

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
13. 02. 2013
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/מק/1061 ט"ו

שם תוכנית: שינוי בינוי והגדלת כמות יח"ד במגרש 246/1 בשכונת עין הים - חדרה.

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חדרה

א.ב.ע - מתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית בסמכות ועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' 1061/חד/מק/1061 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2011003 ביום 20.9.11 מחליט העיר יו"ר הועדה	ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' 1061/חד/מק/1061 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 2011003 ביום 9.2.11 יו"ר הועדה
---	--

הודעה על אישור תכנית מס' 1061/חד/מק/1061

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6469

מיום 6.9.12

הודעה על אישור תכנית מס' 1061/חד/מק/1061

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6251

מיום 16.6.11

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבוקשת תוספת של 7 יח"ד מעבר ל-51 יח"ד המאושרות, במגדל מגורים בן 15 קומות. זאת כדי להתאים את העיצוב האדריכלי של הבנין המוצע לבנין "תאוס" הנבנה במגרש שכן, שבו 58 יח"ד. תוספת יחידות הדיור היא ללא תוספת שטחי בנייה.

כמו-כן באה התכנית להסדיר אי-בהירות במרווחים הקדמיים כפי שהופיעו בתכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בינוי והגדלת כמות יח"ד במגרש 246/1 בשכונת עין הים - חדרה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

חד//מק/1061 ט"ו

מספר התוכנית

5.539 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 3.06.2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

• לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג)

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה**

קואורדינטה X 189125
קואורדינטה Y 704250

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא בשכונה עין הים בחדרה בין כביש מס' 2 וחוף הים במגרש פינתי, ממערב - רח' עין גדי, מצפון - רח' אדני פז, מדרום - שצ"פ, ממזרח - שטח ירוק.

1.5.3 רשויות מקומיות רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית חדרה
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה חדרה
יישוב חדרה
שכונה עין הים
רחוב עין גדי
מספר בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12794	מוסדר	חלק מהגוש		246

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12794	10572

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חד/1061, חד/מק/1061 ג'	246/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/מק/1061 ג'	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוצאות בתוכנית חד/מק/1061 ג' ממשיכות לחול	י.פ. 5096	21/7/2002
חד/1061 -	כפיפות		י.פ. 4635	5/4/1998
חד/450 ה	כפיפות		י.פ. 4783	11/7/1999

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		18		3.06.2012	יורי פוצ'ניסקי - אדריכל		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500		1	3.06.2012	יורי פוצ'ניסקי - אדריכל		
נספח בנין	• מנחה	1: 500		1	03.04.2011	יורי פוצ'ניסקי - אדריכל		
נספח הסדרי חניה	• מנחה	1: 250		1	12.04.2011	ינון-תבנון יעוז ומחקר בע"מ		

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1									
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות
	amramltd@bezeqint.net		0505609409	04-6343105	רח' המונכת 4 ת.ד. 2072 חדרה	513201582	עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ		

זים בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
amramltd@bezeqint.net		0505609409	04-6343105	רח' המונכת 4 ת.ד. 2072 חדרה	513201582	עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ			עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	03-3770010		03-6138246	רח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן	ח.פ. 520043597	גילץ חברה להשקעות בע"מ			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Yp_arc@bezeqint.net yp.architects@gmail.com	04-8204078	052-2667121	04-8204079	החרושת 5, נשר 36603			45082	304294630	יורי פוזנינסקי
milikgol@zahav.net.il	04-6322072		04-6325454	רח' רוטשילד 27 א' חדרה		מודדי חדרה בע"מ	661		
yenon@yenon.co.il	04-8569010		04-8569000	טירת כרמל, חיומה 4 ת.ד. 30200	ח.פ. 510762040	ינון-תכנון יעוץ ומחקר בע"מ			

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. מטרות התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 שינוי בינוי ותוספת יח"ד ללא הגדלת שטח בנייה בבניין מגורים בשכונת עין הים בחדרה.

2.1.2 הסדרת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 קביעת קווי בנין במרווחים הקדמיים לצורך תיקון אי בהירות בתכנית המאושרת חד/מק/1061 ג'.

2.2.2 הגדלת מספר יח"ד מ-51 ל-58.

2.2.3 קביעת הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	5.539
--------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים מיוחד (עוד מגורים ב'3 לפי הגדרות מבא"ת, כולל שטח עיקרי ושטחי שירות)	מ"ר	5,901	0	5,901		
	מס' יח"ד	51	7+	58		

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	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		1001	אזור מגורים ב'3 *
		2001	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה ז' - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
77.8%	4,254	אזור מגורים ב'3 *	77.8%	4,254	אזור מגורים מיוחד
23.2%	1,285	דרך מאושרת	23.2%	1,285	דרך קיימת או מאושרת
100%	5,539	סה"כ	100%	5,539	סה"כ

* יעוד מגורים ב'3 לפי הגדרות מבא"ת, כולל שטח עיקרי ושטחי שירות.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1		אזור מגורים ב'3
4.1.1	שימושים	
א.	ישמש להקמת בנין מגורים.	
4.1.2	הוראות	
א.	תותר הקמת בניין מגורים בן 15 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה בהתאם לנספח הבינוי ולטבלת זכויות והוראות הבנייה.	
ב.	חומרי הבנייה קונבנציונליים, חיפוי קירות חוץ – אבן.	
ג.	28 דירות – 4 חדרים, 28 דירות – 5 חדרים, 2 דירות פנטהאוז בשטח 160 מ"ר שטח עיקרי. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-104 מ"ר. קומת הגג כוללת: חדרי יציאה לגג מדירות הפנטהאוז, חדר משאבות, מאגר מים, מתקן אוורור וניקוי ל"פיר" אשפה, חדרי מדרגות ויציאות לגג, פירי אוורור ושחרור עשן, ארובות וכל מתקן אחר על-פי דרישות הרשויות והגורמים הרלוונטיים.	

4.2		דרך מאושרת
4.2.1	שימושים	
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות ולחניה.	
4.2.2	הוראות	
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' ת"א שטח	גודל מגורש/מזערי מרבי (מ"ר)	מפלס לפניסה הקובעת			שטחי בניה מ"ר/אחוזים		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תכנית משטח ת"א השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי מזרחי
			מעל מפלס לפניסה הקובעת	הקובעת	שדות	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה						מרתח לפניסה הקובעת	מרתח לפניסה הקובעת	קדמי מזרחי	אחורי מזרחי	
אזור מאורזים ב'3	1001	4,254	5,901	לפי תכנית מס' חד/1061, חד/1061	שדות	1,530*	7,431	175	58**	13.6	15%	60	15+קמג+קמג	-	5	5	10

* פירוט שטחי שירות לפי תכנית חד/1061, חד/1061ג: קומות עמודים בשטח הקומה שמעליה. בקומות עמודים עד 50% משטח הקומה למערכות טכניות ומתקני שירות, מבואה וחדי מדדנות, מחסני דיירים ומחסן כללי בשטח 30 מ"ר. בקומות מגורים 40 מ"ר לחדי מדדנות, מבואה ומעלית בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות פיקוד העורף. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בין אם הינו בקומה ובין אם הינו בקומות עמודים. חדי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומות עמודים.

שטחי שירות נוספים - סמוך לגובי בכניסה למעלית, חדי מדדנות מילוט נוסף, וכל השטחים שיצטברו על-פי דרישות רשות כיבוי אש וכל הגורמים הרלוונטיים, חדי גריטר, חדי לדחסנות, מאגר מים לא נחשבים בשטח שירות.

** הערה: מספר יחידות הדיר הוא סופי ומהווה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה נכרת מתכנית, ואינה ניתנת לאישור.

***יעוד מאורזים ב'3 לפי הגדרות מבא"ת, כולל שטח עיקרי ושטחי שירות.

6. הוראות נוספות

6.1. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

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.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

6.2.1 תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1 שלעיל.

6.2.2 הבטחת ביצוע תשתיות.

6.2.3 הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.

6.2.4 מילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז – לפי סעיף 6.8

6.2.5 תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח .

6.2.6 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.

6.2.7 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע הנחיות אקלימיות בנושא רוחות בבקשה להיתר בניה.

6.2.8 תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות היזם לחתימת הסכם עם חב' אחזקה לקראת חתימה על תעודת גמר לשם תחזוקת הבניין והשטחים הפתוחים בתחום המגרש לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.

6.2.9 לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס אישר תוכנית גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

6.2.10 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום ע"י יזם התכנית ועל חשבונו, שתחתם ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין 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. זאת, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. התכנית לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1065.

6.2.11 כתנאי לקבלת היתר בנייה למעט הנושאים שמוגשים בתכנית 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 גנני 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.

6.2.12 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.

6.3 עיצוב ארכיטקטוני

6.3.1 מתקנים טכניים

בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האוויר והאוורור במבנה כולו על-פי הנחיות יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לחדרי המעליות, וכיו"ב. הפתרונות למיקום המזגנים והסתרתם יהיו מחייבים.

המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו 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.

6.3.2 עיצוב מסתורי הכביסה ומיקומם יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. מסתורי הכביסה יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, וישתלבו בעיצוב הכללי של הבנין.

6.3.3 חומרי גמר

בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.3.4 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.

6.3.5 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 וכיו"ב על הקירות החיצוניים של המבנים.

6.4 תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.4.1 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.

6.4.2 מים

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

6.4.3 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.

6.4.4 כטיחות 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).

6.4.5 קווי תקשורת וחשמל

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

6.4.6 מרחב מוגן / מקלט

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

6.4.7 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.

6.4.8 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.

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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מחיר 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 -160 ק"ו: 110
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 המינימאליים המותרים.

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

אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבם 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.

6.5. הפקעות

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.6. חניה

6.6.1 החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.6.2 החניות ל-7 יחידות הדיור הנוספות יהיו על פי תקן של 1.5 חניות לכל דירה ששטחה פחות מ-120 מ"ר, ותקן של 2 חניות לכל דירה ששטחה מעל 120 מ"ר.

6.6.3 לגבי החניות כאמור בסעיף 6.6.2 - החניות העודפות מעבר לתקן הקבוע בתקנות החניה לא יוצמדו לדירות, והדבר יצוין גם בהיתר הבנייה. חניות אלה ישמשו לאורחי דיירי הבנין.

6.6.4 החניון יכלול חניות נגישות לבעלי מוגבלויות על פי הוראות החוק.

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

6.6.6 בחניון יינטעו עצים בוגרים בקצב של עץ לכל 4 חניות ניצבות. סוג העצים ייקבע בתאום עם מחלקת הגנים בעירייה.

6.7. שימור וניצול מי נגר עילי.

6.7.1 שטחים חדירי מים

לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.
 6.7.2 דרכים וחניות/מגרשי חניה

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

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 הבנין 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 הבנין 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 אינרטי.
- 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 פיתוח המגרש

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

6.9.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.

6.9.3 הפיתוח יכלול שטח מגוון כולל שבילים שלא יפחת מ-30% משטח המגרש.

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

6.9.5 בחניון יינטעו עצים בוגרים בקצב של עץ לכל 4 חניות ניצבות. סוג העצים ייקבע בתיאום עם מחלקת הגנים בעירייה.

6.10 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 הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11 איכות הסביבה

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

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

6.11.2 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.

6.11.3 תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

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

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

6.11.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.11.7 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.

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

6.12. היטל השבחה

6.12.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.12.2 לא ינתן היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לפי היתר בנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	חתימה: חתום אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582	תאריך: 3.06.2012
	תאגיד/שם השותף/מקום חתימה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582	מספר תאגיד: 513201582	
עורך התוכנית	שם: פוציינסקי יורי	חתימה: יורי פוציינסקי אדריכל 45682 ח.פ.	תאריך: 3.06.2012
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	חתימה: חתום אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582	תאריך: 3.06.2012
	תאגיד: עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582	מספר תאגיד: 513201582	
בעל עניין בקרקע	שם: גילץ חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 513201582	חתימה: חתום גילץ חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 513201582	תאריך: 14.06.2012
בעל עניין בקרקע	שם: חתום אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582	מספר תאגיד: 513201582	
בעל עניין בקרקע	שם: חתום אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582	מספר תאגיד: 513201582	
בעל עניין בקרקע	שם: חתום אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582	מספר תאגיד: 513201582	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _ יורי פוצ'ינסקי _____ (שם), מספר זהות ____304294630____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/1061/ט"ו _ ששמה _ **שינוי בינוי והגדלת כמות יח"ד במגרש 246/1 בשכונת עין הים - חדרה** _ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון ____45682____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. רונה ינון - ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ, מהנדסת תנועה Msc
 יעוץ בנושאי הסדרת חניה ותנועה למתחם
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יורי פוצ'ינסקי
אדריכל
מ.ר. 45682

חתימת המצהיר

____03.06.2012____
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _רונה ינון_ (שם), מספר זהות 058444589_,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חד/מק/1061/ט"ו _ ששמה _ **שינוי בינוי והגדלת כמות יח"ד במגרש 246/1 בשכונת עין הים - חדרה** _ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _תנועה_ ויש בידי תעודה מטעם פנקס המהנדסים ואדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____39905
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תנועה _ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הסדרי תנועה וחניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ינון-תכנון יעוץ ומחקר בע"מ
חיוזמה 4, טירת-חברמל
ת.ד. 444/מיקוד 30200
טל. 8569000 פקס. 8569010
נתקבל דואר רשום

חתימת המצהיר

03.06.12
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : __ חד/מק/1061/ט"ו __

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- ☐ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.4.12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית, קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מודד התוכנית

רומשלד 27 א'
ת.ד. 3286 חדרה
טל. 04-6325454

17.6.12

תאריך

חתימה

661
מספר רשיון

שם המודד
מודדי חדרה בע"מ

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יורי פוצ'ינסקי תאריך: 3.06.12 חתימה: _____

יורי פוצ'ינסקי
אדריכל
45682 ר.א.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירות התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: יורי פוצ'ינסקי _ תאריך: 3.06.2012 _ חתימה:

יורי פוצ'ינסקי
אדריכל
45682 .ר.א.

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

יפוי כח בלתי חוזר

אני/ה הח"מ, גילץ חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 520043597, ממנה/ים את עוה"ד יהודה זהבי ו/או יצחק בלאו ו/או יואב זהבי ו/או יובל שץ ו/או אילן פלדמן ו/או עמיחי אשבל ו/או טלי קרטה, להיות לב"כ ו/או מורשינו החוקי לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן או כל חלק מהם: למכור, להעביר, להתחייב למכור, להתחייב להעביר, לשעבד, למשכן, להתחייב לשעבד, להתחייב למשכן, להחכיר, להתחייב להשכיר, להתחייב להחכיר, בתנאים שימצא/ו לנוכח, ל-**עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582 ו/או לפקודתו (להלן: "צד ג'") את הנכס הידוע כחלק מחלקה 246 בגוש 10572 בחדרה ככל שהם בבעלות/חכירתי ו/או יהיו בבעלות/חכירתי, (להלן: "הרכוש").** באופן ותנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/ו לנוכח, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם. למען הסר ספק מובהר כי המונח "הרכוש" ביפוי והרשאה זה כולל הן חלקה נפרדת או מגרש והן חלק מסוים או בלתי מסוים (מושע) כחלקה נפרדת או במגרש נפרד והן חלק מסוים או בלתי מסוים בתוך מספר חלקים נפרדים או במגרש נפרד והן חלק מסוים או בלתי מסוים בתוך מספר חלקים בלתי מחולקים (מושע) בחלקה נפרדת וגם/או כל בית או חלק ממנו וגם/או כל דירה או חלק ממנה וגם/או כל חלק בבית משותף בין שהבית וגם/או הדירה נבנו כבר או שהם עומדים להבנות בעתיד. בתנאים כפי שמורש/נו הנ"ל ימצא/ו לנוכח לפי שקול דעתו/ם המוחלט וכל זה כפוף למשכנתאות וגם/או לשעבודים וגם/או לזכויות של אחרים או חופשי מכל משכנתא, שעבוד או זכות.

1. לקבל בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
2. מדי בפעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
3. למשכן ו/או לשעבד את הרכוש הנ"ל ולרשם הערות אזהרה לטובת צד ג' ו/או לרוכש זכויות מצד ג' ו/או לרוכש זכויות מרוכש זכויות מצד ג' ו/או טובת כל מוסד כספי שיעניק ו/או יעמיד הלוואה לצד ג' ו/או לטובת רוכשי זכויות מצד ג' ו/או מוסד פיננסי שיעניק ו/או יעמיד הלוואה לרוכש זכויות מרוכש זכויות מצד ג' ו/או מוסדות פיננסיים אשר יעמידו להם הלוואה ו/או לטובת צדדים שלישיים אשר ירכשו מהם זכויות. להסכים להעברת זכויות לנהנים ו/או לצדדים שלישיים לרבות רישום הערת אזהרה לטובתם ו/או חתימה על שטרות מכר ו/או על כל מסמך אחר שנדרש לצורך העברת הזכויות.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו, לבטל רישום בית משותף לרשמו בתור בית משותף לתקן רישום בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969. לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנסקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
5. להעביר יפוי כח זה, בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל:

א. להופיע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין ובפני כל מקום אחר, לשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על המטבע הזר וכל משרדים ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמינו ובמקומינו על תעודות, בקשות, הצהרות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ותורים, תכניות, מפות. שטרי מכר, תיקון שטרי מכר (ובכלל זה תיקון השטח), שטרי חכירה, שטרי בטול חכירה ורישום שטרי חכירה חדשים, שטרי תיקון חכירה (ובכלל זה תקון השטח), שטרי שעבודים ובדרך כלל כל תעודה, מסמך או שטר, הדרושים לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה הנוכחי, לרבות שטרי זיקות הנאה.

ב. להסכים לרישום ולבצע כל איחוד וכל הפרדה ו/או חלוקה מחדש ו/או הפרשה לצורכי ציבור, הן המגדילות את שטח הרכוש, והן המקטינות את שטח הרכוש, והן המשאירות את שטח הרכוש בעינו.

טלי קרטה
עו"ד
מ"ר
העתק נאמן ממכר

גילץ חברה להשקעות בע"מ

ג. להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

ד. לחתום ולהגיש תכניות בניה על החלקה הנ"ל. לבצע פעולות תכנון ככל שיידרשו ללא יוצא מן הכלל ביחס לחלקה הנ"ל לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בקשת הקלות ו/או הגשת תוכניות מתאר ו/או בקשת תיקון תכניות מתאר. לרשום הערות אזהרה ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות מאת צד ג' או רוכשי דירות מאת צד ג' או רוכשי דירות מרוכשי דירות מצד ג' או מרוכשי דירות ו/או בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח, ליחד חלקות ו/או חלקות משנה שתוצרנה ברכוש, ליחד דירות, ליחד הערות אזהרה, לבטל הערות אזהרה ולרושמן מחדש.

ה. לעשות כל פעולה וכל מעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על הסכמי שיתוף, בקשות לרישום בפנקס בתים משותפים, שינוי רישום בפנקס בתים משותפים, רשום תקנון מוסכם, לרבות הצמדות, תקון תקנון מוסכם, וכן על שטרות, חוזרים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבוניות, אישורים, קבלות, וחוזים, טרנזאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרוש/ים לבצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח ו/או הרשאה הנוכחי לפי שקול דעתו/ם המוחלט של ב"כ, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכולים לעשותם אילו הייתנו ונוכחים בעצמינו.

7. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, לשכות מירשם המקרקעין לרבות רשם המקרקעין והמפקח על רשום המקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, ועדות לתכנון ובניה, מוסד מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנסקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.

8. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו, לרבות ובעיקר בעניינים רישומיים, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.

9. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתנו /אקבל את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו וזכויות רוכשי דירות מצד ג' עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה יפה גם אחרי פירוק ו/או מינוי כונס נכסים, והוא יחייב גם את הבאים במקומה ו/או בנעליה של החברה.

10. כל מה שיעשה/ו ב"כ ו/או מורשינו הנ"ל או כל שיגרורו/ו מכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייב/בו אותנו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה הנוכחי ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום 10 בחודש 02 שנת 2010

גילץ חברה להשקעות בע"מ

גילץ חברה להשקעות בע"מ

אני עו"ד מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

יובל שץ, עורך דין

מ.ר. 15513

רח' יגאל אלון 96, חל אביב

חתימת עו"ד

10.7.2010
תאריך

ט"ו קדש
מ"ח
מס' 2889
העתק
עו"ד