

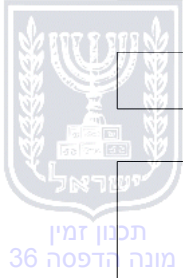
הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0528125

קו ראשון לים-מתחם הרכס-עתלית

מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי 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

הקו הכחול תוחם שטח ביעוד "מגורים א-2" מתכנית מאושרת מכ/362 א' (להלן "תכנית הרכס"). בתכנית התקפה 6 מגרשים שניתן לבנות בהם 57 יח"ד.

תכנית זו מבקשת לאחד את המגרשים למגרש אחד ובו 74 יח"ד ב 16 מבנים. המטרה להוסיף יח"ד בתמהיל שונה מהקיים - קהל היעד צעירים, בוגרים, משפחות קטנות, אנשים פרודים, אלמנים וכדומה.

הצפיפות המבוקשת היא 5.2 במקום 3.7 לדונם.

בשטח נמצאת דרך צלבנית שתועדה ושוחררה ע"י רשות העתיקות. בהכנת התכנית מבקשים לשנות את:

1. מספר יח"ד מ 57 ל-74 (תוספת 30% יח"ד).

2. תמהיל הדירות יהיה כך שמתוך 74 יח"ד המבוקשות, 22 יח"ד יהיו יח"ד קטנות של עד 90 מ"ר (30% מתוך סך יח"ד).

3. הפניית יח"ד מזרח מערב-במקום צפון-דרום.

4. שינוי הנחיות העיצוב האדריכלי.

5. התאמת חניות האורחים לתוואי התכנית שהוכנה עם קשר לכביש 10 (ממזרח) וכביש מס' 1 (ממערב) לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קו ראשון לים-מתחם הרכס-עתלית

שם התכנית ומספר התכנית

303-0528125

מספר התכנית

14.255 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	194855
קואורדינאטה Y	733694

1.5.2 תיאור מקום

ממערב כביש מס' 1 צמוד לפסי הרכבת, מצפון כביש מס' 14 ממזרח כביש מס' 10 ושצ"פ, מדרום שצ"פ. הכבישים המצויינים, הינם בהתאם לתכנית הרכס מכ/362/א המאושרת.

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

שכונה מתחם הרכס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10535	מוסדר	חלק		29

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/362/א	137 - 132

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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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
27/04/2020	5561	8825	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	303-0161620
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת שטרן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 00 24/07/2020	אפרת שטרן	14/05/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תחבורה	17: 32 04/08/2020	צבי נוה	01/07/2020	1	1: 250	מנחה	דרכים וחניות
לא	טבלת הקצאות	08: 40 19/08/2020	אילת אלזנר	18/08/2020	9	1: 1	מנחה	טבלאות הקצאה
לא	נספח מצב מאושר	11: 58 24/07/2020	אפרת שטרן	24/07/2020	1	1: 500	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			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5009998	03-5059993	rinat@netanel.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5009998	03-5059993	rinat@netanel.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8355411	04-8355468	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	אפרת שטרן	38351		עתלית	הרקפת	34	04-9843178	04-9843177	sternefrat@gmail.com
שמאית מקרקעין	יועץ	אילת אלזנר			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	1	04-6376890		ayelet@elzner.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinor@levenberg.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח-הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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**

- א. איחוד של המגרשים.
- ב. שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית.
- ג. שינוי בהוראות גובה הבניינים ומספר הקומות.
- ד. שינוי הוראות העיצוב האדריכלי.
- ה. הגדלת מספר יח"ד.
- ו. הגדלת השטח העיקרי לבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד של 6 מגרשים מתכנית בתוקף.
2. שינוי קו בנין אחורי מ 5 מ' ל 3 מ', קו בנין צידי מ 4 מ' ל 3 מ' וקו בנין קדמי ללא שינוי.
3. שינוי בגובה הגג מ 7.5 מ' ל 10.5 מ'.
4. הפניית מבנים לים ושינוי הוראות בינוי וחיפוי.
5. הגדלת מספר יח"ד מ- 57 ל-74 יח"ד.
6. תוספת שטח עיקרי ל 57 יח"ד המאושרות עפ"י סעיף 62א (א) (17) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102,101
סימון בתשריט	יעוד
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'
תאי שטח כפופים	102,101

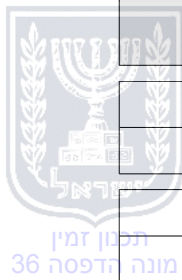
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2	14,255	100
סה"כ	14,255	100

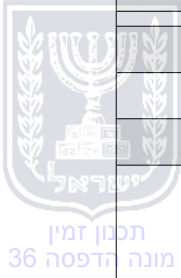
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	14,280.91	100
סה"כ	14,280.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. בינוי: 4-6 יח"ד במבנה ב-2 או 3 קומות.</p> <p>ב. לא תותר חציבת השטח למעט פינוי פסולת בשטחים מופרים.</p> <p>ג. במגרשים ממערב לרכס גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר ימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס.</p> <p>גובה הגג ימדד מפני מפלס מעקה בנוי או רכס גג הרעפים.</p> <p>לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים/טכניים מעל מפלס גובה הגג כאמור.</p> <p>כל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת).</p> <p>ד. לא תתאפשר יציאה לגג המבנה.</p> <p>כל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) ו 2 (19) בתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>ה. גג המבנה מהווה חזית חמישית.</p> <p>יש לשים דגש על תכנון אדריכלי נאות להסתרה של המתקנים הטכניים שעל הגג.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח קירו:</p> <p>א. מרפסת מקורה, גוזזטרה או רחבת גן בשטח של עד 14 מ"ר לא יבואו במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל אלו בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר המרפסות בדירה.</p> <p>ב. לענין תקנת משנה זו, "דירה" - כמשמעותה בסעיף 145(א)(2) לחוק.</p> <p>ג. פרגולות (מצללות) עד 100 מ"ר למבנה לא יובאו במנין השטחים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנינים יחופו בחומרים עמידים לבניה ליד הים ובכלל זה טיח פיגמנטי, אלומיניום, אבן כורכר, אריחי קרמיקה וכו'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות						עיקרי
(5) 5	(4)	3	3	(3) 3	10.5 (3)	51	33	73	6673	(2) 1821	(1) 4852	9103		101	מגורים א'		
(5) 5	(4)	3	3	(3) 3	10.5 (3)	23	33	70	3606	(2) 1030	2576	5152		102	מגורים א'		
(5) 5	(4)	3	3	3	10.5	74	33	(6) 72	10279	2851	7428	14255	סך כל שטחי הבניה		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:

- א. שטחי שרות ליחידת דיור: ממ"ד 12.0 מ"ר, מחסן 6.0 מ"ר. מתקנים טכניים 10.0 מ"ר, בליטות ושטחים מקורים משותפים.
- ב. מרחק בין הבנינים יהיה לפחות 6 מ' בין בנין לבנין.
- ג. לא יותרו זכויות בניה נוספות מעבר למצויין בטבלת הזכויות.
- ד. פרגולות יתוכננו בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ה. תותר הקמת מחסנים וחניות בצמוד לקוי מגרש או במרווחים.
- ו. 22 יחידות יהיו יחידות דיור קטנות ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) עד 90 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל תוספת זכויות של 50 מ"ר ל 6 מגרשים ובסה"כ 300 מ"ר.
- (2) ניתן לנייד שטחי שרות בין המבנים השונים.
- (3) גובה מקסימלי.
- (4) משתנה בין 3 ל 4 מ'.
- (5) קו בנין קדמי הוא ק.ב. לכוון מערב.
- (6) אחוזי הבניה הממוצע בכל תחום התכנית.



תכנון זמין
מונה תדפיס 36



תכנון זמין
מונה תדפיס 36

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>עיצוב אדריכלי: מסתורי מערכות על הגג, קולטי שמש, תאים פוטוולטאיים, מערכות מיזוג ומערכות אחרות על הגג ישולבו בגג משופע, או יוסתרו בגג שטוח ולא יבלטו מעל הגובה המירבי המותר.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:250 ותכלול: תיאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.</p>	
6.3	חשמל
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל-חוק הקרינה): (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. (2) 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 להלן והנמדדים בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 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. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.3

חשמל

אין לחפור מעל ובקרבת קבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל.
אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל לישראל 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.

6.4

ניהול מי נגר

ביעודי המגורים:

- השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. במגרשי המגורים לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. לא ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש, עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.
 4. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.5

פסולת בניין

1. סילוק פסולת עפר ובניה:

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.


ב. 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).


ג. 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.

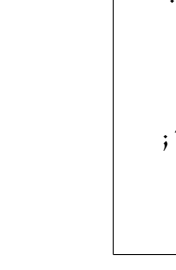
2. חובת גריסה:

היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

פסולת בניין	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>3. חציבה ומילוי :</p> <p>א. היתר יציג איזון בין מילוי לחפירה.</p> <p>ב. בהעדר איזון-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>- הוועדה 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 על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב. אישור תשריט איחוד ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. עפ"י אישור יועץ תנועה, בנוסף למקומות החניה בתחום התכנית, יש לוודא קיום של כ 30 חניות ציבוריות לאורחים ברחובות הגובלים במתחם.</p>

תשתיות	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>א. ביוב :</p> <p>1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירוני המחוברת לפתרון קצה שיהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירוני.</p> <p>2) תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים :</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הישוב.</p> <p>ג. תקשורת וחשמל :</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תוכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p>

עתיקות	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1594/0 "עתלית" י"פ : 2279 עמ" 474 מיום : 17/12/1976 ; 6577/0 "ביר יזק, אל-" י"פ : 4115 עמ" 2904 מיום : 30/05/1993 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

עתיקות	6.8
<p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
חניה	6.10
החניה תהיה לפי תקן חניה תקף בעת מתן היתר הבניה.	
חיזוק מבנים, תמא / 38	6.11
מבני המגורים בתחום התכנית יבנו עפ"י תקן ישראלי 413 - עמידות לרעידות אדמה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער למימוש תכנית זו- מיד עם אישורה.		



תכנון זמין
מונה הדפסה 36