

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0533638

שינוי הוראות בדבר קו בניין דרומי - מתחם הרכס, עתלית



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת מכ 362 א', במתחם הרכס בעתלית קבעה בין היתר את קווי הבניין במתחם. לגבי המגרש בתכנית זו (111, בתכנית מכ-362 א'), נקבע שקו הבניין יהיה עפ"י המצוין בתשריט.
בתכנית זו מבקשים לשנות את קו הבניין הדרומי (בקצהו המערבי), כך שיהיה אחיד לכל אורכה של החזית הדרומית ויעמוד על 4 מ' מגבול המגרש, כפי שמצוין ברוזטה שבתכנית המאושרת. זאת על מנת לשמור על המשכיות הרחוב ובהתאמה לבינוי המתוכנן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בדבר קו בניין דרומי - מתחם הרכס, עתלית

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

303-0533638

מספר התכנית

2.984 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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
קואורדינאטה X	195065
קואורדינאטה Y	733531

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הגורן	עתלית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
70, 72, 75		חלק	מוסדר	10534
29		חלק	מוסדר	10535
42		חלק	מוסדר	12576

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
111	מכ/362 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
16/12/2012	1545	6513	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 362 / א. הוראות תכנית מכ/ 362 / א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מכ/ 362 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גליק לוינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גליק לוינשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 38 20/01/2020	דנה גליק לוינשטיין	28/05/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 46 30/07/2018	דנה גליק לוינשטיין	01/05/2018		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 48 11/11/2019	דנה גליק לוינשטיין	22/05/2017	1	1: 500	מנחה	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד חן			חיפה	(1)		04-8521123		dav_chen@ netvision.net.il
	פרטי	אמיר אדן			רמת ישי	(2)		04-8521123		
	פרטי	מירב אדן			רמת ישי	(2)		04-8521123		
	פרטי	סמי אלימלך			קרית ביאליק	אפרסמון	13			dav_chen@ netvision.net.il
	פרטי	גל בלאט			חיפה	גבורי גיטו ורשה	7			dav_chen@ netvision.net.il
	פרטי	שירן בלאט			חיפה	(3)	7			dav_chen@ netvision.net.il
	פרטי	מאיר וקנין			קרית ביאליק	(4)		04-8521123		
	פרטי	משה וקנין			הרצליה	(5)		04-8521123		
	פרטי	שרון וקנין			קרית ביאליק	(6)		04-8521123		
	פרטי	רבקה ניסטל			עתלית	הגורן				dav_chen@ netvision.net.il
	פרטי	שלמה ניסטל			עתלית	הגורן				dav_chen@ netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ציון סודרי			חיפה	נורית	26			dav_chen@ netvision.ne t.il
	פרטי	איריס קדוש			רמת ישי	(7)		04-8521123		

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: העצמאות 51 חיפה.
- (2) כתובת: הדקל 10 רמת ישי.
- (3) כתובת: רחוב גיבורי גטו ורשה.
- (4) כתובת: תות 8 קרית ביאליק.
- (5) כתובת: בר אין 2/3 הרצליה.
- (6) כתובת: ניל"י 1 קרית ביאליק.
- (7) כתובת: סמטת מורן 6 רמת ישי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר אדן			רמת ישי	(1)		04-8521123		
פרטי	מירב אדן			רמת ישי	(1)		04-8521123		
פרטי	סמי אלימלך			קרית ביאליק	אפרסמון	13			dav_chen@netvisio n.net.il
פרטי	גל בלאט			חיפה	גבורי גיטו ורשה	7			dav_chen@netvisio n.net.il
פרטי	שירן בלאט			חיפה	(2)	7			dav_chen@netvisio n.net.il
פרטי	מאיר וקנין			קרית ביאליק	(3)		04-8521123		
פרטי	משה וקנין			הרצליה	(4)		04-8521123		
פרטי	שרון וקנין			קרית ביאליק	(5)		04-8521123		



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
dav_chen@netvisio n.net.il				הגורן	עתלית			רבקה ניסטל	פרטי
dav_chen@netvisio n.net.il				הגורן	עתלית			שלמה ניסטל	פרטי
dav_chen@netvisio n.net.il			26	נורית	חיפה			ציון סודרי	פרטי
		04-8521123		(6)	רמת ישי			איריס קדוש	פרטי

(1) כתובת: הדקל 10 רמת ישי.

(2) כתובת: רחוב גיבורי גטו ורשה.

(3) כתובת: תות 8 קרית ביאליק.

(4) כתובת: בר אין 2/3 הרצליה.

(5) כתובת: ניל"י 1 קרית ביאליק.

(6) כתובת: סמטת מורן 6 רמת ישי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
		03-9411011		(1)	חיפה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	בבעלות מדינה
		04-8521123		(2)	רמת ישי			אמיר אדן		חוכר
		04-8521123		(2)	רמת ישי			מירב אדן		חוכר
		054-4480553	10	(3)	חיפה			משה אלישקוב		חוכר
		04-8521123		(4)	טירת כרמל			פטריק אלפסי		חוכר
		04-8521123		(5)	קרית ביאליק			מאיר וקנין		חוכר
		04-8521123		(6)	הרצליה			משה וקנין		חוכר

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שרון וקנין			קרית ביאליק	(7)		04-8521123		
חוכר		איריס קדוש			רמת ישי	(8)		04-8521123		
חוכר		עזר שטרית			חיפה	(3)	10	054-4480553		
אחר	מייצג בא כח	דוד חן			חיפה	(9)		04-8521123		dav_chen@netvisio n.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

- (1) כתובת: פל ים 15 א חיפה.
- (2) כתובת: הדקל 10 רמת ישי.
- (3) כתובת: שמריהו לוי 10 חיפה.
- (4) כתובת: העוגן 1 טירת הכרמל.
- (5) כתובת: תות 8 קרית ביאליק.
- (6) כתובת: בר אין 2/3 הרצליה.
- (7) כתובת: ניל"י 1 קרית ביאליק.
- (8) כתובת: סמטת מורן 6 רמת ישי.
- (9) כתובת: העצמאות 51 חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גליק לוינשטיין			זכרון יעקב	(1)	7	04-6399312		danielarch100 2@gmail.co m
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(2)	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

- (1) כתובת: יציאת אירופה 7, זכרון יעקב.
- (2) כתובת: אל מונתבי 22 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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. שינוי קו בניין דרומי
2. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין דרומי במגרש ל-4 מ' לכל אורכו עפ"י רוזטה מתכנית מאושרת.
2. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני, הכולל שינוי מיקום חניות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	2,984	100
סה"כ	2,984	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,013.71	100
סה"כ	3,013.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למבני מגורים מקובצים דו קומתיים בצפיפות של כ-4 יח"ד לדונם
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית מתא (%) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת									
4 (7)	5 (6)	3 (5)	3 (4)	2 (2)	7.5 (2)	4 (3)	40 (2)	70	602.74 (1)	1506.85 (1)	3013.71	מגורים	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מכ/362/א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית מפורטת מכ/362 א'.
- (2) עפ"י תכנית מפורטת מכ/362 א'.
- (3) 2-4 יח"ד לדונם.
- (4) קו בניין מערבי. עפ"י תכנית מפורטת מכ/362 א'.
- (5) קו בניין מזרחי. עפ"י תכנית מפורטת מכ/362 א'.
- (6) קו בניין צפוני. עפ"י תכנית מפורטת מכ/362 א'.
- (7) קו בניין דרומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: חלוקת המגרש, העמדת המבנים, גישות למבנים, סידורי חניה, גידור וקירות תמך, חתכים, ריצופים ושבילים, מיקום פילרים, מונים ומתקנים לאצירת אשפה, מפלסים, חזיתות עקרוניות, חומרי גמר הזהים ב-2 היחידות ע"מ לשמור על חזות ארכיטקטונית זהה, לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את תוכנית הבינוי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית (על פי סעיף 6.1 א).</p>	



6.2	עתיקות
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, 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 מקדמית; 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 ע"י 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 יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	



6.3	חניה
<p>א. חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	

6.4	חשמל
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד..... 2 מ'</p>	



6.4

חשמל

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' מי
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד..... 2 מ' מי
- ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו 20 מ' מי
- ו. קו חשמל מתח על עליון - 400 ק"ו 35 מ' מי
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' מי
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מי
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
- י. ארון רשת 1 מ' מי
- יא. שנאי על עמוד..... 3 מ' מי
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידי ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בהניה 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.
- 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 כל פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות את דעתה על ההיתר המבוקד 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.

6.5

ניהול מי נגר

- א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:
- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים להחדרת הנגר.

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, וזאת במילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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 בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.6</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לתכנית זו מצורף נספח שמירה על עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. במסגרת היתר הבניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט. בתכנון המפורט חלק מהעצים ישולבו ככל הניתן בפיתוח החצרות של הבינוי המוצע.</p> <p>3. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. ישולבו בתכנון ולא תותר פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע בהנחיית פקיד היערות. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. במסגרת היתר הבניה תשולבו ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	<p>6.7</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	<p>6.8</p>



פסולת בניין	6.8
<p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</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>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



פיתוח תשתית	6.9
<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>1. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל המחוברת לפתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית חוף הכרמל או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תקשורת - מערכת קוי התקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות.</p>	



ביטול סעיפים מתוכניות קודמות	6.10
<p>ביטול חלק מסעיף 16.1 - הוראות בינוי מתכנית מכ/632 א':</p> <p>1. ביטול הדרישה לתכנון הזזה של 2 מ' לפחות בחזיתות קדמית ואחורית של יח"ד צמודות</p> <p>2. ביטול הדרישה לנסיגה של קומה עליונה ביחס לקומה שתחתיה ב-3 מ' בחזית אחת.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17