

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0718767

דיוור מוגן ברחוב הנדיב בפרדס חנה- כרכור

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/07/2019

להפקיד את התכנית

15/09/2020

מנהל המחוז

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח 10.615 דונם ברח' הנדיב מציעה השלמת האיזור המיועד למוסדות סעד חינוך ובריאות עפ"י תכנית המתאר ש/1.

התכנית משנה יעוד מגדירה ומפרטת את זכויות והגבלות הבניה בחלקה 31 כנדרש עפ"י ש/1 ומציעה שינוי יעוד בחלקה 53 משטח חקלאי לשטח דיור מיוחד.

התכנית קובעת זכויות בניה 26,600 מ"ר עיקרי לדיור מיוחד (מוגן) עבור 280 יחידות ומחלקה סיעודית ומבנים ומוסדות ציבור ומקצה לצרכי ציבור (למועדון קשישים) חלל בשטח של 250 מ"ר אשר יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית.

התכנית קובעת הוראות בינוי למתן היתר, מס' קומות 4 - 6 , קוי בניה, תכנית וכד'.

בתחום התכנית קיימים שני מבנים לשימור עבורם נקבעו הנחיות תכנון המבטיחות את שימורם. כמו כן נמצאים בתחום התכנית עצים בוגרים המסומנים בתכנית לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 308-0718767

שטח התכנית 10.615 דונם 1.2

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	197300
קואורדינאטה Y	710406

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

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

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	הנדיב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10096	מוסדר	חלק		31, 53

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/1107 ג	4 - 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ש/1 ממשיכות לחול.	1324	560	22/12/1966
ש / 1107 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1107 ג ממשיכות לחול.	7459	3998	28/02/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל רוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמואל רוה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	04/03/2019	מאיר חרש	08: 53 10/03/2019	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	22/07/2020	שמואל רוה	09: 51 02/08/2020	הבינוי יהיה מחייב לנושא הגבהים ולנושא המרחקים מהמבנים לשימור.	לא
תיעוד ושימור	מנחה		153	14/05/2020	איל זיו	10: 22 25/05/2020	תיק תיעוד	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		108	14/02/2020	רן קליק	14: 01 03/08/2020	נספח סביבתי	לא
ניקוז	מנחה		4	03/08/2020	אלה קנצנברג	14: 05 03/08/2020		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	03/08/2020	אלה קנצנברג	14: 07 03/08/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	02/08/2020	זאב קליין	14: 09 03/08/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	19/02/2020	דורון לנג	12: 34 27/02/2020	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/05/2020	דורון לנג	14: 11 03/08/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/08/2020	עדנה הוד	10: 58 02/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/07/2020	שמואל רוה	14: 52 07/07/2020		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	משה גנדלר			זכרון יעקב	ההגנה	22	04-6399925	04-6399783	moshgen@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	20	077-9779933	04-6378548	m.pnina@pardes-hanna-karkur.muni.il
פרטי	משה גנדלר			זכרון יעקב	ההגנה	22	04-6399925	04-6399783	moshgen@walla.co

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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh.london.com
אינג'ינר	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307	עדנה הוד תנועה- יעוץ ותכנון	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@zahav.net.il
יועץ שימור	אדריכל	איל זיו	104602	א. אדריכלים	תל אביב-יפו	בית אשל	14	03-6822296	03-6823117	a.arch@eyalziv.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מאיר חרש	1543		ראשון לציון	שד נים	2	03-5021663	03-9677556	meir@grofit.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחד	(1)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זאב קליין	35188		קרית ביאליק	(2)		04-8754227	04-8754596	zeevklein1@013net.net
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	אלה קנצנברג	93040	בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	ala-k@bj-is.com

(1) כתובת: ת.ד. 266.

(2) כתובת: ת.ד. 1607 קרית ביאליק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הכנת תכנית מפורטת באיזור מוסדות חינוך בריאות וסעד בחלקה 31 ושינוי יעוד בחלקות 53 ו- 31, מחקלאי לדיור מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- (1) איחוד חלקות.
- (2) קביעת זכויות והוראות בניה.
- (3) הקצאת חלל בשטח של 250 מ"ר שישמש למועדון קשישים.
- (4) שינוי יעוד בחלקות 31 ו- 53 משטח חקלאי לשטח דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.
- (5) מתן הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
- (6) קביעת מבנים לשימור והנחיות שימור.
- (7) הקמת פרויקט לדיור מוגן ומחלקה סיעודית.
- (8) הריסת מבנה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דיור מיוחד	401	בלוק מבנה לשימור	דיור מיוחד	401
		בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	401
		בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	401
		גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	401
		מבנה להריסה	דיור מיוחד	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3,244	30.56
שטח חקלאי	7,371	69.44
סה"כ	10,615	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	10,672.59	100
סה"כ	10,672.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	1. דיור מיוחד, שרתים שונים לשימוש הציבור לרבות דיור מוגן, מחלקות סיעודיות, בית רופאים, מרכז רפואי, חדר אוכל, מסעדות, מטבח, אולמות רב תכליתיים, חדרי החלמה, הבראה, טיפולים שונים, חוגים, לימודי מחקר, סמינריונים, הכשרה, יעוץ, הרצאות, ספא, מכון יופי, חדר כושר, בריכת שחיה, תיירות רפואית, משרדים, אחסנה, חדרי מכונות, חדר אשפה, בתי מלאכה, שטחי חניה, לוגיסטיקה, מערכות, תשתיות, ומתקנים הנדסיים שונים. 2. מועדון קשישים ציבורי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בניה בשלבים בתנאי שכל שלב יראה כבנין גמור. 2. חומרי גמר בתאום עם מהנדס הרשות. 3. תותר בניה של מספר מבנים במגרש.
ב	מרתפים 1. תותר תוספת קומות מרתף רק לשטחי שירות. 2. תותר פריקה וטעינה לרבות באמצעות מלגזה או כלי מכני אחר המשמש לאחסנה, אספקה וקבלת סחורות שונות, לתפעול, ניהול, תיקון ושרותי תחזוקה של מוצרים ופריטים שונים.
ג	שימור בתא שטח 401 קיימים שני מבנים לשימור. תנאי להיתר בניה והנחיות יהיו כמפורט בסעיף 6.4 להלן.
ד	תנאים למתן היתרי איכלוס טופס 4 יינתן למבנה שהושלם ולא לכל יחידת מגורים בנפרד.
ה	הנחיות מיוחדות 1. הבניה של המחלקה הסיעודית תהיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובאישורו. 2. השימוש בחלל המוקצה בשטח של 250 מ"ר לצרכי הציבור ע"י הרשות המקומית יהיה למועדון קשישים, תואם את צרכי דיירי הבנין ולא יפריע את מנוחתם ואורח חייהם השקט. לחלל זה תהיה כניסה נפרדת מחוץ לבנין. המיקום יהיה בקומת קרקע כמופיע בנספח הבינוי והשירותים הציבוריים בו יינתנו לכלל תושבי הישוב. השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש הרשות הציבורית. 3. לא יהיו בפרוייקט דירות מגורים רגילות וכן לא ישמש למגורי קבע. המבנה לא יירשם כמבנה משותף וטופס 4 יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד. 4. ייעשה שימוש בגגות המבנה כשטחי חצר. 5. מרפסות בדופן המזרחית של המתחם כלפי כביש 652 יתאפשרו בתחום קווי הבנין מדרך זו (10 מ' משפת הדרך). 6. לא יתאפשרו מרפסות מחוץ לקוי הבנין הקבועים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות	עיקרי							שרות			
יור מיוחד	דיור מיוחד	401		17980) (1	8466 (2)	7400	2400			280	26.38		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
יור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	401		250													
יור מיוחד		401	10615	18230) (1	8466 (2)	7400	2400	37993	357.92	55	280	26.38	24 (3)	5 (4)	1	4	4



צידדי-תכנון זמין
שמואל יהודה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			קדמי	אחורי	
דיור מיוחד	דיור מיוחד	401			1500
דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	401			
דיור מיוחד		401	10 (5)	4	1500

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת (אין לאפשר העברת זכויות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה).
- תותר הקמת מצללות (פרגולות) בשטח 15 מ"ר ליחיד ביח' צמודות קרקע או לגג פתוח.
- ח. אשפה וח. טרנספורמציה יותרו בקו בנין צדדי 0.
- ד. מס' היחיד אינו כולל מחלקות סיעודיות שיותרו בנוסף במסגרת זכויות הבניה המותרות מחלקה סיעודית תכלול 36 מיטות.
- ה. קו הבנין למרתף החניה בהתאם למופיע בתשריט המצב המוצע.
- ו. מרחק הבינוי ממבנים לשימור יהיה בהתאם לקו מגבלות הבניה כמסומן בתשריט
- ז. קוי הבנין מעל הכניסה הקובעת ומתחת לקרקע יהיו כמצוין בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח המבנים לשימור מס' 1 ומס' 2.
- (2) כולל שטח חניה מקורה בקומת קרקע 686 מ"ר.
- (3) הגובה הינו סופי וכולל מתקנים, מערכות וחדר יציאה לגג.
- (4) בינוי בגובה 6 קומות יתאפשר רק בחזית המערבית של המבנה..
- (5) א. הקומה העליונה תהיה בנסיגה לחזית רח' הנדיב ב. גבול מגבלות בניה קדמי ממבנה לשימור מס' 2 - 1.8 מ', קו בנין קדמי עבור הבינוי התת-קרקעי - 1.1 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. שעורי שטחי החניה יהיו כנדרש עפ"י תקן חניה ארצי והם אינם כוללים את שטחי השרות לרבות אם תוצע חניה תת-קרקעית.
3. תותר חניה במכפילי חניה .

6.2

הפקעות ו/או רישום

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכה- 1965.
2. חלק הבנין המיועד לפעילות חברתית ציבורית יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית.

6.3

חשמל

- הוראות בנושא חשמל
- א. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
- ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- קו חשמל מתח נמוך : 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 8.50 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי : 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 20.00 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.
- בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4

שימור

- א. המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע מבנה 1 ומבנה 2 הם לשימור ותיאסר הריסתם. במבנים יותרו פעולות של שיפוץ, חיזוק ותוספות בניה קלות הנדרשות להפעלתם לשירות הציבור, עפ"י תיק תיעוד, כאמור להלן.
- ב. תנאי להיתר בניה ולכל התערבות במבנים לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תוספות הבניה והשינויים יהיו בהתאם לתיק התיעוד. תנאי לדיון בועדה המקומית יהיה דיון בועדת השימור המקומית וקבלת המלצתה.
- ג. תיק התיעוד המלא יוכן ע"י בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, בהתאם להנחיות תיעוד התקפות בזמן הכנתו, ויאושר ע"י ועדת השימור המקומית.
- ד. חיזוק המבנים לשימור יהיה, ככל הניתן, פנימי ויבוצע בהתאם לחוות דעת של מהנדס שימור, כחלק מהסקר ההנדסי בתיק התיעוד המלא.



שימור	6.4
ה. עבודות להנגשת המבנים והתאמתם לתקנים יהיו בהתאם לתוספת החמישית (תקנה 17א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשס"ח-2008. עבודות לחיזוק המבנים יעשו בהתאם להנחיות מהנדס הבקיא בשימור. ו. ככל שיוצע חיבור בין הבניה החדשה למבנה לשימור מס' 2, ייעשה החיבור באופן שיובחן מהמבנה הקיים וכבד אותו. אופן החיבור ופרטי החיבור יוצגו כחלק מהתנאים להיתר בניה ויאושרו על-ידי ועדת השימור. ז. הבינוי יהיה מחייב לנושא הגבהים ולנושא המרחקים מהמבנים לשימור. חריגה מהגבהים או מהמרחקים מהמבנים לשימור יהיו סטייה ניכרת.	

ניהול מי נגר	6.5
בנייה משמרת מים : 1. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי השטחים הציבוריים, באמצעים טכנולוגיים ונופיים לצורך השהייתם תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר כגון : טראסות וברכות מים להשהיה. 2. שימוש בשטח מגוון ותכסית המאפשרת חלחול - הימנעות ככל האפשר מרצף שטחים אטימים, כל המסעות והחניות החשופות בתחומי המגרשים, תהיינה בריצוף אבן דשא, במידה וטיב הקרקע מאפשר זאת, או שינוקזו לשטחי גינון מחלחלים. 3. כל מרזבי המבנים יופנו לעבר שטחים מחלחלים. 4. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.	

שמירה על עצים בוגרים	6.6
01. נספח עצים בוגרים לתוכנית : א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה ; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף	

6.6

שמירה על עצים בוגרים

לבקשה תכנית בקני"מ 1250:1 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.7

פסולת בניין

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:

1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

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).

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.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2. בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

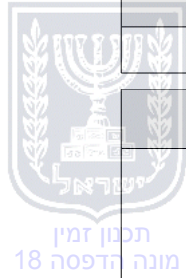
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן

6.7 פסולת בניין טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	6.7
6.8 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.8
6.9 תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותשריט לצרכי רישום. ב. תשתית לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של המועצה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר. ג. תכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. התכנית תכלול המרכיבים הבאים : (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות. (2) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. (3) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אויר בקירות המבנים. (4) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה. (5) פיתוח המדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות המועצה המקומית או הופקעו ממבקש ההיתר. (6) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי. (7) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה. (8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת ושעוני מים, צנרת ומתקני ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. (9) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה. (10) גימור הקשור בשלביות הבניה. (11) תנאי לבקרת תכן (שלב ההיתר) יהיה עמידה בדרישות משרד הבריאות ותקניו. (12) תנאי לבקרת תכן (שלב ההיתר) יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל ביחס לצמצום ומניעה של מפגעי זיהום אויר ואבק בעת הבניה. (13) שימור עפ"י סעיף 6.4. ד. אישור תכנית בינוי לכל המגרש אשר תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש. ה. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית וקיומו של פתרון קצה. ו. תנאי להיתר בניה יהיה הותרת האפשרות למיצוי מלוא זכויות הבניה במגרשי המגורים והבטחת פתרונות החניה בהתאם. ז. הכנת דו"ח אקוסטי. במידה ויידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך אזורית מס' 652, הוא יהווה תנאי להיתר בניה. ח. תיאום עם הרשות התחבורתית המוסמכת ואישור תכנית הסדרי תנועה.	6.9



6.10

תשתיות

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

6.11

גגות

בניה על גגות
א. על גגות המבנים למעט גגות המבנים לשימור תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכוונות למעליות, חדרי מכוונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה, פרגולות.
ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה. המתקנים יוסתרו ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה.
ג. יותר גימון על גג המבנה.

6.12

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	תנאי להיתר לבניה החדשה הוא קבלת היתר בניה למבנים לשימור וכן, תנאי להיתר אכלוס של הבניה החדשה הוא קבלת היתר אכלוס למבנים לשימור.

7.2

מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.