

17.11.11.



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מסי חפ/מק/1691 י"א

שם תוכנית: שינוי מרווח צידי
ברח' סיתווית 7- רמת אלמוגי

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
03-01-2012
נתקבל
תיק מסי

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חיפה אישור תכנית מסי חפ/מק/1691 י"א הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מסי 64 ביום 30.10.2011 י"ד הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מסי חפ/מק/1691 י"א הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מסי 47 ביום 10.01.2011 (-) תדוה אלמוג י"ד הועדה</p>
---	---

<p>הודעה על אישור תכנית מסי חפ/מק/1691 י"א פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 6349 מיום 28.12.2011</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מסי חפ/מק/1691 י"א פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 6276 מיום 4.8.2011</p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מציעה שינוי נקודתי בקו בניין צידי וכן תוספת זכויות בנייה של עד 6% שחלקם ניתנו בהקלה בהיתר על פי סעיף 147 לחוק, במגרש מספר 2140 ע"פ תוכנית מאושרת חפ/1691, על מנת לאפשר לנכה המתגורר בבניין הקיים, תוספת של חדר ומבנה מעלית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי מרווח צידי ברחי' סיתווית 7- רמת אלמוגי
-------------------------------------	-------------------	---

מספר התוכנית	חפ/מק/1691 י"א
---------------------	----------------

1.2 שטח התוכנית	0.716 דונם
------------------------	------------

1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
--------------------	------------	-----------------------

מספר מהדורה בשלב	3
-------------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	10.11.2011
----------------------------	------------

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	מתאר מקומית
--------------------------	--------------------	-------------

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן	ועדה מקומית
--	----	-------------

לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 4 ו-9
----------------------	------------------------

היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
-------------------------	-------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	X = 200940.0
		קואורדינטה Y	Y = 742031.35
1.5.2	תיאור מקום	שכונת רמת אלמוגי	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חיפה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חיפה
		שכונה	רמת אלמוגי
		רחוב	סיתוונית
		מספר בית	7

יפורסם
השמות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10800	מוסדר	חלק מהגוש		7,12,244

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1691	2140

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.8.07			כפיפות	תמ"א 34 ב/4 אזור רגישות א'1
17.9.87	3484		כפיפות	חפ/229 י'
14.3.94	4201		כפיפות	חפ/229 א/1
27.10.03	5232		כפיפות	חפ/מק/229 א/2
21.4.96	4402		כפיפות	חפ/1400 י"ב
8.3.98	4626		כפיפות	חפ/מק/1400 י"ב/1
29.4.04	5293		כפיפות	חפ/מק/1400 י"ב/4
26.6.00	4896		כפיפות	חפ/מק/1400 ג.ב.
28.2.06	5501		כפיפות	חפ/מק/1400 פ"מ
26.6.97	4536		כפיפות	חפ/מק/1400 ת"ט
09.11.1988	3591	שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בנייה של 6% בסמכות וועדה מקומית.	שינוי	חפ/1691

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		כ"ג. גרנות אדריכלים בע"מ	10.11.2011	-	15	-	מחייב	חוזרות התוכנית
		כ"ג. גרנות אדריכלים בע"מ	10.11.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מפניה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tmg@netvision.net.il	8110802	04-6668026	054-8254607	רח' סירתונות 7 חיפה				05713706 06954606	מרים וגדעון חאס	

1.8.2 יזם במועל

1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
tmg@netvision.net.il	04-8110802	054-6668026	04-8254607	רח' סירתונות 7 חיפה				05713706 06954606	מרים וגדעון חאס		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tmg@netvision.net.il	04-8110802	054-6668026	04-8254607	רח' סירתונות 7 חיפה			05713706 06954606	מרים וגדעון חאס	בעלים
gill.zewi@intel.com		054-5344571	04-8344570	רח' סירתונות 7 חיפה			056146285 056502925	גיל והמיר צבי	בעלים
vasiliver@gmail.com		052-6384774	09-7748033	רח' יעקב חוץ 34, רעננה			23928823 22504419	מיכל ורן וסיליבר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yygranot@yygranot.co.il	04-8611322	052-4474500	04-8611311	רח' הנביאים 18, חיפה	ח.פ. 51190921	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	27744	050827484	ירון גרנות	אדריכל
bermanb@017.net.il	04-8529411	052-2475198	04-8523602	רח' העצמאות 61 קומה ד חיפה		ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	517		מאיר ברמן	מודד

10.11.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 15

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**

שינוי נקודתי בקו בניין צידי ותוספת זכויות בנייה של 6% על מנת לאפשר תוספת של חדר ומבנה מעלית בחזית המזרחית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי חלק מקו בניין צידי-מזרחי מ 4.0 מ' ל 1.0 מ' ממפלס -1.50 (מפלס רחבת התניה) ועד מפלס +3.00 (ע"פ המתואר בתשריט) בהתאם לסעיף 62א' (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 תוספת זכויות בנייה של 6% בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א' (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.716 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		466.62 מ"ר (66%)	+6%	424.2 מ"ר (60%)	מ"ר	מגורים
		4	0	4	מס' יחיד	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד מגורים א'
לא רלוונטי	100	מגורים א'

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
716	מגורים א'	716	מגורים א'
100%		100%	

4	יעודי קרקע ושימושים
----------	----------------------------

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הכל בהתאם לתוכנית המאושרת חפ/1691 והתוכניות המאושרת להן כפופה התכנית כאמור בסעיף 1.6 בהוראות תוכנית זו ובנוסף:</p> <p>1. בתחום קו הבניין העילי גובה התקרה העליונה (כולל תקרת המעלית) לא יעלה על מפלס +3.00.</p> <p>2. תוספת הבנייה כולל קיר המדרגות המובילות לקומות התחתונות יחופה בחיפוי קשיח כדוגמת הקיים במבנה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

יעד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה/אחוזים (7) (8) (1)		מספר יחיד	צפיפות יחיד לדינר (טו)	תכנית תא השטח (%)	גובה מנפה (מטר)	מספר קומות (9)	קווי בניין (מטר)	
			שטח עיקרי	מעל לכניסה הקובעת (2)						קדמי	צדדי- צדדי- שמאלי
מגורים אי	100	716	33% (3)	33% (4)	4	5.6 יחיד/דונם	40%	10.75 מ' (5)	2	2	ע"פ המתואר בתשריט (6)
			14% (10)	7% (4)							
			3% (3)	7% (4)							

תערות:

1. אחוזי הבנייה יחושבו משטח מגרש של 707 מ"ר ע"פ הוראות התוכנית המאושרת תפ/1691. מפלס הכניסה הקובעת הוא 0.00+ (הצי מפלס מעל רחבת החניה בחזית המגרש).
2. שטח עיקרי לאחר הקלה לכלל המגרש מ-66%.
3. אופן חישוב שטחי הבנייה יהיה כפי שנקבע בתוכנית תפ/229 י" על תקונויה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבנייה.
4. הגובה ימדד מפני קו קרקע טבעית בכל חתך וחתך כמוראה בחתך כז-ו ב תוכנית המאושרת תפ/1691. גובה הדירות למגורים יהיה כפוף לחוראות תפ/מק/1400 ג"ב.
5. "קו בניי עילי" המתואר בתשריט הוא קו הבניין לתוספת המוצעת בין מפלס 1.50- למפלס 3.00+ בלבד.
6. ניתן לנייד שטחים עד 40% בין השטחים שמעל/מתחת לכניסה הקובעת במסגרת היתר הבנייה ובלבד שסך השטחים המותרים לבנייה ישמר ותשמר התכנית המורכבת המותרת.
7. משקף את המצב המאושר כולל ההקלות המותרות ע"פ סעיף 147 לחוק.
8. מספר הקומות בכל חתך וחתך לא יעלה על 3 קומות. מעל מפלס הגג העליון תותר עליית גג על-פי תוכנית תפ/229 י". לא תותר קומת עמודים.
9. 14% מיועדים לחניה מקורה בלבד.
- 10.

10.11.2011

תכנית תוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח המגרש**

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.2 גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף.

6.4 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6.5 תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד "מי כרמל" ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת הניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יחזור לקדמותו.

6.5.1 אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד "מי כרמל".
לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד "מי כרמל" לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד "מי כרמל".
קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד "מי כרמל" ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.
על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר תאגיד "מי כרמל" בהתאם להוראות תכנית זו.

6.5.2 ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד "מי כרמל".
לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד "מי כרמל" שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

6.5.3 ניקוז-תיעול

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת הניקוז באגף שפ"ע.
לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.
הוראות לניקוז משמר נגר:

- השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 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 בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור רגישות א'1.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

- ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.6 מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.7 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת הבקשה להיתר ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.8 קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.9 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

- א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
- ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

6.10 גגות

הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.

תוכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה.

6.11 מקלטים

- א. לא יוצא כל רישיון בנייה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
- ב. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.12 פסולת יבשה

לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה או מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטפס חיבור לתשתיות.

6.13 טיפול בעודפי חציבה ופסולת בניין

האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בניין תחול על בעלי היתר הבנייה.

עודפי חציבה ומילוי:

א. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.

ב. תנאים לקבלת היתר בנייה: חובת איזון בין מילוי וחפירה. בהעדר איזון- בתנאי עודף: ייצוא עודפי החציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

6.14 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור,

סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.15 מניעת מטרדים בעת הבניה.

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.16 עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ע"י מפה מצבית בקני"מ 1:250 בהתאם לסעיף 83ג, התכנית תהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.

6.17 בניה משמרת מים

השטח הפנוי מבניה יתוכנן ככל שניתן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. במידה והמגרש המיועד לבניה גובל בשצ"פ יופנו מי הנגר העילי, ככל הניתן, לתחום השצ"פ. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות אלו.

6.18 השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

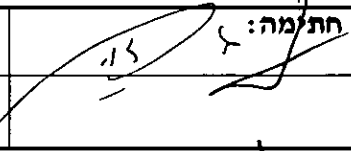
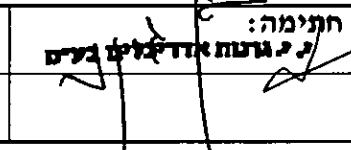
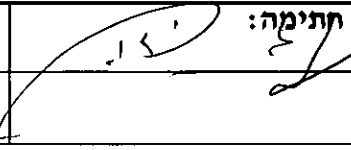
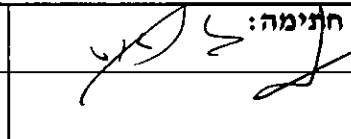
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית

8. חתימות

תאריך: 17.11.11 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: מרים וגדעון האס תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: ח.פ. 511909921		חתימה: 	שם: ירון גרנות תאגיד: י.ג.גרנות אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: 17.11.11 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: מרים וגדעון האס תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 17.11.11 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: מרים וגדעון האס תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה:	שם: גיל ותמר צבי תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה:	שם: מיכל ורון וסיליבר תאגיד:	בעל עניין בקרקע