

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0511717

תוספת זכויות בנייה בפינת הרחובות צה"ל- הנשיא- ארלוזורוב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חדרה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/10/2018

לאשר את התוכנית

27/11/2018



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוסיפה יח"ד, קומות ושטחים (עיקריים ושירות) לתוכנית הקיימת (חד/1264) בחלקה 439. בנוסף תוכנית זו מגדילה את שטחי המסחר בחלקה 439. בנוסף תוכנית זו מגדירה זכויות בנייה למגורים בחלקה 440 הסמוכה. תוספת יח"ד: במגרש 439 מ- 108 (132 עפ"י היתר) ל- 142. במגרש 440 מ- 7 ל- 37. סה"כ לשתי החלקות מ- 139 ל- 179. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים: מ- 12,192 מ"ר עיקרי ל- 16,200 מ"ר עיקרי ומ- 3,402 מ"ר שירות ל- 17,210 מ"ר שירות. זאת בכל ייעודי הקרקע. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות (על קרקעיים ותת-קרקעיים) למסחר: מ- 1,545 מ"ר עיקרי ל- 1,700 מ"ר עיקרי ומ- 77 מ"ר שירות ל- 740 מ"ר שירות. תוספת קומות: בבניין הדרומי מ- 7 ל- 9 קומות ברוטו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה בפינת הרחובות צה"ל- הנשיא- ארלוזורוב

מספר התכנית 302-0511717

1.2 שטח התכנית 6.512 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	193478
קואורדינאטה Y	704909

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	ארלוזורוב	1	
חדרה	האשור	1	
חדרה	צה"ל	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10032	מוסדר	חלק	439-440	

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 2020
23/11/2005	573	5461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1264 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 1264
31/01/1991	1192	3840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 808 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 808



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: 250	1		לאה רובננקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			16/04/2018	לאה רובננקו	16/04/2018		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע			13/06/2018	לואיס בר-ניר	13/06/2018		לא
תנועה	מנחה		1	21/10/2018	אבי כהן	21/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		21/10/2018	לאה רובננקו	21/10/2018		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



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			יניב בל החזקות יזמות ובניה בע"מ	חדרה	מלחמת ששת הימים	10	04-6324240	04-6213701	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

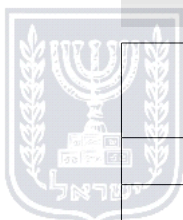
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יניב בל החזקות יזמות ובניה בע"מ	חדרה	מלחמת ששת הימים	10	04-6324240	04-6213701	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הלל הלבץ			חדרה	סמילנסקי	13	04-6333227		
בעלים		רות הלבץ			חדרה	סמילנסקי	13	04-6333227		
בעלים				יניב בל החזקות יזמות ובניה בע"מ	חדרה	מלחמת ששת הימים	10	04-6324240	04-6213701	
חוכר		שמואל ויסבלך			חדרה	האשור	1	050-7424211		
חוכר		אמנון ליסובסקי			מכמרת	שלדג	5	050-7841283		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה רובננקו		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		ella@lru.co.il
	יועץ סביבתי	לואיס בר-ניר		אורבניקס - תכנון, כלכלה וסביבה	רמת גן	זיבוטינסקי	1	03-6102840	03-7526182	louis@barnir. co.il
	יועץ תחבורה	אבי כהן		נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד	(1)		04-6350367	04-6350502	nimrod1@ccc .net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1105.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 זכויות בניה ויחידות דיור לטובת פרויקט בן 179 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף כולל של 17,900 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 17,950 מ"ר שטחי שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד. במגרש 439 מ- 108 (132 עפ"י היתר) ל- 142. במגרש 440 מ- 7 ל- 37. סה"כ לשתי החלקות מ- 139 ל- 179.
2. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים. מ- 12,192 מ"ר עיקרי ל- 16,200 מ"ר עיקרי ומ- 3,402 מ"ר שירות ל- 17,210 מ"ר שירות. זאת בכל ייעודי הקרקע.
3. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות (על קרקעיים ותת-קרקעיים) למסחר. מ- 1,545 מ"ר עיקרי ל- 1,700 מ"ר עיקרי ומ- 77 מ"ר שירות ל- 740 מ"ר שירות.
4. תוספת קומות בבניין הדרומי מ- 7 ל- 9 קומות ברוטו.



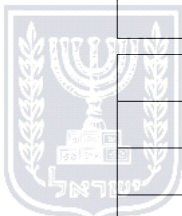
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	2	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2
מגורים ומסחר	1	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
		חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	מגורים ג'	2
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.16	1,703.67	מגורים ב'
73.84	4,808.16	מגורים מסחר ותעסוקה
100	6,511.83	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.16	1,703.51	מגורים ג'
73.84	4,808.16	מגורים ומסחר
100	6,511.67	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסנים, חדרים טכניים, לובי, מדרגות, מעליות, ממ"דים, חניות, שימושים לרווחת הדיירים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות. 2. הבנייה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. 3. מתקני מיזוג אוויר, אנטנות, מתקני חימום, מכלי מים ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו בצורה אינטגרלית בתכנון הבניין בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. 4. 20% מהדירות במגרש יהיו קטנות בהתאם לתקנות. 5. קומה טכנית חלקית: תותר קומה טכנית חלקית גבוהה בנסיגה ובתכסית של מקסימום 50% משטח הקומה שתחתיה. הקומה הטכנית תכלול חדר יציאה לגג לשימושים טכניים. 6. יישמר השטח הפתוח בתחום המגרש מעל מרתף החניה, כמסומן בנספח הבינוי של תכנית זו. השטח הפתוח המשותף במתחם התכנית יהיה נגיש ופתוח לכל המגרשים בתחום התכנית. 7. קומה טכנית חלקית - תותר קומה טכנית חלקית גבוהה בנסיגה ובתכסית של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. הקומה הטכנית תכלול חדר יציאה לגג לשימושים טכניים.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגרש 440 ייועד למגורים בלבד. 2. יותרו דירות גן. 3. יותרו מחסנים בקומות החניון בתת-הקרקע בלבד. 4. קווי הבניין כמפורט בתשריט. 5. גובה ה- 0.0 עפ"י המצוין בנספח הבינוי. שינוי בגובה ה- 0.0 של עד 0.80 מ' מהמפורט בנספח הפיתוח יאושר בבקשה להיתר הבנייה ע"י הרשות המקומית. 6. הגובה המינימלי של אדמת המילוי על תקרת החנייה יהיה: 20 ס"מ בשטח מרוצף, 50 ס"מ בשטח מגונן ו- 1.3 מ' במקומות בהם ינטעו עצים.
ג	<p>דרכים וחניות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר יציאה בלבד מהחנייה התת-קרקעית לרחוב האשור. 2. שאר הכניסות והיציאות לחנייה התת-קרקעית מרחוב ארלוזורוב בלבד דרך מגרש 439. 3. החנייה בהתאם לתקן התקף ולהנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 4. יותר חניון בקו בניין 0. הטיפול במי הנגר יתבצע בעזרת מתקנים טכניים להחדרת המים. 5. לא תותר חנייה עילית - כל החנייה בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר, משרדים, שימושים ציבוריים, מחסנים, חדרים טכניים, לובי, מדרגות, מעליות, ממ"דים, חניות, שימושים לרווחת הדיירים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות

4.2	מגורים ומסחר
	<p>1. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות.</p> <p>2. הבנייה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. מתקני מיזוג אויר, אנטנות, מתקני חימום, מכלי מים, ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו בצורה אינטגרלית בתכנון הבניין בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. קומה טכנית חלקית: תותר קומה טכנית חלקית גבוהה בנסיגה ובתכסית של מקסימום 50% משטח הקומה שתחתיה. הקומה הטכנית תכלול חדר יציאה לגג לשימושים טכניים.</p> <p>5. לפחות 50% מהחזית המסחרית יהיה בפתחים שקופים.</p> <p>6. השטח הפתוח המשותף במתחם התוכנית יהיה נגיש ופתוח לכל המגרשים בתחום התוכנית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. בחזית רחוב הרצל, הנשיא וארלוזורוב תבנה חזית מסחרית בכוון הרחוב כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. על-מנת לאפשר מעבר נוח להולכי הרגל קו הבניין של החזית המסחרית יוגדר בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. מעל החזית המסחרית יוקם גגון קל בגובה של לא פחות מ- 3 מ' מגובה פני הקרקע. תותר בליטה של עד 1.5 מ' של הגגון בגבול המגרש. לא יותר גגון מעל רחבת הכיבוי.</p> <p>מבואה:</p> <p>1. יש להפריד בין מבואת המסחר לבין מבואת המגורים.</p> <p>2. גובה קומת המבואה לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.</p> <p>הפרדות בין מגורים לשאר השימושים:</p> <p>1. השטח המסחרי וכל שאר השימושים, למעט מגורים, ימוקמו מתחת למבנה המגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מקומות החניה, הכניסות והיציאות והמתקנים לסילוק האשפה יהיו נפרדים למגורים וליתר השימושים.</p> <p>3. תותר קומת ביניים בחלל שבין מפלס הרחוב והמגורים.</p> <p>מגורים:</p> <p>1. יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>פיתוח וכללי:</p> <p>1. הגובה המינימלי של אדמת המילוי על תקרת החנייה יהיה: 20 ס"מ בשטח מרוצף, 50 ס"מ בשטח מגוון ו- 1.3 מ' במקומות בהם ינטעו עצים.</p> <p>2. גבהי ה- 0.0 עפ"י המצוין בנספח הבינוי. שינוי בגובה 0.0 של עד 0.80 מ' מהמפורט בנספח הפיתוח יאושר בבקשה להיתר הבנייה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>3. קווי הבניין כמפורט בתשריט.</p> <p>4. יותרו מחסנים בקומת החניון בתת הקרקע בלבד.</p>
ג	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. הכניסות והיציאות לחנייה התת-קרקעית מרחוב ארלוזורוב דרך מגרש 439. תותר יציאה נוספת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מגורים ומסחר	4.2
<p>מהחניון לכוון רחוב האשור.</p> <p>2. תקן החנייה בהתאם לתקן התקף וההנחיות המרחביות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. יותר חניון בקו בניין 0. הטיפול במי הנגר יתבצע בעזרת מתקנים טכניים להחדרת המים.</p> <p>4. לא תותר חניה עילית. כל החניה בתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית ובתחום המגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 33	21.7	(1) 37	40	8200	3400		1300	3500	1704	2		מגורים ג'
3 (6)	3 (5)	5 (4)	2	8 (3)	(2) 54	29.5	142	55	25200	7750		(8) 4760	12700	4808	1	מגורים	מגורים ומסחר
5	5	(10) 5	2	(9) 15	0				2440	700	1100	40	600	4808	1	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
500	5 (7)	2		מגורים ג'
1800	5	1	מגורים	מגורים ומסחר
	1	1	מסחר	מגורים ומסחר

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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:

מפלט הכניסה הקובעת הינו מפלט המדרכה ברחוב ארלוזורוב.

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים לשירות.

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 90 מ"ר.

יישמר השטח הפתוח בתחום המגרש מעל מרתף החניה, כמסומן בנספח הבינוי של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בהתאם לתקנות.

(2) גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה. עזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים לא יעלו על גובה של 72 מ' מפני השטח או 89 מ' מפני הים.

(3) לא כולל קומת גג טכנית חלקית בתכנית של עד 50% מתכנית הקומה שמתחתיה.

(4) לכוון רחוב האשור.

(5) לכוון מערב.

(6) לכוון צפון.

(7) לכוון רחוב ארלוזורוב.

(8) מתוכם 10 מ"ר חדר יציאה לגג לקומה טכנית חלקית.

(9) 15 קומות ברוטו בבנין המערבי, 9 קומות ברוטו בבנין הדרומי ו- 7 קומות ברוטו בבנין הצפוני, לא כולל קומת גג טכנית חלקית בתכנית של עד 50% מתכנית הקומה שמתחתיה.

(10) לכוון מזרח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
	<p>כוחה של הועדה המקומית יהיה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין 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.</p> <p>כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל ועל-פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</p> <p>תכנון מערכות המיזוג והאוורור ילווה ביעוץ אקוסטי להבטיח שלא יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של מזגנים.</p> <p>מיקום המעבים יצוין בתוכנית שתוגש לקבלת היתר הבניה.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. חדרי טרנספורמציה:</p> <p>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, שבביל 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.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם:</p> <p>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.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'</p> <p>הערה:</p> <p>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.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>

<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ב. לא תותר חניה עילית, כל החניה בתחום התכנית תהיה תת- קרקעית.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>א. היות והמרתף ייבנה בהיקף המגרש כולו יותרו פתרונות הנדסיים לקליטת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34, זאת כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילוי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. ב. הבקשה להיתר תותאם לדרישות תמ"א 4/ב/34 לענין שימור וניצול מיטביים של מי נגר העילוי בתחום התכנית.</p>	
<p>6.5 פסולת בניין</p>	<p>6.5</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: א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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. ב. חובת גריסה: היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך משל 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי: ג.1. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ג.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 אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שישמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות. ה. חומרי חפירה ומילוי אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ע"י 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.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>ציפוי הבניין יהיה בחומר קשיח בתאום עם מהנדס העיר.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>הבקשה להיתר הבנייה תכלול טיפול במיזוג האוויר, פיתוח שבילי הגישה והחנייה, תאורה ושילוט החנייה, זאת בנוסף לדרישות מחלקת הרישוי בעת הגשת הבקשה להיתר. תנאי להיתר בנייה לשימוש מסחרי יהיה תיאום ואישור התוכנית עם איגוד ערים. תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים החורגים לתחום הדרך והמסומנים להריסה, כולל הטיפול בתשתיות הגובלות במגרש והסדר החיבור לדרך העירונית בתוכנית מתואמת עם העירייה בתכנון וביצוע באחריות מלאה של הקבלן. הנחיות לסימון עגורנים יהיו לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י 5139 ובאישור משרד הביטחון. במידה ונדרש לחרוג מהגובה לפי הוראות טבלה 5 או מגבולות התכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעה למשרד הביטחון. לאחר סיום העבודות תשלח הודעת פרוק למשרד הביטחון.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. מערכת הניקוז תתחבר למערכת העירונית. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ב. ביוב: 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. 2. היתר איכלוס (טופס 4) לבנין יינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ג. מים: אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. ד. 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. ה. מרחב מוגן/מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף. ו. בטיחות אש קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי למתן היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר איכלוס (טופס 4).</p>	



זיקת הנאה	6.8
<p>לצורך מעבר כלי רכב בחניון התת-קרקעי ממגרש 439 ל- 440 תותר זיקת הנאה למעבר לכלי רכב בחניון התת-קרקעי.</p>	
היטל השבחה	6.9
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40