסחר שכונתי – 4,000 מ"ר. תוספת שטחי מסחר לא תהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שיהיו שטחי מסחר שכונתיים. לא תותר הקמת מרכזי מסחר כלל עירוניים. מבנים ומוסדות ציבור – 85,200 מ"ר (במידה ומוסד תכנון יחליט כי התיאטרון העירוני יהיה במתחם 19.8 יהיו זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור 81,600 מ"ר שטח עיקרי). <u>תת מתחם B13</u> מגורים – 10,000 מ"ר. מסחר שכונתי – 100 מ"ר. מסחר במסגרת מרכז ספורט עירוני – 1,000 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור – 17,000 מ"ר (מרכז ספורט עירוני).</p>	
<p>4. תאי שטח עם הנחיות מיוחדות 152, 153, 164 בתכנית המפורטת יותר תמהיל יח"ד, ובתנאי שהצפיפות הממוצעת לכל תאי השטח גם יחד לא תפחת מ-9.5 יח"ד לדונם.</p>	
<p>5. תא שטח עם הנחיות מיוחדות 120 בתכנית המפורטת יותר תמהיל יח"ד, ובתנאי שהצפיפות הממוצעת לכל תא השטח תהא 3 יח"ד לדונם.</p>	
<p>6. תאי שטח עם הנחיות מיוחדות 420, 421 בתכנית מפורטת בתאי שטח אלה יותרו השימושים: דרכים ומחלף תנועה.</p>	

<p>מתחם 14 מתחם למגורים המהווה את המרקם ההיסטורי של כרכור ובנוי בצפיפות נמוכה. כוונת התכנון הינה לשמור על האופי הכפרי של המתחם.</p>	6.15.15
<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 4 יח"ד לדונם נטו. זאת למעט בתאי שטח 160 ו- 161 עליהם יחולו הוראות סעיף 6.15.15. ס"ק 4 להלן.</p> <p>ב. גובה המבנים - עד 2 קומות. זאת למעט בתאי שטח 160 ו- 161 עליהם יחולו הוראות סעיף 6.15.15. ס"ק 4 להלן.</p> <p>ג. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 64%. זאת למעט בתאי שטח 160 ו- 161 עליהם יחולו הוראות סעיף 6.15.15. ס"ק 4 להלן. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4. ס"ק 2-4.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>ה. בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור לפי תכנית זו יקבעו הוראות המבטיחות שלא ינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג קו המאסף למט"ש עין שמר ושדרוג בפועל של מט"ש עין שמר, ושתנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.</p>	

<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 26 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 40 דונם, וזאת בהתאם למפורט בתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>3. זכויות בניה למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> מגורים – 272,000 מ"ר מגורים מיוחד (דירור מוגן ובית אבות) - 21,300 מ"ר מסחר שכונתי – 2,500 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 31,200 מ"ר</p>	
<p>4. רחוב המייסדים (תאי שטח 160 ו-161) א. צפיפות הבינוי הממוצעת לתכנית בתא שטח זה- עד 6 יח"ד לדונם נטו. ב. גובה המבנים – עד 5 קומות. ג. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 85%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4. ד. יותר שילוב מסחר במבני מגורים, בחזית מסחרית לאורך רחוב המייסדים. ה. בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דירור לפי תכנית זו, יקבעו הוראות המבטיחות שלא יינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג תחבורתי של רחוב המייסדים, כולל שיפור המיסעה, הקמת מדרכות לכל אורך הרחוב וחניית לרכב.</p>	
<p>5. הוראות נוספות לתא שטח 144 בתכנית המפורטת לתא שטח זה יקבע לוח הזמנים והשלביות להפסקת פעילות התעסוקה הקיימת, תוך קביעת הוראות מחייבות אשר יבטיחו שלא תהווה מטרד למגורים סמוכים.</p>	

מתחם 15	6.15.16
<p>מתחם מגורים המחולק לשלושה תתי מתחמים - 15A, 15B ו- 15C, הממוקמים באזורים שונים של היישוב, אך הם בעלי מאפיינים דומים: בתים צמודי קרקע בצפיפות גבוהה יחסית לסוג בינוי זה. בשלושתם הכוונה התכנונית היא להתבסס על תכניות תקפות ללא תוספת משמעותית.</p>	
<p>1. כללי ההוראות להלן מתייחסות לשלושת תתי-המתחמים, פרט לתפרוסת שטחי הקרקע לצרכי ציבור ולזכויות הבניה שנקבעו לכל תת-מתחם בנפרד.</p>	
<p>2. הוראות א. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 4 יח"ד לדונם נטו. ב. גובה המבנים - עד 2 קומות. ג. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 64%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4. ד. בתכניות במתחם B15 הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הנדיב, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (2). בתכניות אלו ניתן יהיה להוסיף עד 20% לאחוז הבניה המותרת במגרש, מעבר למפורט בסעיף 6.15.16 ס"ק (2) ג' לעיל. ה. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה. ו. בתת מתחם B15 - בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דירור לפי תכנית זו יקבעו הוראות המבטיחות שלא ינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג קו המאסף למט"ש עין שמר ושדרוג בפועל של מט"ש עין שמר, ושתנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.</p>	

<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>א. תכנית מפורטת בתת מתחם 15A תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 41 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 31 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת בתת מתחם 15B תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 40 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 15 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ג. תכנית מפורטת בתת מתחם 15C תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 12 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 22 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>4. זכויות בניה למתחם</p> <p><u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u></p> <p><u>תת מתחם 15A</u> מגורים – 96,000 מ"ר. מסחר שכונתי – 1,000 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור – 49,000 מ"ר.</p> <p><u>תת מתחם 15B</u> מגורים - 80,000 מ"ר. מסחר שכונתי - 900 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור – 47,600 מ"ר.</p> <p><u>תת מתחם 15C</u> מגורים – 64,000 מ"ר. מסחר שכונתי - 600 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור - 13,900 מ"ר.</p>	

<p>מתחם 16</p>	<p>6.15.17</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. הבינוי מגוון – צמודי קרקע בצד בניה רוויה בצפיפות נמוכה יחסית.</p>	
<p>1. הוראות</p> <p>א. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 5 יח"ד לדונם נטו. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה לאשר צפיפות עד 9 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>ב. גובה המבנים - עד 3 קומות. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה לאשר עד 5 קומות.</p> <p>ג. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 70%. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה להגדיל ב-30% את אחוז הבניה המותרת במגרש. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>ד. בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הנדיב, או גובלות בה, יהיו גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (2). בתכניות אלו ניתן יהיה להוסיף עד 14% לאחוז הבניה המותרת במגרש, מעבר למפורט בסעיף 6.15.17 ס"ק (1) ג' לעיל, וכן להגדיל את הצפיפות עד 6 יח"ד לדונם.</p> <p>ה. בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (3). בתכניות אלו ניתן יהיה להוסיף עד 18% לאחוז הבניה המותרת במגרש, מעבר למפורט בסעיף 6.15.17 ס"ק (1) ג' לעיל ולהגיע לצפיפות של 8 יח"ד לדונם.</p> <p>ו. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>ז. לאחר אישור תכניות מפורטות לתוספת יחידות דיור העולה על 200 יח"ד בנוסף למאשר בתכניות תקפות – תקבע תכנית מפורטת תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין פיתוח יחידות דיור נוספות לבין הרחבת הדרך בתא שטח 813, וסלילת קטע הדרך בתא שטח 853 עד חיבורה עם דרך הנדיב, בתיאום עם משרד התחבורה.</p>	

<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 153 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 103 דונם וזאת בהתאם למפורט בתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>3. זכויות בניה למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u> מגורים - 434,000 מ"ר מסחר שכונתי - 4,200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 183,600 מ"ר</p>	
<p>4. תא שטח עם הנחיות מיוחדות 172 בתכנית המפורטת יותר תמהיל יח"ד, ובתנאי שהצפיפות הממוצעת לכל תת המתחם לא תפחת מ-5 יח"ד לדונם.</p>	
<p>5. תא שטח 150 בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור לפי תכנית זו יקבעו הוראות המבטיחות שלא ינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג קו המאסף למט"ש עין שמר ושדרוג בפועל של מט"ש עין שמר, ושתנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.</p>	

	6.15.18 מתחם 17
<p>מתחם למגורים כולל 3 תתי מתחמים - 17A, 17B, ו-17C של התיישבויות היסטוריות: מגד, גן עוז ונווה אשר, 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 ההוראות להלן מתייחסות לשלושת תתי-המתחמים, פרט לתפרוסת שטחי הקרקע לצרכי ציבור ולזכויות הבניה שנקבעו לכל תת-מתחם בנפרד.</p>	
<p>2. הוראות</p> <p>א. לכל תת-מתחם תוכן תכנית מפורטת שתחול על כל שטחו ושתערך בהתאם להוראות תכנית זו. לחילופין, ניתן יהיה להכין לכל תת מתחם תכנית שלד, בהתאם להוראות תכנית זו, שתערך לכל שטחו ושתאושר על ידי מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. תכנית השלד המאושרת תהווה בסיס לאישור תכנית מפורטת נקודתיות לחלקים מתת-המתחם.</p> <p>ב. התכנית המפורטת לתת המתחם, או תכנית השלד לתת המתחם, תידון לאחר קבלת התייחסות ועדת השימור במועצה המקומית.</p> <p>ג. כל תכנית מפורטת תיערך בזיקה לאופיו ההיסטורי והחלקאי-כפרי של תת-המתחם בו היא מצויה.</p> <p>ד. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 3 יח"ד לדונם.</p> <p>ה. גובה המבנים יהיה עד 2 קומות.</p> <p>ו. אחוז הבניה המותרת במגרש - עד 48%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>ז. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>ח. לאחר אישור תכניות מפורטות לתוספת יחידות דיור העולה על 100 יח"ד בתת-המתחמים 17A ו-17C גם יחד, בנוסף למאושר בתכניות תקפות - תקבע תכנית מפורטת תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין פיתוח יחידות דיור נוספות לבין הרחבת הדרך בתא שטח 813, וסלילת קטע הדרך בתא שטח 853 עד חיבורה עם דרך הנדיב, בתיאום עם משרד התחבורה.</p>	

<p>3. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>א. תכנית מפורטת בתת מתחם <u>17A</u> תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת-מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 10 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים בשטח זה הינו כ- 5 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת בתת מתחם <u>17B</u> תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת-מתחם זה לשצ"פים בשטח הינו כ- 1 דונם וזאת בהתאם לתכניות תקפות.</p> <p>ג. תכנית מפורטת בתת מתחם <u>17C</u> תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים בתת מתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 4 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 14 דונם, וזאת בהתאם לתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>4. זכויות בניה למתחם <u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u></p> <p><u>תת מתחם 17A</u> מגורים - 32,000 מ"ר. מסחר שכונתי - 400 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור - 11,400 מ"ר.</p> <p><u>תת מתחם 17B</u> מגורים - 16,000 מ"ר. מסחר שכונתי - 200 מ"ר.</p> <p><u>תת מתחם 17C</u> מגורים - 32,000 מ"ר. מסחר שכונתי - 400 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור - 4,200 מ"ר.</p>	
<p>5. תאי שטח עם הנחיות מיוחדות 174, 175, 176, 177</p> <p>א. בתכנית המפורטת יותר תמהיל יח"ד, ובתנאי שהצפיפות הממוצעת לכל תת המתחם לא תפחת מ-3 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. בתכנית המפורטת לתא שטח 177 תותר גמישות בקביעת קו הגבול המערבי של הבינוי למגורים, והסטתו מערבה עד 10 מ' בכל החלקות הכלולות בתא שטח זה.</p>	
<p>6. רחוב מגד (תא שטח 115) וגן עוז (תא שטח 112)</p> <p>א. תכנית מפורטת להרחבת רוחב הרחוב והמיסעה בדרכים קיימות, או שינוי תוואי המיסעה, תלווה בחוות דעת אדריכל נוף/יועץ שימור לעניין שימור עצים ושדירות עצים ובדבר הפיתוח המוצע.</p> <p>ב. במבנים הגובלים ברחוב - בחזית המגרש כלפי הרחוב ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים ע"פ המאוסר.</p> <p>ג. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות נמוכות.</p> <p>ד. תשמר הצמחייה הקיימת ברחוב ובנטיעות חדשות תינטע צמחיה דומה.</p>	

<p>מתחם 18</p> <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>6.15.19</p>
---	----------------

<p>1. הוראות</p> <p>א. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית – עד 5 יח"ד לדונם. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה לאשר צפיפות עד 9 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. גובה המבנים - עד 3 קומות. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה לאשר עד 5 קומות.</p> <p>ג. אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 70%. בתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה להגדיל ב-30% את אחוז הבניה המותרת במגרש. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>ד. בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (3). בתכניות אלו ניתן יהיה להוסיף עד 18% לאחוז הבניה המותרת במגרש, מעבר למפורט בסעיף 6.15.19 ס"ק (1) ג' לעיל ולהגיע לצפיפות של 8 יח"ד לדונם</p> <p>ה. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p>	
<p>2. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 106 דונם וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 85 דונם, וזאת בהתאם למפורט בתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p>	
<p>3. זכויות בניה למתחם</p> <p><u>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים</u></p> <p>מגורים - 560,000 מ"ר</p> <p>מסחר שכונתי - 5,100 מ"ר</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור - 127,200 מ"ר</p>	
<p>4. רחוב הגאון (תא שטח 101)</p> <p>א. בתכניות מפורטות חדשות, גובה המבנים הגובלים ברחוב יהיה עד 2 קומות.</p> <p>ב. במבנים הגובלים ברחוב - בחזית המגרש כלפי הרחוב ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים ע"פ המאושר.</p> <p>ג. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות נמוכות.</p>	

<p>מתחם 19</p> <p>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>	6.15.20
<p>1. כללי</p> <p>א. המתחם מורכב מתת-המתחמים 19.1-19.10, להם ניתנו הוראות נפרדות להלן.</p> <p>ב. סעיף 6.15.20 ס"ק 2 להלן תקפים לכל המתחם, אלא אם נאמר אחרת בסעיפים 6.15.20 (3-13) המתייחסים לתת-מתחמים ו/או תאי שטח ספציפיים.</p>	

<p>2. עקרונות תכנון</p> <p>א. לכל תת-מתחם תוכן תכנית מפורטת שתחול על כל שטחו ושתערך בהתאם להוראות תכנית זו. לחילופין, ניתן יהיה להכין לכל תת מתחם תכנית שלד, בהתאם להוראות תכנית זו, שתערך לכל שטחו ושתאושר על ידי מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. תכנית השלד המאושרת תהווה בסיס לאישור תכנית מפורטות נקודתיות לחלקים מתת-המתחם.</p> <p>ב. בתכנית מפורטת / תכנית שלד לתת-מתחם תינתן התייחסות לביצוע ושדרוג הדרכים במרכז המושבה.</p> <p>ג. תינתן עדיפות לתכנון החניה כחניה תת קרקעית, כחלק ממדיניות של העדפת הולך הרגל על פני כלי רכב במתחם זה.</p> <p>ד. הקצאת שטחי הציבור תהיה בהתאם למפורט בתכניות תקפות, פרט לתא שטח 410 המיועד על פי תכנית תקפה למסחר וייעודו ישונה לשצ"פ ותא שטח 411 המיועד בתכנית תקפה למבנים ומוסדות ציבור ויעודו ישונה לשצ"פ.</p> <p>ה. בכל תת-מתחם שבו יעוד הקרקע העיקרי הוא מגורים ומסחר ירוכו המסחר לאורך ובחזית הרחובות בקומות מסחריות מתחת למגורים או בקדמת המגורים. זאת אלא אם נאמר אחרת בהוראות הספציפיות לתת המתחם.</p> <p>ו. על אף האמור בסעיפים 6.15.20 ו-12-3 להלן, בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (3). בתכניות הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הנדיב, או גובלות בה, יהיו הצפיפות, גובה המבנים והוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.15.22 (2).</p> <p>האמור לעיל לא יחול אם בהוראות הספציפיות לתת המתחם נקבעו צפיפויות, גובה ושטחי בניה גבוהים יותר.</p> <p>ז. על אף צפיפות המגורים המותרת בכל אחד מתתי מתחם 19, כמפורט להלן, תותר הגדלת צפיפות המגורים לצורך תוספת יחידות דיור קטנות בתתי מתחמים אלו, עד 25%, במסגרת זכויות הבנייה הקבועות בתכנית זו. תכנית לתוספת יחיד קטנות כאמור, תקודם בתנאי שתציג פתרונות לצרכי ציבור, תחבורה, חניה ותשתיות.</p>	
<p>3. הנחיות מיוחדות לתאי שטח:</p> <p>א. תא שטח 752: על אף האמור בתכנית תקפה, יהה יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות מגורים ומסחר.</p> <p>ב. תא שטח 755: על אף האמור בתכנית תקפה, יהה יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות מגורים. חזית מסחרית תותר לכיוון רחוב השדה ורחוב הנדיב.</p> <p>ג. תא שטח 753: מבנה ציבור לשימור "האמפי" בתא שטח זה יתוכנן בהתאם להוראות נספח השימור.</p> <p>ד. תא שטח עם הנחיות מיוחדות 411 "שמורת החורש":</p> <p>1) על אף האמור בתכנית תקפה, יהה יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות שצ"פ, והשימוש העיקרי יקבע כשטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>2) תכניות מפורטות בתא השטח יתנו דגש על שימור וטיפוח הצמחייה הטבעית והנגשתה לציבור ולא תותר כל בניה.</p> <p>3) תיאסר כניסת כלי רכב לתחום האתר, למעט לצרכי תחזוקה.</p> <p>4) תכניות מפורטות בתא השטח ילוו בחוות דעת בעל מקצוע בתחום לנושא שימור ושיקום ערכי הטבע הקיימים במקום.</p> <p>ה. תא שטח 410: על אף האמור בתכנית תקפה יהה יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות שצ"פ.</p> <p>ו. תאי שטח 418 ו-408 (שצ"פ הוואדי): יותרו מתקני ניקוז ואלמנטי מים המשתלבים בציר הוואדי, באופיו הטבעי ובשימושי נופש בחיק הטבע.</p>	
<p>4. תת מתחם 19.1</p>	

<p>א. <u>הוראות</u></p> <p>(1) יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה מגורים. (2) החזית לרחוב האורנים תפותח באופי של טיילת עם חזית מסחרית בזיקה אל שצ"פ הואדי, הכוללת חזיתות מסחריות ומדרכה ברוחב מינימלי של 4 מ'. לא תתאפשר חניית כלי רכב בשפת הרחוב הסמוכה לאזור הבנוי. (3) צפיפות המגורים הממוצעת - עד 6 יח"ד לדונם. (4) גובה המבנים עד 5 קומות. (5) אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 85%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 4-2. (6) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה. (7) החזית לרחוב הנדיב תתוכנן בהתאם לקבוע בסעיף 6.15.22 (2).</p> <p>ב. <u>שטחי קרקע לצרכי ציבור</u> תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה לשצ"פים הינו כ- 2 דונם וזאת בהתאם למפורט בתכניות תקפות.</p> <p>ג. <u>זכויות בניה</u> שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים : מגורים - 35,000 מ"ר שטח עיקרי</p>	<p>5. תת מתחם 19.2</p>
<p>א. <u>הוראות</u></p> <p>(1) יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה מגורים ומסחר. (2) צפיפות המגורים הממוצעת בתחום תת-מתחם זה - 8 יח"ד לדונם. (3) גובה המבנים - עד 3 קומות בחזית הרחובות בהם מותרת חזית מסחרית ועד 6 קומות בעורף המגרשים. (4) אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 88%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 4-2. (5) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה. (6) המסחר ירוכז ככל הניתן לאורך רחוב הדקלים ודרך הבנים, לאורכם תותר קומה מסחרית וככל הניתן ישולב בחזיתה מעבר מקורה (קולונדה) שיותר לבניה בקו בנין 0, וברוחב רחב.</p> <p>ב. <u>זכויות בניה</u> שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים : מגורים - 22,000 מ"ר מסחר - 3,500 מ"ר</p>	

6. תת מתחם 19.3	
א.	<p><u>הוראות</u></p> <p>יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה שצ"פ. זאת למעט תא שטח 761 בו יעוד הקרקע העיקרי יהיה מסחר ותא שטח 753 בו יעוד הקרקע העיקרי יהיה מבנים ומוסדות ציבור; בתאי שטח אלה החזית לרחוב המעלה תפותח באופי של טיילת בזיקה אל שצ"פ הוואדי, הכוללת חזיתות מסחריות ומדרכה רחבה.</p> <p><u>שטחי קרקע לצרכי ציבור</u></p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 3 דונם לבנייני ציבור וסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 44 דונם וזאת בבהתאם למפורט בתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p><u>זכויות בניה</u></p> <p>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים: מסחר בתא שטח 761 - 1,700 מ"ר. מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 753 - 6,000 מ"ר.</p>
7. תת מתחם 19.4	
א.	<p><u>הוראות</u></p> <p>(1) על אף האמור בתכנית תקפה, בתת-מתחם זה יעוד הקרקע העיקרי יהיה מגורים ומסחר.</p> <p>(2) המסחר ירוכז לאורך ובחזית הוואדי, ועיקרו יהיה באופי של הסעדה, בילוי ותרבות.</p> <p>(3) בתא שטח 752 - החזית לרחוב המעלה תפותח באופי של טיילת בזיקה אל שצ"פ הוואדי, הכוללת חזיתות מסחריות ומדרכה רחבה.</p> <p>(4) התכנון האדריכלי יערך בזיקה אל שצ"פ הוואדי. לדוגמא – מרפסות המגורים או אזורי הסעדה חיצוניים יפנו אל הוואדי.</p> <p>(5) בגבול המערבי של תת-מתחם 19.4, בין תאי שטח 410 ו-207 לבין תא שטח 752, תתוכנן דרך מאספת לחיבור דרך למרחב ורחוב הדרור. בתכנון המפורט לדרך יעשה כל מאמץ שלא לפגוע בעצים קיימים ובחורשות קיימות.</p> <p>(6) צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 6 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>(7) גובה המבנים - עד 3 קומות בחזית הוואדי, ועד 5 קומות בעורף המגרשים.</p> <p>(8) אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 85%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>(8) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>(9) בתכנית מפורטת לתת המתחם / תכנית שלד לתת המתחם יקבעו תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין פיתוח יחידות דיור בתת המתחם לבין ביצוע דרך בגבול המערבי של תת המתחם (מסומנת בנספח התחבורה המנחה שהינו חלק ממסמכי תכנית זו).</p> <p><u>זכויות בניה</u></p> <p>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים: מגורים - 21,000 מ"ר מסחר - 3,700 מ"ר, מתוך כך יותרו עד 30% למשרדים.</p>

8. תת מתחם 19.5	
<u>הוראות</u>	א.
1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מגורים.	
2) צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 6 יח"ד לדונם נטו.	
3) גובה המבנים – עד 5 קומות.	
4) אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 85%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 4-2.	
5) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.	
6) בתכנית מפורטת לתת המתחם / תכנית שלד לתת המתחם יקבעו תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין פיתוח יחידות דיור בתת המתחם, בכמות העולה על 50% מהקיבולת שלו לפי תכנית המתאר, לבין ביצוע הדרכים ברחוב השומר, הנוטר והגלעד (המסומנים בנספח התחבורה המנחה שהינו חלק ממסמכי תכנית זו) בהתייחס להנחיות נספח התחבורה המנחה שהינו חלק ממסמכי תכנית זו.	
<u>זכויות בניה</u>	ב.
שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים:	
מגורים - 28,000 מ"ר	

9. תת מתחם 19.6	
<p>א. הוראות</p> <p>(1) לא תדרש תכנית כוללת או תכנית שלד לכל תא השטח. תכניות נקודתיות בתחומו יערכו בראיה כוללת בהתייחס לכלל תא השטח ומרכז המושבה.</p> <p>(2) בתכנית מפורטת בתת מתחם זה יקבעו תנאים להיתר בניה אשר יקשרו בין פיתוח יחידות דיור בתת המתחם, בכמות העולה על 50% מהקיבולת שלו לפי תכנית המתאר, לבין ביצוע הדרכים ברחוב השומר, הנוטר והגלעד (המסומנים בנספח התחבורה המנחה שהינו חלק ממסמכי תכנית זו) בהתייחס להנחיות נספח התחבורה המנחה שהינו חלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>תא שטח 763</p> <p>(3) יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה עירוני מעורב.</p> <p>(4) צפיפות המגורים הממוצעת בתחום תת-מתחם זה - עד 14 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>(5) גובה המבנים - עד 9 קומות. חזית המבנים לאורך רחוב הבנים והדקלים תהיה בגובה של עד 4 קומות, ניתן יהיה לבנות לגובה גבוה יותר בנסיגה מחזית הרחוב.</p> <p>(6) אחוז הבניה המותרת במגרש - עד 155%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 4-2.</p> <p>(7) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>(8) עקרונות תכנון</p> <p>א. לפחות 20% מסך המסחר במתחם ירוכזו בקומה מסחרית לאורך רחוב הדקלים ורחוב הבנים. בנוסף יותר מסחר בחצרות פנימיות.</p> <p>ב. לאורך הקומה המסחרית לאורך רחובות הדקלים והבנים יבנה מעבר מקורה (קולונדה) בקו בנין 0, ברוחב מינימאלי של 3 מ'.</p> <p>ג. ברחוב הבנים (במרכז הרחוב או באחד מצדדיו) תשמר רצועה או רצועות פתוחות ומגוננות, באופי של שדרה, במקביל לציר דרך הבנים. רוחב הרצועה הפתוחה יהיה 9 מ' לכל הפחות.</p> <p>ד. תתוכנן חניה ציבורית לרכב הכוללת לכל הפחות 25 מקומות חניה לרווחת הציבור הרחב.</p> <p>ה. חיבור דרך הבנים לרחוב השומר יעשה בצורה שתקל על תנועת הולכי רגל לאורך דרך הבנים.</p>	<p>א. הוראות</p> <p>(9) יעוד הקרקע העיקרי בתכניות מפורטות יהיה מסחר.</p> <p>(10) גובה המבנים עד 6 קומות בעורף, ובניה נמוכה יותר בחזית כלפי רחוב הדקלים.</p> <p>(11) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה גובה מבנים גבוה יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים לפי התכנית התקפה.</p> <p>ב. שטחי קרקע לצרכי ציבור</p> <p>תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שסך השטחים המוקצים לשצ"פים הינו כ- 1 דונם וזאת בבהתאם למפורט בתכניות תקפות ולנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ג. זכויות בניה</p> <p>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים:</p> <p>מגורים - 24,000 מ"ר</p> <p>מסחר - 20,600 מ"ר</p>
תא שטח 764	

10. תת מתחם 19.7

<p>א. עקרונות תכנון</p> <p>(1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מסחר, משרדים ומסחר או מגורים ומסחר.</p> <p>(2) המסחר ירוכז בחזית מסחרית לאורך הרחובות הדקלים, הבנים, האורנים, גלעד, וכן בעורף המגרשים הפונים לרחבת "השוק הישן", שהינו מבנה לשימור.</p> <p>(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.</p> <p>(4) לאורך הרחובות הבנים והדקלים יבנה מעבר מקורה (קולונדה) בגבול תא השטח בו יותר לבנות בקו בנין 0 ברוחב מינימאלי של 4 מ'.</p> <p>(5) בתאי שטח 759 ו-760 - החזית לרחוב האורנים תפותח באופי של טיילת בזיקה אל שצ"פ הואדי, הכוללת חזיתות מסחריות ומדרכה רחבה.</p> <p>ב. הוראות:</p> <p>(1) צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 6 יח"ד לדונם.</p> <p>(2) גובה המבנים - עד 3 קומות בחזית הרחובות בהם מותרת חזית מסחרית ועד 5 קומות בעורף המגרשים.</p> <p>(3) אחוז הבניה המותרת במגרש - עד 85%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4.</p> <p>(4) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>ג. זכויות בניה</p> <p>שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים: מגורים - 14,000 מ"ר מסחר ומשרדים - 18,000 מ"ר</p>	
---	--

11. תת מתחם 19.8	
<p>א. עקרונות תכנון</p> <p>1) בתכניות מפורטות יעודי הקרקע העיקריים יהיו מבני ציבור ו/או שצ"פ. 2) התכנון לאורך דרך הנדיב יהיה בהתייחס להוראות ס' 6.15.22.2 להלן. 3) ברחוב הבנים (במרכז הרחוב או באחד מצדדיו) תשמר רצועה או רצועות פתוחות ומגוננות, באופי של שדרה, במקביל לציר דרך הבנים - במרכז הדרך או בצד הדרך. רוחב הרצועה הפתוחה יהיה 9 מ' לכל הפחות. 4) בתא שטח 751 יפותח חניון תת קרקעי לרווחת הציבור הרחב. 5) גובה המבנים – עד 4 קומות. 6) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה גובה מבנים גבוה יותר, יהיה גובה המבנים לפי התכנית התקפה.</p> <p>ב. שטחי קרקע לצרכי ציבור תכנית מפורטת במתחם זה תופקד בתנאי שלא שסך השטחים המוקצים במתחם זה לצורכי ציבור הינו כ- 51 דונם וזאת בהתאם למפורט בתכניות תקפות ובהתייחס לנספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>ג. זכויות בניה שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים : מבנים ומוסדות ציבור – 61,200 מ"ר. במידה ומוסד תכנון יחליט להקים את התיאטרון העירוני במתחם 13 יהיו זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור 57,600 מ"ר.</p>	
12. תת מתחם 19.9	
<p>א. הוראות</p> <p>1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מגורים. 2) יותר מסחר בחזית מסחרית לאורך רחוב השדה והנדיב. 3) צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית - עד 6 יח"ד לדונם. 4) גובה המבנים עד 5 קומות. 5) אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 85%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש כמפורט בסעיף 6.14.4 ס"ק 2-4. 6) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.</p> <p>ב. זכויות בניה שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים מגורים – 14,000 מ"ר מסחר – 1,000 מ"ר</p>	
13. תת מתחם 19.10	
<p>א. הוראות</p> <p>1) בתכניות מפורטות יעוד הקרקע העיקרי יהיה מסחר. 2) גובה המבנים - עד 3 קומות. 3) על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה גובה מבנים גבוה יותר, יהיה גובה המבנים לפי התכנית התקפה.</p> <p>ב. זכויות בניה שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים : מסחר – 7,000 מ"ר</p>	
מתחם 20 - מבני משק	6.15.21
<p>המתחם ממוקם בדרום-מערב המושבה, סמוך לכניסה מדרך מס' 65, ומיועד לעיבוד חקלאי, למבנים חקלאיים, לתעשייה חקלאית, לשירותים המשמשים את מבני המשק, וכן מרכז מבקרים הנלווה לפעילות העיקרית שהיא תעשייה חקלאית, ולשימושים נוספים המותרים על פי תכניות תקפות.</p>	

<p>1. עקרונות תכנון</p> <p>א. גובה המבנים – עד 3 קומות.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה גובה מבנים גבוה יותר, יהיה גובה המבנים לפי התכנית התקפה.</p> <p>ג. בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את היות המבנים סמוכים לשער ליישוב, ואת אופיו הכפרי של היישוב.</p> <p>ד. ישולבו עצי צל במגרשי החניה.</p>	
<p>2. זכויות בניה למתחם שטחים עיקריים ליעודי הקרקע השונים: מבני משק - 82,500 מ"ר. עבור מרכז מבקרים - 150 מ"ר</p>	

6.15.22 הוראות לצירים לעיבוי עירוני	
<p>1</p> <p>התכנית מציעה ארבעה צירים לעיבוי עירוני:</p> <p><u>ציר א'</u> - 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, באינטנסיביות בינונית.</p> <p><u>ציר ב'</u> - דרך הבנים-דרך למרחב, הרחוב המרכזי המחבר 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> <p><u>ציר ג'</u> - רחוב המייסדים בכרכור, הכוונה לעבות את המגורים לאורך הרחוב ולאפשר חזית מסחרית.</p> <p><u>ציר ד'</u> - רחוב המושב בכרכור, הכוונה לעבות את המגורים והמסחר לאורך הרחוב ולאפשר חזית מסחרית.</p>	
<p>2 ציר א' - דרך הנדיב</p>	
<p>א. גבולות הציר לתכנון הינם מצומת הכניסה למתחם 13 בדרום היישוב ועד קצה האזור הבנוי בצפון (אזור התעסוקה ממזרח לדרך / בית החולים הגריאטרי ממערב לדרך).</p>	
<p>ב. תכניות מפורטות הכוללות בתחומן קטעים מדרך הנדיב, או גבולות בה, יערכו בהתייחס לעקרונות התכנון הבאים:</p>	
<p>1. ישמרו שדירות העצים ההיסטוריות לאורך דרך הנדיב.</p> <p>2. גובה המבנים - עד 4 קומות בקו הבניה הראשון הגובל בדרך הנדיב, או כפי שנקבע בהוראות המתחם - הנמוך מבין השניים. במתחמים בהם מותרים מבנים הגבוהים מ-4 קומות - יותרו המבנים הגבוהים יותר בעומק המגרשים ולא בקו הבניה הראשון הגובל בדרך הנדיב.</p> <p>3. עקרונות פיתוח הרחוב:</p> <p>א. ככל שניתן יקבעו אמצעים למיתון תנועה לאורך דרך הנדיב, בקטע שבין רחוב תדהר לכניסה למתחם 13.</p> <p>ב. העדפה להולכי רגל ורוכבי אופניים, ומתן הנחיות להקמת נתיבי אופניים והליכה רגלית, סלולים מופרדים ובטיחותיים שיקושרו לדרכי הליכה ואופניים אחרות ביישוב ובמרחב הסמוך לו.</p> <p>ג. אופי ירוק של הדרך, כולל נטיעות וצמחיה, אזורי שהיה וספסלים, ואמצעים לשימור וטיפול של שדרת העצים ההיסטורית לאורך דרך הנדיב, התייחסות לעצים בוגרים ולנטיעות בחלקים אחרים של הדרך.</p> <p>ד. אמצעים לשימור של הציריות הישרה של דרך הנדיב, כמאפיין ייחודי מרכזי, בעל ערך מורשת.</p>	

	<p>4. הנגישות למגרשים :</p> <p>א. תנתן עדיפות לכניסות למגרשים מדרכים פנימיות עורפיות ולא ישירות מדרך הנדיב.</p> <p>ב. הכניסה למגרש תתבצע במקום מוגדר. ככל שניתן תוגדר כניסה אחת לכל שני מגרשים.</p> <p>5. בבינוי ועיצוב המרחב כלפי הרחוב יינתן ביטוי לנושאים הבאים :</p> <p>א. מרבית חזית המגרש תחסם לכניסת כלי רכב ותשמש כדופן מוגדרת לרחוב.</p> <p>ב. קביעת הוראות לגבי גידור המגורים בגבול עם דרך הנדיב, כולל התייחסות לגובה הגדרות והעיצוב שלהן.</p> <p>ג. בחזיתות המגרשים גובה הקירות התומכים יהיה נמוך. במקרים בהם שיפוע הקרקע גדול, תפותח חזית המגרש בדרוג.</p>
3	<p>ציר ב - דרך הבנים-דרך למרחב</p> <p>א. תחום הציר לתכנון הינו משדרות הציונות במערב ועד רחוב המושב במזרח, כמסומן בתשריט.</p>
	<p>ב. תכניות מפורטות לתוספת מגורים, מבני ציבור או מסחר, הכוללות בתחומן קטעים מדרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, יערכו בהתייחס לעקרונות הבאים :</p> <p>1. במגרשים הגובלים בציר - צפיפות בניה ממוצעת לתכנית - 8 יח"ד לדונם או כפי שנקבע במתחם התכנון הרלוונטי, הגבוה מבין השניים.</p> <p>2. במקרה שהתכנית כוללת בניה בצפיפויות שונות ו/או בניה של מבנים שאינם בחזית כלפי הציר- תרוכז הבניה הצפופה בחזית לאורך דרך הבנים-למרחב.</p> <p>3. גובה המבנים עד 6 קומות או כפי שנקבע במתחם התכנון הרלוונטי במקרה ונקבע בו גובה גבוה יותר, הגבוה מבין השניים.</p> <p>4. במקרה שהתכנית כוללת בניה בגבהים שונים – תרוכז הבניה הגבוהה לאורך דרך הבנים-למרחב.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות או גובה מבנים גבוה יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים לפי התכנית התקפה.</p> <p>6. קו הבנין הקדמי יקבע בתכניות המפורטות באופן שיבטיח חזית רחוב ברורה ומוגדרת מבחינה אורבנית.</p> <p>7. חזיתות המבנים יפנו אל הדרך ויתוכננו מתוך זיקה אליה כך שהמבנים ישמשו דופן לחלל הרחוב.</p> <p>8. בבינוי ועיצוב המרחב כלפי הרחוב יינתן ביטוי לנושאים הבאים :</p> <p>א. בחזיתות המגרשים גובה הקירות התומכים יהיה נמוך. במקרים בהם שיפוע הקרקע גדול, תפותח חזית המגרש בדרוג.</p> <p>ב. בפיתוח מוסדות ציבור הסמוכים לדרך, תופנה הכניסה הראשית אל דרך הבנים- למרחב, תוך פיתוח רחבות כניסה וכיכרות התכנסות המזמינות פעילות הולכי רגל לאורך הרחוב. במידת האפשר יש ליישם הוראה זו גם במסגרת שיפוץ והתחדשות מוסדות קיימים.</p> <p>9. עקרונות לפיתוח הרחוב :</p> <p>א. פיתוח הרחוב יכלול נתיבי אופניים והליכה רגלית, סלולים מופרדים ובטיחותיים שיקושרו לדרכי הליכה ואופניים אחרות ביישוב ובמרחב הסמוך לו.</p> <p>ב. פיתוח הרחוב יכלול רצועות גינון אחת או יותר ברוחב מינימאלי כולל של 5 מ' לכל אורך הדרך- במרכז הדרך או לצידה. הגינון יכלול נטיעת עצי צל לאורך המדרכות.</p> <p>ג. הפיתוח יכלול ריהוט רחוב לרווחת הולכי הרגל.</p>
4	<p>ציר ג – רחוב המייסדים</p> <p>א. תחום הציר לתכנון הינו מדרך הבנים בצפון ועד רחוב נעורים בדרום, כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. הוראות תכנון : כמפורט עבור תאי שטח 158, 193, 159, 160, 161 בסעיף 6.15 במתחמי תכנון 9 ו-14.</p>

5	ציר ד – רחוב המושב
א.	תחום הציר לתכנון הינו מדרך הבנים בצפון ועד רחוב אחוזה בדרום, כמסומן בתשריט.
ב.	הוראות תכנון: כמפורט עבור תאי שטח 158, 193, 159 בסעיף 6.15 במתחם תכנון 9.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

כמפורט בסעיף 6.15 למתחמי התכנון השונים.

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
ועדת היגוי בינמשרדית		תאריך:	
שם:	חתימה:	מספר תאגיד:	
תאגיד/שם רשות מקומית:		500101761	רשות מקרקעי ישראל
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
אילן פליקס איזן		מספר תאגיד:	
תאגיד:		515009116	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
רשות מקרקעי ישראל ואחרים		500101761	שם:
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	