

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1327

מתחם תבורי פרדס חנה כרכור

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 26-07-2010
 נתקבל
 תיק מס'

חיפה
 השומרון
 תוכנית מפורטת

מחוז
 מרחב תכנון מקומי
 סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תכנון ולבניה-השומרון תכנית [1327/ש] לאישור מיום _____ 19-07-10 מנהגס הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון תכנית [1327/ש] להפקדה בשיבה מס' 633 מיום 28-05-10 19-07-10 תאריך</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. 1327/ש הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13.7.10 לאשר את התכנית. 909 יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס. 1327/ש פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6004 מיום 13-10-09 עמוד 109</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. 1327/ש פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6140 מיום 7.10.10</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט נמצא במרכז המושבה של פרדס חנה כרכור על ציר דרך הדקלים, ומהווה את אחד העוגנים הכלכליים החשובים של הישוב.

תוכנית זו מהווה המשך פירוט ופיתוח להנחיות תוכנית האב למרכז המושבה שהוכנה ואומצה בשנים האחרונות כתוכנית מדיניות לתכנון והחייאת מרכז הישוב.

הפרוייקט מורכב ממספר קומות מסחר ומשרדים, המחוברות ביניהן במדרגות ומעליות, כמרכז עירוני פתוח המחבר בין מספר חזיתות עירוניות.

הבינוי עוטף כיכר פתוחה המדורגת בין מפלס עליון של רחוב השומר ותחתון של צומת הדקלים/הגלעד. הבינוי למפגש הרחובות הקיימים הדקלים והגלעד הוא בן 2 קומות ואופי יותר כפרי, ובהמשכו, לכיוון מזרח גבוה יותר ובעל אופי מודרני.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם תבורי מרכז פרדס חנה כרכור. ש/1327	1.1 שם התכנית ומספר התוכנית
23.48 דונם	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים לתוקף 2 בשלב מילוי תנאים לתוקף 27 יוני 2010	1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה
תכנית מפורטת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון

קואורדינטה X 208800
קואורדינטה Y 147800

1.5.2 תאור מקום מרכז פרדס חנה

בין הרחובות: השומר ממזרח, הדקלים ממערב, גלעד מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פרדס חנה כרכור

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית פרדס חנה

ישוב רחוב ומס'
רחוב ומס'
רחוב ומס'
גלעד 1, 3, 5
הדקלים 74, 76, 78
השומר 1, 3, 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	בהסדר	חלק מהגוש	184, 183, 182, 142, 120 320, 288-291, 271, 243	239, 141 300, 299, 266, 265
10103	בהסדר	חלק מהגוש	-----	43
10104	בהסדר	חלק מהגוש	207	98

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/ש	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות כל התוכניות שפורטו בסעיף זה, אם לא שונו בתוכנית זו.	י.פ. 1324	22.12.1966
29/ג			י.פ. 1064	19.12.1940
217/ג			י.פ. 198	8.10.1951
19/ש			י.פ. 1539	24.7.1969
209/ש			י.פ. 2661	30.9.1980
282/ש			י.פ. 2919	12.5.1983
ש/מק/1/990			י.פ. 5052	7.2.2002
ש/מק/950/א			י.פ. 5068	23.4.2002
ש/1123/א			י.פ. 5388	5.4.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	27 יוני 2010	---	19	---	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24 יוני 2010	1	---	1:1000, 1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24 יוני 2010	1	---	1:1000	מנחה	נספח בנייני
	ועדה מחוזית	עדנה חוד ותנועה-יעוץ ותכנון	27 יוני 2010	2	---	1:1000, 1:500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	גדעון קרול שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי	24 מאי 2010	---	10	---	מחייב	לוח הקצאות וטבלת איזון
	ועדה מחוזית	בר-אור/שלומי, אדריכלות ובנייני ערים	יוני 2010	---	28	---	מחייב	נספח שימור

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 החוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית										
מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	תואר	יגאל תבורי	050003581	רשיון	שם רשות מקומית	עלומים 17 אפקה, ת"א 69690	6439170-03	4314327-054	6439173-03	labor@netvision.net.il

1.8.2 יזם בפועל

מגיש עניין בקרקע																		
מגיש עניין בקרקע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל								
מגיש עניין בקרקע	תואר	יגאל תבורי	050003581	רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	דרך הנהגים פרדס חנה כרכור 37100	6279916-04	4314327-054	6439173-03	labor@netvision.net.il								
											מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
											מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות								

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ הנדסה וכו'																			
עורך התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל								
עורך התכנית	מקצוע / תואר	יגאל תבורי	050003581	רשיון	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	דרך הנהגים פרדס חנה כרכור 37100	04-6279916	4314327-054	6439173-03	labor@netvision.net.il								
												מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
												מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות									

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ הנדסה וכו'																			
עורך התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל								
עורך התכנית	מקצוע / תואר	יגאל תבורי	050003581	רשיון	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	דרך הנהגים פרדס חנה כרכור 37100	04-6279916	4314327-054	6439173-03	labor@netvision.net.il								
												מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
												מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות									

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה שומרון
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה חיפה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

בניית מסגרת תכנונית לקומפלקס מבנים שישימש למסחר ותעסוקה והסדרת מערכת הדרכים ברחוב הדקלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' למסחר ותעסוקה, משטח ציבורי פתוח לדרך ומדרך לשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת תנאים לשימור, תנאים להיתר והוראות בינוי ועיצוב.
- 2.2.3 קביעת זכויות והוראות בניה. (10200 מ"ר שטח עיקרי במבנים בגובה של 2+6 קומות)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23.48
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים ב'	מ"ר	7101 מ"ר	7101-	---	
	מס' יח"ד	47	47-	---	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	---	+10200	10200	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
----	----	1002 ,1001	מסחר ותעסוקה
----	----	2001-2002	שטח ציבורי פתוח
----	----	3001-3003	דרך קיימת
----	----	3004-3009	דרך מוצעת
----	----	4001	כיכר עירונית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר ותעסוקה

4.1.1	שימושים	
		מסחר, משרדים, שרותים ותעסוקה כגון: בתי-ספר להכשרה מקצועית. שימושים ציבוריים התואמים לאופי הפרוייקט. (כמפורט בסעיף 6.5.2).
4.1.2	הוראות	
4.1.2.1	נספח בינוי	נספח הבינוי הינו עקרוני ומנחה ויהיה מחייב לענין "רצועות מגבלות הבינוי" וגובה המבנים.
4.1.2.2	רצועות מגבלות הבינוי	
4.1.2.2.1		החלוקה לרצועות תכנון הינה כמפורט בנספח הבינוי.
		רצועה A - רחבה ציבורית, ללא בינוי.
		רצועה B - בינוי נמוך, עד 2 קומות, בהתאם לאופי המושבה, משולב מעברים להולכי רגל. התכנון של רצועה B יותאם לאופי הישוב הקיים, לחומרי הגמר כגון - חיפוי אבן, סוג טיח, גגות משופעים וכד'. כולל פיתוח הככרות, השבילים וריהוט הרחוב, הכל בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
		רצועה C - תכנון עם תכסית מקסימלית של 10% משטח המתחם (תאי שטח 1001+1002), גובה עד 4 קומות. עפ"י תכנון מפורט שיאושר במסגרת היתר בניה.
		רצועה D - תכסית של 50% משטח המתחם (תאי שטח 1001+1002) וגובה מקסימלי של 4 קומות. מתוך התכסית של 50% ניתן יהיה לבנות בתכסית של 20% בינוי בגובה של עד 6 קומות.
		רצועה E - מתחם לשימור. לא תותר תוספת בניה ו/או בניה חדשה. הכל כמפורט בסעיף 6.3.
4.1.2.3	הוראות בינוי ובניה נוספות	
4.1.2.3.1		לא תותר הקמת חזית רציפה כלפי רחוב הגלעד, ותחול חובת שמירת מפתחים ומעברים לציבור לחלל הפנימי מרחוב הגלעד ומרחוב הדקלים.
4.1.2.3.2		לא תותר הקמת מתקנים טכניים במרווחים (מעל הקרקע).
4.1.2.3.3		חצר התפעול ודחסן האשפה יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
4.1.2.3.4		האלמנטים של מיזוג ואיורור יהיו בקומת הקרקע או בגגות, והפתחים יופנו כלפי פנים המגרש ולא כלפי אזורי המגורים הסמוכים.
4.1.2.3.5		בתא שטח 1001 יוקם קיר דקורטיבי וגינון במגרש החנייה העילי שבחזית כלפי רחוב השומר.

4.2	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

- 4.2.1 השטח המוגדר כשטחי ציבורי פתוח ישמש לגינון וריצוף, מתקני גן, תשתיות תת קרקעיות.
- 4.2.2 תנאי לביצוע הכיכרות ברחובות הגלעד/המעלה/דרור יהיה הכנת נספח נוף ופיתוח אשר יתייחס לשצ"פ ויכלול גם את פתרונות הניקוז. השצ"פ והסדרי הניקוז יבוצעו בד בד עם ביצוע הכיכרות והדרכים.

4.3	דרך
------------	------------

- 4.3.1 השטח המוגדר כדרך ישמש לכבישים, מדרכות וחניה, גינון, ריהוט רחוב, תשתיות תת קרקעיות.
- 4.3.2 העצים(ברושים) הקיימים ברחוב השומר ישמרו במידת האפשר ושולבו במרכיבי חתך הדרך.
- 4.3.3 תנאי לביצוע הכיכרות ברחובות הגלעד/המעלה/דרור יהיה הכנת נספח נוף ופיתוח אשר יתייחס לשצ"פ ויכלול גם את פתרונות הניקוז. השצ"פ והסדרי הניקוז יבוצעו בד בד עם ביצוע הככרות והדרכים.
- 4.3.4 בתכנון המפורט יעשה מאמץ מירבי לשלב את העצים הקיימים במרכיבי חתך הדרך.

4.4	כיכר עירונית
------------	---------------------

השטח המוגדר ככיכר עירונית ישמש כשטח מרוצף פתוח, ובו גינון ומתקני רחוב.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהא בגבולות תאי השטח ועפ"י תקן חניה שיהא בתוקף בזמן היתרי בניה. גישות לחניה, מעברים להולכי רגל וחניות יהיו משותפים לשני תאי השטח (1001, 1002). במסגרת זיקת הנאה שתקבל ביטוי ותובטח בהיתר הבניה וברישום ברשם המקרקעין.

6.2 חשמל

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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. לא יינתן היתר לחפירה, 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.3 הוראות לשימור

6.3.1 המבנה המרכזי והבאר ההסטורית, המרחב הפתוח שביניהם ועצי הושינגטוניה המסומנים בתשריט בסימון של שימור – הינם לשימור.

6.3.2 השימור יעשה עפ"י הנחיות המפורטות בנספח השימור.

6.3.3 באתר, באזור המבנה או באזור הבאר, יוצגו ע"ג שילוט תולדות המפעל.

6.3.4 בשטח המסומן בתשריט כ-"מתחם לשימור" לא תותר תוספת בניה ו/או בניה חדשה, ולא יותרו חניות.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

6.5.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ושאינם כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק א' לחוק התכנון והבניה, השתכ"ה-1965.

6.5.2 שטח מבונה כולל של 264 מ"ר יוקצה לרשות המקומית וירשם על שמה. השטח ימוקם במבנה הצמוד מערבית למתחם לשימור (ברצועה D) בקומה שלישית מהכניסה שבמפלס רחוב השומר.

לשטח תהיה כניסה נפרדת שתותאם לתנועת אנשים עם מוגבלויות. בניית הפרוייקט תתאפשר בשלבים. במידה ובשלב ראשון לא יבנה חלק מהמבנה המוקצה לרשות המקומית, כמפורט לעיל, יועמד לרשות הרשות המקומית שטח זהה בשטחו במסגרת השלב שנבנה עד להקמת השטח המיועד מלכתחילה ומסירתו לרשות.

6.5.3 השטח הכלול באיחוד וחלוקה והמיועד לצרכי ציבור ירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון.

6.6 הריסת מבנים

6.6.1 מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

6.6.2 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.

6.7 חלוקה ורישום

לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום, אשר תוגש ותירשם בלשכת רשם המקרקעין.

6.8 זיקת הנאה

6.8.1 בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תרשם זכות מעבר להולכי רגל ולרכב לטובת חלקה 319 בגוש 10102.

6.8.2 בין תאי השטח 1001, 1002 תינתן זיקת הנאה לזכות מעבר, במעברים, גישות לכלי רכב וחניה, למעבר רכב והולכי רגל לצרכי השימוש בחניה.

6.8.3 בתוכנית הבינוי (שהיא תנאי להיתר) ובהיתר הבניה עצמו יסומנו המעברים להולכי רגל מרח' הגלעד, רח' השומר ורח' הדקלים, ובאופן שבתוך המתחם יובטח מעבר רציף וקישור להולכי רגל בין הרחובות הנ"ל.

6.9	חומרי גמר
6.9.1	גגות ניתן לבנות גג שטוח או גג משופע. במידה ויהיה גג משופע אזי 30% ממנו יהיה רעפים. גגות שטוחים יולבנו. על הגגות יפוזר חצץ או חלוקים או לרצף באריחים. בכפוף לאישור הועדה המקומית.
6.9.2	חזיתות חזיתות הבניין יצופו באבן בלפחות 50% משטחן שאיננו מזוגג, שאר שטח החזיתות בחומרים עמידים אחרים. הכל עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.
6.10	תנאים למתן היתר בניה
6.10.1	אישור תוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית.
6.10.2	אישור תשריט לצרכי רישום.
6.10.3	רישום זכות מעבר לציבור בהתאם למסומן בתשריט.
6.10.4	הבטחת ביצוע תשתיות תת קרקעיות.
6.10.5	קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה לחו"ד סביבתית ואקוסטית. חווה"ד תתייחס למיקום המתקנים הטכניים ולהשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חווה"ד תתייחסנה גם לנושאים הבאים: מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנראטור, טרנספורמציה, מניעת מטרדי רעש וריחות, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת.
6.10.6	כל שינוי בשימוש המותר עפ"י היתר יהיה טעון קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס ובהתייחס לחווה"ד הסביבתית והאקוסטית, והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.
6.10.7	בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האוויר והאיורור במבנה כולו וע"פ יועץ מומחה לנושא, הפתרונות לדודים, חדר המעלית וכו', ובאופן שהמתקנים הטכניים ומתקני האיורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים, אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
6.10.8	תנאי להיתר יהיה קבלת אישור משרד התחבורה לתכנון מפורט לביצוע של צומת הרחובות הדקלים, הגלעד, דרור והמעלה ותחילת ביצוע בפועל עפ"י סעיף 7.1.
6.10.9	תנאי להיתר בניה יהיה עריכת תיק תיעוד. היתר הבניה ילווה ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור.
6.10.10	במסגרת תכנון מפורט והגשת בקשה להיתר בניה, תוצג אפשרות למעבר הולכי רגל מתוך הפרוייקט לכיוון צפון ברוחב שלא יפחת מ-6 מ' ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6.10.11	תנאי למתן היתר בנייה או היתר חפירה יהיה גמר ביצוע סקר קרקע על פי תוכנית מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6.10.12	להיתר הבנייה תצורף תוכנית ליווי לביצוע ושיקום הקרקע בהתאם להנחיות וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה. תוכנית הליווי תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

6.11 תנאים לאיכלוס	
תנאי טופס איכלוס יהיה סיום ביצוע הסדרת הצומת כמפורט בסעיף 6.10.8 וקבלת אישור משרד התחבורה לתוכנית להסדרי תנועה לרחוב הדקלים.	
6.12 ניקוז משמר נגר	
6.12.1 במגרשים לבניה	
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:	
6.12.1.1 לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.	
6.12.1.2 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.	
6.12.1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.	
6.12.1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.	
6.12.1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.	
6.12.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.	
6.12.3 בתכנון דרכים וחנויות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
6.13 פינוי פסולת בנין ועפר	
6.13.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן.	
6.13.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.	
6.13.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).	
6.13.1.3 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.	
6.13.2 חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.	
6.13.3 <u>חציבה ומילוי</u> היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון-	

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

עבודות שאינן טעונות היתר

6.13.4

נוהל כאמור בסעיף (1) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

תשתיות	6.14
---------------	-------------

- 6.14.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- 6.14.2 כל קווי התשתית שבתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.
- 6.14.3 יתקבל אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- 6.14.4 ביוב – יחויב חיבור למערכת הביוב העירונית ולא יותר פתרון מקומי.

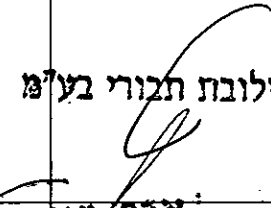
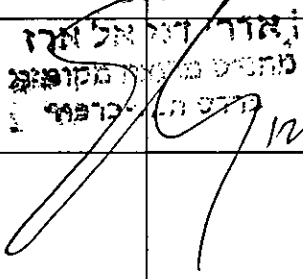
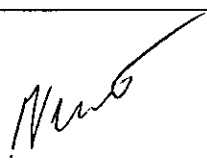
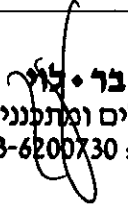
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	תנאי לטופס איכלוס 6640 מ"ר מתוכם : 5640 מ"ר מסחר 1000 מ"ר משרדים	ייסלל רחוב הגלעד לכל רוחבו עד רחוב השומר. כולל הסדרת מערך הניקוז ברח' הגלעד (במובל תת-קרקעי). יש להשלים את המובל לכל אורך הרחוב עד רח' הנדיב. - ייסלל רחוב השומר לכל רוחבו עד רחוב הגלעד. - יוסדר מעגל התנועה בצומת הגלעד – השומר (מצב סופי). - יוסדר מעגל התנועה בצומת הגלעד-הדקלים (מצב סופי).
שלב ב'	תנאי לטופס איכלוס 3560 מ"ר הנותרים	- ייסלל רחוב הגלעד לכל רוחבו בין רחוב השומר והנדיב, כולל הסדרת ניקוז הרחוב (למובל הקיים). - יוסדר צומת הגלעד הנדיב.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8.7.10		תשלובת תבורי בע"מ 10136294.פ.ח	050003581	יגאל תבורי	מגיש התכנית יוזם התוכנית בעל הקרקע וחוכר לדורות
		מועצה מקומית פרדס חנה כרכור			יוזם התוכנית ובעל הקרקע
		קרן קיימת לישראל			בעלי עניין בקרקע
		מדינת ישראל			
8.7.10		(חכירה לדורות)	010710234	ויולה תבורי	
5.7.2010		בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים טל: 03-6200730	054665880	עדן בר	עורך התכנית