

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
04.03.2012

הוראות התוכנית	נתקבל
-----------------------	--------------

תיק מס'

תוכנית מס' חד/מק/1289א

שם תוכנית: שינוי קו בנין ותכנית בינוי מחייבת ברח' הנשיא פינת רח' ירושלים - "בית הנשיא"

101289

הודעה על אישור תכנית מס' חמ/קמ/1289א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6368
מיום 22.2.12

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חדרה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית חדרה
אישור תכנית מס' חמ/קמ/1289א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מיום 20.11.11
מחוז העיר

ועדה מקומית חדרה
הפקדת תכנית מס' _____
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבתה מס' _____ ביום _____
יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6307
מיום 10.10.11

דברי הסבר לתוכנית

נספח הבינוי המחייב וקוי הבנין המאושרים בתכנית חד/1289, אינם מאפשרים כיום לממש במלואן את זכויות הבנייה ואת התכליות המותרות במגרש זה, כלומר הרחבת הדיור המוגן והמחלקות הסיעודיות בפרויקט בית הנשיא (דיור מיוחד). זאת בעיקר עקב הגאומטריה המחייבת הקיימת בתכנית המאושרת חד/1289.

התכנית מציעה שינוי בתכנית הבינוי ובקוי הבנין בצד הדרומי והמערבי של המגרש, כך שיאפשרו להרחיב את פרויקט בית הנשיא בהתאם לתקנים והחוקים הרלוונטיים כיום, ביניהם תקני פיקוד העורף למרחבים מוגנים, הנחיות שרותי הכבאות, תקני נגישות וכו' ודרישות משרד הבריאות. כל זאת תוך שמירה על העקרונות שנקבעו בתכנית חד/1289. הבינוי המוצע שומר ככל הניתן על התרחקות מירבית מבנייני המגורים השכנים וממגדל המגורים הקיים במגרש, למרות השינוי מצורת הבינוי המאושרת באליפסה לצורת בינוי אחרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי קו בנין ותכנית בינוי מחייבת ברח' הנשיא פינת רח' ירושלים – "בית הנשיא"

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית

מספר התוכנית חד/מק/1289א

1.2 שטח התוכנית

3.454 דונם

1.3 מהדורות

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3.1

תאריך עדכון המהדורה 2.1.2012

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 4

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 חדרה

קואורדינטה X 193325
קואורדינטה Y 704875

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בעיר חדרה ברח' הנשיא פינת רח' ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב חדרה
שכונה רחוב הנשיא
מספר בית 82

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	מוסדר	חלק מהגוש		10
10034	מוסדר	חלק מהגוש		145
10037	מוסדר	חלק מהגוש	52	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/1289	שינוי	שינוי בקו בנין ותכנית בינוי ובמספר יחידות דיור וחדרים סיעודיים.	5705	20.8.2007

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' עוזי גורדון	25.12.2011	-	17	-	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' עוזי גורדון	25.12.2011	1	-	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' עוזי גורדון	25.12.2011	1	-	-	1:250	מחייב/מנחה*	נספח בניין

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* נספח הבינוי מחייב בקווי הבניין, במספר יחידות הדיור המיועד, בגובה הסופי המיועד, במרחק מהמגדל הקיים, ובתמהיל השימושים, והוא מנחה לגבי חסידור הפנימי במבנים. מספר מיטות שיעודיות לפי דרישות משרד הבריאות.

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לויך	לויך	04-6336194	לויך	04-6334755	רח'י הברדש 8, חדרה	לויך	לשירות מקומית	לויך	953527	מיכאל שבי	לויך

יום במועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לויך	04-6336194	לויך	04-6334755	רח'י הברדש 8, חדרה	לויך	לשירות מקומית	לויך	953527	מיכאל שבי	לויך	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לויך	04-6336194	לויך	04-6334755	רח'י הברדש 8, חדרה	לויך	לשירות מקומית	לויך	953527	מיכאל שבי	לויך	
לויך	04-6329702	לויך	04-6329700	הנשיא 82, חדרה	511933566	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לויך	לויך	לויך	לויך	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
oren@gordon-ltd.co.il	04-8580066	לויך	04-858007	קרו ה'סוד 15, טירת הכרמל	לויך	עו"ד גורדון אדריכלים בע"מ	6661	006277214	עו"ד גורדון	אדריכל	עורך ראשי
Younis224@yahoo.com	077-3388068	לויך	077-3388068	ת"ד 322, ערערה	לויך	ריאד יונס - מי בהרי	-	-	ריאד יונס	מו"ד	מו"ד

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
לי"ר	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 קו בנין ושינוי תכנית בינוי מחייבת ושינוי בתמהיל בין יחידות הדיור המוגן לחדרים במחלקות הסיעודיות, לצורך התאמת הבינוי לדרישות עכשוויות של הרשויות הרלבנטיות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין ושינוי תכנית בינוי מחייבת בצד הדרומי והמערבי של המגרש, עבור ההרחבה המתוכננת של פרויקט בית הנשיא. ההרחבה מיועדת למבנה בגובה 9 קומות מעל קומת קרקע, לשימוש מגורים לקשישים ומחלקות סיעודיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	3.454
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	4,309	0	4,709 (שטח עיקרי)	מ"ר	דיור מיוחד
	-	400	0	400 (שטח עיקרי)	מ"ר	מסחר
	-	4,709	0	4,709 (שטח עיקרי)	מ"ר	סה"כ

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דיור מיוחד	1	לי"ר
דרך	2	לי"ר

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם יעוד: דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
א.	"בית הנשיא" – מגורים לקשישים ושתי מחלקות סיעודיות כולל שרותים נלווים כגון: משרד, מועדון, ח. אחות, ח. רופא, ח. אוכל, מחסנים, תחנת טרנספורמציה וכל הנדרש לתפעול הפרויקט.
ב.	שימושים מסחריים בהיקף הקיים בהיתר הבניה למבנה בית הנשיא הקיים, עפ"י המותר במרכז עסקים ראשי (מע"ר) כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> 1. חנויות למסחר קמעונאי. 2. מסעדות ומזנונים. 3. סוכנויות של חברות מסחריות. 4. בנקים. 5. משרדים. 6. מועדונים חברתיים ופרטיים. <p style="text-align: right;">לא תותר תוספת מסחר במגרש.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p style="text-align: center;"><u>הוראות מיוחדות לדיור מיוחד</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יוצא היתר בנייה בתחום התכנית לפני שתרשם ע"י יו"ר הועדה המקומית הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין, שהמבנה שנבנה, למעט הקומה המסחרית, ישמש כבית הורים וירשם כיתידה אחת ולא כבית משותף. 2. תנאי להיתר בנייה במגרש 1 יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. 3. היתר הבנייה ל"בית הנשיא" יהיה עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית זו. נספח הבינוי מחייב בקוי הבניין, במספר הקומות ובגאומטריה הכללית החיצונית. הנספח איננו מחייב בחלוקה הפנימית של החללים. הנספח איננו מחייב במספר הדירות בקומה. 4. גובה המבנים הסופי לא יעלה מעבר למפלסים הרשומים בנספח הבינוי. 5. לא יותר שימוש במרפסות שמחוץ לתחום קוי הבנין, לצורך העמדת שולחנות, מתקנים טכניים וכד', למעט אדניות מגוננות. 6. חומרי הגימור לבנין החדש יהיו כדוגמת הבנין הקיים או בהתאמה לו, באישור מהנדס העיר. לא יתאפשר ציפוי קיר מסך. 7. $\pm 0.00 = +17.59$ עפ"י הקיים.

4.2	שם יעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	לפי סעיף 1 בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שימוש	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- מערבי	צדדי- מזרחי	מתחת לקניסה	מתחת לקובעת						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי					שרות
כמוסמן בתשריט ובנספח הבינוי (1#)	1	10	37.5 (מפלס אבסולוטי 55.09)	1,634 משטח תא השטח	71.76% מ"ר	-	-	-	462.1%	10,522	1,670	-	4,709 (2#)	4,143	דיוור מוגן ומחלקות סיעודיות	1	דיוור מיוחד

הערה:

- (1#) קו בנין לקומת הקרקע ולקומות של המחלקות הסיעודיות (קומות א', ב').
- קו בנין עילי לקומות הדיוור המוגן הנמצאות מעל קומות המחלקות הסיעודיות.
- קו בנין תת-קרקעי לקומת המרתף
- (2#) מתוך שטח זה – 400 מ"ר שטח מסחרי בקומת הקרקע בבניין הקיים.

6. הוראות נוספות**6.1. הגדרת תשתית עירונית**

א. הגדרה:
מכלול עבודות התשתית שהעירייה חייבת בביצוע או מוסמכת לבצע על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

- 6.2.1 תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ובינוי כאמור בסעיף 6.3 שלהלן.
- 6.2.2 הבטחת ביצוע תשתיות.
- 6.2.3 הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.
- 6.2.4 מילוי הדרישות לענף פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז.
- 6.2.5 לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.
- 6.2.6 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. מי הגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.
- 6.2.7 תבוצע מדידה של הגדר המערבית של המגרש הגובלת במגרש המגורים חלקה 493 בגוש 10037. והיה ויימצא כי הגדר ממוקמת מחוץ לגבולות המגרש, היא תיהרס ותיבנה מחדש בגבול המגרש, כתנאי לקבלת היתר הבנייה לבנייה החדשה.
- 6.2.8 כל בנייה בלתי חוקית על הגגות ובמקומות אחרים במבנה תפונה כתנאי להיתר בנייה למבנה החדש.
- 6.2.9 יוסדר מיקומם של כל המתקנים במבנה הקיים, כולל מזגנים, אשר מוקמו שלא על פי ההנחיות למניעת מטרדים אקוסטיים ובניגוד להיתרים שניתנו. הסרתם ומיקומם מחדש על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה, יהווה תנאי להיתר הבנייה.
- 6.2.10 במקרה שהבקשה להיתר בנייה שתוגש תכלול רק את האגף הסיעודי המוצע ולא תכלול את מגדל הדיור המוגן המופיע בתכנית זו, יטופל גג המחלקה הסיעודית כגג מרוצף ומשולב גינון לשימוש הדיירים. ביצוע הגג לפי הנחיות מהנדס העיר יהווה תנאי להיתר אכלוס.
- 6.2.11 החזית המערבית של הבנין הקיים תתוקן ותושלם לשביעות רצון מהנדס העיר, כתנאי להיתר. הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט הטיפול בחזית המערבית של המבנה הקיים והמוצע, כ"חזית ירוקה" שתחופה בצמחייה. על הבקשה לכלול את פירוט האמצעים לשמירה על הגיטון הנ"ל וטיפולו, כגון מערכת השקייה וכו'. הצגת פתרון "החזית הירוקה" יהווה תנאי להיתר הבנייה. ביצוע בפועל של פתרון זה יהווה תנאי להיתר אכלוס.

6.3 תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח:

6.3.1 לפני מתן היתר בנייה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 או 1:250 ותכלול תאור העמדת הבניין, גבהים, שימושים, נגישות לבניין, חניה, גדרות, חומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית, שתיערך ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים.

6.3.2 התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:

- א. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות הגגות. בגימור החזיתות באגף החדש – לא יתאפשר ציפוי קיר מסך. חדר הטנספורמציה יצופה באבן כדוגמת הבניין הקיים.
- ב. פתרונות להסתרת כביסה.
- ג. פתרון ארכיטקטוני למיזוג אויר מרכזי, כמפורט בסעיף 20 להלן, שיתחשב בהמלצות האקוסטיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה – חדרה.
- ד. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה ובניה על גגות, כמפורט בסעיף 21 להלן.
- ה. פיתוח מדרכה, איזור הכניסה הראשית, כחלק מחזית רחוב ירושלים.
- ו. פיתוח גנני.
- ז. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איזור, תאורה ושילוט חניה.
- ח. פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- ט. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- י. גימור הקשור בשלבי הבניה.

6.3.3 מתקנים טכניים

בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האוויר והאזור במבנה כולו על-פי הנחיות יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לחדרי המעליות, וכו'. הפתרונות למיקום המזגנים והסתרתם יהיו מחייבים. המתקנים הטכניים ומתקני האזור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצגו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

מיקום המזגנים יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, על פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

6.3.4 חומרי גמר

בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. בחזית המערבית תותר התקנה של אדניות ו/או ארגזי פרחים ו/או רשת לקליטת צמחים מטפסים ו/או מתקני השקיה וכדו', לצורך יצירת "חזית ירוקה" ע"י חיפוי בצמחיה.

6.3.5 צנרת

- א. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ושטחים ייעודיים.
- ב. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

6.4 בנייה על גגות

- א. הבקשה להיתר בנייה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית תמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ב. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולארים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה. כל בקשה להתקנת מתקנים על הגגות

תוגש לחו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לקבלת התיחסותם והנחיותיהם לענין מטרדי רעש, ריח וכד'. אישורם לפיתרון שיוצע יהווה תנאי להיתר הבנייה.

ג. הבניה הנ"ל תהיה כלולה בשטחי השירות.

ד. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר בניה. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.

ה. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה שלא יפחת מ 1.10 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.

6.5 תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.5.1 ביוב

א. מתן היתר בנייה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

ב. היתר אכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

6.5.2 מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.

6.5.3 אשפה – אצירה, סילוק ומיחזור

פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.5.4 בטיחות אש

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי למתן היתר בנייה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).

6.5.5 קווי תקשורת וחשמל

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

6.5.6 מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

6.5.7. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע 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 שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

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

א. חדרי שנאים

ב. 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.

ג. איסור בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני 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 וא הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: אם באזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה 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.

6.6 הנחיות בנושא מערכת החשמל ותחנת הטרנספורמציה הפנימית (תחט"פ)

א. **ביסוס המבנה:**

יש להימנע לחלוטין מפגיעה ביסודות התחט"פ (תחנת טרנספורמציה פנימית). תבוצע הפרדה מלאה בין התחט"פ על כל חלקיה לבין המבנה המתוכנן.

תכנון הקונסטרוקציה של המבנה יועבר לאישור חברת החשמל לפני מתן אישור בניה.

ב. **אזור התחנה:**

יש לשמור על מעבר אוויר חופשי לפתחי האזור של התחט"פ (בצידי התחנה): חניות תפעוליות שבקרבת התחנה יהיו ללא קירוי ופתוחות לרחוב ירושלים.

ג. **תשתיות אחרות:**

אין להקים מערכות ביוב, מים, ברזי כבוי אש וכד' בתחום של 2 מטר מהתחט"פ. יש לשמור על מרחקים הקבועים ב"חוק החשמל" בין רצועות המעבר של כבלי חברת החשמל לישראל לבין צינורות תשתית של שירותים אחרים.

ד. **תשתיות חברת החשמל:**

- יש לשמור על שטח גישה לתחט"פ של מטר אחד מצידי ומאחורי התחנה.

- יש לשמור על גישה חופשית לתחנה בכל שלבי הבניה.

- יש לשמור על אטימות מרתף התחט"פ בעת שלבי הבניה בעיקר באזור הירידה לחניון התת קרקעי.

- 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/או הקרוב ביותר של המבנה.

- 1) ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.
- 2) ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.
- 3) ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו מטר.
- 4) בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11 מטר.
- 5) בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר.

הערה :

אם באזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :

- א) מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - ב) מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - ג) מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. בצידה האחורי (ובצדדיה האחרים) של התחט"פ מונחים כבלים תת"ק, יש לתאם כל חפירה על חברת חשמל.

ה. גג תחנת הטרנספורמציה :

- יש למנוע גישה לגג תחנת הטרנספורמציה.

- אין לפגוע בניקוז גג תחנת הטרנספורמציה וכן יש לבצע שיפועי קרקע בקרבת תחנת

הטרנספורמציה של 2% מהתחנה כלפי חוץ.

ו. בניה מתוכננת בקרבת התחנה :

החדר המתוכנן הצמוד לחלקה האחורי של תחנת הטרנספורמציה יוגדר כחדר שירות / מחסן ולא ישמש לשהות ממושכת של אנשים.

6.7. שימור וניצול מי נגר עילי.

שטחים חדירי מים

השטח המיועד לגינון במגרש יהיה שטח חדיר מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. השטח חדיר מים יהווה לפחות 8% משטח המגרש.

6.8. סילוק פסולת עפר ובנייה

6.8.1 לא תאושר בקשה להיתר 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 בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. 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).
- ג. 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.

6.8.2 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.8.3 חציבה ומילוי

א. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ב. בהיעדר 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 אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.8.4 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.

6.8.5 חומרי חפירה ומילוי

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.
 אם עבודות העפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט צפויים להיות בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.9 מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע, או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן או כל מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

6.10 מזגנים

- א. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה בחדרה.
- ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.
- ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

6.11 חניה

- א. החניה עבור המסחר הקיים במגרש מס' 1 תהיה מופחתת בהתאם להיתר הקיים במקום.
- ב. מספר מקומות החניה עבור דיור מיוחד (דיור מוגן ומחלקות סיעודיות) יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- ג. קבלת היתרי בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורי חניה לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

6.12 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

6.12.1 הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

6.12.2 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. חוות דעת זו תידרש רק אם תוגש בקשה להיתר בנייה למגדל המגורים החדש מעל המחלקות הסיעודיות.

6.12.3 תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

6.12.4 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.12.5 כתנאי למתן היתר בנייה ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

6.12.6 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.

6.12.7 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.13 עצים בוגרים

לפי הנחיית פקיד היערות במגרש קיימים שני עצים לשימור – עץ דקל ועץ צאלון (ראה סימון בתשריט/נספח בינוי). במידה ונדרשת עקירתם במסגרת המשך הבנייה המותרת במגרש, יש לשתול אותם מחדש בשטחים מגוננים אחרים בתחום המגרש.

6.14 התקנת גינה לדיירים

בחלק המגרש הדרומי שישאר לא מבונה תותקן גינה לטובת הדיירים, תוך שמירה מירבית על העצים הקיימים. הגינה תכלול פינות ישיבה, וגינון נוי, ותהיה נגישה לדיירים, כולל המוגבלים בתנועה. תכנית הגינון תהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. ביצוע הגינה בפועל יהווה תנאי להיתר אכלוס.

6.15 הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק.
ב. אם נדרשת הפקעה, תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תשריט לצורכי רישום ע"י היזם ועל חשבונו ואישורו על ידי הוועדה המקומית. לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. התכנית לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1065.

6.16 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			953527	מיכאל שבי	מגיש התוכנית
			953527	מיכאל שבי	בעלי עניין בקרקע
			511933566	נכסי משפ' שבי מ. בע"מ	
	 עו"ז גורדון בע"מ 15 תל אביב 39026 04-8580077 2.1.2012	עו"ז גורדון אדריכלים בע"מ	006277214	עו"ז גורדון	עורך התכנית