

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0638767

סאאב ותד - מבנה למסחר, משרדים ומגורים

חיפה

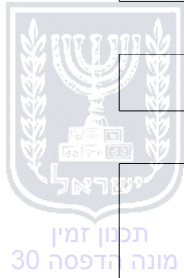
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/12/2018

להפקיד את התכנית

08/07/2019

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

בתכנית מוצעת הקמת מבנה אחד, בעל חמש קומות, מעל קומת מרתף שתשמש לחניה. בכל קומה 399 מ"ר לשטחים עיקריים. קומת הקרקע תשמש למסחר ובארבעת הקומות העליונות יותרו מגורים ומשרדים. שתי יחיד דיור בכל קומה, וצפיפות מקסימלית של 10 יחיד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית סאאב ותד - מבנה למסחר, משרדים ומגורים

מספר התכנית 354-0638767

1.2 שטח התכנית 0.996 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	עירון
קואורדינאטה X	203475
קואורדינאטה Y	702000

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד הצפוני של הישוב ג'ת גובל לכביש טבעת הישוב באקה וצמוד לדרך המקשרת הישוב עם כביש 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'ת			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8810	מוסדר	חלק		21

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

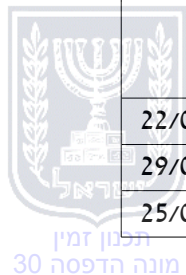
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 483	החלפה		2518		22/02/1979
ענ/ 125	החלפה		4279	1718	29/01/1995
ענ/ במ/ 360	החלפה		4884	3600	25/05/2000



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				סלים קטאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		27/03/2019	סלים קטאוי	12: 09 20/06/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/06/2019	אברהמים עתאמנה	14: 04 20/06/2019	נספח חניה ותנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/03/2019	סלים קטאוי	11: 34 31/03/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	סאאב ותד			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה (1)		04-6383514	04-6280753	office@ascivileng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 303.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאאב ותד			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6383514	04-6280753	office@ascivileng.com

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
	עורך ראשי	סלים קטאוי		סלים קטאוי	זמר	זמר		09-8743019		alamarasalim@yahoo.com
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אברהמים עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6383414	04-6280753	ibraheem@ascivileng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הקמת בנין למגורים ומסחר לשרת את השכונה והסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור מגורים א' למגורים ומסחר.
2. קביעת זכויות והוראות בניה לתכנית זו.
3. הוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	10	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
מגורים ומסחר	10	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	996.06	100
סה"כ	996.06	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	996.06	100
סה"כ	996.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר : בתי מגורים חד או דו דירתיים מבני עזר. קומת קרקע תשמש למסחר , שאר הקומות למשרדים ומגורים. קומת מרתף תשמש לחניית רכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח -היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה , ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. - למתן היתר בנייה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית. פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית. - היתר בניה יהיה בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות. - הבנייה במגרש תהיה ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 250 שתציג מיצוי זכויות בנייה במגרש , התוכנית תציג מפלסים סופיים פתרון חנייה חיבור לתשתיות מים ביוב ניקוז, קירות תומכים, שטחי גינון, מתקני אשפה , תאורה ומתקנים הנדסיים . - השימושים בקומת קרקע יהיה למסחר. השימושים בשאר הקומות יהיה למשרדים ומגורים. - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. - תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
ב	תנאי להקמה תנאי משרד הביטחון : א. 1. מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה. 2. עגורנים יידרשו בסימון לילה. ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה , לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת . העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . אין ודאות כי בקשה זו תאושר . ד. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה . דרכי תקשורת למשלוח הודעות : (1) בפקס למספר : 03-6065954 , או במייל : air21@idf.gov.il (2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866 . - כל שינוי בתכנית הנ"ל יובא לאישור מערכת הביטחון. - תוקף התייחסות זה הינו לפרק זמן של שנתיים ממועד הוצאות. בתום תקופה זו יפקע תוקפה ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת משרד הביטחון. - אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של אישור התכנית, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של

4.1	מגורים ומסחר
	התכנית ולאמור בה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
4 (2)	4 (2)	4 (2)	1	5 (1)	21.8	10	10	50	325	85		50	190	996	10	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5 (3)	10	מגורים ומסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חמש קומות מעל קומת מרתף שתשמש לחניה.

(2) קו בניין תת-קרקע יהיה 0.

(3) קו הבניין בחזית למרתף בתת-הקרקע יהיה 2 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
1- הכנת תכנית לעיצוב אדריכלי תיערך בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. 2- בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 ולפי דרישת מהנדס הועדה המקומית, שתכלול הוראות מופרטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', ישראלי, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנה - לאישור הועדה המקומית. 3- מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.	
6.2 תכנית בינוי	6.2
כתנאי להיתר תוכן תכנית בינוי. התכנית תיערך בקני"מ 1: 500 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית והיא תכלול :- 1. חלוקה למגרשים. 2. העמדת מבנים. 3. פירוט גובה מבנים ומספר יח"ד בכל מבנה. 4. פירוט קווי בנין ומרווחים בין המבנים. 5. פירוט מקום הכניסה לבנינים ומפלס הכניסה לבנין. 6. דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה. 7. חתכים בכל הקשור למספר הקומות. 8. הסדרי תנועה וחניה. 9. פתרונות לשטחים מגוננים ותשתיות. וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית.	
6.3 איכות הסביבה	6.3
תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים : א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה. ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידת איגוד ערים שרון-כרמל. - תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. ז. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י יחידת איגוד ערים שרון-כרמל. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)	

6.3

איכות הסביבה

לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית איגוד ערים שרון כרמל ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.4

חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.
א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ'
ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ'
ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'
ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו
ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו
ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ'
ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:
כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית.
לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
ניקוז:
א. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ב. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח יוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז- השרון.

ג. בתחום התכנית יותר שטח פנוי מבינוי למטרת חלחול בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש. באמצעות שטח פנוי מבינוי או מתקני חלחול.

מים:

אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

הרחקת אשפה:

פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. איכלוס מבני מגורים ומסחר ו/או משרדים לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת המוסדר כדין. 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 קווי 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 התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.6

פסולת בניין

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, ונמפורט להלן:

א.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

א.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 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.

6.6

פסולת בניין

-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
הודעה 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.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

א. קומת קרקע תהיה מסחרית . בשאר הקומות תתאפשר גמישות בשימושים.
ב. שטח פנוי מבינוי למטרת חלחול מי גשם בהיקף של לפחות 15 % משטח המגרש. באמצעות שטח פנוי מבינוי או מתקני חלחול.
ג. ההיתר למבנה יציג מיצוי מלא של כל זכויות הבניה המותרת במגרש, גם אם יתבקש היתר חלקי.
ד. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע מרתף החנייה.
ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .
ו. החנייה תהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ולפי הטווח הנמוך של התקן.
ז. התניה להיתר הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בכלל זה תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה וטעינה והסדרי הכניסה והיציאה - לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ח. תנאי להיתר אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לשימושים המבוקשים, וכן לביצוע בפועל והשלמת מערכת הביוב ומתקניה.
ט. כתנאי להיתר אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
כ. כתנאי להיתר אישור רשות הניקוז - השרון כרמל, לפיתרון הניקוז המוצג בגוף הבקשה להיתר וכן לתכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת .
ל. תנאי לתעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות הנו בדיקת הוועדה המקומית בדבר קיום אישורים על כניסת פסולת יבשה לאתר המוסדר או לתחנת מעבר.
מ. תנאי להיתר אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.9

דרכים תנועה ו/או חניה

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה חניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ולפי הטווח הנמוך של התקן.

6.10

היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תשתיות	
2	קבלת היתרי בניה: היתר הבנייה יהיה בשני שלבים : שלב א' יינתן לקומת המרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב, ובשלב ב' יינתן היתר ליתר הקומות.	
3	ביצוע עבודות בניה	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית

