

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0643700

שינוי הוראות בניה בגוש 10074 חלקה 265 - מבנה משולב מסחר ומגורים



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
05/12/2018

להפקיד את התכנית  
 27/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 10074, חלק מחלקה 265 ברחוב המייסדים, פרדס חנה כרכור. החלקה ממוקמת במתחם 9, תת מתחם 159 מתכנית המיתאר המאושרת לפח"כ, בליבו של רחוב המייסדים המשמש כעמוד השדרה הראשי של כרכור. רחוב המייסדים עובר שינויים התפתחותיים ותהליכים של התחדשות עירונית ומאופיין בתמהיל בינוי מגוון, כולל שימושי מגורים מגוונים של בניה רוויה וצמודת קרקע לצד שימושי ציבוריים ומסחריים שעיקרם מסחר אלטרנטיבי, בילוי ופנאי. התכנית כוללת הגדלת זכויות הבניה, מס' קומות ומס' יח"ד המותרות עבור הקמת מבנה משולב בן 4 קומות הכולל: קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות למגורים בנות 5 יח"ד, ברוח תכנית המתאר המאושרת ותכנית הבינוי שהוכנה מכוחה לרחוב המייסדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10074 חלקה 265- מבנה משולב  
מסחר ומגורים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

308-0643700 מספר התכנית

0.812 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
199300	קואורדינאטה X
708780	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש המצוי בצמוד ומצפון לבית מס' 47 ברחוב המייסדים, כרכור.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המייסדים	פרדס חנה-כרכור

שכונה כרכור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק		265

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



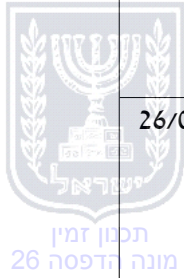
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 18
17/12/1981	620	2772	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 252 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 252
16/05/1996	3369	4409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 374 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 374
15/08/2017	8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
04/12/2000		4939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 960 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ ש/ 960 ו



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יניב טלמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יניב טלמון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		11/02/2019	יניב טלמון	14: 22 06/03/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/05/2018	יניב טלמון	15: 27 13/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רינה גוב			פרדס חנה- כרכור	הדרים (1)				
	פרטי	דוד עזרא			פרדס חנה- כרכור	הדרים				smad_ezra@walla.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: הערה - מס' ת.ז של רינה גוב-05325282, לא ניתן להקלדה במערכת..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רינה גוב			פרדס חנה- כרכור	הדרים				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	דוד עזרא			פרדס חנה- כרכור	הדרים				smad_ezra@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יניב טלמון	11695636		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד ושימוש מסחרי, קביעת הוראות בינוי, שימושים וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי ועיצוב, בהתאם לתכנית בינוי אדריכלית לרחוב המייסדים.

2. תוספת שימושי מסחר בקומת הקרקע.

3. תוספת קומות ע"פ תכנית המיתאר המאושרת- בסה"כ 4 קומות (3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית).

3. תוספת יח"ד- מוצע 5 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית + יח"ד אחורית, בסה"כ 6 יח"ד.

4. תוספת שטחי בניה לשטחים עיקריים.

5. תוספת שטחי שירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	100

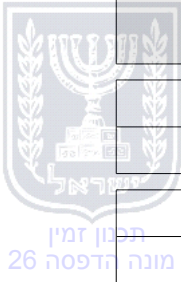
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	811.68	100
סה"כ	811.68	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	811.68	100
סה"כ	811.68	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, מסחר	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. קומת הקרקע - יותרו שימושי מסחר, בילוי, פנאי, בתי קפה, מסעדות, בתי מרקחת, מועדונים, מספרות, מכוני יופי וכל שימוש ציבורי אחר שלא מהווה מטרד, לאישור הועדה המקומית. שימושי מגורים יותרו בקומת הקרקע בעורף המגרש.</p> <p>3. קומה 1,2,3- מעל לקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים-                      א. מגורים.                      ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ולשימוש המתגוררים בנכס בלבד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

(מ"ר)	(מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
		6	3	3	2	(3) 7	1				(2) 37	120	(1) 812	מבנה עורפי	מגורים ב'	מגורים ב'	
(9) 80	(8) 8	6	3	(7) 3	(6) 4	(5) 15.5	5	50			(4) 315	515	812	מבנה קדמי משולב מסחר ומגורים	מגורים ב'	מגורים ב'	
	(8) 8	6	(11) 3	(7) 3	(6)	15.5		50			(10) 32	100	812		מסחר	מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)					
				מגורים ב'	מגורים ב'
				מגורים ב'	מגורים ב'
				מסחר	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש הכללי משותף עבור המבנה הקדמי והמבנה העורפי..

(2) 15 מ"ר עבור חניה מקורה, 10 מ"ר עבור מחסן דירתי, 12 מ"ר עבור ממ"ד.

(3) 7 מ' בגג שטוח, 8.5 מ' בגג משופע.

(4) 20 מ"ר מדרגות לקומה- סה"כ 80 מ"ר, קומת עמודים מפולשת עד 50 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ליח"ד סה"כ 60 מ"ר, אחסנה לפי 10 מ"ר ליח"ד סה"כ 50 מ"ר עבור 5 יח"ד.

15 מר חניה מקורה עבור יח"ד - סה"כ 75מ"ר.

(5) גובה זה כולל טכני ומערכות.

(6) בסה"כ 4 קומות-

קומת קרקע + 3 קומות למגורים..

(7) קו בנין צידי דרומי לחלקה 266- יותר בינוי בקו 0 בהסכמת שכן בקומת הקרקע בלבד, לצורך יצירת חזית מסחרית רציפה. עומק האגף בקיר משותף יוגבל לעד 6 מ'..

(8) תותר הבלטת קומות 01,02 ב 3 מ' מעבר לקו בנין קדמי (מרחק של 5 מ' מקו המגרש הקדמי) לצורך יצירת הצללה בדופן המסחרית.

(9) בנוסף על השטח העיקרי יותרו עד 80 מ"ר למרפסות- לפי 16 מ"ר ליח"ד..

(10) 20 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"מ.

(11) ישמר מעבר ברוחב 3 מ' לפחות לכל אורך המגרש עבור המבנה העורפי במגרש, לאורך החזית הצפונית (בצמוד לחלקה 118), בעתיד תבוצע כניסה ויציאה משותפת עם חלקה 118 ברוחב כולל של 6 מ' 3)

מ' מכל חלקה), בהתאם להנחיות תכנית בינוי אדריכלית לרחוב המייסדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**אדריכלות**

כללי

חזיתות המבנים הפונים לדרך, יעוצבו באופן מוקפד ואסתטי, בחומרים עמידים ואיכותיים. בחזיתות הנ"ל, יש להימנע ככל הניתן מהפניית פונקציית שירות כגון: מעליות, מדרגות, כניסה לחניונים וכד'.

א. היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.

ב. בגבול מגרשי המגורים לאורך הדרכים ולשטחים הציבוריים הפתוחים, תותר גדר בנויה מחומר איכותי, שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ, מפני הקרקע הסופית.

ג. מפלס הכניסה של קומת המבואה (לובי) לא תעלה על יותר מ- 60 ס"מ ממפלס המדרכה, מדוד מאמצע חזית המבנה הפונה לרחוב. עיצוב הלובי יהיה משולב באלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב.

ד. צנרת

תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, ניקוז, מים, ביוב ומיזוג אויר על קירות הביניים.

כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.

ה. מיכלי גז ודלק

יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ו. כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.

התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. ז. מזגנים

הבקשה להיתר בנייה תכלול מיקום מוסדר ומוסתר למעבי המזגנים. עיצוב המסתור יהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה. לא יותר מיקום אחר למעבים. תצורף חוות דעת של יועץ אקוסטי לעניין הבטחת מניעת מטרד אקוסטי ממעבי המזגנים.

ח. כביסה

מתקנים לתליית כביסה יוסתרו. המסתורים יהוו חלק מהפתרון העיצובי של הבניין כאלמנט אדריכלי רציף לאורך כל הקומות, בנוי מחומרים קשיחים ועמידים.

לא יותר מסתורים דירתיים בודדים.

**6.2**

**אדריכלות**

ד. רעש

מפלס רעש אשר מקורו בתכנית, יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-1990, הן בתוך אזור התעסוקה והן בשימושים הרגישים בסביבה. תנאי להיתר בניה למתקן/שימוש הגורם לרעש יהיה הצגת דו"ח רעש, אשר מראה מעל לכל ספק כי לא צפוי ממנו מטרד רעש לסביבתו, כמוגדר בתקנות הרלוונטיות.

ו. חומרים מסוכנים

יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח ע"פ דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.

ז. אחסנה

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>אדריכלות</b></p>
<p>לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים או לגרום למטרד אבק.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>מס' החניות עבור יח"ד הכלולות בתכנית ועבור המסחר בקומה הראשונה יקבעו בהתאם לתקן חניה ארצי בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה למסחר יהיה כדלקמן:  א. מקורות אנרגיה יותר שימוש בחשמל, גז בלבד.  ב. זיהום אוויר  לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, פרט לפליטה הנובעת מהשימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור בזמן חירום.  ג. ריח  לא יותרו בשטח התכנית שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח לסביבה, כמוגדר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה או תקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  ___ מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ___ מציר הקו.  א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ'  ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ'  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ'  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'  ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ'  ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו: 35 מ'  ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'  ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'  ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל  י. ארון רשת: 1 מ'  יא. שנאי על עמוד: 3 מ'  הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על עליון עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.  המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.  אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת</p>	



<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מש' הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</li> <li>2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית.</li> <li>3. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</li> <li>4. סידור סילוק אשפה יתואם לפי הוראות והנחיות הרשות המקומית, בשטח המגרש ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</li> </ol>



<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> </ol>

<b>6.8</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.

<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ, קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>ב. תנאי לעקירת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</li> </ol>





<p style="text-align: center;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.11</b></p>
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.12</b></p>
<p>תנאי לאכלוס וקבלת טופס 4 יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.13</b></p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סיום הביצוע של שדרוג קו הביוב המאסף למט"ש עין שמר.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>4. סידור סילוק האשפה, פינוי פסולת הבניה ועודפי העפר יוגדרו ויקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>5. הבטחת ביצוע תשתיות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.14</b></p>
<p>השטח המסומן בזיקת הנאה, ישמש כגישה משותפת עבור כניסה למבנה המשולב מסחר ומגורים, ועבור המבנה הפנימי. בשטח זה לא תאושר בניה, חניה או כל הפרעה למעט מתקני</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.14</b>
תשתית (פילרים) בתיאום עם הרשויות הרלוונטיות במסגרת בקשה להיתר בניה, ותוך הבטחת שדה ראייה ורוחב דרך תקני.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.15</b>
היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

התכנית תמומש בתוך 10 שנים
---------------------------

