

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0056978

כפר לי, מוסד לילדים בעלי צרכים מיוחדים, פרדס חנה

חיפה

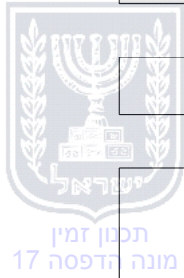
מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/11/2017

לאשר את התוכנית

22/02/2018

י"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

כפר לי הינו מוסד קיים לילדים בעלי צרכים מיוחדים הפועל בתנאי פנימייה חינוכית וטיפולית. בכפר לי פועל בית ספר לחינוך מיוחד. מטרת תוכנית זו הינה מתן לגליזציה והסדרת השימושים הקיימים על ידי התאמת יעודי הקרקע, השימושים וזכויות הבניה בהתאם לקיים. תכנית זו מכשירה את הקרקע עליו הוקם כפר לי על-ידי שינוי ייעודה מתעשייה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, ומגדירה הוראות וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כפר לי, מוסד לילדים בעלי צרכים מיוחדים, פרדס חנה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-0056978

מספר התכנית

36.638 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

פרדס חנה-כרכור

קואורדינאטה X

198400

קואורדינאטה Y

711400

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה צפוני פרדס חנה

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			

שכונה

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10098	מוסדר	חלק		11-13, 17-18

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/ 33	30 - 28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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. כל יתר הוראות תכנית ש/1 ימשיכו לחול.	1324	560	22/12/1966
ש / 33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ש/33 ימשיכו לחול.	1331	702	12/01/1967



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				ליאור ויתקון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליאור ויתקון		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		19	15/03/2017	רלי פרנגלר	18/06/2017	נספח סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	25/05/2017	ליאור ויתקון	06/07/2017	פרוגרמה - כפר לי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	06/07/2017	ליאור ויתקון	06/07/2017	נספח בינוי - מחייב לעניין העצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/07/2017	ליאור ויתקון	03/07/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית פרדס חנה כרכור		ועדה מקומית פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים (1)		077-9779903		c.shirli@pardes-hanna-karkur.muni.il
	פרטי	יובל אקשטיין			פרדס חנה- כרכור	הדרים	68	050-5261146		freeyuval@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: רח' דרך הבנים 1, ת.ד. 1022.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית פרדס חנה כרכור		ועדה מקומית פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים		077-9779903		c.shirli@pardes-hanna-karkur.muni.il
פרטי	יובל אקשטיין			פרדס חנה- כרכור	הדרים	68			freeyuval@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	כנפי נשרים	24	02-6707411	02-6707411	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		מועצה מקומית פרדס חנה כרכור		מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	פרדס חנה-כרכור	דרך הבנים		077-9779903		c.shirli@pardes-hanna-karkur.muni.il
חוכר		יובל אקשטיין		בית אקשטיין בע"מ	בנימינה-גבעת עדה	(1)		04-6268958	04-6268995	michal.y@b-e.org.il
חוכר		הסוכנות היהודית		הנהלת הסוכנות היהודית לא"י	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	02-6202222		

(1) כתובת: ת.ד. 22.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ליאור ויתקון	116810	ציונוב ויתקון אדריכלים	פרדס חנה-כרכור	המעלה	15	04-6376615	04-6272268	arc@tsionov-vitkon.com
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555	ל"ר	פרדס חנה-כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@netvision.net.il
	יועץ סביבתי	רלי פרנגלר			רעננה	חנקין	44	054-4566789		Relly04@bezqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
אנשים בעלי צרכים מיוחדים	אדם עם לקות פיזית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים. או אדם שזקוק לדיור מוסדי קבוע או זמני.

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 הקרקע ממלאכה ותעשייה למבנים ומוסדות ציבור, קביעת הוראות וזכויות בניה ביעוד זה. במקום קיים מוסד ציבורי לילדים בעלי צרכים מיוחדים. המקום פועל בתנאי פנימיה חינוכית וטיפולית ופועל בו בית ספר לחינוך מיוחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע ממלאכה ותעשייה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת תכליות לבניה ו/או לפיתוח.
- קביעת הוראות לבניה ו/או לפיתוח.
- קביעת קווי בניין.
- הסדרת נגישות מדרג, והסדרת נגישות למבנים.
- קביעת זכויות בניה לרבות מספר יחידות הדיור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
תעשייה קלה ומלאכה	201, 200



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למלאכה ותעשיה	36,638	100
סה"כ	36,638	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	19,039.91	51.97
תעשיה קלה ומלאכה	17,598.43	48.03
סה"כ	36,638.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	שמושי תעשיה שאינם מזהמים, מלאכה קלה. לא יותרו שימושים הגורמים או עלולים לגרום לריח חזק או בלתי סביר מכל מקור כלשהו אם הוא מפריע, או עשוי להפריע לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים והשבים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה (א) פליטות לאוויר- לא יותרו ארובות ו/או וונטים מכל סוג שהוא. (ב) מקור האנרגיה יהיה חשמל או אנרגיה מתחדשת, לא יותר שימוש בדלק נוזלי. (ג) רמת הקרינה הבלתי מיינת בגדר המפעל לא תעלה על 2 מיליגאוס ממוצע שנתי או 4 מיליגאוס ביום שיא יממתי, לא תותר קרינה רדיואקטיבית. (ד) לא תותר אחזקה/אחסנה/שינוע/שימוש בחומ"ס שהסיכון מהם חורג מגדר המפעל. (ה) ינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים שיפורטו בשלב היתר הבניה. (ו) מפלסי הרעש מהמגרשים לא יעלו על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 בהתאם למבנה א'.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	(1) בתא שטח 100 כל השמושים המפורטים להלן יהיו לטובת דיירי המוסד החינוכי בלבד: א. פנימייה לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים, בתי מגורים ובתי דירות לאנשים בעלי צרכים מיוחדים ולצוות ההשגחה לרבות חדרי מנוחה ודירות לעובדים, שומרים וצוות ופואי. ב. מבנים לניהול הכפר לאנשים בעלי צרכים מיוחדים ולמתן שירותים לתושביו. משרדים ומבני מינהלה לצורך ניהול והפעלת המקום ג. שימושים בעלי אופי ציבורי ו/או מוסדי כגון: מבני תרבות, מבנים לשימושים פרה-רפואיים, חדר כושר. מבני מינהלה: מכבסה, מטבחים וחדרי-אוכל. מבנים לעובדים סוציאליים וחדרי טיפול, ריפוי בעיסוק, מוסדות בריאות, מחלקה סיעודית. ד. מבני חינוך, לרבות מוסד חינוכי מיוחד, בית ספר וגני ילדים, מועדונים מוסדות נוער, מוסדות לילדים. ה. שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ומתקני ספורט ומשחקים, בריכות ובריכות טיפוליות. ו. מתקני ספורט על סוגיהם, מבנים לספורט כגון בריכת שחייה טיפולית מקורה, אולם ספורט ואירועים ומתקני ספורט לכל ענפי הספורט. (2) בתא שטח 101: קהילה, רווחה, תרבות, חינוך, דת, בריאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שסביב המבנה בתחומי המגרש. יתוארו בה הסדרי חניה, קירות תמך ומסלעות, גדרות וחומות ע"פ המותר, מתקני תשתית ואשפה.

מבנים ומוסדות ציבור	4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	100	16376	60	30	8	16048 מ"ר	70	5 (1)	12 (2)	3	1	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	101	2663	60	30		2397 מ"ר	70		12 (2)	3		3	3	3	3
תעשייה קלה ומלאכה	200	11134	50	10		6680 מ"ר	40		12	3		4	4	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	201	6465	50	10		3879 מ"ר	40		12	3		4	4	5	5

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי הבנין המסומנים בתשריט הינם לבניה חדשה בלבד. מבנים וחלקי מבנה חורגים אשר אושרו בהיתר בתוקף, לא יידרשו להריסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגדרת יחידות דיור תהיה עבור צוות השגחה רפואי או מנהלתי. שטח יחידת מגורים לא יעלה על 30 מ"ר.

(2) גובה מבנה יחושב עד תקרת המבנה, לא כולל חדר יציאה לגג, מעקה גג או גג רעפים.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

מגרש ביעוד ציבורי על פי תוכנית זו אינו מיועד להפקעה.

6.3**חשמל**

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

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

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

6.3

חשמל

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

- (1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- (2) 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 צמרת העץ, ככל שיידרש.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- (3) תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
- (1) בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
- (2) בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- (3) בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש

6.6 שמירה על עצים בוגרים בתקנות התכנון והבניה.	6.6
6.7 פסולת בניין א. 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: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המוערכת 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. ב. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 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. ג. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	6.7
6.8 תנאים למתן היתרי בניה א) לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: מיצוי הזכויות, תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. ב) הכנת תצ"ר עפ"י תכנית זו ואישורו בלשכת רישום מקרקעין. ג) אישור איגוד ערים לשמירה על הסביבה שרון כרמל. ד) בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית למניעת מפגעים בעת הבניה ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל. ה) תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל. ו) תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח 100 יהיה עריכת תאום עם משרד הרווחה. ז) תנאי למתן היתר לבניה החדשה והבריכות הטיפוליות בתא שטח 100 יהיה עריכת תיאום מול משרד הבריאות.	6.8

6.9

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו. 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 קו 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.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים

הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית

בתיאום עם בעל התשתית.

6.10

גגות

על גגות המבנים יותר שמוש להתקנת תאים פוטוולטאים ו/או גג ירוק.

6.11

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.