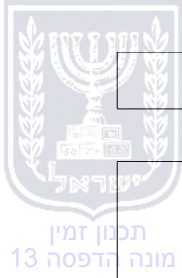


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0423871

הגדלת זכויות בניה - אנה לוטן - אור עקיבא



מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/01/2019

להפקיד את התכנית

09/09/2019

י"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

התכנית, ששטחה כ-2.5 דונם, מצויה במפגש הרחובות הזית והאילן באזה"ת בצפון אור עקיבא. התכנית חלה בשטח בו מבנה תעשייה קיים ומציעה הרחבה של זכויות הבניה ל-4,233 מ"ר שטחים עיקריים (170% ו-300 מ"ר (12%) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו-1,250(מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת.

התכנית מציעה הגדלה של מספר הקומות ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת לכניסה. בנוסף מגדירה התכנית שימושים למבנים לתעשייה, מלאכה ומתקני שרות, משרדים, מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה - אנה לוטן - אור עקיבא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
353-0423871	מספר התכנית	
2.490 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	192990
קואורדינאטה Y	713625

1.5.2 תיאור מקום

המגרש פינתי ממוקם ברביע הדרום מזרחי של צומת רחובות הזית-האילן באזורית צפוני אור עקיבא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		האילן	אור עקיבא

אזורית צפוני אור עקיבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10200	מוסדר	חלק		5
10618	מוסדר	חלק		9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/2016	4785	7238	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0258822. הוראות תכנית 353-0258822 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0258822
28/07/1994	4510	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/490/א בת ממשיכות לחול.	שינוי	ש/490/א בת
30/04/1992	2959	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/490/בת ממשיכות לחול.	שינוי	ש/490/בת



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רובינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רובינשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 50 12/02/2019	אליעזר רובינשטיין	01/05/2016	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 33 10/06/2019	אליעזר רובינשטיין	10/06/2019	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא		09: 58 08/08/2019	תמים יאסין	27/11/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 49 12/02/2019	אליעזר רובינשטיין	01/05/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			אנה לוטן בע"מ	אור עקיבא	(1)		04-6295000	04-6261795	oded@anna lotan.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 166.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אנה לוטן בע"מ	אור עקיבא	(1)		04-6295000	04-6261795	oded@annalotan.co m

(1) כתובת: ת.ד 166.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רובינשטיין		אר-אלי רובינשטיין ארכיטקטים	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590	04-8200782	arc.eli.studio @gmail.com
	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	השושנים (1)	11	04-6013680	04-6013680	kamsurv@ah av.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	תמים יאסין	46005		עראבה	(2)		04-6745752		tameam@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

(1) כתובת: ת.ד 4306.

(2) כתובת: ת.ד 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

1. תוספת זכויות בניה.
2. תוספת קומות.
3. הגדרת שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. הרחבה של זכויות הבניה ל-4,233 מ"ר שטחים עיקריים (170%) ו-300 מ"ר (12%) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו-1,250 (מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת.
2. תוספת קומות ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת לכניסה.
3. הגדרת שימושים למבנים לתעשייה, מלאכה ומתקני שרות, משרדים, מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתעשייה ומלאכה	2,490	100
סה"כ	2,490	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	2,489.74	100
סה"כ	2,489.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



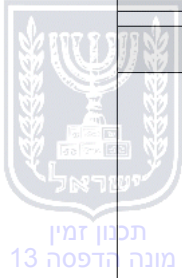
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. שימושים מותרים:</p> <p>א. מבנים לתעשייה, מלאכה, משרדים, אחסנה וחניה.</p> <p>ב. דרכים פנימיות, שבילי גישה וחניות.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>2. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות הבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי בתכנית זו:</p> <p>2. קווי בנין כמסומן בתשריט תכנית זו.</p> <p>3. החצר התפעולית תהיה בחלקו האחורי של המגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי יתווסף תדריך מילולי שיתייחס גם לבינוי ועיצוב המרחב העירוני הציבורי, הרחוב והמגרש, כדי להבטיח איכות עירונית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4	4	4	1	5	50	(2) 1250		(1) 300	4233	2490	1	תעסוקה	תעסוקה

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) לממ"קים, ח.מדרגות ומעברים.

(2) מרתף לצרכי חניה ואחסנה בקונטור קומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	<p>1. לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה 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 ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2. במסגרת תכנית הבינוי יתווסף תדריך מילולי שיתייחס גם לבינוי ועיצוב המרחב העירוני הציבורי, הרחוב והמגרש, כדי להבטיח איכות עירונית.</p>
6.2	עתיקות
	<p>א. גבול התכנית נמצא בתחום עתיקות מוכרז, כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.3	דרכים וחניות
	<p>לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ומספרן ע"פ תקן החניה התקף בעת אישור התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>א. איכות אוויר</p> <p>- לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.</p> <p>- יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>- לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.</p> <p>- במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p>

ב. שפכים

- איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה.

- השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של המגרש.

ג. ריח

- לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

ד. רעש

- מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

- לא תותר פעילות מרעישה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.

- אולמות שמחה יהיו במבנה סגור.

ה. חומרים מסוכנים

- ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים

התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים.

ו. ניקוז ומי נגר עילי

ו.1. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ו.2. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.

ו.3. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז יבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.

ז.1. להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים,

להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוו"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיוזג אויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.



ז.2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות


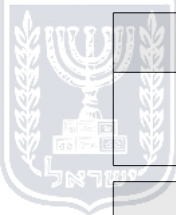

הסביבה לחו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיתר ובהתייחס למידע המופיע באחד מתתי הסעיפים המפורטים בסעיף 6.4.

ז.3. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.

ח. פסולת



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>- היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>ט. מיכלי גז ודלק</p> <p>- יותרו מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>- מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים בטבלה המצורפת בנספח החשמל, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט בטבלה, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>* ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'.</p> <p>* ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'.</p> <p>* בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.</p> <p>* בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ'.</p> <p>* בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ'.</p> <p>* מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'.</p> <p>* מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'.</p> <p>* 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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 עבודות 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>

	<p>6.6 ביוב</p> <p>סילוק שפכים מהמבנים יעשה למערכת הביבים הציבורית שתבוצע ע"י היזם. תכנית לניל תאושר מראש ע"י מהנדס הועדה המקומית או מהנדס העיר. השפכים ממערכת הביבים הציבוריים שאליה יחוברו המבנים, יועברו למערכת האיזורית המתחברת למתקני הטיפול בחדרה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - שטחים אלו יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות מי גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.9 פסולת בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. <ol style="list-style-type: none"> 3. חציבה ומילוי <ol style="list-style-type: none"> 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 בהעדר איזון - <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>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.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.11</p>
<p>התקנת האמצעים הנדרשים שנדרשו ע"פ חוה"ד הסביבתית שהוגשה בשלב ההיתר למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין זה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. אישור תכנית בנייה לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה במגרש. 2. הבטחת ביצוע תשתיות. 3. חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה. 4. אישור תשריט לצרכי רישום. 5. צרוף חוות דעת סביבתית ואקוסטית וקבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>- 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.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון 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 הידרנטים 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>ב. 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 קווי 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.</p>	

6.13

תשתיות

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.14

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

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13