

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

v
הוראות התוכנית
תוכנית מס' כ/497


שם תוכנית: מתחם מגורים מיוחד בעד/ בצנלסון ק.אתא

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 06-12-2011
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: ק. אתא
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

<p> משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>497/כ</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>28.5.11</u> לאשר את התכנית.  יו"ר הועדה המחוזית </p>	<p> הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>497/כ</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6193</u> ביום <u>26.1.11</u> </p>
---	---

<p> הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____ </p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הקרקע הכוללת את חלקות 25, 27 בשד' כצנלסון 9 בק. אתא. בחלק האחורי קיים שלד של בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים. המבנה האחורי הקיים נבנה לפי היתר בניה משנת 1984, היתר להקמת 2 מבנים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. 12 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 24 יח"ד. ההיתר הוצא עפ"י תכנית מאושרת קודמת כ-150 לפיה אחוזי הבניה המותרים היו רק 100% בפועל נבנה הבנין האחורי בלבד. לדירות המתוכננות במבנה אין ממ"דים אלא מקלט משותף בקומת העמודים. פתרון החניה הוא כולו בקומות העמודים ובמרווחים.

בחלק הקדמי קיים מבנה ישן בן קומת אחת המשמש כבית כנסת.

בינתיים המצב הסטטוטורי השתנה ולפי תכנית כ/150 ח' שאושרה ב-27.3.2006 יעוד הקרקע הוא אזור מגורים ג'2 בו זכויות הבניה הם 115% שטח עיקרי בבנין עד 5 קומות. מימוש זכויות הבניה לפי התכניות המאושרות וכל השינויים שקרו עם השנים כמו: הגדלת שטחי ממ"ד ל-12 מ"ר, תוספת של שטחי מרפסות מקורות, מחסנים דירתיים של לפחות 6 מ"ר לכל יח"ד יגרמו לכך שהתכניות להשלמת הבניה לפי המצב המאושרת יביאו לתוצאה לא ראויה לסביבה מה גם שלא ניתן יהיה לספק פתרון הולם לחניה. תכנית זו מציעה להרוס את שלד הבנין וכן להעביר את קהילת המתפללים בבית הכנסת, השייכים לקהילת חסידי גור, לבית כנסת אחר, ולהרוס את בית הכנסת. תכנית זו מציעה להקים מבנה אחד בן 7 קומות מעל חניון תת קרקעי כאשר כל המרווחים של המגרש יהיו מגוננים.

תוספת של 2 קומות על בנין של 5 קומות זו הקלה הניתנת לאישור ע"י הועדה המקומית. נדרש בתכנית זו תגבור זכויות בניה אשר יהוו מנוף כלכלי להריסת הקיים ובניה מחדש של בינוי מודרני.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים מיוחד בשד' כצנלסון ק. אתא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
497/כ	מספר התוכנית		
2.44 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
נובמבר 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 שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ק. אתא

קואורדינטה X 210458 - 210537
 קואורדינטה Y 745441 - 745508

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ק. אתא

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות
 רשמו את שם הנפה
 ק.אתא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישובימורסם
ברשומות

שכונה

רחוב

מספר בית

שדי כצלסון
9**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11016	• מוסדר	• חלק מהגוש	27, 25	78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

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
27.3.2006	5511	שינוי אחוזי הבניה וגובה המבנה	שינוי	כ/150 ח'
10.1.1980	2595	שינוי יעוד והוראות בניה	שינוי	כ/150
21.12.2000	4945	קביעת אופן ביצוע התשתיות.	כפיפות	כ/150 ש'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי' רוזנברג פנינה	נובמבר 2011		22		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	נובמבר 2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	נובמבר 2011	2		1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה
			נובמבר 2011	1 הערה 1			מחייב הערה 1	טבלת הקצאה

הערה 1 : טבלת ההקצאה מצורפת לחוראות התכנית.

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 מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רח' יונה 7, ירושלים	ע.ר. מס' 58-003-870-1	אגוד מוסדות גור	אגוד מוסדות גור				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' יונה 7, ירושלים	ע.ר. מס' 58-003-870-1	אגוד מוסדות גור	אגוד מוסדות גור				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' יונה 7, ירושלים	ע.ר. מס' 58-003-870-1	אגודת אחס"ג אגוד חסידי גור	אגודת אחס"ג אגוד חסידי גור				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pinna-ro@zahav.net.il	04-8643130		04-8666950	ביאליק 7, חיפה			33168	5406058	מינה רוזנברג	אדריכלית	
bermanb@netvision.net.il	04-8529411		04-8523602	העצמאות 61, חיפה					מ.ברמן		מרדד

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

הקמת מבנה מגורים בשד' כצנלסון תוך איחוד חלקות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ג' 2 (לפי כ/150 ח') לאזור מגורים ד' (לפי מבא"ת) הכולל 33 יח"ד.
 ב. התכנית קובעת זכויות בניה, הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ותנאים להיתר בניה וקבלת טופס 4.
 ג. איחוד חלקות 25 ו- 27.
 ד. קביעת עצים לשימור / העתקה / עקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.44 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4250		+1850	2400	מ"ר	מגורים
	33		+9	24	מס' יח"ד	

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 כמופים		תאי שטח	יעוד
		2001	מגורים ד'
		1001	דרך מאושרת

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		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
85.77	2.09	מגורים ד'	85.77	2.09	מגורים ג'
14.23	0.35	דרך מאושרת	14.23	0.35	דרך מאושרת
100	2.44	סה"כ	100	2.44	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1	
שימושים	4.1.1	
א. ישמש להקמת מבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת חניון תת קרקעי. בקומת הקרקע תותרנה דירות, שטחי לובי וכניסה, שטחים משותפים לדיירים ומחסנים.		
	ב.	
	ג.	
הוראות	4.1.2	
א. ראה תנאים מיוחדים בסעיף 6.4 בתכנית זו.	א.	עיצוב אדרכלי -
ב. הבנין יהיה עם גג שטוח. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות, תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.	ב.	גגות -
ג. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. ראה תנאים מיוחדים בסעיף 6.1 בתכנית זו	ג.	חומרי גמר

שם ייעוד: דרך	4.2	
שימושים	4.2.1	
א. שטח שימש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.	א.	
	ב.	
	ג.	
הוראות	4.2.2	
	א.	
	ב.	
	ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ד'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים						יעוד				
			מפל לבניסה תקובעת	מתחת לבניסה הקובעת		מפל לבניסה הקובעת	עיקרי עיקרי	עיקרי עיקרי					
				שרות	עיקרי								
מגורים ד'	2001	2086	4250 (1)	1400	2000 (2)	7650	33	367%	7650	2000	1400	4250 (1)	2001
מגורים ד'	2001	2086	4250 (1)	1400	2000 (2)	7650	33	367%	7650	2000	1400	4250 (1)	2001

הערה 1: מתוך סה"כ שטחי הבניה יוקצו 400 מ"ר למרפסות מקורות (כולל השטח בקומת הקרקע המקורה ע"י המרפסת העליונה) בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד.
 לא ניתן לנייד שטח זה לשטח עיקרי אחר.
 הערה 2: שטחי השירות כוללים: שטח של חניון תת קרקעי ושטחי שירות כמו מחסנים משותפים חדרים טכניים וכד'
 הערה 3: גובה המבנה אינו כולל מעקות, מתקנים על הגג, חדר מעלית, אלמנטים עיצוביים וכו'.
 הערה 4: מס' הקומות כולל גם את קומת הכניסה לבנין, סה"כ 7 קומות בנוסף לכך יותר חדר יציאה לג וחדר למתקנים טכניים על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להגשת היתר בניה**

התנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו:

- א. הגשת תכנית בינוי פיתוח וגינון לכל שטח התכנית, באישור הועדה המקומית. ראה סעיף 6.9.
- ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שיראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו ועיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.

6.2 תנאים לטופס 4

תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור בכתב מאת מהנדס הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.3 הוראות בינוי

- א. כדי לשמור על חזית עירונית מעוצבת בחזית כלפי שד' כצנלסון, בקדמת המבנה הפונה לרחוב תהיה מבואת הכניסה לבנין.
- ב. המרווח הקדמי של המגרש, שבו לא יהיה חניון תת קרקעי, יפותח ויגונן וינטעו בו עצים. לא יותרו דירות גן בחזית זו.
- ג. המרווחים הצידדיים לאורך רצועות של 1 מ', שבהן לא יהיה חניון תת קרקעי ובמרווח האחורי, יפותחו ויגוננו ויינטעו בהם עצים.
- ד. השטחים מעל גג החניון יהיה בעומק של לפחות 0.30 מ' שיאפשר פתרונות ניקוז ויאפשר שתילה של צמחיה מתפרשת. יותר ריצוף של משטחים לדירות בקומת הקרקע בחזית חלל המגורים לישיבה בחוץ ולהקמת פרגולות.

6.4 הוראות עיצוב

ההוראות בנושא חזות המבנים יהיו כדלקמן:

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנה, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנה וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש. רוב חלקי המבנה יהיו בחיפוי חיפוי קשיח לשביעות מהנדס העיר. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים לכ – 30% משטח החזיתות, עפ"י אישור מהנדס העיר.
- ב. לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנה.
- ג. תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למיניהם.
- ד. הקמת מתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים וכוי) תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס המועצה העיר.
- ה. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/ או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.
- ו. תהיה חובה של הקמת מחסן בגודל של 6.00 מ"ר לפחות לכל יח"ד דיור בקומת הכניסה ו/או המרתף. לא יותרו מחסנים פנים דירתיים.
- ז. תותרנה מרפסות מקורות בבנינים בתחום תכנית זו. לא תותר סגירת קירות של המרפסות המקורות.
- ח. השטח הפתוח מעל החניון יהיה בעומק אשר יאפשר נטיעות וניקוז.

6.5 גדרות וגידור

- א. הגדר בחזית הרחוב תבוצע כקיר אבן טבעית או קיר בטון עם חיפוי אבן טבעית מכל הכיוונים. לגדר יבוצע קופינג מאבן באותו סוג אבן החיפוי. האבן תהיה מהסוג, בעיבוד ובגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בחזית לרחוב גובה ראש הקיר לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני המדרכה. גובה קיר גדר מינימלי בחזית מגרש לרחוב יהיה 0.40 מ'.
- ג. בין מגרשים סמוכים ובחצרות המוצמדות לדירות הגן ניתן לבצע גדרות מעץ או מפרופילי מתכת מגלוונים.

6.6 פיתוח המגרש

- א. עבודות הפתוח בתחום המגרש יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- ב. תחול חובת נטיעת עצים בוגרים במגרש, בחזית המגרש לכוון שד' כצנלסון וכן במרווחים הצידדיים ברצועה של 1.00 מ' בין קצה החניון וגבול המגרש.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו - 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית ק. אתא כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.8 חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים עפ"י התשריט, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון.
- ד. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.9 תכנית בינוי ופיתוח

כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישות, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב הגובל.

תכנית הפיתוח תכלול:

- א. גבהים סופיים, סימון כניסה, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף.
- ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.
- ג. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.

6.10 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לנספח הבינוי והחניה המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

6.13 מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.

ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.

ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

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

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

6.14 סילוק פסולת עפר ובניה

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע הפרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

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 הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי:
- היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
בהעדר איזון-
- יועברו עודפי חציבה ומילוי 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.
- ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחוסת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.15 הוראות ניקוז משמר נגר

- השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ג. 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.

תכנון דרכים וחנייות - בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה ו/ או סלילה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תיכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, לאל במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן		
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	א
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	ב
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	ג
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)	ד
20.00 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	ה
35.00 מ'		קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	ו
	0.50 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז
	3.00 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	ח
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט
	1.00 מ'	ארון רשת	י
	3.00 מ'	שנאי על עמוד	יא

למרות האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מריקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ – 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.00 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.

6.17 פיקוד העורף

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.19 תשתיות

כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.

א. מים.

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. ניקוז מי גשם.

הניקוז יהיה עפ"י סעיף 6.15 ועפ"י תכנית ניקוז שתוכן כתנאי להיתר.

ג. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. תאורה

כל מתקני התאורה יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית /או בתוך המבנים.

6.20 סידורים לנכים

במסגרת תכנית זו מספר יחידות דיור תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 והחלקים המצויינים בהוראות תכנית זו. במגרשים בהם תמוקמנה יחידות הדיור הנ"ל תהיה "דרך נגישה ומעברים נגשים" (כהגדרתם ב – ת"י 1918 חלק 1) מהדרך הציבורית אל יחידת הדיור הנגישה ולאזורי השירות והחניה. קביעת המגרשים בהם תהיינה יחידות הדיור הנגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית תקבע ב תכנית הבינוי.

6.21 יועץ בטיחות

כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי התכנון עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. כתנאי למתן "טופס 4" ו / או כתנאי לאיכלוס, ימציא מגיש היתר הבניה אישור בכתב מאת מהנדס הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.22 הריסת מבנים

הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית תהיה עפ"י לוח זמנים שייקבע עם מהנדס הועדה המקומית ועם מהנדס המועצה.

6.23 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.

6.24 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: אגוד מוסדות גור	<i>ע. ויסמן</i>	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדר' רוזנברג פנינה	חתימה: <i>פנינה רוזנברג</i>	תאריך: <i>22.11.2011</i>
	תאגיד:	אדריכלות ובנוי ערים	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה: <i>ע. ויסמן</i>	תאריך:
	תאגיד: אגוד מוסדות גור		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: <i>ע. ויסמן</i>	תאריך:
	תאגיד: אגודת אחסי"ג אגוד חסידי גור		מספר תאגיד:

טבלת הקצאה - לתוכנית מס' כ/ 497 - מתחם מגורים מיוחד בשד' כצלסון - קריית אתא

פרטי החלקות הקיימות										
החלקים	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	מס' זהות או שיעבודים או זכויות	שם החוכר	שם הבעלים	מס' מגרש לפי תב"ע מאושרת כ/150 ח'	מס' גוש	מס' גוש	מס' סידורי
בבעלות	(מדוד גרמית) במ"ר	שטח החלקה	הרשום הכלול בחלוקה החדשה	מס' האגיד	אחרות הרשומים על החלקה	הרשום	25	11016		1
	1085	1083		ע.ר. מס' 58-003-870-1		אגודת אחסי"ג אגוד חסידי גור	27			2
	1001	998								
	2086	2081	סה"כ							

פרטי המגרשים המוקצים												
תאריך תזימת הבעלים	חתימת הבעלים	מס' יח"ד	מס' יעד המגרש המוקצה	לקיים (בשבר משוט)	שטח המגרש (מדוד גרמית) במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	זכויות אחרות או בחלקה	שם החוכר	שם הבעלים	מס' חלקה	מס' גוש	מס' סידורי
		33	מגורים ד'		2086	ע.ר. מס' 58-003-870-1		הרשום	אגודת אחסי"ג אגוד חסידי גור	2001	11016	1