

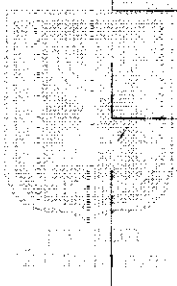
3008535

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
ו.ב.ע - מתן תוקף

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0180315

תוספת יחידות דיור בפינת הרחובות שמעוני ופרנק בחדרה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חדרה  
הפקדת תכנית מס' 302-0180315  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבתה מס' 2013009 ביום 15.10.13  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית חדרה  
אישור תכנית מס' 302-0180315  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבתה מס' 2014009 ביום 6.10.14  
מנהל העיר  
יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 6806  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 20.5.14 מיום

הודעה על אישור תכנית מס' 6939  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 11.12.14 מיום



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להקטין את שטח הדירות ולהגדיל את מספרם מ-20 יח"ד בתכנית המאושרת ל-34 יח"ד, תוך תוספת 4 ק'מות והקטנת תכסית.



משרד  
התכנון והערים



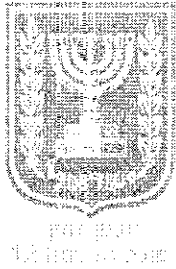
משרד  
התכנון והערים



משרד  
התכנון והערים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תוספת יחידות דיור בפנינת הרחובות שמעוני ופרנק  
בחדרה

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0180315

שטח התכנית 1.2  
1.797 דונם

מהדורות 1.3  
שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

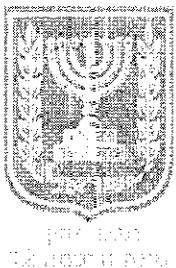


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

191485 קואורדינאטה X

705044 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי' בית"ר הממוקמת לאורך ציר הכניסה הראשי ממחלף גבעת אולגה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	שמעוני דוד	חדרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10054	מוסדר	חלק	193 ✓	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
3/14 - 2	חד / 809 / א

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
חד/450 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450 ג. הוראות תכנית חד/450 ג תחולנה על תכנית זו.	4034	4385	13/08/1992
חד/450 ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/450 ה. הוראות תכנית חד/450 ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713	11/07/1999
חד/809	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/809 ממשיכות לחול.	3585	75	12/10/1988
חד/809 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/809 א ממשיכות לחול.	8585	75	12/10/1988
חד/850	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/850. הוראות תכנית חד/850 תחולנה על תכנית זו.	3407	447	10/12/1987
חד/947	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/947. הוראות תכנית חד/947 תחולנה על תכנית זו.	4172	1074	02/12/1993
חד/מק/450 ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450 ו. הוראות תכנית חד/מק/450 ו תחולנה על תכנית זו.	4706		01/12/1998
חד/מק/450 ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/מק/450 ח. הוראות תכנית חד/מק/450 ח תחולנה על תכנית זו.	5477		05/01/2006

הערה לסבלה:

תכנית חד/890 משנה רק קו בנין לרח' פרנק. כל יתר ההוראות יישארו בתוקפן.

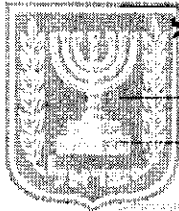
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל טליסה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריאל טליסה			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	01/10/2014	רוברט גל		02/10/2014	ניספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/10/2014	אריאל טליסה		02/10/2014	מצב מאושר	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
	ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ			הרצליה	בזל	3 א	04-6221593	04-6221589	

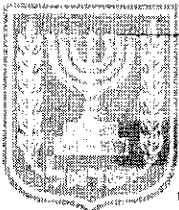
**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ			הרצליה	בזל	3 א	04-6221593	04-6221589	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ			הרצליה	בזל	3 א	04-6221593	04-6221589	

**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	אריאל טליסה	41238		קרית ים	אורן	3 ג	04-8759250	04-8759250	arielta@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	רוברט גל	17958		קרית מוצקין	שד גושן משה	1	04-8703454	04-8253187	g_robert@netvision.net.il

**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**

התכנית מיועדת להקטין את שטח הדירות ולהגדיל את מספרם מ-20 יח"ד בתכנית המאושרת ל-34 יח"ד, תוך תוספת 4 קומות והקטנת תכסית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת 4 קומות לפי סעיף 62 (א) לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

ב. הגדלת מסי יחידות הדיור ל-34 (צפיפות של 19 דירות לדונם) לפי סעיף 62 (א) לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

ג. תוספת שטח של 6% הקלה ועוד 2.5% לקומה נוספת, לפי סעיף 62 (א) לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה. לפי היתר בניה

מיום 11-09-2012, אשר חודש ביום 10-09-2013.

ד. לא תינתן הקלה נוספת באחוזי הבניה והיא תהווה סטייה ניכרת מתכנית.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.797
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אושרה הקלה של 20% בכמות הדירות ל-24 יח"ד (מ-20 יח"ד ל-24 יח"ד)	34		+14	20	יח"ד	מגורים (יח"ד)
התכנית מתמיעה הקלה של 6% ועוד 2.5% לקומה נוספת, ע"פ החלטות הועדה מתאריך 11.09.2012, ומתאריך 10.09.2013, לא תינתן הקלה נוספת באחוזי הבניה והיא תהווה סטייה ניכרת מתכנית.	2,309.14 5		+152.745	2,156.4	מ"ר	מגורים (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

תאי שטח	יעוד	
1931	מגורים ב'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1931	מגורים ב'	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,797.43	מגורים ד'1
100	1,797.43	סה"כ

##### מצב מוצע

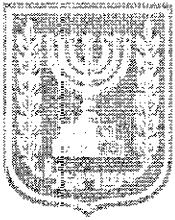
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,797.43	מגורים ב'
100	1,797.43	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכניות מאושרות
4.1.2	הוראות



משרד התכנון והכלכלה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והכלכלה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והכלכלה  
מדינת ישראל

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מגורי כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	אחורי	קדמי
5 (6)	4	5 (5)	4	30	1267.88 (2)	2309.7 (1)	1797.43	1931	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	

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) במסגרת שטחי הבניה נכללים שטחים שאושרו בעבר בחקלות, לפי היתר בניה מיום 11-09-2012, אשר חודש ביום 10-09-2013.

(2) עפ"י חד/450 ח' ללא שינוי.

(3) עפ"י חד/450 ח'.

(4) מספר קומות מבוקש הוא 9 קומות על קומת עמודים.

(5) קדמי לרח' פרנק.

(6) קדמי לרח' דוד שמעוני.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	<p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, עי"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך עי"י מודד מוסמך.</p>

<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. כללי</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>ב. מתקנים טכניים</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. חומרי גמר</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.</p> <p>ד. חזית חמישית</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.</p> <p>כמו כן יותקן קירווי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרווי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>ה. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ו. דודים</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>

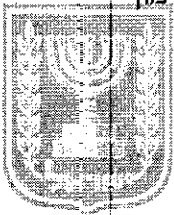
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

ניהול מי נגר	6.4
<p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>- 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.</li> <li>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> </ul> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</li> <li>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> </ul> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



פסולת בניין	6.6
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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 הבניין 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 יכול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין</p>	



6.6	פסולת בניין
	<p>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 שימשו 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>



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להגשת בקשת היתר בניה לועדה המקומית:</p> <p>א. תכנית בנייה פיתוח וגינון לכל שטח התכנית, ללא השטחים הציבוריים המיועדים לכך.</p> <p>ב. תכנית הסדרי תנועה וחניה באישור מחלקת כבישים עיריית חדרה.</p> <p>2. חזות המבנים:</p> <p>א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות מבני המגורים, חומרי הגמר שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות רצונו של מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית, של רוב חלקי המבנה. יותר שימוש של חומרי גמר אחרים לכ-30% משטח החזיתות, עפ"י אישורו של מהנדס העיר.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ג. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין אחת בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למנינהם.</p> <p>ד. הקמת מתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים, וכו') 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 שילובם והסתרתם לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>ה. מסתורי הכביסה ומזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד יתוכננו בתוך גומחה. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.</p> <p>ו. תותר הקמת פרגולות ו/או גגונים בחצרות הפרטיות, בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד. חומרי גמר הפרגולה והגגונים יאושרו ע"י מהנדס העיר. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש את בניית הפרגולות ו/או הגגונים, וכן סוככים יחד עם בניית המבנה/ים.</p> <p>ז. תותר התקנת פרגולה ו/או גגון רעפים במרפסות גג ובמרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש את בניית הפרגולות ו/או גגונים סוככים יחד עם בניית המבנה/ים.</p> <p>ח. תותרנה מרפסות מקורות בבנינים בתחום תכנית זו. יותר קירוי המרפסת בגובה של קומה</p>



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>אחת או בגובה של 2 קומות. שטח המרפסות אלה לא יחשב בשטח הבניה העיקרי המותר אלא בשטח השרות. שטח המרפסת יהיה 10 - 14מ"ר ולא יותר מ-12 מ"ר כפול מספר הדירות המותר.</p> <p>תנאים לטופס 4 חיבור בפועל של המגרש למערכות העירונית, לרבות ביוב מים וחשמל.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של תאגיד המים המקומי (מי חדרה).</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר ע"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. 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</p>	

תשתיות	6.8
<p>שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'                  ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'                  ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'                  ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל                  י. ארון רשת 1 מ'                  יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>	





<b>מקלטים</b>	<b>6.9</b>
לא ינתן כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית המקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	



משרד התכנון והבניה

**7. ביצוע התכנית**

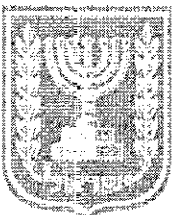
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידית בשלמותה



משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה

**8. חתימות**

<b>שם:</b> ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ מ.פ. 514244086	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם:</b> ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ מ.פ. 514244086	<b>יזם</b>
<b>שם:</b> ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה ל. קלדרון יזמות נדל"ן בע"מ מ.פ. 514244086	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אריאל טליסה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה: אוריאל טליסה מ.ר. 41238	<b>עורך התכנית</b>

