

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19001

שם תוכנית: "מגדלי העצמאות למסחר ובריאות, עכו"

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: עכו  
 סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      אישור תכנית מס' 19001                      הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה                      ביום 02/11/09 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון                      יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>חזענה על אישור תכנית מס' 19001                      פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 19001                      מיום</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר עכ/מק/10 "מגדלי העצמאות עכו" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס. 5031 מיום 16/03/2009, ולתכנית מפורטת מספר ג/11012 "פרויקט מגדלי העצמאות שינוי לתכנית ג/ב/מ 18 – עכו" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס. 4983 מיום 03/05/2001,

השינוי בתכנית הינו שינוי של הייעוד "מגורים מיוחד" על פי תכנית מספר ג/11012, הכולל מגורים ומסחר, ואשר על פיה ועל פי תכנית מספר עכ/מק/10 נבנו קומות המסחר הכוללות מסחר ומרפאה אזורית של קופת חולים, לייעוד של "מסחר ומוסדות ציבור" (לבריאות) על פי החלק הבנוי בהיתר ובמטרה לחוסיף מבנה עליון עבור מוסדות בריאות, כבית אבות סיעודי הכולל 8 מחלקות אישפוז.

השינוי הינו ללא כל הגדלה בזכויות הבניה, קוי הבנין וגובה מותר.

השינוי יביא להסדרת הנגישות בין החניה שעל גג הקומה הכפולה הקיימת, אל הכניסות של המסחר והמרפאה ישירות אל החזית של הכניסות מרחוב העצמאות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"מגדלי העצמאות למסחר ובריאות,  
עכו"

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)**

יפורסם  
ברשומות

19001/ג

מספר התוכנית

7.332 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

12/10/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עכו

קואורדינטה X 207,658  
קואורדינטה Y 759,200

בין רחוב העצמאות מצפון, רחוב דוד נוי מדרום, רחוב יהושפט ממערב, וחלקה 20 ממערב, ואשר מפרידה בין המקום ובין רחוב דרך הארבעה שממזרח לה.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עכו

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב עכו

שכונה רחוב מספר בית מרכז העיר העצמאות - פינת - יהושפט - פינת - דוד נוי 51 - 55 40-34 62-58

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18003	מוסדר	• חלק מהגוש	24, 23, 22, 21	61
18005	מוסדר	• חלק מהגוש		127, 126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11012	מגרש 5
עכומקו 10	תאי שטח 301, 201, 101

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/03/2009	5031	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כולל שינוי הייעוד של "מגורים מיוחד" (הכולל מגורים ומסחר) לייעוד של "מסחר ומוסדות ציבור" (לבריאות), וכן את הוראות העיצוב האדריכלי, באופן שיאפשר בניית מבנה מחלקות סיעודיות בגוש אחד, וכל ייתר ההוראות בתכנית עכומק10 ממשיכות לחול	• שינוי	עכומק10 מגדלי מעצמאות – עכו שינוי לתכנית ג11012
03/05/2001	4983	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כולל שינוי הייעוד של "מגורים מיוחד" (הכולל מגורים ומסחר) לייעוד של "מסחר ומוסדות ציבור" (לבריאות), וכן את הוראות העיצוב האדריכלי, באופן שיאפשר בניית מבנה מחלקות סיעודיות בגוש אחד, וכל ייתר ההוראות בתכנית ג11012 ממשיכות לחול	• שינוי	ג11012 "פרויקט מגדלי העצמאות שינוי לתכנית ג18 – עכו
14/01/1993	4076	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, כולל הייעוד והוראות העיצוב האדריכלי, וכל ייתר ההוראות בתכנית ג18 ממשיכות לחול	• שינוי	ג18 עיר המנדטורית עכו

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
12/10/2011	יהודה אריזור	יהודה אריזור	12/10/2011	לא רלבנטי	14	טקסט	מחייב	הוראות התוכנית
12/10/2011	יהודה אריזור	יוסף פרזכטר	12/10/2011	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
12/10/2011	יהודה אריזור	הרה ראובן	12/10/2011	1	לא רלבנטי	1:250	מנחה ומחייב <sup>11</sup>	נספח בינוי

הערות:

(1) נספח הבינוי מחייב אך ורק: למספר קומות החניה, למספר הקומות הכולל ומיקומן, לעקרונות של הפתרונות לגינון ונוף, לפתרונות האקוסטיים וההסתרה, לעקרונות של חומרי הגמר, ולגובהי מעקות ההסתרה והסיכוך האקוסטי בשטחי החניה והרמפה. שינויים גיאומטריים קלים שאינם משנים את עקרונות התכנון, לא יהיו חריגה.

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 התוכנית מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
גוש 18005 חל 21, 22, 23, 24 חי"ח 127, 127 (דרך) גוש 18003 חי"ח 61 (דרך)	לא רלבנטי	04-8214343	לא רלבנטי	04-8217171	רחוב התעשייה 51, 36601 נשר 204	512061185	אשל הירדן יזום ובנין בע"מ	לא רלבנטי	אביהו אפרת	050012137	לא רלבנטי

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-8217171	רחוב התעשייה 51, חי"ח 204, נשר 36601	512061185	אשל הירדן יזום ובנין בע"מ	050012137	אביהו אפרת	050012137	לא רלבנטי

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
yehuda@ardor.net	04-8256451	04-8348352	04-8348352	חי"ח 7031 חופה 31070	לא רלבנטי	לא רלבנטי	9810	אדוילכ	001224112	יורודה ארדור
bshapira@bcequm.net	04-8410012	04-8726547	04-8726547	הגדר העברי 17 ק"מ, חי"ח 26304	לא רלבנטי	לא רלבנטי	583	בני שפירא	051084382	מודד מוסמך

**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

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**

א. הקמת מבנה בית אבות סיעודי הכולל 8 מחלקות אשפוז, בנוסף לשטח המסחר המאושר

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד ליעוד מסחר ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת שימושים לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת זהויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - 7.332 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0		- 9,867	9,867	מ"ר	מגורים
	0		- 116	116	מס' יח"ד	
	12,098		+ 12,098	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור (לבריאות)
	-874		- 2,645	3,519	מ"ר	מסחר

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
תחום עתיקות מוכרז	תאי שטח הנאה (לחניה תפעולית)	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה		
101		101		101	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
201				201	דרך מאושרת
301			301	301	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

מבצ מותע		מבצ מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
0%	0	4,600	מגורים מיוחד (לפי תכנית ג/11012) (זהה ל- מגורים ומסחר ע"פ הגדרות מבא"ת)
62.74%	4,600	0	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
25.50%	1,870	1,870	דרך מאושרת
11.76%	862	862	דרך משולבת
100.00%	7,332	7,332	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (לבריאות)
4.1.1	שימושים
א.	מסחר עם חזית מסחרית על פי ההגדרות בתכנית המאושרת.
ב.	שטחי חניה ושירות על פי תכנית מאושרת.
ג.	מבנים ומוסדות ציבור (לבריאות), כולל מרפאה איזורית כמפורט בסעיף 4.1.2(ב), וכולל בית אבות גריאטרי סיעודי כמפורט בסעיף 4.1.2(יב).
ד.	
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות התכנית המאושרת חלות על תכנית זאת למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
ב.	קומת הקרקע הכפולה (כולל קומת קרקע וקומת ביניים על פי נספח הבינוי) תשמש בחלקה למסחר, ובחלקה למרפאה איזורית כפי שנבנה על פי היתר קיים, ותכנית מאושרת.
ג.	גובה כולל ברוטו, לקומת הקרקע הכפולה, מדוד בין פני ריצוף הקומה שבמפלס האפס של הכניסה הקובעת לבנין, לבין פני ריצפה של קומת החניה שמעליה, יהיה 7.40 מ'. חלק מסך גובה זה מתחלק לשתי קומות (קומת קרקע וקומת ביניים) והיתרה מהווה קומה אחת עם אפשרות להקים גלריה (ללא שינוי מהוראות תכנית מאושרת).
ד.	שתי הקומות שמעל קומת הקרקע הכפולה (קומה 1 וקומה 2 ע"פ נספח הבינוי), ישמשו כקומות חניה ושירות. (ללא שינוי מהוראות תכנית מאושרת).
ה.	גובה החניון העל או התת קרקעי, וגובה קומת עמודים, יהיה 2.20 מ' מדוד נטו, מריצפת החניון (או ריצפת קומת העמודים), עד תחתית קורות /או מערכות טכניות. (ללא שינוי מהוראות תכנית מאושרת).
ו.	יותר להקים רמפה לעלית כלי רכב אל גג קומת המסחר הכפולה בקו בניין 0.0 מ' לכיוון גבול המגרש המזרחי. (ללא שינוי מהוראות תכנית מאושרת).
ז.	תינתן זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המגרש, בתמורה לשטחי חניה תפעולית, וחניה ניצבת מוצעת בתחום הדרך של רחוב דוד נוי מדרום למגרש על פי נספח התנועה והחניה וכמסומן בתשריט. (בשינוי קל מהמסומן בתשריט התכנית המאושרת).
ח.	כל שטחי החניה שבתחום התכנית יהיו פתוחים לציבור.
ט.	חובה לבנות מעליות לנוסעים ולעגלות קניות (עגלות סופרמרקט) בתחום ההרחבה של הארכדה בחזית לרחוב העצמאות, ממפלס המדרכה ברחוב העצמאות ועד קומות החניה 1 + 2 על פי נספח הבינוי, באחריות חברת הניהול, אשר תהיה פתוחה לציבור המשתמשים בשטחי החניה שמעל קומת הקרקע הכפולה, ואשר תופעל בשעות הפעילות הפתיחה המקובלות לציבור, של המסחר ושל המרפאה.
י.	חובה לבנות שני פירי מדרגות עם יציאה למפלס המדרכה ברחוב דוד נוי, ועד קומות החניה 1 + 2 על פי נספח הבינוי, באחריות חברת הניהול, אשר יהיו פתוחים לציבור המשתמשים בשטחי החניה שמעל קומת הקרקע הכפולה. מותר שאחד משני פירי המדרגות הנ"ל (הפיר המזרחי) יהיה פתוח אך ורק למשתמשי החניה העושים שימוש בשטחים למבני ציבור לבריאות בלבד.
יא.	חובת בניית ארכדה בחזית מסחרית לרח' העצמאות, לרח' יהושפט, וחלק מרח' דוד נוי בעומק 4 מ' ובגובה 5.5 מ' (עד תחתית קורות התקרה). הארכדה תהיה מעבר פתוח לציבור. סגירת הארכדה או חלק ממנה הינה סטייה ניכרת. (ללא שינוי מהוראות תכנית מאושרת).
יב.	מעל שתי קומות החניה והשירות (קומות 1 + 2 ע"פ נספח הבינוי) אשר מעל קומת הקרקע הכפולה, יוקם מבנה אחד לשימוש של בית אבות גריאטרי סיעודי הכולל 8 מחלקות בשמונה קומות (קומה 3 עד 10 ע"פ נספח הבינוי).
יג.	חובה לבנות גג מעל חלק של קומת החניה העליונה, בין מבנה בית האבות הגריאטרי ולבין פיר המדרגות המערבי היורד לקרקע, אשר ישמש לרווחת משתמשי המבנה העליון בלבד כפוף להוראות מהנדס העיר, על פי נספח הבינוי
יד.	על גג מבנה בית האבות הגריאטרי יבנה קיר הסתרה למערכות הטכניות ולמבנה היציאה לגג, במרחק של לפחות 4 מטר מחזיתות מהמעקה התקני שבהיקף גג המבנה
טו.	מספר הקומות המותר, כולל קומת המסחר הכפולה, וקומות החניה והשירות, לא יעלה על מספר הקומות על פי תכנית הבינוי. הגובה הכולל המותר ימדד מהכניסה הקובעת לבנין, היא מפלס ±0.00, לא כולל תרנים לאנטנות באישור מהנדס העיר..
טז.	חובה להפעיל את השטחים הציבוריים של המבנה והחצרים באמצעות חברת ניהול.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים (על פי התכנית המאושרת).</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	דרך ודרך משולבת על פי תכנית מאושרת
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	על פי הוראות תכנית מאושרת, לרבות מתן זיקת הנאה לחניה תפעולית, ולחניה ניצבת מוצעת בתחום הדרך, כנגד זיקת הנאה למעבר רגלי במדרכה שבתחום שטח המגרש, הכל כמסומן בנספח התנועה והחניה, וכמסומן בתשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי לרחוב דד נוי	קווי בניה (מסר)	קווי בניה (מסר)		יחסי ציפוי- מערבי לרחוב	יחסי ציפוי- מערבי לרחוב	קווי בניה (מסר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לבנייה הקובעת	גובה מנחה (מסר)	השטח (מסר)	נטי (דרג)	צמיפות (דרג)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	בניה שטחי סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		מפל לבנייה הקובעת	גודל מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		שטחי שטחי בניה	שרות													עיקרי	שרות	עיקרי					
4.5 מ' אזורי לרחוב	16 מ'	4.5 מ'	4.5 מ'	0 מ'	4.5 מ'	16 מ'	12 ק'	46.0 מעל מפלס הקובעת לבנייה היא מפלס ±0.00	65% נט	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	20,424 מ"ר	690 מ"ר	0 (אפס) מ"ר	6,762 מ"ר כולל שטחי ארכדה, חניונים ורמפות ושטחים לטובת דיירים	מסחר 874 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבורי (לבריאות) 12,098 מ"ר	סך הכל 12,972 מ"ר	4,600 מ"ר	101	מסחר ומבנים ומוסדות ציבורי	

הערה: (1) – על פי תכנית מאושרת (ללא שינוי מתכנית מאושרת).

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות תכנית ג/11012, ותכנית עכ/מק/10.**

- א. כל הוראות התכנית ג/11012 המאושרת, חלות על תכנית זאת, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- ב. כל הוראות התכנית עכ/מק/10 המאושרת, חלות על תכנית זאת, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**6.2 עתיקות**

- א. כל השטח הכלול בתכנית הינו חלק מאתר/רי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; הפירת בדיקה ; הפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הודעה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.3 שימור מי נגר עילי.**

- א. יובטח פתן פתרון לשימור וניצול מי נגר עילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום על פי סעיף 23.3.1 של תמ"א 4/ב34.
- ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, חומרי סלילה חדירים, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, בהיקף הנדרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות סעיף 1.24 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.4 מניעת מטרדים מחניה שמעל קומת המסחר (והמרפאה):**

- א. קירות המעקים של שטחי החניה שבקומה 1 ובקומה 2, יהיו בגובה 1.6 מטר, וקירות המעקים בצד החיצוני של הרמפה יהיו בגובה 2.2 מטר, על פי נספח הבינוי, להבטחת מניעה של סינוור על ידי אור הפנסים של כלי הרכב החונים והנעים בשטחי החניונים ועל הרמפה, לבל יחדור דרך חלונות הבניינים ההסמוכים, הכל ע"פ התכנית המאושרת.
- ב. קירות המעקים של שטחי החניה שבקומה 1 שבקומה 2, ושל הרמפה, יהיו כני"ל ועל פי נספח הבינוי, להבטחת הסתרה אקוסטית של רעש אשר נוצר על ידי כלי הרכב החונים והנעים בשטחי החניונים ועל הרמפה, ולהבטחה כי רמות הרעש הגבוליות באתר, ובבניינים השכנים, והנוצר על ידי כלי הרכב כני"ל, יהיו עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999), הכל ע"פ התכנית המאושרת.

**6.5 תנאים למתן היתר בניה:**

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המבוססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

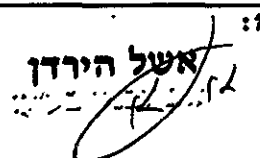
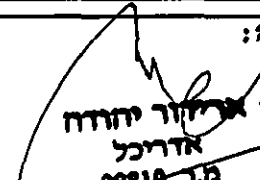
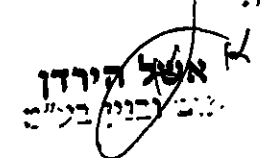
ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008")

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1.	שטחי המסחר, המרפאה, והחניונים במרתף ועל הגג, הקיימים על פי נספח הבינוי, והקמת חברת הניהול.	אין התניה, השלב הסתיים ע"פ נספח הבינוי והתכנית המאושרת, וחברת הניהול פועלת.
2.	ניצול יתרת זכויות הבניה	לפי נספח הבינוי

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: אביהו אפרת ת"ז 050012137	חתימה:  אשל הירדן	תאריך: 30.11.2011
	תאגיד: אשל הירדן ייזום ובנין בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 512061185	
עורך התוכנית	שם: יהודה אדריכל ת"ז 001224112	חתימה:  יהודה אדריכל מ.ד. 09310	תאריך: 28/11/2011
	תאגיד: ארידור יהודה אדריכל	מספר תאגיד: לא רלבנטי	לא רלבנטי
יזם בפועל	שם: לא רלבנטי	חתימה: לא רלבנטי	תאריך: לא רלבנטי
	תאגיד: לא רלבנטי	מספר תאגיד: לא רלבנטי	לא רלבנטי
בעל עניין בקרקע	שם: אביהו אפרת ת"ז 050012137	חתימה:  אשל הירדן	תאריך: 30.11.2011
	תאגיד: אשל הירדן ייזום ובנין בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 512061185	