

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0345959

שינוי הוראות בניה במתחם חופים

חיפה

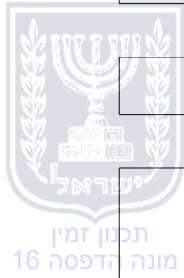
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

00/00/0000

לאשר את התוכנית

11/06/2018

יור'ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ד' וקובעת את סך כל זכויות הבניה לחלקה 5 (תא שטח 105).
התכנית כוללת בתוכה ניווד זכויות בסך 210 מ"ר מחלקה 8 לחלקה 5 שבוצע בעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

שינוי הוראות בניה במתחם חופים

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0345959

מספר התכנית

1.914 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

189406

קואורדינאטה Y

704001

1.5.2 תיאור מקום

חדרה, שכונת חופים, מדרום לשכונת גבעת אולגה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	אדני פז		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12795	מוסדר	חלק	5	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
חד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358	11/05/2014
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
302-0131854	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0131854 ממשיכות לחול.	6756	3823	16/02/2014
חד/ 1061	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1061 ממשיכות לחול.	4635	3124	05/04/1998

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				לאה רובננקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לאה רובננקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	08/06/2017	לאה רובננקו	11/06/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/04/2017	רונה ינון	11/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	24/05/2017	לאה רובננקו	13/03/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אופק חופים בע"מ	חדרה	קומבה	8	04-6222444	04-6222544	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אופק חופים בע"מ	חדרה	קומבה	8	04-6222444	04-6222544	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אופק חופים בע"מ	חדרה	קומבה	8	04-6222444	04-6222544	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**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	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	32	03-6484860		shosh@lru.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד		04-6325454	04-6322072	
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	רונה ינון		ינון- תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569008		yaels@yenon .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

תכנית זו משנה את יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ד' וקובעת את סך כל זכויות הבניה לחלקה 5 (תא שטח 105).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 36 יח"ד ל 8 יח"ד מאושרות כך שיהיו סך הכל 44 יח"ד.

2. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ד' לפי מבא"ת.

3. קביעת סה"כ שטחי בניה.

4. תוספת קומות, כך שיהיו 12 קומות סה"כ.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	105

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,914.88	100
סה"כ	1,914.88	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,914.88	100
סה"כ	1,914.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית, מחסנים פרטיים, חניות לדיירים ושטחים טכנים.	
הוראות	4.1.2
א	בינוי ו/או פיתוח
תותר סגירת קומת עמודים במלואה בשטחי שרות עד 100% משטח הקומה למערכות טכניות, מתקני שרות, מבואה, חדרי מדרגות ומחסנים.	
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
תותר בניה של סך הכל 12 קומות, בנוסף לזה יותרו יציאות לגג ע"פ הוראות תכנית חד/450'. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.	
ג	גגות
ע"פ תכניות מאושרות.	
ד	חניה
מספר מקומות החניה בתחום התכנית לא יפחת מהדרוש על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התקפות ביום מתן היתר הבניה. כל החניות יהיו בתחום המגרש.	
ה	הנחיות מיוחדות
1. 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי וריצוף למטרות גינון (בהתאם להוראות תכנית המתאר חד/2020 סעיף 4.1.2 (א) (5) ג).	
2. כל הוראות התכניות המאושרות ישארו תקפות למעט שינויים שנכללים במפורש בתכנית זו.	
3. תוספת יחידות דיור מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.	
4. בעת הגשת הבקשה להיתר יוגש לאישור הועדה תמהיל דירות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	שרות	עיקרי		
660	(4)	(4)	(4)	(4)	2	12 (3)	22.9	44 (2)	11528 (1)	3828	2640	4400	1914.88	105	מגורים ד'

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) סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת + מעל לכניסה הקובעת + מרפסות.
- (2) תוספת יחידות דיור מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.
- (3) תותר בניה של סך הכל 12 קומות, בנוסף לזה יותרו יציאות לגג ע"פ הוראות תכנית חד/450ה'. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

לפני מתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי על תא שטח שלם כמסומן בתשריט ותאוסר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. תכנית זאת תערך בק.מ. 1:250 ותכלול:

- קביעת בינוי ב-3 ממדים (מיקום ונפח מבנים).
- קביעת שימוש מפורט בכל מבנה לרבות הכנת תמהיל דירות.
- מפלסי קרקע מתוכננים.
- מיקום ומפלס כניסות למבנים.
- עקרונות עיצוב המבנים.
- פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- פתרונות להסתרת כביסה ומעבי מזגנים ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין.
- כל אמצעי ההסתרה של הכביסה והמתקנים ייבנו מחומרים קשיחים שישתלבו בחומרי הגמר של בנין.
- פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת מים ושעוני מים, חדרים מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה.
- הצגת פרטי פיתוח בשטח, כולל גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים.
- הצגת פתרון חניה, לרבות תאורה, הצללה ע"י עצים.
- הצגת עיצוב של גגות כחזית החמישית, בה יפורטו חומרי גמר של הגגות. לא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. בבקשה להיתר הבניה יפורטו מתקנים על הגג כאשר הם משולבים בעיצוב המבנה או מוסתרים בצורה נאותה. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה שלא יפחת מ-1.10 מ' (או הסתרה אחרת) בכל עיצוב דומה לחזית הבנין ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.

*הערה:

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים. מי הגשמים מהגגות של המבנים יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

6.2

עתיקות

גוש זה הינו "שטח עתיקות" המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ועליו יחולו הנוהלים כמפורט להלן:

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כשטח עתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות וההשתרעות של השרידים הקדומים.
- אם יתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/חלקי חלקות נהלי רשות עתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או את חלקו גם לאחר הבדיקה/החפירה.

6.2

עתיקות

זאת במקרה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהם אלא הסכמה עקרונית בלבד.
ה. בדיקות רשות העתיקות יתבצעו על חשבונם של בעלי הקרקע.

6.3

איכות הסביבה

כוחה של ועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, וע"פ המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
תכנון מערכות המיזוג והאוורור ילווה ביעוץ אקוסטי להבטיח של יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.
מיקום המעבים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

6.4

חשמל

א. חדרי טרנספורמציה:
חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול בהם וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. חדרי הטרנספורמציה, בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה, יועברו ע"ש חברת החשמל וירשמו בספרי המקרקעין.
ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם:
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
הערה:
אם באזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על קיימים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת

<p>6.4 חשמל</p> <p>הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. שטחים חדירי מים : לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילוי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.</p> <p>ב. דרכים וחניות/מגרשי חניה : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. יותרו פתרונות הנדסיים לקליטת מי נגר עלילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>ד. בקשה להיתר תותאם לדרישות תמ"א 4/ב/34 לענין שימור וניצול מיטביים של מי נגר העילי בתחום התכנית.</p>	
<p>6.6 הריסות ופינויים</p> <p>מבנים המיועדים להריסה יסומנו ויפנוו כנדרש בחוק כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>א. לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005 וכמורט להלן :</p> <p>א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.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>א.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>ב. חובת גריסה :</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך משל 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי :</p> <p>א.1. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>א.2. בהעדר 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.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שישמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>ה. חומרי חפירה ומילוי</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.</p>	

6.7	פסולת בניין
	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.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	ע"פ תכניות מאושרות.

6.9	תשתיות
	<p>א. מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>ב.1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב.2. היתר איכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים:</p> <p>אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ד. אשפה-אצירה, סילוק ומיחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. מרחב מוגן/מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p> <p>ו. בטיחות אש</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע ההידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי למתן היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר איכלוס (טופס 4).</p>

6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.11	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות התכניות המאושרות ישארו תקפות למעט שינויים שנכללים במפורש בתכנית זו.

6.12	חניה
	<p>מספר מקומות החניה בתחום התכנית לא יפחת מהדרוש על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התקפות ביום מתן היתר הבניה.</p> <p>כל החניות יהיו בתחום המגרש.</p>

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

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

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16