

3006753

משרד הפנים
 מועצה מקומית חדרה
 מחוז חיפה
 28.05.2012
 נתקבל
 חיק מס'

עמס - רח' גורדון תכנית מס'

"מורן" אדריכלות והנדסה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/765 ל"ד

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה בגוש 10037 חלקה 422

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חדרה

סוג תוכנית: מפורטת

ו.ג.ע - מתן תוקף

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' <u>חד/מק/765</u> ל"ד הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' <u>2011010</u> ביום <u>21.12.11</u> יו"ר הועדה	ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' <u>חד/מק/765</u> ל"ד הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' <u>2011010</u> ביום <u>21.12.11</u> יו"ר הועדה
---	---

הורעה על הפקדת תכנית מס' <u>634.9</u> סמך בילקוט הפרסומים מס' <u>634.9</u> תאריך <u>28.12.11</u>	הורעה על אישור תכנית מס' <u>6412</u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6412</u> מיום <u>9.5.12</u>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת יחידות דיור ושינוי בקו בניין ברח' גורדון בחדרה בגוש 10037 חלקה 422.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי הוראות בניה בגוש 10037 חלקה 422
1.1	שטח התוכנית	0.692 דונם
1.2	מספר התוכנית	חד/מק/765 ל"ד
1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 5
		תאריך עדכון המהדורה 6.3.2012
	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן • מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (8)
	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	704,576
		קואורדינטה Y	192,814
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חדרה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	חדרה
		יישוב	חדרה
		שכונה	
		רחוב	גורדון
		מספר בית	5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10037	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	422	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/765	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/765 ממשיכות לחול.		23/10/1983
חד/1001	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חד/1001 ממשיכות לחול.	4356	3/12/1995
חד/450 ה'	כפיפות		4783	11.7.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דוידוב מיכאל	27.3.11	ל"ר	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		דוידוב מיכאל	27.3.11	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		דוידוב מיכאל רונה ינון ינון - תכנון, יעוץ ומתקן בע"מ	27.3.11	1	ל"ר	1:250	• מנחה	נספח בינוי וחניה

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

גוש/ חלקה (')	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.1 מגיש התוכנית	
											מקצוע / תואר	ליך
	amramltd@bezeqint.net	04-6247067	050-5609409	04-6343105	המותכת 4 ת.ד. 2072, חדרה	513201582	עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ					

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2 בעלי עניין בקרקע	
										מקצוע / תואר	ליך
ilanadv@zahav.net.il	04-6249119		04-6333227	רח' זיבטינסקי 6 חדרה מיקוד 38400				שרה שניידר ע"י מיופה כח ע"י אלן פלדמן			בעלים
amramltd@bezeqint.net	04-6247067	050-5609409	04-6343105	המותכת 4 ת.ד. 2072, חדרה	513201582	עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ					מוטבי הערת אזהרה

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	
										מקצוע / תואר	ליך
archmorn@bezeqint.net	6227429-04	052-6433818	6225001-04	הגיבורים 59 חדרה		23625	016686412	מיכאל דוידוב	הנדסאי אדריכלות		
milikgol@zahav.net.il	04-6322072		04-6325454	רח' רטשילד 27 א' חדרה		661	05451750	ירחמיאל גולדשמיט	מודד מוסמך		
rona@yenon.co.il	04-8569010	050-8890090	04-8569004	היוזמה 4 טירת כרמל 39032		39905	58444589	רונה ינון ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	יועץ תנועה		

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"ד	

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. תוספת יחידות דיור.
ב. שינוי בקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת 3 יחידות דיור מ-8 יח"ד במצב מאושר ל-11 יח"ד במצב מוצע.
ב. שינוי בקו בנין אחורי דרומי מ-6.00 מ' במצב מאושר ל-5.40 מ' במצב מוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1,183.32	-	1,183.32		
	מס' יח"ד	8	+3	11		

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 לפופים		תאי שטח	עוד גורמים ב'
		422	

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	692	100%	692
מגורים ב'		יעוד	
		מע"ר-מגורים בלבד	

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
	4.1.1
בנייני מגורים.	א.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח
אחורי-דרומי	ציד-מערבי	קדמי מערבי	קדמי צפוני	מתחת לקובעת לכניסה	מעל לקובעת לכניסה						סה"כ שטחי בניה	שטח עיקרי	שרות עיקרי	שרות עיקרי		
5.40	4	4	4	1	8 ק"מ ע"ע		30%	16	11	171%	1,183.32	עפ"י תכנית חד/450	-	1,183.32	692	422

תרנה הקלות מקו בניה זה.

07.03.2012

עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמות 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.

מ.צ.ר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

⁽¹⁾ במעל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.2. חניה	
6.2.1	מספר מקומות החניה בתחום המגרש יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ושינויהן מעת לעת.
6.2.2	שטח הדירות לצורך חישוב תקן החניה יכלול את שטח הממ"דים בכל דירה.

6.3. היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.4. הוראות לניקוז משמר נגר
1. <u>השטחים המיועדים לפיתוח</u> - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר 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. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

:Deleted

6.5. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- מבנה/גדר/מדרגות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה. המבנה/גדר/מדרגות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר/מדרגות להריסה יהיה הריסתם.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של כל המסומן בתשריט להריסה.

6.6. תנאים למתן היתר בניה

- 6.6.1 הבטחת ביצוע תשתיות.
- 6.6.2 הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.
- 6.6.3 מילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז – לפי סעיף 6.8
- 6.6.4 לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס אישר תוכנית גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, על פי האמור בסעיף 6.9 שלהלן.
- 6.6.5 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.
- 6.6.6 כתנאי לקבלת היתר בניה למעט הנושאים שמוגשים בתוכנית הפיתוח הנופית בסעיף א' יתווספו הנושאים הבאים:
- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות – לפי סעיף 6.3.3.
 - (2) פתרונות להסתרת כביסה:
- מסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין - לפי סעיף 6.3.2.
- (3) פתרון ארכיטקטוני להסתרת מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים. מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית - לפי סעיף 6.3.1. מעבי המזגנים יהיו מאחורי מסתור.
 - (4) מיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה/צלחות לוויין.
 - (5) תכנון פיתוח גגני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי - לפי סעיף 6.9.
 - (6) תכנון פתרונות לחניה לרבות תאורה ושילוט חניה.
 - (7) לא יותר קרוי חניות במפלסים העיליים בכל חומר שהוא. הצללת החניות תעשה ע"י עצים.
 - (8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים - לפי סעיף 6.3.5.
 - (9) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה - לפי סעיף 6.4.3.
- 6.6.7 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.

6.7. עיצוב ארכיטקטוני

- 6.7.1 מתקנים טכניים
בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האוויר והאוורור במבנה כולו על-פי הנחיות יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לחדרי המעליות, וכ"ו. הפתרונות למיקום המזגנים והסתרתם יהיו מחייבים.
המתקנים הטכניים ומתקני האוורור 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.
- 6.7.2 עיצוב מסתורי הכביסה ומיקומם יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה.
מסתורי הכביסה יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, וישתלבו בעיצוב הכללי של הבנין.
- 6.7.3 חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.7.4 גגות - חזית חמישית

הבקשה להיתר בנייה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
א. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
ב. 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.

6.7.5 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 אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

6.8. תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.8.1 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 לפיתרון הקצה הנ"ל.

6.8.2 מים

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

6.8.3 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.

6.8.4 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).

6.8.5 קווי תקשורת וחשמל

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

6.8.6 מרחב מוגן / מקלט

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

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

6.8.8 מגבלות בניה 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.

6.9. סילוק פסולת עפר ובנייה

6.9.1 לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטח 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 המשווערת 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.

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

6.9.3 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.

6.9.4 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 וא/ו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט צפויים להיות בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.10. פיתוח המגרש

6.10.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

6.10.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.

6.10.3 הפיתוח יכלול שטח מגוון שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.

6.10.4 לא תותר סלילת החניון באספלט. חיפוי החניון ייקבע בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

6.11. הוראות בנושא 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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.12. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעקרה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעקרה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעקרה" או "חורשה לעקירה"
עמוד 16 מתוך 18

- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.
ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב לי"ר	תאור שלב	התנייה

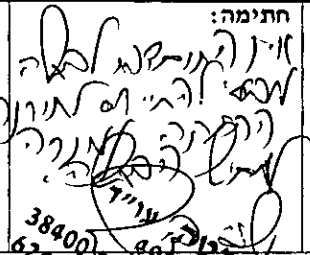
7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
	עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582		
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	513201582		

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
מיכאל דוידוב	מורן אדריכלות והנדסה הגיבורים 59 חדרה 04-6225001	6.3.2012	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שרה שניידר ע"י מיופה כח עו"ד אילן פלדמן		13.03.2012	

טלי קרמל
מ.ר. 49889
רח' ז'בוטינסקי 6 חדרה 38400
טל. 6333227, פקס. 6249119