

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 מס' 547 חנה - כרכור
 07.05.2015
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש / מק / 547/ג'

שם תוכנית: נווה הדרים בצפון כרכור

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: הועדה לתכנון ובניה פרדס חנה כרכור
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

התכנית מיועדת אישור השר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית פרדס חנה - כרכור אישור תוכנית מס' <u>ש/מק/547/ג'</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' <u>751</u> ביום <u>28/7/2013</u> מוקדם הועדה <u> </u> יו"ר הועדה <u> </u></p>	<p>הועדה המקומית פרדס חנה - כרכור הפקדת תכנית מס' <u>ש/מק/547/ג'</u> הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>708</u> מיום <u>27/6/2011</u> יו"ר הועדה <u> </u></p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u> </u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u> </u> מיום <u> </u> עמוד <u> </u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>ש/מק/547/ג'</u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6469</u> מיום <u>6/9/2012</u> עמוד <u>6263</u></p>
--	---

<p>משרד המגורים הועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז חיפה 17-05-2015 נתקבל וניק מס' <u> </u> 3-3-2015</p>	<p>הוועדה המקומית פרדס חנה - כרכור אישור תכנית מס' <u>ש/מק/547/ג'</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>751</u> מיום <u>19/7/13</u> הממונה <u> </u> יו"ר הועדה <u> </u> ממונה על מתן אישור 18-08-2015 עמוד 1 מתוך 7 תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009</p>
--	---

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית, ומטרתה היא שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתחומה בין 3 מתחמי תכנון למגורים.
חלק מזכויות הבניה המוקצות למתחמים א' ו-ג' לא נוצלו בפועל, ואת יתרת זכויות ממתחם ג' מניידים למתחם תכנון ב' ולמגרשים פנויים במתחם תכנון ג', לטובת שיפור התכנון.
התכנית כוללת חלוקת מגרשי המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	נווה הדריים בצפון כרכור
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	ש/מק/547/ג'
1.2	שטח התוכנית	352.034 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת
	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 4
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תאריך עדכון המהדורה 3.3.2015
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • 62א (א) סעיף קטן 1 • 62א(א) סעיף קטן 4 • 62א (א) סעיף קטן 5 • 62א(א) סעיף קטן 6 • 62א(א) סעיף קטן 7
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה כרכור
קואורדינטה X	149,000
קואורדינטה Y	210,000

1.5.2 תיאור מקום

צפון כרכור, דרומית לקיבוץ משמרות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	פרדס חנה כרכור
התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה	פרדס חנה כרכור
יישוב	
שכונה	לא רלוונטי
רחוב	לא רלוונטי
מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12773	• מוסדר	• חלק מהגוש	5-106	---
12772			2-73,75	---
10071			14,21-25	15,42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/מק/547/א	14-ר-1-ר,8-ד-1-ד,23-ש-1-ש,2-מ,2-צ,1-צ,1-49

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ועדה מקומית מנשה אלונה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/מק/547/א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מסי ש/מק/547/א' ימשיכו לחול.	4656	21.06.98
ש/במ/547	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכניות המאושרות ימשיכו לחול.	4561	21.08.97
ש/17			1940	26.08.73
ש/18			1705	01.03.71
ש/מק/547/ה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ש/מק/547/ה	6338	11.12.2011
ש/1123/א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ש/1123/א	5388	45.4.2005
ש/2547	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ש/2547	5713	4.9.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים בע"מ	2.4.09	---	17	---	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	2.4.09	1	---	1: 1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	2.4.09	1	---	1: 1250	• מנחה	נספח בינוי
		דב קורן אדריכלים בע"מ	2.4.09	---	8	--	• מחייב	נספח ניווד זכויות בניה
		תדס-הנדסה אזרחית בע"מ	20.12.10	1	---	1: 1250	• מנחה	נספח תנועה
		אברהם כץ		---	7	---	• מחייב	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				נכסי הדרים בע"מ	ח.פ. 520033689	ויצמן 4 תל-אביב	03-5672700		03-5672701		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				נכסי הדרים בע"מ	ח.פ. 520033689	ויצמן 4 תל-אביב	03-5672700		03-5672701	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			מועצה מקומית פי"ח כרכור		ת.ד. 1022 פי"ח כרכור	04-6279900		04-6279977	
			נכסי הדרים בע"מ	ח.פ. 520033689	ויצמן 4 תל-אביב	03-5672700		03-5672701	
			עמותת נאות יובלים	ח.פ. 580418135	ניבורי ישראל 7, א.ת. חדש נתניה, 42504	09-8638222		09-8638303	
			חי כרכור בע"מ	ח.פ. 514304948	היסמין 7, כרמי יוסף 99797	08-9286419		08-9286983	
			בעלים פרטיים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	דב קורן	054260088	34132	דב קורן אדריכלים בע"מ		נחלת יצחק 28 ת"א	03-6090949		03-6953703	Gk_arch@netvision.net.il
• מודד	אורי עידן	009825860	555			דרור 25 פרדס חנה	04-6273343		04-6377292	Idan_srv@netvision.net.il
• יועץ תנועה	יעקב סתת	52105301	32021	תדס-הנדסה אזרחית בע"מ		אתגר 2 טירת הכרמל	04-8577566		04-8577566	C2@tedem.co.il
• שמאי	אברהם כץ	008705063				אבן גבירול 192 ת"א	03-5441412		03-5441412	akatz@actcom.net.il

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
לא רלוונטי	

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**

ניוד זכויות בניה ממתחם ג' לטובת מתחם ב' ובתוך תחום מתחם ג' בין המגרשים, חלוקה למגרשים והגדרת זכויות והוראות הבניה בהם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי זכויות בניה וקביעת מס' יחיד במתחמים ב' וג', מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבניה ומס' יחידות הדיור בתכנית, ע"פ סעיף 62 א (א) 6.
- חלוקה מחדש למגרשים במתחמים ב' וג', ע"פ סעיף 62 א (א) 1.
- קביעת גודל מגרש מינימלי, ע"פ סעיף 62 א (א) 7 מ-500מ"ר ל-399 מ"ר.
- קביעת קווי הבנין למגרשים החדשים, ע"פ סעיף 62 א (א) 4 ע"פ ההוראות שנקבעו לקוי בנין בתכנית ש/מק/547/א.
- שינוי בתכסית מ-40% ל-55%. ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 352.215 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		123,081.6	---	123,081.6	מ"ר	מגורים
		812		812	מס' יחיד	
		6,529.2	---	6,529.2		מסחר
						מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	איחוד וחלוקה			
	121-126,131-389,391-393		001-011,013-018,022-034,037-051 054-400	מגורים א'
	401		401	מסחר
	502		501-502	מבנים ומוסדות ציבור
	821-822,833-845		812-818,821-822,831-845	שטח ציבורי פתוח
	2001, 2002-2006 (חלק), 3001-3004 (חלק), 3005 (חלק), 3006-3008, 3014 (חלק), 3015, 3010-3013		1001-1005, 2001-2006 3001-3016	דרך מאושרת
	2007-2008, 3103-3113 (חלק)		1101-1105, 2007-2008, 3103-3113	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
58.27	205,136	מגורים א'	58.27	205,136	מגורים א'	
1.55	5,441	מסחר	1.55	5,441	מסחר	
4.41	15,549	מבנים ומוסדות ציבור	4.41	15,549	מבנים ומוסדות ציבור	
14.85	52,282	שטח ציבורי פתוח	14.41	52,282	שטח ציבורי פתוח	
16.56	58,283	דרך מאושרת	17.45	61,255	דרך מאושרת	
4.36	15,343	דרך משולבת	3.51	12,371	דרך משולבת	
100	352,034	סה"כ	100	352,034	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א.	מיועד למבני מגורים בצפיפות ממוצעת של עד 4 יח"ד /דונם נטו.
הוראות	4.1.2
א.	גודל מגרש מינימלי
<p>1. עבור 1 יח"ד : 300 מ"ר. <u>יתרת הזכויות לבניה ע"פ הצפיפות המותרת תישמר למגרש כולו (במקרה של 3 יח"ד במגרש), ובלבד ששטח יח"ד נוספת לא יקטן מ-150 מ"ר שטח עיקרי.</u></p> <p>2. עבור 2 יח"ד : 400 מ"ר.</p> <p>3. עבור 4 יח"ד : 680 מ"ר, במתחם ב' עבור 6 יח"ד 600 מ"ר.</p> <p>4. עבור 10 יח"ד : 745 מ"ר.</p>	
ב.	מס' יח"ד
<p>מס' יחידות הדירור בשטח התכנית לא יעלה על המספר שנקבע בתכנית מס' ש/מק/547/א'. כמות יח"ד במגרשים מפורטת בנספח ניווד זכויות בניה.</p>	
ג.	שטח הבניה למטרות עיקריות
<p>שטח הבניה בכל הקומות יחד יהיה עד ע"פ נספח ניווד זכויות בניה.</p>	
ד.	שטחי שירות
<p>ע"פ תכנית ש/מק/547/א'</p>	
ה.	גובה מבנים
<p>במתחם א' : עד 2 קומות. במתחם ב' : עד 2 קומות במגרשים 331-381, 4 קומות במגרשים 331-332. במתחם ג' : עד 2 קומות למעט : מגרשים 386-388, 211-191, 3 קומות.</p> <p>גובה הבנין הבנין לא יעלה על : בבנייני 2 קומות : כל בניה חדשה תעמוד בהוראות הגובה שקבועות ב-ש/1123/א. מבנים שבנויים עפ"י היתר חוקי תכנית זו לא תיפגע בהם. בבנייני 3 קומות : 11.5 מ' בבנין עם גג משופע או 10 מ' בבנין עם גג שטוח. בבנייני 4 קומות 14.5 מ' בבנין עם גג משופע או 13 מ' בבנין עם גג שטוח.</p>	
ו.	תכסית
<p>עד 45% משטח המגרש במתחמים א,ב,ג, עד 55% במתחם ב' במגרשים 331-332. חניה מקורה לא תיכלל בתכסית הבינוי.</p>	
ז.	קווי בנין
<p>1. לפי המסומן בתשריט. 2. לא פחות מ-3 מ' מגבול צדדי. 3. לא פחות מ-4 מ' מגבול אחורי במתחם א' ו-ג' ולא פחות מ-4 מ' במתחם ב'.</p>	

שם ייעוד: מסחר		4.2
שימושים		4.2.1
ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א': מיועד למבני מסחר ושרותים, משרדים ובידור.		.א
הוראות		4.2.2
ע"פ טבלת הזכויות והוראות בניה סעיף 5. כל הוראות הבניה הנוספות ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'.		.א

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.3
שימושים		4.3.1
ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'.		.א
הוראות		4.3.2
כל הוראות הבניה ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'.		.א

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.4
שימושים		4.4.1
ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'.		.א
הוראות		4.4.2
כל הוראות הבניה ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'.		.א

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.5
שימושים		4.5.1
ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'.		.א
הוראות		4.5.2
ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'.		.א

שם ייעוד: דרך משולבת		4.6
שימושים		4.6.1
ע"פ תכנית מסי ש/במ/547/א'		.א
הוראות		4.6.2
ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'		.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מתחם	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח ייעוד (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	אחוז שטח בניה מקסימלי ליח"ד		תכנית	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות	מאתחל	מעל	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	א'	001-011 013-018 022-034 037-051 054-071 074-083 091-120 127-130	ראה סעיף 4.1.2	54,634	32,749.6	(1)	--	(1)	214	3.3	ראה נספח ניוד שטחי בניה (3)	ראה סעיף 4.1.2 ו'	1	+2 עליית גג	3	3	4			
		331-381	ב'	23,553	32,267	(1)	--	(1)	194	9.5	ראה נספח ניוד שטחי בניה (3)	2-4	3	3	4					
		072-073 084-090 121-126 131-330 382-400	ג'	118,235	66,779	(1)	--	(1)	404	3.7	ראה נספח ניוד שטחי בניה (3)	3	4	3	4					
מסחר	ג'	401	5,441	5,441	6,529.2	(4)	--	(5)	--	---	---	50%	4	4	4	4	4			

הערות לטבלה:

- 1) שטח השירות יהיו לפי הקבוע בתכנית ש/מק/547/א'.
- 2) לא כולל שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
- 3) שטחי השירות משתנים ע"פ מספר יח"ד בפועל ואופי הבניה (חי' מדרגות, מרתף, חניה מקורה, חדר על הגג וכו') לפיכך לא נקבעו בעמודה זו.
- 4) מקלט תקני א/או מרחב מוגן לפי דרישת הג"א. שטח למתקנים טכניים למעברים ולאחסנה עד 30% משטח הבניה העיקרי.
- 5) חניה תת קרקעית עד 100% משטח הבניה העיקרי.
- 6) זכויות הבניה חושבו לפי שטחי המגרשים בתכנית ש/מק/547/א'.
- 7) שטח הבניה העיקרי ליח"ד ומספר יח"ד במגרש יקבעו ע"פ נספח ניוד הזכויות.
- 8) ניתן לחלק מגרשים לחלוקת משנה.
- 9) במגרשים פינתיים ניתן להקטין גודל מגרש מינימלי עד כדי 10%.
- 10) תותר הקמת פרגולות, מרפסות קונוליות ומסתורי כביסה עד 2 מ' מעבר לקו בנין.
- 11) ייתר שימוש בחלל הגג לשטחים עיקריים. תותר בנוסף עליית גג.
- 12) זכויות בניה בכל מגרש מפורטות בנספח ניוד זכויות בניה שהוא נספח מחייב.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור קק"ל לעניין עצים מוגנים /או נדירים אם קיימים.
 ב. הגשה מפה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 איכות הסביבה

א. מתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

- ב.
- (1) בתחום 150 מ' מגבול האזור למבני משק שבקיבוץ משמרות (כמסומן בתשריט) לא יוצאו היתרי בניה עד לשינוי יעוד אזור מבני המשק או עד שיובטח בצורה סטטוטורית אחרת כי באזור זה לא יבנו מבנים לשימושים המהווים מטרד לשכונת המגורים.
- (2) במגרשי מגורים בהם עובר רדיוס מגבלות הבניה תותר בניה רק במידה ויותר מ- 75% משטח המגרש נמצא מחוץ לתחום מגבלות הבניה.
 המגרשים שמספריהם מצויינים להלן בחלוקה המוצעת בתשריט, עומדים בתנאי זה: 198, 193, 188

6.5 פסולת עפר ובניה

א. 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) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- (2) הצבת דרישה בהיתרי הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- (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.

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

ג. חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. בהעדר איזון:

- (1) יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- (2) מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- (3) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר
 נוהל כאמור בסעיף א יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.6 ניקוז

א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- 1) במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חזירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 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.
- 3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 4) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 5) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - יפותחו בתחום התכנית להבטחת קליטה, השהיה 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.

ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7 חשמל

בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (ותנאי היתרי הקרינה) הבלתי מייננת 2006 חל איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

- | | | |
|----|--|------------------|
| 1) | ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 3.0 מ' |
| 2) | בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מ' |
| 3) | בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו | 5.0 מ' |
| 4) | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 20.0 מ' מציר הקו |
| 5) | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 55.0 מ' מציר הקו |
| 6) | מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מ' |
| 7) | מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מ' |

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.8 שמירה על עצים בוגרים

במידה וקיימים תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרתה עץ, ככל שידרש.
- ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.9 תשתיות

- א. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.10 סטיה ניכרת

הגדלת מסי' יחידות הדיור במגרש או בתכנית תהיה סטיה ניכרת מהתכנית.

6.11 היטל השבחה

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

6.12 הוצאות עריכת התכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טירחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

6.13 חלוקה ורישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים ותשריט התכנית. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור הועדה.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בתכנית החלוקה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה שנקבעה וולא תמורה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: נכסי הדריים בע"מ			מספר תאגיד: ח.פ. 520033689
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
דב קורן	דב קורן	דב קורן אדריכלים בע"מ	30/4/2015
תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		רח' טולת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
נכסי הדריים בע"מ			מספר תאגיד: ח.פ. 520033689
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
עמותת נאות יובלים			מספר תאגיד: ח.פ. 580418139
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
מועצה מקומית פרדס חנה כרכור			מספר תאגיד: ח.פ. 514304948
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
חי כרכור בע"מ	חי כרכור בע"מ	חי כרכור בע"מ	30/4/2015
תאגיד: חי כרכור בע"מ		ח.פ. 51-430494-8	מספר תאגיד: ח.פ. 514304948
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
פרטיים: פנחס עמיר			ת.ז.: 726598
לנדסהוט ראובן			ת.ז.: 331148
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
אחרים:			מספר תאגיד: