

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0638890

שינוי הוראות בניה - שד' התמרים פינת רח' אדום, אילת

מחוז

דרום

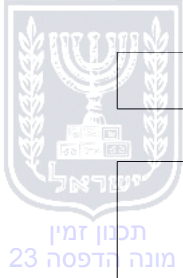
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש זה חלה תכנית מאושרת ביעוד למגורים עם חזית מסחרית הפונה לשדרות התמרים. תכנית זו באה להגדיל את הצפיפות המאושרת ולהוסיף קומות מגורים עבור יחיד קטנות, ללא שינוי שטחי הבניה המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה - שד' התמרים פינת רח' אדום, אילת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0638890

1.2 שטח התכנית 1.326 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

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	אילת
קואורדינאטה X	194866
קואורדינאטה Y	385680

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בפינת שדרות התמרים ורחוב אדום בשכונת האשל באילת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד התמרים	אילת

שכונה האשל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק		64
40003	מוסדר	חלק	16	106

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/2008	3224	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית .28/102/03/2	שינוי	28 /102 /03 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 29 22/10/2019	גיא ארבל	22/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 01 24/10/2019	יפעת סלע דדון	01/07/2019	19	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא		13: 26 22/10/2019	עאדל בשארה	22/10/2019	1	1: 100	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מצב מאושר	16: 38 23/03/2020	גיא ארבל	23/03/2020	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			יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	073-2276227	073-2276226	Kaballo@yav.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל בסר 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	073-2276227	073-2276226	Kaballo@yav.co.il

(1) כתובת: מגדל בסר 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861	04-8346472	office@orenarchitects.com
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	B.T.E תכנון תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186	09-7937186	bte_eng@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ הצללה	יועץ	יפעת סלע דדון			פרדס חנה- כרכור	השיר	12 א	077-7089089		Sela@outlook.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
מגורים מיוחד עם חזית מסחרית בתכנית המאושרת	מגורים ד' לפי יעודי המבא"ת.

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

שינוי הוראות הבניה בחלקה תוך כדי הוספת יח"ד ושינוי בגובה המבנה ללא שינוי בשטח בניה מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- א. תוספת 28 יח"ד ללא שינוי בשטח הכולל המאושר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
- ב. שינוי בגובה הבניין ללא שינוי בשטח הכולל המאושר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- ג. התאמת שטחי השרות המאושרים לתכנית המוצעת עפ"י סעיף 62א (א) (6) לחוק.
- ד. תוספת שטח למרפסות זיזיות.
- ה. תוספת 2 קומות למספר הקומות המאושר עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- ו. כל השינויים בהתאם לבינוי ולעיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1001
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1001
חזית מסחרית	מגורים ד'	1001
להריסה	מגורים ד'	1001
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1001

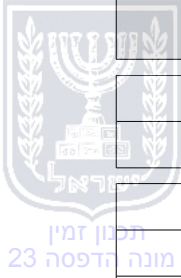
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	1,326	100
סה"כ	1,326	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,326.55	100
סה"כ	1,326.55	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תותר בניית מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת חניה מפולשת, וקומת מרתף לחניה ומסחר. הכניסה הקובעת למבנה ולחניה תהיה מהקומה המפולשת מרח' אדום. תותר בניית מצללות בקומת הגג. מפלס שד' התמרים ישמש למסחר. שימושים שרותיים ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת עבור כלל שימושי המבנה.
ב	מסחר
	א. תותר חזית מסחרית עם קולונדה ברוחב 3.5 מ' לכוון שד' התמרים. ב. בחזית המסחרית תותר הפעלת בתי עסק כגון: חנויות, בנקים, מספרות, בתי אוכל, מסעדות וכו', ובלבד שלא תידרש בעבורם חניה תפעולית. ג. החניה תמוקם במפלס רח' אדום ומתחת לו, ללא חניה תפעולית.
ג	זיקת הנאה
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי א. תובטח זיקת הנאה למעבר לציבור בקולונדה בחזית לכוון שד' התמרים במיקום המסומן בתשריט. ב. תחום זיקת הנאה ירשם בפנקס רישום המקרקעין.
ד	חניה
	החניה תמוקם בתחומי המגרש במפלס רח' אדום ומתחת לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	0	3	0	64	30.5 (1)	5765		1650	4115	1326		1001	מגורים ד'	מגורים ד'	
0 (4)	0	0	0			419	285	134		1326		1001	מסחר	מגורים ד'	
0	0	0	0			850		850 (5)		1326	קומת כניסה והננייה	1001	חניון	מגורים ד'	
0	0	0	0			1326	1326 (5)			1326		1001	חניון	מגורים ד'	



קדמית כנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	1001		(3) 768
מגורים ד'	מסחר	1001		
מגורים ד'	חניון	1001	קומת כניסה וחנייה	
מגורים ד'	חניון	1001		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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. קומת הכניסה הקובעת לבניין היא הקומה המסומנת במפלס 0.00 לכוון רחוב אדום.
- ב. יותר לנייד שטח עיקרי בין השימושים עד 50% מזכויות השימוש למסחר.
- ג. קו בנין קדמי של המגרש הינו לכוון שד' התמרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה מחושב מגובה אבסולוטי של 47.26 מ' שהוא מפלס הכניסה הקובעת לדירי הבניין מרחוב אדום. גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פ.ב. עליונים של תקרת המגורים העליונה..
- (2) כולל קומת עמודים מפולשת..
- (3) תוספת שטח למרפסות זיזיות בלבד בסך של 12 מ"ר ליחיד בממוצע.
- (4) תשמר זיקת הנאה ברוחב 3.5 מ' בכיוון שד' התמרים, יותרו עמודים בתוך מרווח זה.
- (5) שטח החניה ושטח השרות הכלול תחת שימוש חניון, משותף למגורים ולמסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. הכניסה הקובעת תהיה מרח' אדום, דרך מפלס חניה מפולשת.
- ב. יותרו שתי כניסות למבנה ושני גרעיני תנועה.
- ג. חיפוי המבנה - אבן טבעית מנוסרת, יותרו קרניזים ואלמנטים אדריכליים בגמר טיח.
- ד. מתקני גג כגון: מתקנים סולריים, חדר מדרגות, חדרי מכונה מעלית, חדר משאבות ומאגרים, גנרטור וכו', לא יימנו במניין הקומות.
- ה. יותר לבנות מעקה גג עד לגובה 3.5 מ' במטרה להסתיר מתקני גג.
- ו. מתלי כביסה ומזגנים ייבנו מאחורי מסתור, לא יותרו מזגנים או צנרת גלויה על החזית.
- ז. דירות עד שטח של 80 מ"ר ברוטו, יחשבו "דירות קטנות".
- ח. קומת המגורים העליונה תבנה בנסיגה של 2.5 מ' מקו החזית הקדמית מול שד' התמרים.

6.2**חשמל**

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'
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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

6.2

חשמל

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 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.

1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
2. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
4. באם נדרש, יותר להקים את תחנת הטרנספורמציה בגבולות המגרש (בקו בנין 0) ובמפלסי החניונים התת קרקעיים.
5. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר.
6. מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ורשות כיבוי ארצית.
7. תותר הקמת מבנה תחנת הטרנספורמציה כחלק מפיתוח הקירות התומכים בגבול המגרש.

6.3

ביו, ניקוז, מים, תברואה

- א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים המקומי (עין נטפים אילת בע"מ) ומחלקת הניקוז בעיריית אילת לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד המים המקומי ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
- ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ד. אספקת מים:

1. מקור אספקת המים יקבע ע"י תאגיד המים המקומי בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם התאגיד.
- התאגיד יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.
2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב ציבורי, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים המקומי לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד המים המקומי.
3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים המקומי ובהתאם לדרישות רשות כבאות ארצית. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
4. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים המקומי בהתאם להוראות תכנית זו.

<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>ה. ביוב:</p> <p>לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים המקומי שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. מערכות כיבוי אש:</p> <p>לצורך הבקשה להיתר בניה תוכן מפה מצבית שתכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור רשות כבאות ארצית לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ז. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה פחי אשפה בקו רחוב ובקו בנין צידי 0, ועפ"י הנחיית הועדה המקומית.</p> <p>3. מתקני האשפה לא יהוו פגיעה נופית בחזית הרחוב.</p> <p>ח. קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי הטלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. יותר שימוש במתקנים מכפילי חניה.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. תנאי להיתר לשימוש מסחרי העלול לגרום למטרד סביבתי כגון בתי קפה, מסעדות וכו' יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה:</p> <p>לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>בהיתר הבניה-הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). בגמר הבניה-לפני מתן טופס 4 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותופנה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם מראש ואושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>	



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה ינתנו על סמך תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. חשמל: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, וכן כל המפורט בפרק 6.2 להלן.</p> <p>4. מים: אישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.</p> <p>5. ביוב: אישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.</p> <p>6. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.</p> <p>7. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005 וכמפורט בפרק 6.6 להלן.</p> <p>8. יותר להוציא היתר בניה בשלבים לפי הפרוט הבא: חציבה וביסוס, תת קרקע עד מפלס רח' אדום, מבנה מגורים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>בכל המקומות הציבוריים בתחומי הבניין תהיה נגישות לבעלי מוגבלויות עפ"י החוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.9	מקלטים
	<p>לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם להנחיית פיקוד העורף.</p>

6.10	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

6.11	סקר סייסמי
	<p>א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על הבקשה 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 בפני רעידות אדמה על פי 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 סייסיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם לליעודו החדש במבנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

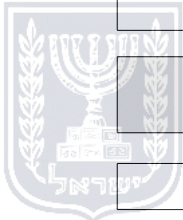
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23