

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0707372

תעסוקה מצפון ומדרום לרחוב תדהר



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/01/2021

להפקיד את התכנית

30/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית המוצעת, חלה על שטח של כ- 156 דונם על קרקע בבעלות מדינה, רשות מקומית ופרטיים והיא נערכה כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. התכנית ממוקמת באיזור בו פעל מחנה צבא בריטי 87 ולימים המעברה. המתחם נמצא בצפון מזרח פרדס חנה-כרכור, ונסמך על רחובות תדהר ויזרעאל, המתחברים לדרך הנדיב (דרך 652).
3. בתכנית מוצע לשנות יעודה של קרקע חקלאית מוכרזת ובמקומה להקים איזור תעסוקה, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וחניון ציבורי לרכב כבד.
4. התכנית תואמת את המוצע בתמ"מ 6 ובתכנית המתאר החדשה לפרדס חנה- כרכור. בתחום התכנית נמצא מבנה לשימור ששימש בעבר כמבנה קנטינה במחנה הצבא הבריטי.
4. זכויות הבניה לתעסוקה הן 120% לשטח עיקרי כאשר ניתן להמיר מתוכן עד 10% למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תעסוקה מצפון ומדרום לרחוב תדהר

מספר התכנית 308-0707372

1.2 שטח התכנית 155.346 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	197600
קואורדינאטה Y	710554

1.5.2 תיאור מקום

פרדס חנה-כרכור מצפון לרח' יזרעאל, מדרום ומצפון לרח' תדהר, ממזרח וממערב לרח' הנדיב.

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	דרך יזרעאל		
פרדס חנה-כרכור	הנדיב		
פרדס חנה-כרכור	חרמון		
פרדס חנה-כרכור	תדהר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10096	מוסדר	חלק	50-51, 60-61, 70	31-32, 49, 59, 85
10099	מוסדר	חלק		45, 56, 76
10100	מוסדר	חלק	2-3, 37, 43, 135-137	36, 39-42, 44-46, 85, 91, 127-131, 133-134
10101	מוסדר	חלק	201	76, 87, 99-101, 116, 122-124, 171, 193, 197, 200, 203

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ש/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	1324	560		22/12/1966
ש/ 136	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 136 ממשיכות לחול.	2050	60		06/10/1974
ש/ 139	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 139 ממשיכות לחול.	2110	1625		08/05/1975
ש/ 33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 33. הוראות תכנית ש/ 33 תחולנה על תכנית זו.	1331	702		12/01/1967
ש/ 1090 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1090 א. הוראות תכנית ש/ 1090 א תחולנה על תכנית זו.	6068	2171		07/03/2010
ש/ 1107 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1107 ב ממשיכות לחול.	6116	4223		05/08/2010
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
ש/ בת/ 502	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ בת/ 502. הוראות תכנית ש/ בת/ 502 תחולנה על תכנית זו.	4037	4477		03/09/1992

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: 1250	1		שמואל רוה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	12/07/2021	שמואל רוה	13: 47 14/03/2023		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		71	19/05/2021	יוסי קליק	12: 54 02/03/2023	חוות דעת סביבתית	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250	1	13/07/2021	שמואל רוה	08: 08 13/07/2021	מתחמי איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		34	21/02/2023	אבי פרס	09: 47 02/03/2023		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	12/05/2021	זאב קליין	08: 25 16/05/2021	נספח נופי	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		114	29/04/2021	ענת אסתרליס-שהם	08: 31 16/05/2021	נספח שימור	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		13	31/01/2018	יוני להב	15: 05 02/09/2019	נספח ניקוז- פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	2	09/05/2021	יוני להב	08: 19 16/05/2021	נספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		27	06/02/2021	ראדי מסארוה	08: 15 16/05/2021	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	09/05/2021	ראדי מסארוה	08: 17 16/05/2021	נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה		10	28/06/2018	יוני להב	15: 01 02/09/2019	נספח מי תהום	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		146	27/07/2020	רונה ינון	12: 01 18/10/2020	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	09/05/2021	רונה ינון	07: 07 21/07/2021	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		46	27/05/2021	אדיר אלוס	12: 34 27/05/2021	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	27/05/2021	אדיר אלוס	12: 35 27/05/2021	סימון עצים בוגרים ע"ג מדידה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	04/02/2021	שמואל רוה	13: 47 14/03/2023		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	20	077-9779700	04-6279977	r.arye@par des-hanna- karkur.muni .il
	פרטי	גדעון ארנון			פרדס חנה- כרכור	הגפן	12	04-6378635	04-6378635	gidiarnon@ gmail.com
	פרטי			נכסי שמחה ורמי עבודי בע"מ	פתח תקוה	אודם	11	03-9225155	03-9224427	rami@abudi -r.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדעון ארנון			פרדס חנה- כרכור	הגפן	12	04-6378635	04-6378635	gidiarnon@gmail.co m
פרטי			נכסי שמחה ורמי עבודי בע"מ	פתח תקוה	אודם	11	03-9225155	03-9224427	rami@abudi-r.co.il

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
	אגרונים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
אדריכלית שימור	יועץ	ענת אסתרליס-שהם	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17		04-6373312	anatesterlis@ gmail.com
אינג'	מהנדס	רונה ינון	39905	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזומה	4	04-8569000		yenon@yeno n.co.il
הידרולוג	יועץ	יוני להב		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזומה	4	04-8569000		yenon@yeno n.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה	108802	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזומה	4	04-8569000		yenon@yeno n.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אבי פרס	617	פרס-שרת שמאות וניהול מקרקעין בע"מ	ראשון לציון	סחרוב דוד	11	03-9668808	03-9669909	avi@press- sharet.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זאב קליין	35188		קרית ביאליק	(1)		04-8754227	04-8754596	zeevklein1@ 013net.net
	יועץ סביבתי	יוסי קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	רבניצקי	4	077-3508001	077-3508003	office@yozm ot-sviva.com

(1) כתובת: ת.ד. 1607.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינוי יעוד קרקע חקלאית ומלאכה לאיזור תעסוקה, חניון רכב כבד, דרכים שב"צ ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת איזורי תעסוקה ושטחים ציבוריים.

ב. התוויית דרכים.

ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים לגינון והפרדה.

ד. איחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית ב- 4 מתחמים נפרדים.

ה. קביעת מבנה לשימור והנחיות בגינו (תא 4.19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	400 - 412, 414, 416 - 421, 423
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201 - 205
דרך מאושרת	101 - 105
דרך מוצעת	106 - 110, 112
חניון	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה	419
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101, 102
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	406
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	101, 102, 105
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	107
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	202
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	404, 419, 421
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	107, 108
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	202, 203
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	406, 419
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202, 204, 205
זיקת הנאה	תעסוקה	400
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	101
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	204
חורשה לכריתה	תעסוקה	402, 406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101 - 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	106 - 110
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201 - 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	402 - 410, 412, 414, 416 - 421, 423
שימור נופי	דרך מאושרת	101
שימור נופי	דרך מוצעת	108
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	202, 205

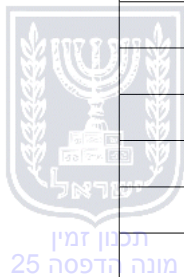
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.97	38,790	דרך קיימת או מאושרת
65.08	101,101	חקלאי
0.01	17	מבנים ומוסדות ציבור
0.02	26	מגורים חקלאיים- משק עזר
9.59	14,903	מלאכה
0.24	367	שטח ציבורי פתוח
0.09	142	תעסוקה
100	155,346	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.84	32,370.99	דרך מאושרת
10.72	16,652.39	דרך מוצעת
1.93	3,000.15	חניון
5.79	8,996.51	מבנים ומוסדות ציבור
7.55	11,727.11	שטח ציבורי פתוח
53.17	82,598.52	תעסוקה
100	155,345.66	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים מותרים בתאי שטח 401-412, 414, 416-418, 421, 423 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים ואולמות תצוגה 2. שרותי הסעדה 3. שירותים עסקיים ומסחר נלווה לאזור תעסוקה בשיעור של 10% משטח המגרש על חשבון הזכויות העיקריות. 4. מוסדות להשכלה גבוהה 5. אולמות אירועים, מופעי בידור, מועדונים 6. ספורט ונופש, בילוי ופנאי 7. שטחים פתוחים, נטיעות וגינון 8. דרכים, שבילים, שבילי אופניים 9. מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים 10. תחנות טרנספורמציה 11. תעשייה קלה לא מזהמת, תעשייה חקלאית 12. בתי מלאכה 13. מוסכים 14. שירותי חירום מוניציפליים 15. מחסנים, בתי קירור 16. מבנים חקלאיים לסוגיהם, לרבות מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית 17. תעשייה כבדה 18. אחסנה כולל חוות שרתים. <p>ב. שימושים מותרים במבנה לשימור (תא שטח 419) :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים ואולמות תצוגה 2. שרותי הסעדה 3. שרותים עסקיים ומסחר נלווה לאז"ת 4. מוסדות השכלה גבוהה 5. אולמות אירועים, מופעי בידור, מועדונים 6. ספורט ונופש, בילוי ופנאי ג. שימושים אסורים : <p>בתחום התכנית לא יורשו לפעול : תחנות תדלוק, תעשיות עתירות ידע וגני אירועים.</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	מגבלות שימושים בנושא איכות הסביבה ר' סעיפים 6.14 - 6.17 להלן.
ב	שימור
	בתא שטח 419 קיים מבנה לשימור- הקנטינה הבריטית הוראות מפורטות בנושא ראה סעיף 6.8.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מוסדות חינוך.





<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>ב. מרפאות ציבוריות. ג. משרדים ומחסנים לרשות המקומית. ד. שירותי חירום ציבוריים. ה. מבנים לצרכי דת, רווחה וקהילה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. גינון ונטיעות לכלל הציבור. ב. מתקני גן, שבילים להולכי רגל ומגרשי משחקים, פינות ישיבה, סככות צל. ג. מעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות. ד. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחילחול של מי נגר. ה. תעלת כרכור בתאי שטח 202-205. לא יותרו בתאי שטח אלה מתקני גן, פינות ישיבה וסככות צל. ו. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בוגרים. (עץ שגובהו 2 מטרים לפחות מעל פני הקרקע וקוטר גזעו, הנמדד בגובה 130 סמ' מעל פני הקרקע, הוא 10 ס"מ לפחות) עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כולל ביצוע הצמחיה וההשקיה יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הצמודים אליהם. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכניות הצמחיה וההשקיה לשטח הציבורי הפתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>דרך מאושרת - כהגדרתה בחוק התכנון והבניה פרק א', למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. הכבישים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, פיתוח נופי במדרכות ובמפרדות תנועה, תאורת רחובות, קירות, גדרות מתכת, כמו כן ישמש למעבר מערכות עיליות ותת קרקעיות מים, חשמל, ניקוז, תקשורת, ביוב, תמרורים ותחנות המתנה לאוטובוסים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>תנועה</p> <p>א. לכל בקשת היתר תוגש תכנית חניה ותנועה אשר תוכן ע"י יועץ תחבורה. ב. מערכות תת קרקעיות יבוצעו בהתאם לתכנית תיאום מערכות כללית אשר תוכן ע"י מתכנני כבישים. ג. אין לבצע קירות בגובה מעל 80 ס"מ מפני המדרכה בצמתים וברדיוסי הסיבוב. ד. יש להגיש היתר בניה ערוך ע"י מתכנן כבישים לפני ביצוע הכבישים, התכנון יכלול הסדרת תנועה לאוטובוסים, הסדרת תחנות הסעה, מדרכות להולכי רגל, חניות לרכבים פרטיים, הצגת פתרון ניקוז, התאמת כניסות למגרשים. ה. רוחב המדרכה, בקטע הצמוד למבנה לשימור מדרום לא יפחת מ- 2 מ' וכמוצג בנספח התנועה.</p>	<p>א</p>

	4.5
	דרך מוצעת
	שימושים
<p>4.5.1</p> <p>דרך מוצעת - כהגדרתה בחוק התכנון והבניה פרק א', למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p> <p>הכבישים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, פיתוח נופי במדרכות ובמפרדות תנועה, תאורת רחובות, קירות, גדרות מתכת, כמו כן ישמש למעבר מערכות עיליות ותת קרקעיות מים, חשמל, ניקוז, תקשורת, ביוב, תמרורים ותחנות המתנה לאוטובוסים.</p>	
	הוראות
<p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>תנועה</p> <p>א. לכל בקשת היתר תוגש תכנית חניה ותנועה אשר תוכן ע"י יועץ תחבורה.</p> <p>ב. מערכות תת קרקעיות יבוצעו בהתאם לתכנית תיאום מערכות כללית אשר תוכן ע"י מתכנני כבישים.</p> <p>ג. אין לבצע קירות בגובה מעל 80 ס"מ מפני המדרכה בצמתים וברדיוסי הסיבוב.</p> <p>ד. יש להגיש היתר בניה ערוך ע"י מתכנן כבישים לפני ביצוע הכבישים, התכנון יכלול הסדרת תנועה לאוטובוסים, הסדרת תחנות הסעה, מדרכות ההולכי רגל, חניות לרכבים פרטיים, הצגת פתרון ניקוז, התאמת כניסות למגרשים.</p>	
	4.6
	חניון
	שימושים
<p>4.6.1</p> <p>חניון רכב כבד.</p> <p>מסוף תפעולי לאוטובוסים וחניון לילה לתחבורה ציבורית ולמתקנים הנלווים לו (עמדת שטיפה, תדלוק ותחזוקה, עמדות טעינה חשמלית וכו').</p>	
	הוראות
<p>4.6.2</p> <p>א</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. חניון ציבורי לרכב כבד (תא שטח 501) יהיה אטום לחילחול, בתחום החניון אין לבצע אבן משתלבת מחלחלת.</p> <p>2. בחניון הרכב הכבד (תא שטח 501) יותקן מפריד שמנים, בהתאם לתקן EN-858 על עדכוניו, בטרם החיבור לרשת הביוב הציבורית.</p>	
	הנחיות מיוחדות
<p>ב</p> <p>א. הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה שירותים, ביתן שומר ומשרד.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מזרח	מערב	צפון	דרום
			עיקרי	שרות									
חניון	501	2980	2%		1	4			5	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	301	8990	120%	30%	150%	19	40	300	5	5	5	5	5
תעסוקה	401	4941	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	402	2970	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	403	3917	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	404	9398	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	405	1398	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	406	8533	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	407	2433	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	408	6184	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	409	1827	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	410	1626	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	411	2318	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	412	7424	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	414	2226	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	416	3951	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	417	4236	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	418	6905	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	419	3309	(3) 1300			1			(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
תעסוקה	420	2058	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	421	3838	(1) 188	94%	100%	15	50	382	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה	423	2853	(1) 120	50%	100%	15	50	250	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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

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

הוראות טבלה 5:

א. קומה טכנית בגובה מינימלי תותר בנוסף למסי' הקומות המצויין בטבלה לעיל.

ב. מרווח בין בניינים באותו מגרש יהיה כפל המרווח הצדדי למעט שטחים מסחריים בקומת הקרקע שיותרו ברצף ללא מרווח בין בניינים באותו מגרש.

ג. מרווח צדדי בקומת הקרקע יתוכנן באופן שיאפשר כניסת כלי רכב למגרש.

ד. בתא שטח 419 יוסרו תוספות בניה מאוחרות. לא יותרו תוספות בניה חדשות בצמוד למבנה לשימור, לא תותר תוספת קומות או מרתף. תוספת בניה חדשה תתאפשר במנותק מהמבנה לשימור ובמרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממנו.

ה. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ומתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, לכל מתקן נלווה, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.22 הערה זו לא תחול על תא שטח 419 בו מצוי המבנה לשימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן יהיה להמיר 10% מהזכויות לטובת שימושי מסחר.

(2) עפ"י התשריט.

(3) א. במידה והמבנה לשימור יהרס בניגוד להוראות התכנית לגביו, לא ניתן יהיה לממש ולנצל את שטחי הבניה של המבנה שנהרס לצורך בניה חדשה ב. ניתן יהיה להמיר 10% מהזכויות לטובת שימושי

מסחר.

(4) עפ"י התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



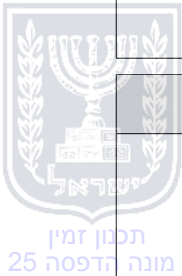
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	
	<p>בטרם הגשת בקשה להיתר בניה תוכן תכנית בינוי בקנה מידה 1: 500 לכלל תחום התכנית, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מיצוי זכויות הבניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p>	
6.2	סביבה ונוף	
	<p>1. צמחיה ופיתוח נופי א. מומלץ להשתמש בצמחייה המקומית הקיימת, ככל הניתן, בעת פיתוח רצועת השצ"פ הדרומית (לאורך דרך מס' 156 בנספח הבינוי). ב. פיתוח נופי ושימור זנים מקומיים: - במהלך הפיתוח הנופי לאורך תעלת משמרות תעלת הניקוז במזרח התכנית תבוצע הדברת מינים פולשים, ופיתוח השצ"פ תוך שימור אדמה ובה מאגר הזרעים המקומי. - הפיתוח הנופי ברצועת השצ"פ הדרומית את התכנית מדרום ייעשה תוך מאמץ לשמר מינים מקומיים של עצים הקיימים בה כעת. - כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחיה בתכנית, יבחרו צמחים חסכוניים במים בכלל הפיתוח הנופי בתוכנית, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים. יש לשים לב כי התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.</p>	
6.3	חניה	
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ג. שטח 419 גישה לחניה תותר רק מהדרך שמצפון לתא השטח (דרך מס' 12).</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך 8 חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ויירשמו על שמה עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.5	חשמל	
	<p>א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'. 2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2.00 מ'. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.</p>	



6.5	חשמל
	<p>4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.00 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.00 מ'.</p> <p>6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת - 1.00 מ'.</p> <p>7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.00 מ'.</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.</p> <p>התחנות יוקמו בבנינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה.</p> <p>בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>ג. תשתית החשמל תהיה תת-קרקעית.</p>
6.6	ניקוז
	<p>יש להסדיר 2 מעבירי מים בחציית הכבישים מספר 3 ו- 10 במידות BOX 2X2.0X2.0 מ'.</p> <p>הסדרת התעלה האיזורית תהיה במידות- רוחב תחתית 3 מ' שיפוע דופן 1:2.5 ובגובה עד 1.2 מ'.</p> <p>התעלה תהייה מדופנת בייצוב קשיח. ניקוז פנימי של המתחם יהיה ע"י קוי ניקוז אורכיים בכבישים אשר ינוקזו לתעלה האזורית. בשלב התכנון יש לבצע עדכון של המדידה ולתכנן את חיבור התעלה במעלה ובמורד לתעלה הקיימת.</p>
6.7	תקשורת
	<p>א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תשתית התקשורת תהיה תת-קרקעית.</p>
6.8	שימור
	<p>בתא שטח 419 קיים מבנה לשימור- הקנטינה הבריטית וכן עץ בוגר לשימור (מס' 45).</p> <p>1. לא תותר הריסת המבנה לשימור.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון או ההנחיות התקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יוכן ע"י איש מקצוע הבקיא בתחום.</p> <p>3. כל התערבות במבנה לשימור כולל שינויים, תוספות בניה וכדומה יעשו בהתאם למסקנות התיעוד ולהמלצות שניתנו בו.</p> <p>4. נושא השימור יהיה בסטיה ניכרת בתכנית.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במבנה שלימור יהיה דיון בועדת השימור המקומית.</p> <p>6. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי</p>



שימור	6.8
<p>השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>7. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>8. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>א. תכסית מרבית 50% כפוף לפתרון גינון וחילחול.</p> <p>ב. על יעודי הקרקע שאינם תעסוקה ושאינם בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי ומי תהום יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תכנון השטחים המיועד לפיתוח:</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בניין, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.</p> <p>יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי תהום.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית ובטווח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. ניקוז ותיעול נגר עילי</p> <p>(1) יש להבטיח את איכות המים ברצועת המגן וההשפעה של עורק הניקוז מזרחית לתוכנית. יש לשים דגש על שימור איכות הנגר ברצועת ההשפעה של עורק הניקוז. מומלץ לנקז את האזור הנ"ל מערבה ובכך להבטיח שעורק הניקוז לא יושפע מהמתחם.</p> <p>(2) בשני הבניינים שנמצאים בתוך רצועת המגן (מגרשים 408, 412) תותר שימושים לא מזהמים בעלי ביוב סניטרי בלבד תוך הקפדה מוגברת על איכות מי הנקז.</p> <p>(3) ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במתחם התכנית ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>(4) נגר שמקורו בגשמים (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד') לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז באמצעות מערכות הניקוז.</p> <p>(5) נגר עילי העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בנייה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטפול בחומרים אלה ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>(6) עודפי מי נגר משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יופנו בהתאם למפורט בנספח הניקוז, על</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



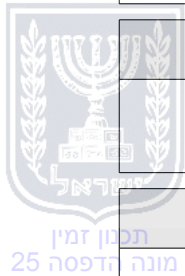
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ניהול מי נגר	6.9
<p>מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים.</p> <p>(7) הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית במובל סגור, יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.</p> <p>(8) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי מגרשים ומתחמים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ישום מרכיבי "בניה משמרת מים" ועקרונות צמצום נגר עילי ושימוש בשצ"פים להחדרת מי נגר למי התהום, על פי תמ"א 4/ב/34 מונה הדפסה 25 תכנון זמין</p> <p>(9) הנגר מתחום תא השטח המוצע לחניון רכב כבד לא יוחדר לתת הקרקע אלא יופנה אל מערכת הניקוז.</p> <p>(10) הנגר המנוקז מתחום הפרויקט לא יופנה לכיוון מפעל נחלי מנשה.</p> <p>(11) מי הנגר מהגגות בתחום התכנית, להוציא תא השטח ביעוד רכב כבד, יוחדר לתת הקרקע.</p>	





שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו</p>	





שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים : א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 8. מגרשי חנייה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו כמין זמין מונה הדפסה 25). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
<p>בבקשה להיתר יוצגו הנגישות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.</p>	
פסולת בניין	6.12
<p>פינוי פסולת / מרכיבי מחזור : לא יינתן היתר לבנייה או הריסה אלא עפ"י נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן : (1). קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.</p>	

	<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>(2). הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (ובהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר. (3). בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר של שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
	<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. שפכים (1) כל מגרש ומבנה בתחום תוכנית זו, יחובר למערכת ביוב מרכזית. (2) יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו'). (3) השפכים הסניטאריים יחוברו למערכת הביוב האזורית. (4) שפכים מחדרי אשפה של בנייני משרדים ובתי אוכל (בתי קפה, מסעדות וחדרי אוכל לשירות העובדים) ינוקזו דרך מפריד (5) אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. משטחי איסוף הפסולת יהיו מקורים, תשטיפיהם ינוקזו אל מערכת הביוב בלבד. (6) איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטארית בלבד.</p> <p>2. מניעת זיהום קרקע ומקורות מים (1) מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה. המאצרות יוגנו מפני גשם ושיטפונות (קירוי, הגבהה). (2) מיכלי סולר/דלקים תת קרקעיים יוטמנו באדמה ויופעלו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1997 (3) מתדלקים יצוידו באמצעי ספיגה לדלקים/שמנים. 3. זרימת מים חוזרת: הגנה מפני זרימת מים חוזרת ממפעלים ועסקים הנדרשים בכך תיעשה על פי תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת). 4. חזות האזור המתוכנן הוא בעל נצפות גבוהה מישובי הסביבה. תשולב תכנית נופית בשלב היתר הבנייה שתבטיח את חזות התכנית כלפי המגורים. (1) היתר הבניה יכלול תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח, לרבות גידור בחומר קשיח, ע"פ הוראות הועדה המקומית. (2) יש לשלב גיבון במגרשי החניה בסדר גודל של עץ אחד לכל חמש חניות 5. קרינה (1) תותר הקמת מתקני שידור קטנים בלבד, לצורך תקשורת סלולרית, בהתאם לתמ"א 36/א-מתקנים קטנים. (2) הקמת תחנות שידור סלולארי תיעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים. 6. חומרים מסוכנים (1) אחזקת חומרים מסוכנים, תלווה בהגשת סקר סיכונים.</p>	<p>6.14</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.14

(2) הסיכונים מאחזקת חומרים מסוכנים לא יחרגו מתחום המגרש.
 (3) אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשויות לרבות הרשות הסביבתית המקומית.
 7. זיהום קרקע
 מוסך קיים - טרם פינוי המוסך יוכן סקר קרקע היסטורי - PHASE 1 על מנת לקבוע את יעד פינוי הקרקע שתפונה. תנאי לכל עבודות בתא שטח זה יהיה הגשת הסקר ההיסטורי ובמידת הצורך סקר קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי הסקרים יש להגיש לאישור המשרד להגנת הסביבה תכנית לטיפול/פינוי קרקע.
 8. מערכות ניטור
 (1) יופעל מערך ניטור השפכים (אכיפה ובקרה, ניטור מערך ציבורי).
 (2) ניטור איכות אוויר - בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה.
 (3) ניטור רעש - בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו ליוזמים.
 (4) יופעל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד)
 (5) אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו להנהלת האתר ולרשויות כגון המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, משטרה וכיו"ב - לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל (באם קיים).
 9. מידע מוקדם
 כל גורם שירצה לפעול בתחום התכנית, בין אם נדרש היתר בניה או קבלת רישיון עסק יחויב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:
 (1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.
 (2) שפכים: תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.
 (3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.
 (4) איכות אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהפעילות במפעל ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
 (5) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נילוויים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו. אולמות ארועים ושמחות הסמוכים לאיזור המגורים יחויבו במיגון אקוסטי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

(6) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנרטורים, חדרי קירור ועוד. הגדרת חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
 (7) אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
 (8) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המתחם, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח ומקורה, גינון במתחם ושלבי ביצוע התכנית.
 (9) חומרים מסוכנים: סוג החומרים והכמות מכל סוג, אמצעי אחסנה, סקר סיכונים, ועמידה במגבלות החלות על התכנית. הנתונים יוגשו לאישור הרשות הסביבתית הממונה טרם אישור פעולת המתחם.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

10. תפעול וניהול סביבתי

(1) מ"מ פרדס חנה תקיים אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק פסולת, משטחי חנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים. כל זאת על פי חוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984 וחוקי העזר של המועצה.

(2) מ"מ פרדס חנה תקיים פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית המפורטת וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבנייה.

(3) השפעה מצטברת: לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, מונה הדפסה 25 תכנון זמין
הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעשייה או במבנה הבודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות ותנאים בנושא איכות הסביבה.

(4) הועדה תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפת או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל.

11. זיהום אוויר

(1) חלקיקים: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

(2) גזי שריפה: לא יותר באזור התעסוקה השימוש בפחם ומזוט. יותקנו אמצעים להפחתת הפליטות לאוויר על מנת לעמוד בתקנים שיידרשו ע"י הרשויות.

(3) מטרדי ריח: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם יש פוטנציאל לפליטות ריחות.

(4) תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו תנאים מנהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.

12. רעש

(1) מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ועדכוניהן מעת לעת. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.

(2) על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שיידרש על מקורות פוטנציאליים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר.

(3) תנאי להיתר בניה למבנים הקרובים אל בתי המגורים בישובים פרדס חנה קיבוץ משמרות, יהיה אישור מומחה לנושא רעש סביבתי, כי היתרי הבנייה כוללים את כל האמצעים להפחתת רעש, בהתאם למפלסי הרעש המרביים, המותרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

(4) אקוסטיקה:

אולמות ארועים ושמחות הסמוכים לאיזור המגורים יחויבו במיגון אקוסטי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

13. פסולת

(1) פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות מ"מ פרדס חנה כחלק ממתן היתר בנייה.

(2) מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתאום עם מ"מ פרדס חנה. לא ייתן היתר בניה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

(3) יתוכנן מערך מתקדם להפרדת הפסולת ויוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

(4) הפסולת תופרד ותטופל לפי סוגיה (פסולת ביתית, נייר וקרטון, פלסטיק, עץ ומתכת)
 (5) הצבת המתקנים לעיל תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
 (6) יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.16

(7) מניעת מפגעים בעת הבניה ולאחר סיום העבודות :
 לא ינתן היתר בניה לפני שיוכח כי מולאו כל התנאים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, איורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל יקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א- 1961 בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.
 בזמן הבנייה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית .
 א. תיידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.
 ב. יש לדאוג שמנועי דיזל של גנרטורים וציוד הנדסי יתוחזקו בצורה שוטפת על מנת לצמצם פליטות עשן וריחות.
 ג. יש להרטיב לפי הצורך את דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי העבודה באתר.
 ד. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה ועל פי סוג הקרקע, כך שישארו רטובים במשך כל זמן העבודה.
 ה. יש לטאטא לפי הצורך את דרכי הגישה לאתר העבודות עד ל- 50 מ' מגדר האתר.
 ו. יש לצמצם את גובה השפיכה של עפר בעבודות העמסה למשאיות לצמצם פליטות אבק.
 ז. מחנה הקבלן וכל שטחי התארגנות אחרים ימוקמו בתוך תחומי הקו הכחול לתכנית.
 ח. פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפוננו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתרים מוסדרים.
 14. תאורה :
 (1) תאורת חוץ להארת דרכים, חניות בשטחים ציבוריים, שטחי שירות משותפים וגינות תעשה באמצעות נורות חסכוניות המבוססות טכנולוגיית LED או שוות ערך.
 (2) תאורת החוץ בכבישים ובמפעלים הפונים לשדות מדרום (דרך מס' 156 בנספח בינוי) תעשה תעמוד בהנחיות תקן BUG לפי ההנחיות כאשר האומדנים B, G שווים או קטנים מ-2, ואומדן U אינו גבוה מ-0.
 (3) מערכות תאורה יכוונו רק לאזורים הדרושים הארה ותיאסר התקנת גופי תאורה המכוונים לשדות מצפון לתכנית.
 (4) כיוון נכון של גופי התאורה ושימוש באהילים למיקוד האור- cutoff.
 (5) שימוש בנורות יעילות ובגופי תאורה יעילים המיועדים למניעת סינוור.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.17

15. הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעסוקה, מלאכה או תעשייה או מתקן נלווה להם :
 א. עמידה בהוראות כל דין :
 לא תאושר הקמת מבנה/ מפעל/ מתקן נלווה בתחום איזור התעסוקה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.17

הסביבה.

ב. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 6.17 תת סעיף 15ג' להלן, בהתאם לסוג השימוש לאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע.

איגוד ערים לאיכות הסביבה, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיפים 6.14, 6.15, 6.16, 6.17 להלן, ידרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר. ג. חומרים מסוכנים:

בקשה להיתר בניה לעסק/ בית מלאכה/ מפעל הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.

16. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשיה או מתקן נלווה להם:
א. מידע כללי:

בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשיה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים:

(1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל/העסק, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
(2) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

(3) בניוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות.
(4) עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ב. מידע סביבתי:

(1) זיהום אויר: הוכחה כי לא נפלטים מזהמים לאויר, אמצעים למניעת ריחות בהתאם לסעיפים 6.15 תת סעיף 11(3).

(2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים בעסק/מפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום העסק/מפעל וחיבורם למערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.

(3) חומרים מסוכנים: בהתאם למסקנות סקר סיכונים (כנדרש בסעיף 6.14 תת סעיף 6), פירוט מיקומם, אחסונם, סילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.

(4) רעש: במידה והעסק/מפעל פולט רעש, חוות דעת של יועץ אקוסטי המאשרת כי העסק/המפעל לא יפלוט רעש מעבר למותר לאותו מגרש בהתאם לנספח זכויות רעש לתכנית זו. חוות הדעת גם תפרט את האמצעים המתוכננים למניעת פליטת רעש מעבר למותר.

(5) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסונה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

(6) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז של איזור התעסוקה. הפרדה בין מערכת הניקוז ובין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ולמניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל לסביבה.

שרותי כבאות

6.18

לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת

<p>6.18 שרותי כבאות</p>	<p>6.18</p>
<p>שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p>6.19 תנאים למתן היתרי אכלוס</p>	<p>6.19</p>
<p>תנאי למתן היתר אכלוס בתא שטח 419 יהיה ביצוע שימור המבנה בפועל בהתאם להיתר בניה ותיק התיעוד המלא.</p>	
<p>6.20 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותשריט לצרכי רישום. ב. אישור תכנית בינוי לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר, תוך התייחסות לתאי שטח גובלים ולמיצוי זכויות הבניה במגרש. ג. הבטחת ביצוע תשתיות ועבודות הפיתוח באישור המועצה המקומית כגון: עבודות עפר, תשתיות על ותת קרקעיות, סלילת דרכים, כבישים, מדרכות, גינון והשקיה, ריהוט רחוב ושילוט. ד. מילוי הנחיות סביבתיות כמפורט בסעיפים 6.14-6.17 להלן. ה. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות בסעיף 6.9 להלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל-1970). ו. תנאי להיתר בניה אישור הרשות המקומית לתכנית מפורטת שתכלול כמויות עפר, עירומים זמניים של עפר ופסולת בניין, יעדי פינוי. יש לשאוף לשימוש בכל עודפי העפר בתחומי התכנית. כמו כן יוצגו בתכנית אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, אמצעי הפחתת פליטות אבק מהעבודות. ז. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הגובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הקמת קיר הפרדה בגובה של עד 3 מ' בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. ח. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה חיבור אזור התעסוקה למערכת הביוב האזורית על פי נספח הביוב של התכנית. ט. תנאי להיתר בניה בתא שטח 419 בו קיים מבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם לסעיף 6.8. י. תנאי לקבלת היתר הבניה בשטח המוסך (תא שטח 419) יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי טיפול/פינוי הקרקע הסתיים. יא. תנאי למתן היתר בניה במבנים ומוסדות ציבור יהיה בחינת התכנות הנדסית וכלכלית לייצור חשמל פוטו וולטאי על גגות המבנים. יב. תנאי להיתר בניה עבור הקמת חניון רכב כבד (תא שטח 501) יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל להתקנת האמצעים למניעת זיהום קרקע ומים. יג. תנאי להגשת היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מקורות יהיה עריכת תיאום מול חברת מקורות.</p>	<p>6.20</p>
<p>6.21 תנאים למתן תוקף לתוכנית</p>	<p>6.21</p>
<p>הפקדת כתב שיפוי במשרדי הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.22 תשתיות</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן: 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתיות ו/או למתקנים הנדסיים. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 3. בתחום מגרשי היעודים הבאים: א. שטח פרטי פתוח, חניון, תעשיה, מסחר, תעסוקה,</p>	<p>6.22</p>

6.22	תשתיות
	<p>מלאכה.</p> <p>4. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול המגרש.</p> <p>לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבנין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>



6.23	תשתיות
	<p>א. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים של חברת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>הגנה מפני זרימת מים חוזרת ממפעלים ועסקים הנדרשים בכך, תעשה על פי תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת).</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ג. אשפה:</p> <p>מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרשים במספר ובאופן שיתאימו לפרטים שיאושרו על ידי מהנדס המועצה המקומית בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ד. ביוב:</p> <p>כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית. החיבור יבוצע על ידי מגיש הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>יותר להעביר קווי ביוב ציבוריים בתוך מגרשים פרטיים עד 2 מ' בתוך המגרשים, בהתאם לחוק הביוב.</p> <p>ה. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים פרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>



6.24	גגות
	<p>בניה על גגות:</p> <p>א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.</p> <p>ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.</p>



6.25	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.26 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשה"ה-1965.	

6.27 הנחיות מיוחדות	
יש לערוך תאום עם מקורות טרם תחילת עבודות הפיתוח בקרבת קו המים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חיבור איזור התעסוקה למערכת הביוב	חיבור איזור התעסוקה למערכת הביוב יבוצע טרם הוצאת היתרי בניה.
2	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית	סלילת רחוב המלאכה לכל אורכו (מדרך הבנים ועד רחוב תדהר) לרוחב 18 מ'.
3	מימוש של מעל 82,500 מ"ר ועד מלוא זכויות הבניה.	הסדרת צמתים בדרך הנדיב / תדהר ודרך הנדיב / דרך הים ע"י הרחבת מעגל התנועה ב- 2.5 מ' לכל כיוון.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.

