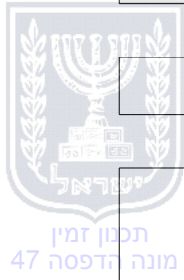


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0322826

עתלית - שכונת מגורים אמת המים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
חיפה
חוף הכרמל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/02/2017

להפקיד את התכנית

18/02/2018

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

תכנית לשכונת מגורים במרכז הישוב עתלית. התכנית מסדירה בין היתר את הנגישות התחבורתית לכלל שטחי המגורים בתחום התכנית, כולל התאמת קוי בנין וזכויות בניה בחלק מהמגרשים ומציינת מבנים לשימור - שהם חלק מהמושבה הוותיקה (מושבה א') בעתלית וגן המייסדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עתלית - שכונת מגורים אמת המים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

303-0322826

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

19.458 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

חוף הכרמל

194900

קואורדינאטה X

733000

קואורדינאטה Y

מרכז הישוב, בסמוך לבנין הועד המקומי.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : עתלית

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|----------|----------|-------|
| עתלית | אמת המים | | |

שכונה אמת המים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10535 | מוסדר | חלק | | 5, 8, 11, 23, 29 |
| 10539 | מוסדר | חלק | 19, 38, 41 | 17-18, 22, 40 |
| 10541 | מוסדר | חלק | 31, 39-41, 43-46 | 25, 42, 48 |
| 11415 | מוסדר | חלק | | 1, 36 |

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 13/05/2013 | 4613 | 6591 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 6 |
| 23/02/1978 | | 2415 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 555 |
| 30/09/1980 | 95 | 2661 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 771 א. הוראות תכנית ג/ 771 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 771 א |
| 26/11/2001 | 595 | 5035 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מכ/ מק/ 597 (מס' התכנית התקין) ממשיכות לחול. | שינוי | מק/ מכ/ 597 |
| 16/12/2012 | 1545 | 6513 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 362 א ממשיכות לחול. | שינוי | מכ/ 362 א |
| 26/06/2003 | 2880 | 5198 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 634 ממשיכות לחול. | שינוי | מכ/ 634 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | ערן מבל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ערן מבל | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 10/01/2018 | ערן מבל | 10/01/2018 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | תשריט - נספח כבישים וחניה 1: 500 וחתי רוחב טיפוסיים 1: 50. | 17/01/2018 | יוסי שטרק | 17/01/2018 | 1 | 1: 500 | מנחה | דרכים תנועה וחניה |
| לא | בה"ת | 25/12/2017 | יוסי שטרק | 19/12/2017 | 39 | | רקע | תנועה |
| לא | פרשה טכנית לנספח ביוב | 16/01/2018 | מאיר רוזנטל | 16/01/2018 | 10 | 1: 1 | מנחה | ביוב |
| לא | תשריט נספח ביוב | 11/01/2018 | מאיר רוזנטל | 11/01/2018 | 1 | 1: 1000 | מנחה | ביוב |
| לא | תשריט נספח מים | 11/01/2018 | מאיר רוזנטל | 11/01/2018 | 1 | 1: 1000 | מנחה | מים |
| לא | תשריט נספח ניקוז | 11/01/2018 | מאיר רוזנטל | 11/01/2018 | 1 | 1: 1000 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח ניקוז - פרשה טכנית | 17/01/2018 | מאיר רוזנטל | 17/01/2018 | 9 | 1: 1 | מנחה | ניקוז |
| לא | תשריט נספח עצים בוגרים מחייב חלקית - לעניין סימון עצים בוגרים בלבד | 17/01/2018 | איה שלמון | 17/01/2018 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | טבלת עצים בוגרים נלווית לתשריט נספח עצים בוגרים מחייב חלקית לעניין סיווג עצים בוגרים בלבד (לשימור, העתקה וכריתה) | 17/01/2018 | איה שלמון | 17/01/2018 | 3 | 1: 500 | מחייב חלקית | שמירה על עצים בוגרים |

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------|-------|----------|-----|------------|-----|---------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה אזורית חוף כרמל | עתלית | אמת המים | | 04-8136290 | | handasa@h carmel.org.i |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|--------------------------|-------|----------|-----|------------|-----|----------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה אזורית חוף כרמל | עתלית | אמת המים | | 04-8136200 | | handasa@hcarmel.o rg.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

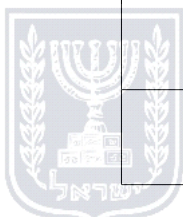
| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|---------|----|---------------|------------------------------|-------|----------|-----|-------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | ופרטיים | | | רשות מקרקעי ישראל ופרטיים | עתלית | אמת המים | | 073-2548273 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------|---------------|--------------------------------------|------------|-----------|-----|------------|-----|--------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | ערן מבל | 30444 | ערן מבל - אדריכלות ובינוי ערים | קרית טבעון | קרן קיימת | 4 | 04-9835146 | | eran@mebela rch.co.il |



מונה הדפסה 47
תכנון זמין



מונה הדפסה 47
תכנון זמין

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------------|--------|---------|----------|------------|------------|-------------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | אשרף הינו | 1145 | זייד אלדד בע"מ | חיפה | (1) | 145 א | 04-8260444 | 04-8347499 | eldad@e- zaid.co.il |
| יועץ ניקוז מים ביוב | יועץ | מאיר רוזנטל | 27203 | | גילון | (2) | | 04-9580621 | | meir@rme.co .il |
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | יוסי שטרק | 23855 | לוי שטרק - מהנדסים בע"מ | חיפה | דרך יפו | 145 א | 04-8553655 | | yossi@levysh tark.co.il |
| אדריכלות נוף | יועץ נופי | איה שלמון | 106584 | | שימשית | (3) | | 04-6021582 | 04-6021582 | mizpetel@net vision.net.il |

(1) כתובת : 3109702.

(2) כתובת : ד.נ. משגב.

(3) כתובת : ת.ד. 151.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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**

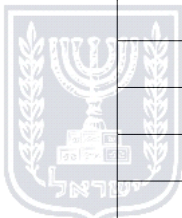
1. עריכת תכנית מתאר מקומית לשכונת אמת המים בישוב עתלית.
2. תכנון כביש גישה ומתן פתרון נגישות מוסדר אל כלל מגרשי המגורים ושטחי הציבור שבתחום התכנית.
3. קביעת זכויות בניה בנוגע למגרשים 39-42, 44-45.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע.
2. קביעת הוראות זכויות בניה.
3. תכנון מערכת התנועה והחניה.
4. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות ככל הנוגע לייעודים "שטח ציבורי פתוח", "דרך משולבת".
5. שינוי יעוד משצ"פ, "אזור בניני ציבור" ומ"מגורים" ל"דרך משולבת".
6. שינוי יעוד מ"אזור בניני ציבור" ו"שצ"פ ליעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
7. שינוי יעוד מ"אזור בניני ציבור" ו"טיילת רכס" לדרך מוצעת.
8. קביעת מבנים לשימור והנחיות בגינם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 47**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------------|-----------------|
| דרך מאושרת | 900 |
| דרך מוצעת | 931, 930 |
| דרך משולבת | 950 |
| מגורים | 39 - 42, 44, 45 |
| שטח ציבורי פתוח | 200 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 300 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|-----------------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור | מגורים | 42 |
| בלוק מבנה לשימור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 300 |

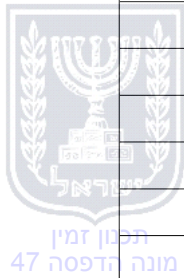
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|--------------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך משולבת | 950 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 300 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 900 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 930 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך משולבת | 950 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים | 45, 42 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 200 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 300 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 900 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך משולבת | 950 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים | 45, 41 - 39 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 200 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 300 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 900 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 200 |
| דרך /מסילה לביטול | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 300 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך משולבת | 950 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים | 45, 44, 40, 39 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 200 |
| להריסה | דרך מאושרת | 900 |
| להריסה | דרך מוצעת | 931 |
| להריסה | דרך משולבת | 950 |
| להריסה | מגורים | 45, 44, 42 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 200 |
| להריסה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 300 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור בניני ציבור | 3,810 | 19.58 |
| אזור מגורים ב' | 5,735 | 29.47 |
| דרך קיימת ו/או מאושרת | 4,967 | 25.53 |
| טיילת רכס | 119 | 0.61 |
| שטח ציבורי פתוח | 4,827 | 24.81 |
| סה"כ | 19,458 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|-----------------------------------|
| 23.67 | 4,605.68 | דרך מאושרת |
| 1.08 | 211 | דרך מוצעת |
| 5.44 | 1,059.1 | דרך משולבת |
| 26.07 | 5,072.68 | מגורים |
| 21.66 | 4,214.23 | שטח ציבורי פתוח |
| 22.07 | 4,295.26 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100 | 19,457.95 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים בתי מגורים, מחסנים ביתיים, חניה מקורה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | עיצוב אדריכלי מחסן : תותר בניית מחסן בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים : 1. המחסן יבנה בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת. 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"רויחשב כחלק משטחי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. 4. ניקוז מגג המחסן יפנה למגרש המבקש. קולטי שמש : קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. |
| ב | שימור בהתאם להוראות סעיף 6.16 בתא שטח מס' 42 בכל בקשה לתוספת למבנה לשימור או במרחק של פחות מ- 6 מטר ממנו, בשלב מתן היתרי בניה, יוכן תיק תעוד מלא למבנה לשימור מס' 2 (בית הכנסת). |
| ג | תנאים למתן היתרי בניה ראה סעיף 6.1 - תנאים למתן היתרי בניה - בפרק הוראות נוספות. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 42 יהיה גם הכנת תכנית בינוי שתשלב את המבנים לשימור הקיימים בשטח התכנית, בהתאם להמלצות סקר ותיק התיעוד. |
| ד | ניהול מי נגר בהתאם לסעיף 6.5 בהוראות הנוספות לתבי"ע זו. |

4.2 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

| 4.2.1 | שימושים |
|-------|---|
| | 1. מוסדות שכונתיים וקהילתיים עבור חינוך, רווחה, בריאות ודת. 2. מגרשי משחקים 3. גינות ונטיעות 4. חניה ציבורית למשתמשי ומבקרי מבני הציבור והשטח הפתוח. 5. שבילים 6. פחי אשפה, מרכזי איסוף ומיון פסולת שכונתיים. 7. תשתיות קוויות תת קרקעיות. לא יותרו מתקנים הנדסיים ביעוד זה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים וחניות 1. תא שטח מס' 300 יכיל גם חניות לכלי רכב פרטיים, בהתאם לעקרונות נספח התנועה והתחבורה המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. |

| 4.2 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| | <p>2. בקשה להיתר בניה בשטח זה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות על פי תקן חניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, כולל פירוט הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. החניה תתוכנן ככל הניתן תוך מניעת פגיעה בעצים בוגרים (שלא סומנו לשימור בתכנית)</p> |
| ב | <p>שימור</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 6.16</p> <p>בתא שטח מס' 300 - בשלב מתן היתרי בניה יוכן תיק תיעוד מלא למבנה לשימור מס' 1 (בית הועד).</p> |
| ג | <p>ניהול מי נגר</p> <p>בשלב ההיתר - יש ליישם תכנון ניקוז בתחום המגרש הציבורי, מערכת ניקוז שתאפשר שיהוי וריסון של ספיקות שיא.</p> |
| ד | <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. אישור תכנית בינוי ליעוד הקרקע - תכנית בינוי התואמת לתכנית זו, אשר תפרט את מאפייני הבינוי ביעוד המוגדר, מיקום המבנים, שטחי החניה, פירוט מתקנים נלווים שונים (לאצירת אשפה, פילרים וכד') שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח, מערכות תשתית נלוות וכדומה. עיצוב חזיתות המבנה ופירוט מרכיבי הפיתוח יהיו חלק מהבקשה להיתר. תכנית הבינוי הכוללת שתוגש - כתנאי להיתר בניה בתא שטח זה תכלול היררכיות בנושא השימור.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית נלוות, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 300 - יהיה הכנת תכנית בינוי כוללת לתא השטח עם התייחסות לנושא השימור, בהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> |
| 4.3 | דרך משולבת |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל הסדרת מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות ופתרונות לניקוז מי גשם.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p> <p>לא יותר שימוש למתקני תשתית.</p> |
| 4.4 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.4.1 | <p>שימושים</p> <p>1. גנים ונטיעות, כולל ספסלים ומתקני גן. 2. מגרשי משחקים. 3. שבילים להולכי רגל. 4. אמצעי הכוונה ושילוט המשתלבים בנוף ובסובב.</p> |
| 4.4.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שטח ציבורי המיועד להולכי רגל בלבד, תיאסר תנועת כלי רכב מכל סוג שהוא. יתאפשר פיתוח</p> |

| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.4</p> |
| <p>גנני, אמצעי תאורה, שילוט והכוונה. ב. עבודות לפיתוח בשצ"פ יהיו מינימליות ולא יפגעו ברכס הכורכר. ג. בתכנית הפיתוח יש להעביר תוואי שביל בהתאמה לאילוצי השטח - שימור עצים או רכס הכורכר. ד. תוואי של שביל יתחשב בעצים קיימים וישמר אותם תוך התרחקות של כ- 1.5 מטר מגזע העץ הקיים.</p> | |
| <p align="center">דרך מוצעת</p> | <p align="center">4.5</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.5.1</p> |
| <p>תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל מעבר תשתיות קוויות, תת קרקעיות ופתרונות לניקוז מי גשם.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.5.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא יותר שימוש למתקני תשתית.</p> | |
| <p align="center">דרך מאושרת</p> | <p align="center">4.6</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.6.1</p> |
| <p>תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות וניקוז מי גשם.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.6.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא יותר שימוש למתקני תשתית.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|-----------------------|---|---|--------|----------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | |
| (6) 5 | (5) 6 | (4) 5 | (3) 5 | (2) 1 | 3 | 12 | | 50 | 130 | (1) | 30 | 100 | 4295 | 300 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | (9) 1 | 3 | (8) 10.5 | (7) 5 | 4 | 40 | 105 | (1) | 30 | 75 | 720 | 39 | מגורים | מגורים | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | (9) 1 | 3 | (8) 10.5 | (7) 5 | 3 | 40 | 105 | (1) | 30 | 75 | 476 | 40 | מגורים | מגורים | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | (9) 1 | 3 | (8) 10.5 | (7) 5 | 4 | 40 | 105 | (1) | 30 | 75 | 759 | 41 | מגורים | מגורים | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | (9) 1 | 3 | (8) 10.5 | (7) 5 | 6 | 40 | 105 | (1) | 30 | 75 | 1216 | 42 | מגורים | מגורים | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | (9) 1 | 3 | (8) 10.5 | (7) 5 | 4 | 40 | 105 | (1) | 30 | 75 | 932 | 44 | מגורים | מגורים | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | (9) 1 | 3 | (8) 10.5 | (7) 5 | 4 | 40 | 105 | (1) | 30 | 75 | 970 | 45 | מגורים | מגורים | |

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. קוי הבנין המותרים יהיו עפ"י טבלת הזכויות ועפ"י המסומן בתשריט התכנית - במקרה בו יש סתירה - הסימון בתשריט התכנית יגבר.

ב. ניתן לנייד שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הועדה המקומית.

ב. ניתן לנייד שטחים מעיקרי לשרות באישור ועדה מקומית.

ג. גובה מבנה ימדד ממפלס כניסה עד מפלס גג המבנה.

ד. ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בניה חדשה או תוספת למבנה קיים כדין, תהיה על פי קווי הבנין של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחי שרות ממעל לכניסה אל מתחת לכניסה, לטובת חניון תת קרקעי בתחום קווי הבנין.

(2) קומת מרתף לצרכי חניה.

(3) לכיוון מזרח.

(4) לכיוון מערב.

(5) או לפי הקיים (בניה חדשה תהיה על פי קווי הבנין של תכנית זו)



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

לכיוון דרום לדרך המשולבת וליעוד המגורים..

(6) לכיוון צפון.

(7) צפיפות ממוצעת לכל שטחי המגורים בתכנית..

(8) תותר הקמת עליית גג בחלל הגג ובתנאי שגובה הגג לא יעלה על 10.5 המטרים המותרים.

(9) יותר לטובת חניה תת קרקעית בתחום קווי הבנין.

(10) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47




תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד (לא כולל תוספות ליח"ד קיימת כדין), בתא שטח למגורים - הגשת תכנית בינוי לכל שטח המגורים, תואמת לתכנית זו, התכנית תאושר על ידי הועדה המקומית ותכלול בכל יעוד המגורים של תכנית זו את הסעיפים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מאפייני בינוי - חמרי בניה, חומרי גמר, עיצוב חזיתות. מיקום מבנים קיימים ובינוי אופציונאלי שיציג אפשרויות מימוש כל יח"ד בכל מגרש. שטחי חניה בהתאם לעקרונות נספח התנועה שבתכנית זו. פרוט מתקנים נלווים ליח"ד. מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט. מרכיבי פיתוח - מפלסי מגרשים ובניינים, גבהי גדרות, סימון דרכי שרות/ שבילים פנימיים, שטחי גינון, נגישות לבניינים והנחיות לפיתוח. הפיתוח יציג תאום בין תאי השטח בנושאי תשתיות. הבינוי יוגש על רקע מפה מצבית בעריכת מודד מוסמך. <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה לתוספות בניה ליח"ד קיימת כדין - הגשת תכנית בינוי תואמת לתכנית זו, התכנית תאושר על ידי הועדה המקומית ותכלול עבור תא השטח המוגש בבקשה להיתר את הסעיפים הנ"ל: 1, 2 (עבור תא השטח עבורו מוגשת הבקשה להיתר) ו 3-7. תכנית בינוי זו תתייחס לתאי השטח הצמודים ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין תא השטח המדובר ותאי השטח הגובלים ובתחום תא השטח עצמו בין יח"ד שבו.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה : יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכ"ו - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. קולטי שמש על הגג : ישולבו באופן מיטבי בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.</p> <p>ג. שטוח ישולבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון ובעיצוב הגג. דוד המים בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ג. שימוש באנרגיה חלופית : תתאפשר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות מבני המגורים ומבני הציבור - בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית (מים, ביוב, ניקוז) המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב : 1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב הישובית המחוברת לפיתרון קצה מוסדר, בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב הישובית באישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב הישובית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים : אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הישוב עתלית.</p> <p>ג. תיקשורת וחשמל : מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ד. מרחב מוגן / מקלט : כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי</p> | <p>6.3</p> |



| | | |
|--|---|-------------------|
| | <p>תשתיות</p> | <p>6.3</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p> | <p>ובאישור הג"א. ה. 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 הני"ל (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 בתיאום עם בעל התשתית.</p> | |
| | <p>דרכים וחניות</p> | <p>6.4</p> |
| | <p>החניה תהיה בתחומי המגרשים, על פי התקן שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתרי הבניה.</p> | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p> | <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. שטחים פתוחים: תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב. דרכים וחניות / מגרשי חניה: בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. לצורך ניקוז ושימור מי נגר עילי באופן מיטבי-ינקטו האמצעים הבאים: ג. במגרשים המיועדים לפיתוח מגורים ומבני ציבור - לפחות 15% משטחי המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ליצירת שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול לתת הקרקע. - אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול מי נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום. - השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגינות או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו'). - פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים.</p> | <p>6.5</p> |
| | <p>חשמל</p> | <p>6.6</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p> | <p>סעיף חשמל: 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 בנייה 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/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> | |



| חשמל | 6.6 |
|---|-----|
| <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 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> | |
| חיזוק מבנים, תמא/ 38 | 6.7 |
| <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים : (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p> | |
| עתיקות | 6.8 |
| <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות :</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>עתיקות</p> | <p>6.8</p> |
| <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק 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 הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להל"ן) 25236/0 "מזאר, אל-" י"פ: 4952 עמי 1275 מיום 16/1/2001; לא פורסם 6612/0 ואדי סראג', א-; 1594/0 "עתלית" י"פ: 2279 עמי 474 מיום: 17/12/1976; 25699/0 "עתלית (דרום)" י"פ: 4918 עמי 4734 מיום: 11/9/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> | |
| <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> | <p>6.9</p> |
| <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> | |
| <p>פיקוד העורף</p> | <p>6.10</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |
| <p>שרותי כבאות</p> | <p>6.11</p> |
| <p>תנאי להיתר בניה - יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. תכנית אספקת המים ומיקום ברזי המים לכיבוי אש - יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.12</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.13</p> |
| <p>השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> | |
| <p>הוצאות הכנת תוכנית</p> | <p>6.14</p> |
| <p>גביית הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, תהיה בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> | |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.15</p> |
| <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית; לשימור, העתקה או כריתה.</p> <p>ב. הנספח חל על תחום התכנית ומהווה כמסמך מחייב לעניין סימון העצים הבוגרים וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ</p> | |

| שמירה על עצים בוגרים | 6.15 |
|--|------|
| <p>לשימור, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה : 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. 2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה : 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. 2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית. 3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> | |

| שימור | 6.16 |
|--|------|
| <p>המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בניינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת המבנים לשימור וכל פגיעה בהם.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הנוגע למבנים לשימור שבתאי השטח 42, 300, יהיה כאמור בסעיפים 1.2, 4.2.2. להוראות תכנית זו. תיק תעוד מלא יוכן על ידי איש מקצוע הבקיא בתחום, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שתהיינה תקפות בעת הכנתו. התיק יתייחס למבנה לשימור ולסביבתו.</p> <p>3. בכל מבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה, ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית ובפנים המבנה, פעולות אלה יעשו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא שיוכן למבנה ולהמלצות עורך התיעוד.</p> <p>4. דיון בוועדת השימור המקומית וקבלת פרוטוקול הדיון ובו המלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר למבנים לשימור, בוועדה המקומית.</p> | |

| פסולת בניין | 6.17 |
|---|------|
| <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 סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

| 6.17 פסולת בניין | 6.17 |
|---|-------------|
| <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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> | |

| גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | 6.18 |
|--|-------------|
| <p>תנאי להוצאת היתר בניה במגרש(המהווה תא שטח בתכנית) יהיה: ביצוע הריסה למבנים המסומנים להריסה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

7. ביצוע התכנית

| 7.1 שלבי ביצוע | | |
|-----------------------|-----------------------------------|--|
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
| 1 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | כל פיתוח מעבר להיקף כולל של 1714 מ"ר (זכויות הבניה המאושרות) - תנאי למתן היתר בניה - פיתוח חניון תת קרקעי בשטח המגרש |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47