

308-0377937

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0377937

שינוי קוי בנין בחלקה 145, גוש 10102



מחוז **חיפה**
 מרחב תכנון מקומי **פרדס חנה-כרכור**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
 אישור תוכנית מס' 308-0377937
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיבת מס' 2016009 ביום 23/11/16
 מייר הועדה

הועדה המקומית פרדס חנה - כרכור
 הפקדת תכנית מס' 308-0377937
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבת מס' 2016003 מיום 12/4/16
 מייר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 308-0377937
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____ עמוד _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0377937
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7314
 מיום 4/8/16 עמוד 913



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה קוי בנין למבנים קיימים ומוסיפה שמוש למשרדים בקומה א' בחלקה 145 גוש 10102 - רח' האורנים פינת רח' חרובים.
לפי תכנית ג/29, בה מופיע סימון חזית מסחרית בחזית החלקה הוצא היתר לחזית חנויות וקומת המשרדים המוצעת הינה בקומה א'.
בשנת 2002 החליטה ועדת ערר כי תכניות מאוחרות יותר אינן מבטלות את האפשרות לחזית המסחרית מתן ת.29/ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שינוי קוי בנין בחלקה 145, גוש 10102

ומספר התכנית

308-0377937

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.372 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

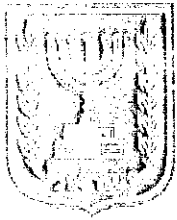
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

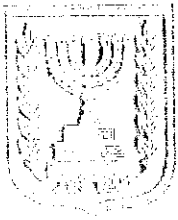
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון וזמן
מונה הדפסה 10



תכנון וזמן
מונה הדפסה 10



תכנון וזמן
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

קואורדינאטה X 197450

קואורדינאטה Y 709165

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 סכומות שבחן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	40	האורנים	פרדס חנה-כרכור
	42	האורנים	פרדס חנה-כרכור
	2	חרובים	פרדס חנה-כרכור
	4	חרובים	פרדס חנה-כרכור

שכונה ליך

1.5.5 גושים חלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	145	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 1. הוראות תכנית ש / 1 תחולנה על תכנית זו.	1324	560	12/1966
ש / 139	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 139 ממשיכות לחול.	2110	1625	08/05/1975
ש / 171	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 171. הוראות תכנית ש / 171 תחולנה על תכנית זו.	2600	930	31/01/1980
ש / 209	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 209. הוראות תכנית ש / 209 תחולנה על תכנית זו.	2661	96	09/1980
ש / 1123 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 1123 א. הוראות תכנית ש / 1123 א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328	04/2005
ש / מק / 383 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / מק / 383 א. הוראות תכנית ש / מק / 383 א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/02/2002
ש / מק / 950 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / מק / 950 א. הוראות תכנית ש / מק / 950 א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002

הערה לטבלה:

ג/29 - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ג/29 ימשיכו לחול. פרסום תוקף ברשומות 19/12/40 י.פ. תכנון זמין מונה הדפסה 1064

1.7 מסמכי התכנית

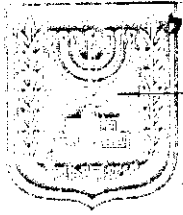
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/05/2016	אסנת אולצוור	30/05/2016	נספח אי - טבלת זכויות מאושרות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	28/12/2015	אסנת אולצוור	29/12/2015	תשריט 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 בפרטיות בעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קומיתי בע"מ	פרדס חנה- כרכור	האורנים	42	04-6378236	04-6378236	

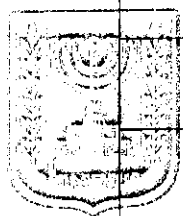


1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קומיתי בע"מ	פרדס חנה- כרכור	האורנים	42	04-6378236	04-6378236	

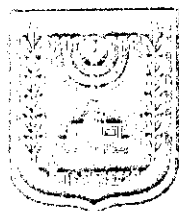
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יואב חפר			פרדס חנה- כרכור	האורנים	42	04-6378236	04-6378236	
בעלים	שלומית חפר			פרדס חנה- כרכור	האורנים	42	04-6378236	04-6378236	
בעלים			קומיתי בע"מ	פרדס חנה- כרכור	האורנים	42	04-6378236	04-6378236	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410		זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	imikgol@zahaynet.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מסדירה קוי בנין למבנים קיימים ומוסיפה שימוש למשרדים בקומה א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי קוי בנין קדמי וצידי למבנה קיים לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).

(ב) תוספת שמוש משרדים בקומה א' לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (11).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.372
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג נתון כמותי	צד	מצב מאושרי	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5		5		4 יחידות לדונם
מגורים (מ"ר)	מ"ר	720	-103	617		שטח עיקרי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	103		103		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+103	103		משרדים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים	חזית מסחרית
מגורים א'	1450		מגורים א'	1450	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,372	100
סה"כ	1,372	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,372.5	100
סה"כ	1,372.5	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים עם חזית מסחרית. בקומה א' יותרו משרדים.
4.1.2	הוראות קווי בנין
א	קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט למבנים קיימים ולגרם מדרגות חיצוני בלבד למשרדים בקומה א'. תוספת בניה או בניה חדשה תהיה לפי קוי בנין מתכנית קודמת.



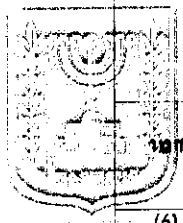
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - [מסומן]

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- ימני				צידי- שמאלי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
								מטח	עיקרי	מטח	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(6) 5		4	(5) 4	4	1	2	8.5 (4)	5	(3)	335 (2)	823 (1)	1372	1450	מגורים א'



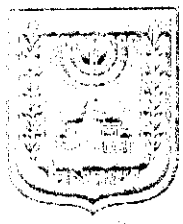
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (א) תכנית זו מוסיפה שימוש למשרדים במסגרת שטחי הבניה המותרים. שימוש מסחרי מתוקף תכנית מאושרות ובמסגרת שטחי הבניה המותרים.
- (ב) השטח לשימוש משרדים ומסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, כולל הקלות שניתן לקבל.
- (ג) התכנית מסדירה את קוי הבנין לפי המצב הקיים בשטח. כל תוספת וכל בניה חדשה יהיו עפ"י התכנית התקפה החלה על השטח.
- (ד) תותר בניית מדרגות מעבר לקו בנין צידי מאושר לקומת המשרדים בלבד. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מצע:

- (1) 60% לפי ש/209. מאחר והתכנית לא משנה את היקפי הבינוי, לא תיפגע הזכות לקבל הקלות שניתן לקבל בעת החיתר.
- (2) 5% מבני עזר לפי ש/209, 25% משטח עיקרי לפי הסבה לתכנית ש/209 ו 12 מ"ר ממייד לכל יח"ד.
- (3) שטח בקונטור הבנין.
- (4) 8.5 מ' לגג משופע, 7 מ' לגג שטוח.
- (5) 4-2.1 מ' למבנים קיימים בלבד כמסומן בתשריט.
- (6) 5-3.6 מ' לפי מבנים קיימים כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

חשמל

כל קווי החשמל המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

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 בניית חניה הוצעה 10 ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- 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'

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.

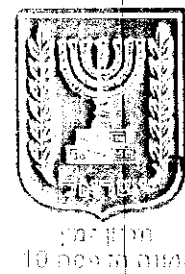
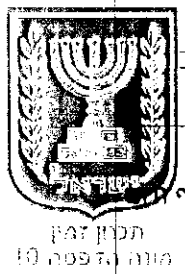
המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור 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

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>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>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתא שטח 1450, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והיה שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p>	<p>6.4</p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>שמירה על שטח בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</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 שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. בכל מקרה, בשלב בקשה להיתר בניה ניתן יהיה לקבל אישור לפי חו"ד פקיד היערות לכרייתה/העתקה של עץ המסומן בתכנית לשימור.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
<p>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 סליק 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</p>	





תכנון ותשתית
מונה הדפסה 10

פסולת בניין

6.6

הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2. בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

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.

תשתיות

6.7

כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

(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.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

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

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

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 הרשות המקומית.

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



תכנון ותשתית
מונה הדפסה 10



תכנון ותשתית
מונה הדפסה 10

6.7	תשתיות
	בתיאום עם בעל התשתית.

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנית זמין
מונה הדפסה 10

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנית זמין
מונה הדפסה 10



תכנית זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: קומיתי בע"מ 512583907	סוג:	תאריך: חתימה: <i>קומיתי בע"מ</i>
--------------------	--	-------------	--

יזם	שם: שם ומספר תאגיד: קומיתי בע"מ 512583907	סוג:	תאריך: חתימה: <i>קומיתי בע"מ</i> COMITY LTD.
------------	--	-------------	---

בעל עניין בקרקע	שם: יואב חפר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>יואב</i>
------------------------	---	----------------------	-------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: שלומית חפר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>שלומית</i>
------------------------	---	----------------------	---------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שם: שם ומספר תאגיד: קומיתי בע"מ 512583907	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>קומיתי בע"מ</i> COMITY LTD.
--	----------------------	---

סדר התכנית	שם: אסנת אולצוור שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: <i>אסנת</i>
-------------------	---	--------------------------	-------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

נספח א' - טבלת זכויות מאושרות

יעוד	מס' חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	אחוזי בניה מירביים משטח המגרש		מס' יחיד	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	גובה מבנה			קוי בנין (מטר)			
			% בניה משטח המגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת	% בניה משטח המגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת			מס. קומות מרתף	מס. קומות מעל לקרקע	גובה מבנה מירבי במ' מעל למפלס הכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחודי	
													עיקרי
מגורים ב'	145	1,368	60%		5	500	1	2		5	4	לי"ר	
			821 מ"ר	292 מ"ר									3 לשביל
			(1)	(2)									

הערות לטבלה:

- (1) 30% בניה בקומה מתוקף תכנית ש/209.
 (2) 25% משטח עיקרי + 7.5 מ"ר ממ"ד + 5% מבני עזר.