

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0718767

ד"ר מוגן ברחוב הנדיב בפרדס חנה- כרכור

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח 10.615 דונם ברח' הנדיב מציעה השלמת האיזור המיועד למבנים ומוסדות ציבור לבריאות עפ"י תכנית ש/1107.ג.
התכנית משנה יעוד מגדירה ומפרטת את זכויות והגבלות הבניה בחלקה 31 כנדרש עפ"י ש/1 ומציעה שינוי יעוד בחלקה 53 משטח חקלאי לשטח דיור מיוחד.
התכנית קובעת זכויות בניה 24,480 מ"ר עיקרי לדיור מיוחד (מוגן) עבור 280 יחידות מחלקה סיעודית ומבנים ומוסדות ציבור ומקצה לצרכי ציבור (למועדון קשישים) חלל בשטח של 250 מ"ר אשר יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית.
התכנית קובעת הוראות בינוי למתן היתר, מס' קומות 4 - 6 , קוי בנין, תכסית וכד'.
בתחום התכנית קיימים שני מבנים לשימור עבורם נקבעו הנחיות תכנון המבטיחות את שימורם. כמו כן נמצאים בתחום התכנית עצים בוגרים המסומנים בתכנית לשימור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית דיור מוגן ברחוב הנדיב בפרדס חנה- כרכור

מספר התכנית 308-0718767

1.2 שטח התכנית 10.615 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 בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 20

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
197300	קואורדינאטה X	
710406	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום ממערב לרחוב הנדיב, מצפון וממזרח למרכז רפואי גריאטרי שהם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	הנדיב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	09: 26 26/01/2021	מאיר חרש	25/01/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	הבינוי יהיה מחייב לנושא הגבהים ולנושא המרחקים מהמבנים לשימור.	09: 47 11/03/2021	שמואל רוה	10/03/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד	10: 22 25/05/2020	איל זיו	14/05/2020	153		מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח סביבתי	14: 01 03/08/2020	רן קליק	14/02/2020	108		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		11: 24 15/03/2021	זרובסקי אירינה	07/03/2021	12		מנחה	ניקוז
לא		11: 21 15/03/2021	זרובסקי אירינה	07/03/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		14: 09 03/08/2020	זאב קליין	02/08/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	07: 19 11/03/2021	אדיר אלוס	08/03/2021	18		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		07: 22 11/03/2021	אדיר אלוס	08/03/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 35 26/01/2021	עדנה הוד	24/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 52 07/07/2020	שמואל רוה	07/07/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה גנדלר			זכרון יעקב	ההגנה	22	04-6399925	04-6399783	moshgen@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.2 יזם

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh london.com
אינג'	יועץ תשתיות	זברובסקי אירינה	54331	בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	המסילה	20 א	04-8603600	04-8603601	irena-z@bj- is.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
אינג'ינר	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307	עדנה הוד תנועה- יעוץ ותכנון	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@za hav.net.il
יועץ שימור	אדריכל	איל זיו	104602	א. אדריכלים יפו	תל אביב- יפו	בית אשל	14	03-6822296	03-6823117	a.arch@eyalz iv.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מאיר חרש	1543	ראשון לציון	ראשון	שד נים	2	03-5021663	03-9677556	meir@grofit. 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
אדריכל נוף	יועץ נופי	זאב קליין	35188	קרית ביאליק	קרית	(1)		04-8754227	04-8754596	zeevklein1@ 013net.net
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: ת.ד. 1607 קרית ביאליק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הכנת תכנית מפורטת באיזור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות בחלקה 31 ושינוי יעוד בחלקות 53 ו-31, מחקלאי לדיור מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי יעוד משטח חקלאי וממבנים ומוסדות ציבור לבריאות לדיור מיוחד.
- (2) הגדלת זכויות בניה.
- (3) קביעת שימושים לדיור מוגן.
- (4) הקצאת שטח למבנה ציבור שימש מועדון קשישים.
- (5) שינוי גובה מבנים ומספר קומות.
- (6) שינוי קווי בנין.
- (7) איחוד חלקות בהסכמת בעלים.
- (8) הגדרת מבנים לשימור וקביעת הנחיות לשימור.
- (9) קביעת הוראות להריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

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

מצב מוצע

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	<p>1. דיור מיוחד, שרתים שונים לשימוש הציבור לרבות דיור מוגן, מחלקות סיעודיות, בית רופאים, מרכז רפואי, חדר אוכל, מסעדות, מטבח, אולמות רב תכליתיים, חדרי החלמה, הבראה, טיפולים שונים, חוגים, לימודי מחקר, סמינריונים, הכשרה, יעוץ, הרצאות, ספא, מכון יופי, חדר כושר, בריכת שחיה, תיירות רפואית, משרדים, אחסנה, חדרי מכונות, חדר אשפה, בתי מלאכה, שטחי חניה, לוגיסטיקה, מערכות, תשתיות, ומתקנים הנדסיים שונים.</p> <p>2. מועדון קשישים ציבורי.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר בניה בשלבים בתנאי שכל שלב יראה כבנין גמור.</p> <p>2. חומרי גמר בתאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>3. תותר בניה של מספר מבנים במגרש.</p>
ב	שימור
	<p>בתא שטח 401 קיימים שני מבנים לשימור.</p> <p>תנאי להיתר בניה והנחיות יהיו כמפורט בסעיף 6.4 להלן.</p>
ג	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>טופס 4 יינתן למבנה שהושלם ולא לכל יחידת מגורים בנפרד.</p>
ד	הנחיות מיוחדות
	<p>1. הבניה של המחלקה הסיעודית תהיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובאישורו.</p> <p>2. השימוש בחלל המוקצה בשטח של 250 מ"ר לצרכי הציבור ע"י הרשות המקומית יהיה למועדון קשישים, תואם את צרכי דיירי הבנין ולא יפריע את מנוחתם ואורח חייהם השקט. לחלל זה תהיה כניסה נפרדת מחוץ לבנין. המיקום יהיה בקומת קרקע כמופיע בנספח הבינוי והשירותים הציבוריים בו יינתנו לכלל תושבי הישוב. השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש הרשות הציבורית.</p> <p>3. לא יהיו בפרוייקט דירות מגורים רגילות וכן לא ישמש למגורי קבע. המבנה לא יירשם כמבנה משותף וטופסי 4 יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד.</p> <p>4. ייעשה שימוש בגגות המבנה כשטחי חצר.</p> <p>5. לא יתאפשרו מרפסות מחוץ לקוי הבנין הקבועים בתכנית.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
				26.38	280			2400	7400	(2) 7916) 16830 (1		401	דיר מיוחד	דיר מיוחד		
											250		401	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד		
4	4	1	(4) 5	(3) 21	26.38	280	55	341.9	36296	2400	7400	(2) 7916) 17080 (1	10615	401	<סך הכל>	דיר מיוחד



צידי-תכנון זמין
שמאלי הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1500			401	דיר מיוחד	דיר מיוחד
			401	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד
1500	10 (5)	4	401	<סך הכל>	דיר מיוחד

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת (אין לאפשר העברת זכויות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה).
- תותר הקמת מצללות (פרגולות) בשטח 15 מ"ר ליחיד ביח צמודות קרקע או לגג פתוח.
- ח. אשפה וח. טרנספורמציה יותרו בקו בנין צדדי 0.
- ד. מסי היחיד אינו כולל מחלקות סיעודיות שיותרו בנוסף במסגרת זכויות הבניה המותרות מחלקה סיעודית תכלול 36 מיטות.
- ה. קו הבנין למרתף החניה בהתאם למופיע בתשריט המצב המוצע.
- ו. מרחק הבינוי ממבנים לשימור יהיה בהתאם לקו מגבלות הבניה כמסומן בתשריט, גבול מגבלות בניה קדמי ממבנה לשימור מס' 2 - 1.8 מ', קו בנין קדמי עבור הבינוי התת-קרקעי - 1.1 מ'
- ז. קוי הבנין מעל הכניסה הקובעת ומתחת לקרקע יהיו כמצוין בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח המבנים לשימור מס' 1 ומס' 2.
- (2) כולל שטח חניה מקורה בקומת קרקע 686 מ"ר.
- (3) הגובה הינו סופי וכולל מתקנים, מערכות וחדר יציאה לגג.
- (4) בינוי בגובה 6 קומות יתאפשר רק בחזית המערבית של המבנה למעט קומה טכנית של עליה לגג.
- (5) הקומה העליונה תהיה בנסיגה לחזית רח' הנדיב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2

הפקעות ו/או רישום

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

6.3

חשמל

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

קו חשמל מתח נמוך : 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 8.50 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי : 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 20.00 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4

שימור

- א. המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע מבנה 1 ומבנה 2 הם לשימור ותיאסר הריסתם. במבנים יותרו פעולות של שיפוץ, חיזוק ותוספות בניה קלות הנדרשות להפעלתם לשירות הציבור, עפ"י תיק תיעוד, כאמור להלן.
- ב. תנאי להיתר בניה ולכל התערבות במבנים לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תוספות הבניה והשינויים יהיו בהתאם לתיק התיעוד. תנאי לדיון בועדה המקומית יהיה דיון בועדת השימור המקומית וקבלת המלצתה.
- ג. תיק התיעוד המלא יוכן ע"י בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, בהתאם להנחיות תיעוד התקפות בזמן הכנתו, ויאושר ע"י ועדת השימור המקומית.
- ד. חיזוק המבנים לשימור יהיה, ככל הניתן, פנימי ויבוצע בהתאם לחוות דעת של מהנדס שימור, כחלק מהסקר ההנדסי בתיק התיעוד המלא.
- ה. עבודות להנגשת המבנים והתאמתם לתקנים יהיו בהתאם לתוספת החמישית (תקנה 17א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון) התשס"ח-2008. עבודות לחיזוק המבנים יעשו בהתאם להנחיות מהנדס הבקיא בשימור.
- ו. ככל שיוצע חיבור בין הבניה החדשה למבנה לשימור מס' 2, ייעשה החיבור באופן שיובחן

שימור	6.4
<p>מהמבנה הקיים וכבד אותו. אופן החיבור ופרטי החיבור יוצגו כחלק מהתנאים להיתר בניה ויאושרו על-ידי ועדת השימור.</p> <p>ז. הבינוי יהיה מחייב לנושא הגבהים ולנושא המרחקים מהמבנים לשימור. חריגה מהגבהים או מהמרחקים מהמבנים לשימור יהו סטייה ניכרת.</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>א. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>במקרים של קומות תת-קרקעיות:</p> <p>- גינון מעל קומה תת-קרקעית- עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת-קרקעית.</p> <p>- יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>- שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ב. שטחים פתוחים- תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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.</p> <p>ג. דרכים וחניות / מגרשי חניה- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. מוצאי ניקוז- במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p>	

6.6

שמירה על עצים בוגרים

- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.


6.7

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:
- 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.7	פסולת בניין
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותשריט לצרכי רישום.</p> <p>ב. תשתית</p> <p>לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של המועצה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.</p> <p>ג. תכנית בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:</p> <p>(1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.</p> <p>(2) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</p> <p>(3) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אויר בקירות המבנים.</p> <p>(4) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.</p> <p>(5) פיתוח המדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות המועצה המקומית או הופקעו ממבקש ההיתר.</p> <p>(6) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.</p> <p>(7) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.</p> <p>(8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת ושעוני מים, צנרת ומתקני ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.</p> <p>(9) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.</p> <p>(10) גימור הקשור בשלביות הבניה.</p> <p>(11) תנאי לבקרת תכן (שלב ההיתר) יהיה עמידה בדרישות משרד הבריאות ותקניו.</p> <p>(12) תנאי לבקרת תכן (שלב ההיתר) יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל ביחס לצמצום ומניעה של מפגעי זיהום אויר ואבק בעת הבניה.</p>

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

(13) שימור עפ"י סעיף 6.4.

ד. אישור תכנית בינוי לכל המגרש אשר תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיד לדיור המוגן במגרש.

ה. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית וקיומו של פתרון קצה.

ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה עריכת הוועצות עם איגוד ערים להג"ס לנושא הצורך במיגון אקוסטי מכביש 652, ובמידת הצורך הכנת דו"ח אקוסטי.

ז. תיאום עם הרשות התחברותית המוסמכת ואישור תכנית הסדרי תנועה.

6.10

תשתיות

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

6.11

גגות

בניה על גגות

א. על גגות המבנים למעט גגות המבנים לשימור תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכוונות למעליות, חדרי מכוונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה, פרגולות.

ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה. המתקנים יוסתרו ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה.

ג. יותר גינון על גג המבנה.

6.12

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.