

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0149294

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

04-09-2014

נתקבל
 תיק מס' _____

תוספת שימוש לבית אבות ברח' הילל יפה - חדרה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

חדרה

תכנית ב.ע. מס'/חד 302-0149294

הועדה המקומית בישיבתה מס' 2013008

מיום: 10.9.14 החליטה להמליץ על
 הפקדת התכנית לנקובה לעיל.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

מנהלס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 302-0149294

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6798

ביום 11.5.14

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המחוזית החליטה ביום:

16.2.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב 8.9.14
 יו"ר הועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 302-0149294

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6884

ביום 21.9.14

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שימוש לבית אבות בשטח האמור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שימוש לבית אבות ברח' הילל יפה - חדרה
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	302-0149294
1.2	שטח התכנית	2.786 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	192453
	קואורדינאטה Y	704700

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

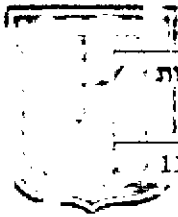
נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הלל יפה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק		117, 122, 124

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

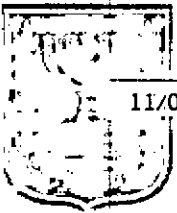
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/1001/חד/מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חד/מק/1001 ג ממשיכות לחול.	4531		12/06/1997
ו/450/חד/מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/מק/450 ו ממשיכות לחול.	4706		01/12/1998
ב/450/חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450/ג.	4018	3674	18/06/1992
ג/450/חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450/ג.	4034	4385	13/08/1992
ה/450/חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450/ה.	4783	4713	11/07/1999
חד/850	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/850.	3407	447	10/12/1987
חד/947	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/947.	4172	1074	02/12/1993
חד/1001	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתוכנית חד/1001 ממשיכות לחול.	4356	695	03/12/1995
חד/765	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חד/765 ממשיכות לחול.	3075	2884	12/07/1984
חד/765/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חד/765 א ממשיכות לחול.	3336	2678	07/07/1986
302-0091553	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית 302-0091553 ממשיכות לחול.	6724		31/12/2013



הערה לטבלה:

(תכנית בנ/ 765 (1) - התכנית משנה את הוראות תכנית בנ/765(1)



2 1 1



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי ממן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שלומי ממן			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	14/05/2013	שלומי ממן		31/08/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			שי חי יזמות והשקעות בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317	04-6230317	shai_hai1@ walla.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		שי חי יזמות והשקעות בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317	04-6230317	shai_hai1@walla.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317	04-6230317	shai_hai1@walla.co m
בעלים			שי חי יזמות והשקעות בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317	04-6230317	shai_hai1@walla.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלומי מנן	117827	גבים אדריכלים	קיסריה	אלון התבור) (1	21	04-6277373	04-6277676	gevim1@gma il.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור		04-6273343		idan_srv@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3114 פארק עסקים קיסריה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שימוש לבית אבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תוספת שימוש לבית אבות, כולל דיור מוגן לסוגיו ובית סיעודי.
ביטול חובת קומת עמודים וצורך בהפרדה בין בית אבות למסחר ולמשרדים.
קו בנין 4 מ' לחזית לקומות עליונות מעל לקומה המסחרית, אשר בה יותר קו בנין 0 למסחר.
איחוד בין שטחי השרות המותרים והקצאתם לצורך השימושים השונים במבנה.
הגדלת תכסית ל 60%.
ביטול שימוש של תחנת תדלוק המאושר בחד/מק/1001ג'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.786

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		29		29	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטחים מתייחסים למע"ר מגורים ומסחר לשימוש מעורב למסחר תעסוקה בית אבות כולל דיור מוגן לסוגיו ובית סיעודי ומגורים יחד		2,893.74	-1,200	4,093.74	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		300	+300		מ"ר	מסחר (מ"ר)
		900	+900		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	393.41	14.12
מע"ר מגורים ומסחר	2,392.92	85.88
סה"כ	2,786.33	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	393.41	14.12
מגורים ומסחר	2,392.92	85.88
סה"כ	2,786.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, חניות, גינון, פיתוח, ותשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר.</p> <p>ב. משרדים באגף נפרד.</p> <p>ג. חנויות למסחר סיטונאי וקמעוני.</p> <p>ד. מסעדות ומזנונים.</p> <p>ה. סוכנויות של חברות מסחריות.</p> <p>ו. בנקים ומשרדים.</p> <p>ז. שירותים רפואיים.</p> <p>ח. בית גיל זהב, בית אבות, כולל דיור מוגן לסוגיו ובית סיעודי.</p> <p>ט. בתי קולנוע, אולמות שמחה, בידור ותרבות.</p> <p>י. מועדונים חברתיים ופרטיים.</p> <p>יא. מערכות תשתית ותחנות טרנספורמציה על או תת קרקעיות.</p> <p>הערה: השימושים המופיעים בסעיפים ט', י' ומסחר סיטונאי לא יותרו במבנים משולבים למסחר ומגורים.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (כו"ר)			גודל מגרש (כו"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי (4) 0	אחורי 6	צידו- שמאלי 4	צידו- ימני 4	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת (3) 8	29	60	2394	(2) 2087.24	(1) 4093.74	2394	1	מגורים (ומסחר)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בתוספת מרפסת מקורה בשטח עד 60 מ"ר לבית אבות.
- (2) שטח ממוייק יקבע עפ"י תכנית מאושרת ע"י פיקוד העורף.
- (3) על פי תכניות מאושרות במקום.
- (4) קו בניין קידמי 4 מ' לקומות אשר מעל לקובות הנוסחר.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

עפ"י הוראות חד/מק/1000 ג' לעניין הוראות בינוי ועיצוב.

6.2 חניה

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. לא תותר גישה לרכב למגרש ולחנייתו במגרש דרך השצ"פ הגובל מדרום.

6.3 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 התחשמלות 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.

מציר 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'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

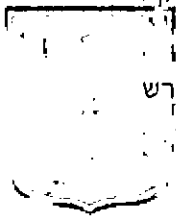
* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

6.3	חשמל
<p>לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



6.4	ניחול מי נגר
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת עצים ועקירתם תותר בכפוף לתנאים להלן:</p>	



<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים עיי גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. 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).</p> <p>1.3. 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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.7</p>
<p>1. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>2. קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח תנועה וחניה ונספח בינוי ועיצוב. הנספחים הנ"ל יציגו את השתלבות המבנה בסביבה האורבנית מבחינת עיצוב ובינוי, פתרונות חניה בתחום המגרש, נגישות ותנועה. היתר הבניה יערך עפ"י ובהתאם לנספחים אלו.</p>	



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	2. הועדה המקומית לא תחליט על אישור היתר הבניה בטרם קבלת חו"ד משרד הבריאות ואיגוד ערים חדרה לאיכה"ס.



6.9	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהכטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הדרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>



6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שי חי יזמות והשקעות בע"מ 513468413 ח.פ.		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שי חי יזמות והשקעות בע"מ 513468413 ח.פ.		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ 514297589 ח.פ.		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	שי חי יזמות והשקעות בע"מ 513468413 ח.פ.		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	גבים אדריכלים שם: שלומי ממן חתימה: גבים אדריכלות ועיצוב טל: 04-6277373		

