

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

פני שר הפנים
מחוז מרכז
2.02.2012
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הצ/4-1/365

שם תוכנית: חלקה 31, הגדלת צפיפות

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: שרונים
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 31 נמצאת בשכונת מגורים בקדימה המוגדרת ברובה כמגורים א' ומגורים א' מיוחד. בהתאם למגמת הגדלת הצפיפות ב-ת.מ.מ. 21/3, מוצעת הוספת יחידות דיור. המבנים הקיימים בתאי שטח 100-101 מצויים בהיתר. קווי הבנייה שלהם תואמים את התכנית בתוקף הצ/4/139 ונוצרו כתוצאה מהפקעות בה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חלקה 31, הגדלת צפיפות	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	הצ/4-1/365	
1.2	שטח התוכנית	4.01 ד'	
1.3	מהדורות	שלב • תוקף מספר מהדורה בשלב 1.0 תאריך עדכון המהדורה 2.10.11	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי • היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • סוג איחוד וחלוקה • איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית. • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא 	יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
		קואורדינטה X	192069.912
		קואורדינטה Y	687424.748
1.5.2	תיאור מקום	פינת הרחובות הרב אלקלעי, חרמון ואדום	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קדימה-צורן
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות השרון קדימה-צורן
		יישוב	לי"ר
		שכונה	החרמון
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8037	מוסדר	חלק מהגוש	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
---	---

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/1-4/139	4060, 4031, 4030, 2444, 2443, 2303, 2302

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.6.2005	5406		כפיפות	הצ/מק/1-4/ — 130
10.7.2003	5205		כפיפות	הצ/1-4/130ג—
23.1.2003		הוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין	שינוי	הצ/1-4/139
29.8.1999	4799		כפיפות	הצ/1-4/100א
23.3.1995	4292		שינוי	הצ/1-4/14—
30.3.1989	3643		כפיפות	הצ/1-4/200—
17.2.1987			כפיפות	הצ/1-4/0א—
31.1.1983	2888		שינוי	הצ/130/32—
20.2.1975	2092		שינוי	הצ/130—

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל	21.4.10	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אסבאן שמעון M.S.C	26.1.10	ל"ר	7	ל"ר	ל"ר	נספחי הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מ.ר. 86889 4712	26.1.10	ל"ר	2	ל"ר	מחייב	טבלאות הקצאה
	ועדה מחוזית		21.4.10	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		21.4.10	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	מהנדס גילאל מנסור	17.6.10	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקתי	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8037/31	לייר	לייר	054-7695911	לייר	הרב אלקלעי 12 קדימה	לייר	רשות מקומית	לייר	7492026	עמי סלע	לייר
	לייר	לייר	09-8990121	לייר	הרב אלקלעי 14 קדימה	לייר	רשות מקומית	לייר	4637593 6550876	מוהבן פנחס מוהבן אסתר	לייר

(Handwritten signatures and notes)

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	לייר	לייר	054-7695911	הרב אלקלעי 12 קדימה	לייר	רשות מקומית	מקומית	לייר	7492026	עמי סלע	לייר
לייר	לייר	09-8990121	09-8990121	הרב אלקלעי 14 קדימה	לייר	רשות מקומית	לייר	לייר	4637593 6550876	מוהבן פנחס מוהבן אסתר	לייר
לייר	לייר	לייר	09-8902929	09-8902900	רחוב הרצל, קדימה	רשות מקומית	קדימה-צורן	מועצה מקומית קדימה-צורן	לייר	לייר	לייר

(Handwritten signatures and notes)

1.8.3 בעלי הזכויות בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לייר	לייר	054-7695911	לייר	הרב אלקלעי 12 קדימה	לייר	רשות מקומית	רשות מקומית	7492026	עמי סלע	לייר	בעלים
לייר	לייר	לייר	09-8990121	הרב אלקלעי 14 קדימה	לייר	רשות מקומית	לייר	4637593 6550876	מוהבן פנחס מוהבן אסתר	לייר	בעלים
לייר	לייר	לייר	09-8902929	09-8902900	רחוב הרצל, קדימה	רשות מקומית	קדימה-צורן	לייר	לייר	לייר	בעלים

(Handwritten signatures and notes)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
לייר	09-962059	לייר	09-7967258	רח' הדקל 54, תל-מונד 40600; מיקוד: 40600	לייר	רשות מקומית	רשות מקומית	86889 4712-1	5197788	שמעון אסבאן (ג.א.ש. אדרכלים)	אדרכל Ms.c	עורך ראשי
לייר	09-624674	לייר	09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה	לייר	רשות מקומית	רשות מקומית	700	056499239	ירון לזר	מועד מוסמך וקרטוגרף	מועד
לייר	09-7939455	לייר	09-7936637	טירה-המשולש מיקוד 4444 ת.ד 44915	לייר	רשות מקומית	רשות מקומית	23534	052566171	גילאל מנסור	מהנדס תנועה	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה + תוספת יח"ד + זכויות בנייה + קביעת קווי בניין + הנחיות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. אחוד וחלוקה בחלק מתחום החלקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. הגדלת מספר היחידות מ-5 ל-12.
3. קביעת קווי בניין, זכויות והוראות בניה + הוראות בינוי.
4. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.01
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1720		720+	1000	מ"ר	מגורים
	12		7+	5	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100-105	מגורים א'
		200	מבנים ומוסדות ציבור
		300-301	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
69.08%	2770	1950	מגורים א'
14.71%	590	820	מגורים א' מיוחד
16.21%	650	590	מבנים ומוסדות ציבור
		650	דרך מאושרת
100%	4010	4010	סה"כ שטח התכנית



Handwritten signature and notes:
 גרסא
 אר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים + שטחי שירות למגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. זכויות הבנייה ע"פ טבלת הזכויות בתכנית זו</p> <p>ב. בתאי שטח 102, 104 זכות מעבר לתאים 103, 105.</p> <p>מחצית מזכות המעבר משויך לתא שטח 102 ומחצית לתא שטח 104.</p> <p>ג. בתאי שטח 102-103 כיחידה אחת וכן בתאי שטח 104-105 כיחידה אחת יוגש היתר בניה אחד לכל יחידת תכנון.</p> <p>ד. קו הבניה בין תאי שטח 102-103, 104-105 ו-100-101 יהיה 0 וכמצוין בתוכנית הבינוי המנחה.</p> <p>ה. עם הריסת המבנים ובנייה מחדש בתאי שטח 100 ו-101 יחייב קו הבניה המצוין בתוכנית זו. עד למימוש הוראות תוכנית זו יהיה קו הבניה בהתאם לקיים והמצוין בתשריט התוכנית.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בתא שטח 101 הריסת המיבנים המוצבים על החניה בהתאם לתוכנית הבינוי.</p> <p>ז. במקרה של הוספת זכויות למבנה קיים - מתן היתר בנייה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה</p> <p>2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p>
ב.	<p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.</p>
ג.	<p>א. בתאי שטח 100-101 גובה הבניה 2 קומות ולא יותר מ-8.5 מ' לגג רעפים ו-7.5 מ' לגג בטון.</p> <p>בתאי שטח 102-105 גובה הבניה לא יעלה על 11.0 מטרים ויותר חדרים על הגג בהתאם לטבלת הזכויות.</p> <p>ב. תכנית קומה א לא תעלה על 70% מקומת הקרקע.</p> <p>ג. קו בניה לקומה א בחזית הרחוב יהיה בנסיגה של 1.0 מטר לפחות מקו הבניה לקומת הקרקע.</p> <p>ד. דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p>

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	כמוגדר בתכנית הצ/4-1/139
4.2.2	הוראות
ב.	כמוגדר בתכנית הצ/4-1/139

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	כמוגדר בתכנית הצ/4-1/139
4.3.2	הוראות
ב.	כמוגדר בתכנית הצ/4-1/139

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נ"ס)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
אזורי																					
כמצויין בתשריט בתשריט	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	5.0 מ'	1	2	8.5 מ' מגובה 0.0 עד שיא גג הרעפים 7.5 או בגג מי בטון	30%	3.07/3.03	2	64.6% / 63.63%	210 מ"ר + מרתף + ממו"ד ⁽²⁾ ליח"ד	מרתף ע"פ הצ/4-1/100 ⁽¹⁾	---	30 מ"ר שירות + ממו"ד לכל יח"ד	---	מרתף ע"פ הצ/4-1/100 ⁽¹⁾	---	170 מ"ר ליח"ד	650/660 או ע"פ המסומן בתשריטי	100-101	
כמצויין בתשריט בתשריט	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	5.0 מ'	1	2	11.0 מ' מגובה 0.0 עד שיא גג הרעפים 9.5 או בגג מי בטון	50%	5.88/5.12	2	85.88% / 74.8%	136 מ"ר + מרתף + ממו"ד ⁽²⁾ ליח"ד בקומת ליח"ד	מרתף ע"פ הצ/4-1/100 ⁽¹⁾	---	6 מ"ר שירות + ממו"ד + פרטי + ממו"ד + מ"ר	---	מרתף ע"פ הצ/4-1/100 ⁽¹⁾	---	120 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע ו- 140 מ"ר ליח"ד בקומה א' כולל חדרים על הגג.	340/390	102-105	מגורים א'

139 /1-4/1-4 קיימת עיבוד ע"פ תכנית קיימת הצ/4-1/139

* בעת הוצאת היתר בניה שטחים שאינם משמשים כשטח שירות על פי תקנות התכנון והבנייה יחושבו כשטח עיקרי.
 (1) המרתף : יעודו יהא בהתאם לתקנת התכנון והבנייה (היתר שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובחיתכים תשי"ג-1992) שטחי שירות עפ"י תקנות הבנייה כוללים : שטח לבטוח וביטוחות, מקלט, ממ"ד. שטח למע' טכניות כגון : מוזוג, הסקה. שטח לאחסנה כגון : מחסן לכלי גינון, מזווה, ספרים וכדו'. שטח חניה.
 (2) שטח ממ"ד ייקבע ע"פ התקנות

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה -

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.2 דרכים וחניות

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ליחיד אשר שטחה עולה על 120 מ"ר יש לקחת בחשבון תקן חניה של 2 מקומות חניה.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד, במסגרת ההיתר.
- ד. תנאי להיתר בניה - ביצוע הסדרי התנועה (הכוללים חניית אורחים) המוצעים ברחוב חרמון.
- ה. תנאי להיתר בניה בתא שטח 101 הריסת המיבנים המוצבים על החניה בהתאם לתוכנית הבינוי.

6.3 הוראות בנושא חשמל

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים *, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

<p>* תותר סלילת כבישים, חניות, שתילה, ומיבנים יבילים לשהות קצרה בתיאום ובאישור חברת החשמל.</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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
--

6.4 היטל השבחה

<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.5 חלוקה ורישום

<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתקנון זה.</p>

6.6 חומרי חפירה ומילוי

<p>תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>
--

6.7 מתקני תקשורת

<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
--

6.8 סטייה ניכרת

<p>כל תוספת קומות / תוספת גובה מעל 50 ס"מ בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>
--

6.9 בינוי ועיצוב אדריכלי

- א. עם הגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 105-102 תוגש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מעברים, חניות, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, יחסים בין המיבנים, יחסים בין המיבנים לרחוב, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרשות/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.12 פיתוח תשתית

- א. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ב. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים

6.13 קולטי שמש על הגג

הדרישה והפתרון התכנוני למערכת סולרית טעון אישור מהנדס העיר.

6.14 שירותי כבאות

בסמכות הועדה המקומית לדרוש התאמה לדרישות כיבוי אש ו/או אישור רשות הכבאות.

6.15. הוצאות התכנית

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.

6.16. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים/תוספות שנבנו ללא היתר.

6.17. תנאים להגשת בקשה להיתר

- א. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.
- ב. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

6.18. תנאים להיתרי בניה

- א. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובהתאם לשימושי הקרקע המאושרים.
- ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.
- ד. הבקשה להיתר תהיה תואמת את הוראות תכנית זו ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.
- ה. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ו. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ז. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- ח. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- ט. בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה – הריסת המבנה/גדר בתחום הבקשה להיתר.
- י. תנאי להיתר בניה בתא שטח 101 הריסת המיבנים המוצבים על החניה בהתאם לתוכנית הבינוי.
- יא. ביצוע הסדרי התנועה (הכוללים חניית אורחים) המוצעים ברחוב חרמון.
- יב. במקרה של חוספת זכויות למבנה קיים – מתן היתר בנייה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 א' ז'.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת בצוע	

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים.

8. חתימות

שם: עמי סלע	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: מוהבן פנחס	חתימה: <i>פנחס מוהבן</i>	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: מוהבן אסתר	חתימה: <i>אסתר מוהבן</i>	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: לי"ר	

מגיש
התוכנית

שם: שמעון אסבן (ג.א.ש אדריכלים)	חתימה: <i>שמעון אסבן</i> מ.ג. 86889	תאריך: 24.1.12
תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	

עורך
התוכנית

שם: עמי סלע	חתימה:	תאריך:
תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: מוהבן פנחס	חתימה: <i>פנחס מוהבן</i>	תאריך:
תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: מוהבן אסתר	חתימה: <i>אסתר מוהבן</i>	תאריך:
תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: לי"ר	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מועצה מקומית קדימה-צורן	מספר תאגיד: לי"ר	

יזם
בפועל

שם: עמי סלע	חתימה:	תאריך:
תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: מוהבן פנחס	חתימה: <i>פנחס מוהבן</i>	תאריך:
תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: מוהבן אסתר	חתימה: <i>אסתר מוהבן</i>	תאריך:
תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: לי"ר	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מ.מ קדימה-צורן	מספר תאגיד: לי"ר	

בעל עניין
בקרע