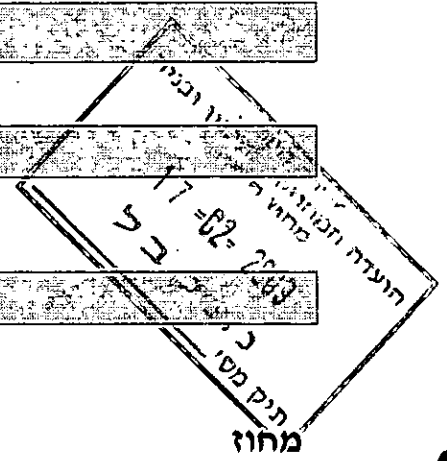


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' חכ/705

"מתחם לביעתלית"



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

מחוז - חיפה

תכנית מס' חכ/705

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם לב עתלית התחדשות עירונית במסלול עיבוי	1.1 שם התוכנית
כ- 52.4 דונם	1.2 שטח התוכנית
הגשה	1.3 מהדורות
16	שלב מספר מהדורה
01/09/08	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק משטח התכנית כמסומן בתשריט	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים למעט בתא שטח 600	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי חוף הכרמלקואורדינטות
X=194800
Y=732550**1.5.2 תאור מקום** המתחם ממוקם בין הרחובות החרוב ממערב הזית ממזרח והסלע מצפון במרכז הישוב**1.5.3 רשויות מקומיות** מועצה אזורית חוף הכרמל

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ישוב שכונה רחוב מספר בית
עתלית מרכז עתלית רחוב החרוב, רחוב הזית ורחוב הסלע ל"ר**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10562	מוסדר	חלק מהגוש	142-156 161,162,179-190 195,196	163,167,197-199 272,280
10541	מוסדר	חלק מהגוש		78,156,159
10545	מוסדר	חלק מהגוש		176

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23.2.1966	לי"ר	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/21/1 ממשיכות לחול	שינוי	2/21/1 - תכנית שכון ציבורי עתלית
23.2.1978	י.פ. 2415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/555 ממשיכות לחול	שינוי	ג/555 - תכנית המתאר עתלית
10.8.1978	י.פ. 2461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/788 ממשיכות לחול	שינוי	ג/788 - עתלית - שכונת בתים טרומיים
22.11.1984	י.פ. 3126	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/13 ממשיכות לחול	שינוי	מכ/13 - הוראות בדבר תוספות לבתי מגורים בני קומה אחת, שתי קומות ושלוש קומות בעתלית.
25.10.1988	לי"ר	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/21/5 ממשיכות לחול	שינוי	2/21/5 - תכנית שכון ציבורי עתלית
31.10.1999	י.פ. 4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/492 ממשיכות לחול	שינוי	מכ/492 - הגדלת יחידות דיור קיימות
19.01.1986	י.פ. 3292	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות חישוב שטחי השירות. הוראות מכ/201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/201 - הוראות חישוב שטחי שירות
27.3.2006	5511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית.	כפיפות	מכ/662 - הסדרת בניה קיימת

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	01.09.2008	לי"ר	24	ללא	מסמך מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	07.08.2008	גליון	לי"ר	1:500	מסמך מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	07.08.2008	גליון	לי"ר	1:250	מסמך מנחה. מחייב בנושא גובה הבניינים ודרוג הגגות	נספח בינוי - תכנית ק. קרקע
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	07.08.2008	גליון	לי"ר	1:500	מסמך מנחה. מחייב בנושא גובה הבניינים ודרוג הגגות	נספח בינוי - תכנית
	ועדה מחוזית	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	07.08.2008	גליון	לי"ר	1:200	מסמך מנחה. מחייב בנושא גובה הבניינים ודרוג הגגות	נספח בינוי - טיפולוגיות
	ועדה מחוזית	לר אלחנתי אדריכלי נוף	07.08.2008	גליון	לי"ר	1:500	מסמך מנחה.	נספח נופי
	ועדה מחוזית	לר אלחנתי אדריכלי נוף	05.08.2008	לי"ר	3	ללא	מסמך מנחה.	נספח
	ועדה מחוזית	לר אלחנתי אדריכלי נוף	01.09.2008	גליון	לי"ר	1:500	מסמך מנחה	הנחיות סביבתיות
	ועדה מחוזית	תדס הנדסה אזרחית	13.08.2008	גליון	לי"ר	1:500	מסמך מנחה.	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	בלשה-ילון מערכות תשתית	13.08.2008	גליון	לי"ר	1:500	מסמך מנחה.	נספח מים וביוב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים המתייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מאיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מאיש התכנית
sigal@hcarmel.org.il	04-8136295	לייר	04-8136215	קיבוץ עין כרמל	רשות המועצה האזורית חוף הכרמל	לייר	לייר	לייר	לייר	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם החברה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
sigal@hcarmel.org.il	04-8136295	לייר	04-8136215	קיבוץ עין כרמל	רשות המועצה האזורית חוף הכרמל	לייר	לייר	לייר	לייר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוזר
לייר	04-8645537	לייר	04-8630855	רח' פלגים 15, ת.ד. 548, חיפה 33095	מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	לייר	לייר	לייר	לייר		
לייר	03-6969667	לייר	03-06969638	רח' יקונם 5, תיא	פתרון בעיה בע"מ	לייר	לייר	לייר	לייר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תחום
gaby11@nevision.net.il	04-8378813	054-491101	04-8371844	דרך חים 84	שוורץ בטנורף	37259	067636639	גבי שוורץ	אדריכל	אדריכל
techmad@nevision.net.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	שדרות מוריה 52 חיפה	ר.בלן, "טכנומד"	481	069492064	רודי בלן	מודד מומך	מודד מומך
adolfo@tedem.co.il	04-8577567	050-7424888	04-8577566	רח' אונגר 2, טירת הכרמל	ת.ד.ס, הנדסה אזרחית בע"מ	27552	051755445	חנה שק	יועץ תנועה וכבישים	יועץ תנועה וכבישים
laner@nevision.net.il	04-8577441	052-2619195	04-8577439	רח' היוזמה 2, ת.ד. 282, טירת הכרמל	לנר אלחנתי, אדריכלי נון בע"מ	80669	054485222	משה לנר	אדריכל נון	אדריכל נון
balasha@baljal-hs.co.il	04-8503801	052-8393605	04-8803600	דרך העצמאות 31, חיפה	בלשה-ילון, מערכות תשתית בע"מ	05592	09463928	ערן הראל	יועץ מים וביוב	יועץ מים וביוב

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.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית חוף הכרמל
תכנית התארגנות	תכנית המתייחסת לתקופת הביצוע ולשלבי בניית הפרויקט
בניין	בניין המיועד לעיבוי

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

התחדשות עירונית של שכונת מגורים קיימת במסלול עיבוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לאפשר תוספת בניה לבנייני מגורים קיימים תוך:

- א. שינויים בהקצאת יעודי קרקע
- ב. הגדלת יחידות קיימות ותוספת יחידות דיור חדשות, בתחומי מגרשי המגורים הקיימים
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה
- ד. קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים
- ה. קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית
- ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית כמסומן בתשריט

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				52.4	שטח התכנית - דונם
*יעוד מגורים ומסחר	295	*30	133	162	מגורים - מספר יח"ד
*יעוד מגורים ומסחר	40,321	*3600	לי"ר	9,700	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
*יעוד מגורים ומסחר	לי"ר	*1000	לי"ר	לי"ר	מסחר (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אזור חניון ציבורי תת קרקעי	זיקת הנאה		
		700-704	מגורים א'
		400-405	מגורים ג'
		500-502	מגורים ד'
		600	מגורים ומסחר
300,301		300-302	שצ"פ ושבילים
		200-203	מבנה ציבור
100,108		100-112	דרכים
108		800	מתקנים הנדסיים

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ג' - עיבוי****4.1.1 שימושים:****4.1.1.1 קומת קרקע**

- א. מחסנים
- ב. חללים ציבוריים לשימוש קהילתי של הבניין - חדר ועד, בית כנסת או מועדון.
- ג. חנות בשטח של עד 30 מ"ר - ובלבד שאינה משמשת לממכר מזון או מהווה מטרד סביבתי.

4.1.1.2 קומות 1-6

- א. מגורים

4.1.2 הוראות:

- א. מתן היתר בניה לעיבוי הכולל הוספת קומות, מותנה בביצוע הבניין בשלמותו. הוראה זו תהיה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת, כמשמעותה בהתאם לסעיף 192) להוראות סטיה ניכרת 2002.
- ב. לפני מתן היתר לביצוע עבודות תשתית יובטח כי עבודות התשתית לא יגרמו לניתוק בניינים קיימים וכי המערכת החדשה במידה ותדרש, תוכן במקביל לקיימת פרט לחיבור עצמו. כתנאי למתן היתר תוגש למהנדס העיר תכנית ביצוע לתשתיות. מבצעי העבודות יהיו אחראים לאי פגיעה במערכות קיימות שאינן כלולות בהיתר.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע סקר קונסטרוקטיבי של יציבות המבנה הקיים וקביעת הנחיות לאופן תכנון וביצוע ההרחבות של יחיד הקיימות ותוספת הקומות החדשות ע"ג המבנים הקיימים.
- ד. גגות הבניינים יהיו שטוחים ויטופלו כחזית חמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות והאלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים, והשימוש בחומרי גמר.

4.2 מגורים ד' - עיבוי**4.2.1 שימושים:****4.2.1.1 קומת קרקע**

- א. מחסנים
- ב. חללים ציבוריים לשימוש קהילתי של הבניין - חדר ועד, בית כנסת או מועדון.
- ג. חנות בשטח של עד 30 מ"ר - ובלבד שאינה משמשת לממכר מזון או מהווה מטרד סביבתי.

4.2.1.2 קומות 1-10

- א. מגורים

4.2.2 הוראות:

- א. מתן היתר בניה לעיבוי הכולל הוספת קומות, מותנה בביצוע הבניין בשלמותו. הוראה זו תהיה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, כמשמעותה בהתאם לסעיף 192(1) להוראות סטייה ניכרת 2002.
- ב. לפני מתן היתר לביצוע עבודות תשתית יובטח כי עבודות התשתית לא יגרמו לניתוק בניינים קיימים וכי המערכת החדשה במידה ותדרש, תוכן במקביל לקיימת פרט לחיבור עצמו. כתנאי למתן היתר תוגש למהנדס העיר תכנית ביצוע לתשתיות. מבצעי העבודות יהיו אחראים לאי פגיעה במערכות קיימות שאינן כלולות בהיתר.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע סקר קונסטרוקטיבי של יציבות המבנה הקיים וקביעת הנחיות לאופן תכנון וביצוע ההרחבות של יח"ד הקיימות ותוספת הקומות החדשות ע"ג המבנים הקיימים.
- ד. גגות הבניינים יהיו שטוחים ויטופלו כחזית חמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות והאלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים, והשימוש בחומרי גמר.

4.3 מגורים ומסחר**4.3.1 שימושים:****4.3.1.1 קומות תת-קרקעיות – שימושים:**

- א. חניון תת-קרקעי מחסנים ומתקנים טכניים

4.3.1.2 קומת קרקע – שימושים:

- א. לובי כניסה למגורים
- ב. מסחר + מחסנים
- ג. משרדים
- ד. סטוין ברוחב של עד 3.0 מ' (בקומת הקרקע)
- ה. חניה

4.3.1.3 קומות 1-5 – שימושים:

- א. קומה 1 - מחסנים וחללים לשימוש דיירי הבית (ח. כושר, ח.ועד וכדומה)
- ב. קומות 2 עד 5 - מגורים
- ג. גג המסחר לשימוש דיירי הבית

4.4 מגורים א' (יעוד שנוותר כפי שהיה)**4.4.1 שימושים**

- א. מגורים
- ב. חניה

4.5 מבני ציבור**4.5.1 שימושים**

- א. מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, כפי שתקבע הוועדה המקומית.
- ב. שבילים
- ג. גינון ונטיעות
- ד. מתקני הצללה ומשחק

4.6 שטח ציבורי פתוח**4.6.1 שימושים**

- א. שטח ציבורי פתוח
- ב. חניונים ציבוריים תת קרקעיים עם עומק כסוי של 80 ס"מ אדמה בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית
- ג. שבילים
- ד. גינון ונטיעות
- ה. מתקני הצללה ומשחק
- ו. תשתיות תת קרקעיות

4.6.2 הוראות

על מבקשי היתרי הבניה במגרשים לעיבוי להשתתף בתכנון מפורט וביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כמפורט בסעיף 7.1 כתנאי לקבלת היתר איכלוס.

4.7 דרכים**4.7.1 שימושים**

- א. שטח הדרך המוצעת ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, גינון וריהוט רחוב
- ב. חניה על קרקעית בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4.7.2 הוראות

א. תותר חציית מדרכות ע"י כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחניה / לחניון בהתאם לנספח התנועה.

4.8 חניה ציבורית תת-קרקעית**4.8.1 שימושים**

- א. חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית בתחום המסומן בתשריט ע"י קו בניין לחניון תת-קרקעי.
- ב. ניתנת הרשאת חפיפה עם יעודי הרקע העל-קרקעיים הבאים: שצ"פ ושבילים, דרכים (תאי שטח כמפורט בטבלה בסעיף מס. 3).

4.9 מתקנים הנדסיים**4.9.1 שימושים**

- א. מיועד להקמת חדרי שנאים ומשאבות מים תת-קרקעיים מתחת למגרש חניה עילי, המשרתים את השטחים והמבנים שבתחום התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי הניון	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ⁽²⁾	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכשית השטח (%)	אחוזי בניה (%) ⁽⁴⁾	שטח בניה סה"כ	שטח בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי מבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
10	0	3	0	0	15	-	-	-	100	-	-	-	987.0	700	מגורים 'N' ⁽⁶⁾																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3	3	3	0	0	15	-	-	-	100	-	-	-	714.6	701	מגורים																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3	3	3	0	0	15	-	-	-	100	-	-	-	1061.0	702	מגורים																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
3	3	3	0	0	15	-	-	-	100	-	-	-	1290.0	703	מגורים																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
5	5	5	0	0	15	-	-	-	100	-	-	-	836.7	704	מגורים																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
<table border="1"> <tr> <td>400</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>23</td> <td>23</td> <td>30</td> <td>87</td> <td>272</td> <td>4600</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>920</td> <td>3680</td> <td>1355.4</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>401</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>20</td> <td>31</td> <td>40</td> <td>78</td> <td>301</td> <td>4880</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>976</td> <td>3904</td> <td>1295.1</td> <td>401</td> </tr> <tr> <td>402</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>20</td> <td>31</td> <td>40</td> <td>89</td> <td>303</td> <td>4850</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>970</td> <td>3880</td> <td>1280.8</td> <td>402</td> </tr> <tr> <td>403</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>20</td> <td>23</td> <td>20</td> <td>67</td> <td>349</td> <td>3876</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>775</td> <td>3101</td> <td>887.9</td> <td>403</td> </tr> <tr> <td>404</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21</td> <td>26</td> <td>20</td> <td>68</td> <td>295</td> <td>2880</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>576</td> <td>2304</td> <td>780.9</td> <td>404</td> </tr> <tr> <td>405</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>18</td> <td>19</td> <td>20</td> <td>47</td> <td>203</td> <td>2765</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>553</td> <td>2212</td> <td>1089.2</td> <td>405</td> </tr> <tr> <td>500</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>20</td> <td>36</td> <td>44</td> <td>87</td> <td>374</td> <td>5470</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1094</td> <td>4376</td> <td>1169.2</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>501</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>35</td> <td>41</td> <td>45</td> <td>62</td> <td>502</td> <td>6710</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1342</td> <td>5368</td> <td>1069.6</td> <td>501</td> </tr> <tr> <td>502</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>33</td> <td>47</td> <td>36</td> <td>60</td> <td>450</td> <td>4290</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>858</td> <td>3432</td> <td>763.4</td> <td>502</td> </tr> <tr> <td colspan="17"> <table border="1"> <tr> <td>600</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21</td> <td>8</td> <td>30</td> <td>60</td> <td>130</td> <td>8715</td> <td>3415</td> <td>0</td> <td>450</td> <td>3600</td> <td>3545.8</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>200</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1934.0</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>501.0</td> <td>201</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>969.4</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>203</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td colspan="17"> <table border="1"> <tr> <td>3725</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3725</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>3725</td> </tr> </table> </td> </tr> </table></td></tr></table>																	400	0	0	0	0	23	23	30	87	272	4600	0	0	920	3680	1355.4	400	401	0	0	0	0	20	31	40	78	301	4880	0	0	976	3904	1295.1	401	402	0	0	0	0	20	31	40	89	303	4850	0	0	970	3880	1280.8	402	403	0	0	0	0	20	23	20	67	349	3876	0	0	775	3101	887.9	403	404	0	0	0	0	21	26	20	68	295	2880	0	0	576	2304	780.9	404	405	0	0	0	0	18	19	20	47	203	2765	0	0	553	2212	1089.2	405	500	0	0	0	0	20	36	44	87	374	5470	0	0	1094	4376	1169.2	500	501	0	0	0	0	35	41	45	62	502	6710	0	0	1342	5368	1069.6	501	502	0	0	0	0	33	47	36	60	450	4290	0	0	858	3432	763.4	502	<table border="1"> <tr> <td>600</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21</td> <td>8</td> <td>30</td> <td>60</td> <td>130</td> <td>8715</td> <td>3415</td> <td>0</td> <td>450</td> <td>3600</td> <td>3545.8</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>200</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1934.0</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>501.0</td> <td>201</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>969.4</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>203</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td colspan="17"> <table border="1"> <tr> <td>3725</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3725</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>3725</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>																	600	1	0	0	0	21	8	30	60	130	8715	3415	0	450	3600	3545.8	600	200	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	1934.0	200	201	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	501.0	201	202	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	969.4	202	203	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	810.2	203	<table border="1"> <tr> <td>3725</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3725</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>3725</td> </tr> </table>																	3725	2	0	0	0	-	-	-	-	-	3725	-	-	-	-	810.2	3725
400	0	0	0	0	23	23	30	87	272	4600	0	0	920	3680	1355.4	400																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
401	0	0	0	0	20	31	40	78	301	4880	0	0	976	3904	1295.1	401																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
402	0	0	0	0	20	31	40	89	303	4850	0	0	970	3880	1280.8	402																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
403	0	0	0	0	20	23	20	67	349	3876	0	0	775	3101	887.9	403																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
404	0	0	0	0	21	26	20	68	295	2880	0	0	576	2304	780.9	404																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
405	0	0	0	0	18	19	20	47	203	2765	0	0	553	2212	1089.2	405																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
500	0	0	0	0	20	36	44	87	374	5470	0	0	1094	4376	1169.2	500																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
501	0	0	0	0	35	41	45	62	502	6710	0	0	1342	5368	1069.6	501																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
502	0	0	0	0	33	47	36	60	450	4290	0	0	858	3432	763.4	502																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
<table border="1"> <tr> <td>600</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21</td> <td>8</td> <td>30</td> <td>60</td> <td>130</td> <td>8715</td> <td>3415</td> <td>0</td> <td>450</td> <td>3600</td> <td>3545.8</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>200</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1934.0</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>501.0</td> <td>201</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>969.4</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>203</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td colspan="17"> <table border="1"> <tr> <td>3725</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3725</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>3725</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>																	600	1	0	0	0	21	8	30	60	130	8715	3415	0	450	3600	3545.8	600	200	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	1934.0	200	201	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	501.0	201	202	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	969.4	202	203	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	810.2	203	<table border="1"> <tr> <td>3725</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3725</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>3725</td> </tr> </table>																	3725	2	0	0	0	-	-	-	-	-	3725	-	-	-	-	810.2	3725																																																																																																																																																																										
600	1	0	0	0	21	8	30	60	130	8715	3415	0	450	3600	3545.8	600																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
200	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	1934.0	200																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
201	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	501.0	201																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
202	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	969.4	202																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
203	-	0	0	0	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	810.2	203																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
<table border="1"> <tr> <td>3725</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3725</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>810.2</td> <td>3725</td> </tr> </table>																	3725	2	0	0	0	-	-	-	-	-	3725	-	-	-	-	810.2	3725																																																																																																																																																																																																																																																																																
3725	2	0	0	0	-	-	-	-	-	3725	-	-	-	-	810.2	3725																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

(1) יחידת חדיר העליונה היא דומפלקס שממלס הכניסה שלו תהיה בקומה שמתחתיו גובה מירבי של 27 מטר מעל פני הרצפה של הכניסה הקובעת.
 (2) גובה זה יחושב ממפלס הכניסה הקיים ועד לפני הכניסה של חג העליון המאוחר תקריה של הדירה העליונה, לא כולל מסד. לגובה זה יתוסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, חדרים טכנים, מבנה עליה של חדר המדרגות לגג וכן מעקות ואלמנטים שונים בהתאם לעיצוב האדריכלי של הבניין.
 (3) ההוראות בדבר מס' יח"ד, מס' הקומות, שטחי הבנייה בקומת הגג, והכניסה ליח"ד על הגג (אשר תהיה מחקומה שמתחת) - יהיו הוראות שסטייה מהם תחווה סטייה ניכרת בהתאם לטענין (1912) להוראות סטייה ניכרת 2002.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה - התנאים המיוחדים ואופן ביצוע התכנית יהיו בהתאם למוגדר בסעיף 4 ולהנחיות הנוספות שלהלן:

6.1 תוכנית בינוי ופיתוח

תנאי להיתר בניה בתחום התכנית, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית אשר תקבע את מפלסי הקרקע וכו'. תכנית הפיתוח תלווה ע"י אדריכל נוף.

תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם למסמכי תכנית זו ולהנחיות משרד מהנדס הועדה ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך, הכוללת סימון עצים קיימים.

תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקניימ 1:250 לפחות ותכלול את הבניה במגרש, השטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח, מערך הדרכים, ואת השינויים הנדרשים בפיתוח הקיים, לרבות עמודי תאורה, ספסלים, ריצוף.

6.2 עיצוב אדריכלי במגרשים לעיבור

תכנית הבינוי ופיתוח והבקשה להיתר בניה יהיו בהתאם להנחיות הבאות:

6.2.1 תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים - לאשור הועדה המקומית.

6.2.2 מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.

6.2.3 הקומה העליונה בבניינים בתאי שטח 400 – 405 ו-500, תהיה בנסיגה ממישור החזית לכוון הרחוב של 4.0 מ' לפחות.

הקומה העליונה בבניינים בתאי שטח 501 ו-502 תהיה בנסיגה בחזית המערבית של המבנים של 4.0 מ' לפחות.

6.2.4 גימור חיצוני ועיצוב הבניין

- א. עיצוב תוספות הבניה ופרטי חומרי הגמר והעיצוב ייעשו בכפוף לתיאום ואישור מהנדס הועדה, בבניין הראשון שיוגש להיתר לצרכי עיבור. עקרונות אלה ישמשו כעקרונות מנחים לבניינים הבאים שיעובו. עידכון ושינויים בעקרונות העיצוב ופרטי הגמר, בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח/צבע. חלונות ותריסים בגמר אלומיניום בלבד.
- ב. במקרים בהם תורחב קומת המסד או העמודים כתוצאה מבנית התוספת בקומות העליונות, תותאם הבניה בקומה זו לבניה החדשה תוך מתן דגש מיוחד על מקומם של העמודים וקירות המסד החדשים ותוך התאמת חומרי הגמר.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה.
- ד. התקנת דודי שמש על גגות הבתים תהיה בהתאם לתכנית כוללת שתפרט את מקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות תוך מתן פתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדודים בגגות.
- ה. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא ניתן בשום אופן למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.
- ו. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.
- ז. לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.
- ח. פתרון עקרוני אחיד לפרגולות, יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. הפרגולות ישתלבו עם חזית הבנין.
- ט. מחסנים – לכל דירה יהיה מחסן בקומת העמודים כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.2.5 מרפסות ומצללות

- א. לא תותר סגירת מרפסות ו/או קירויין.
 ב. הקמת מצללות במרפסות ו/או בגגות, תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה והקמתן תהיה תנאי להיתר איכלוס.
 ג. המצללות תהיינה אופקיות ובעיצוב אחיד לכל המבנים.
 ד. חומרי המצללות יהיו מפלדה או מאלומיניום עם מילואות אופקיות עד 50% משטח המצללה.
 ה. הפרטים יהיו בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.
 ה. מצללות במרפסות של קומות טיפוסיות, בגגות או במרפסות גג, לא יחשבו במנין השטחים. שטחן יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ק"ת 5805 התשנ"ז-1997.

6.3 תכנית התארגנות

כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח תוכן תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס הועדה.
 התכנית תכלול את מקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי הרגל וכ"י.
 ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הביניים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות.

6.4 דרכים וחניות**6.4.1 במגרשים לעיבור**

- א. שיעור החניה יהיה על פי הקבוע בנספח התנועה והחניה.
 ב. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4.2 במגרש 600

- א. שיעור החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.5 פיתוח תשתית

- א. 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 הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך המגרש, כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה, כולל הסדרת שצ"פים.
 ב. מגיש הבקשה להיתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, בתחומי המגרש, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. כל תשתיות החשמל תהינה תת קרקעיות. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
- ב. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשצ"פ ולא תותר הצבת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

א. קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה ק"י: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"י: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"י עד 400 ק"י		35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.7 היטל השבחה

- א. היטל השבחה יגבה כחוק, למעט לגבי המגרשים של המבנים לעיבוי, עליהם חל פטור בחוק (בהתאם להוראות סעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965).

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. תא שטח 201 אינו מיועד להפקעה ו/או להחכרה לרשות המקומית.

6.9 איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

- א. מותן היתר בניה בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, מותנה באישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. למרות האמור לעיל, עפ"י תכנית זו ניתן יהיה לאשר היתרי בניה לשטח למבני ציבור ושצ"פ, ולא יידרש לשם כך אישור תכנית מפורטת כאמור לעיל.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה, הינו אישור תשריט לצרכי רישום. תכנית האיחוד והחלוקה תהיה בסמכות מקומית והיא תכלול טבלאות הקצאה ואיזון.

6.10 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור איגוד ערים בנושאים הבאים:

א. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.11 אצירה והרחקת אשפה

א. פינוי אשפה יבוצע באמצעות מיכלים טמונים בקרקע.

ב. מיקום המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה.

6.12 סילוק פסולת עפר ובנייה

א. 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:

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

2. א. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

3. א. 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.

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

ג. חציבה ומילוי

- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף א' יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6:13 מתקני תקשורת

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

6:14 מעליות

תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6:15 פיקוד העורף

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

6:16 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה במגרשים לעיבוי - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הציבורי ובתוך המגרש נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה.
- 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. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.17 ניקוז משמר נגר

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- 1.א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 2.א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 3.א. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז שתופרד ממערכת הביוב.
 - 4.א. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 5.א. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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.
- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה ע"י רשות הכבאות.

6.19 הריסת מבנים, גדרות, מזרקות

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו צוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. היתר בניה לתא שטח יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בו בתשריט להריסה ע"י מבקש הבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע במגרשים לעיבוי**

תותר בניה בשלבים כדלהלן:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה להרחבת הדירות ותוספת קומות.	יוצא היתר בניה לכל מגרש. תתאפשר הרחבתו של כל בנין באופן עצמאי. מתן היתר בניה מותנה בבניה בזמנית של בנין שלם. לא תותר בצוע הרחבה של חלק/אגפי בנין בלבד. מתן היתר בניה ראשון מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח התכנית.
2	בצוע חניונים תת קרקעיים/דו מפלסיים.	תותר הקמתן של עד 80 יחידות דיור חדשות ללא בצוע חניונים תת קרקעיים/דו מפלסיים. פתרונות החניה ינתנו ע"י סלילת שטחי החניה העיליים בשטח החניונים המוגדר בתכנית. מתן היתר בניה מעל ל- 80 יחידות דיור מותנה בבניית חניונים תת קרקעיים/דו מפלסיים אשר יספקו מקום חניה אחד לכל יחידת דיור נוספת.
3	בצוע עבודות תשתית: סלילה, ניקוז, מים, ביוב	תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 40% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמתן של 50% לפחות מעבודות התשתית. תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 80% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמתן של כל עבודות התשתית בשטח התכנית.
4	ביצוע שצ"פים	תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 40% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמתם של 50% לפחות מהשצ"פים. תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 60% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמת פיתוחו של השצ"פ בתא שטח 302. תנאי למתן היתר איכלוס מעל ל- 80% מיחידות הדיור במתחם, יהיה השלמתן של כל עבודות הפיתוח בשטח התכנית.

7.2 שלבי ביצוע במגרש 600

תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 600 יהיה פיתוחו של השצ"פ בתא שטח 302.

7.3 מימוש התכנית

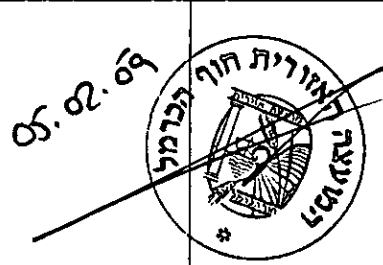
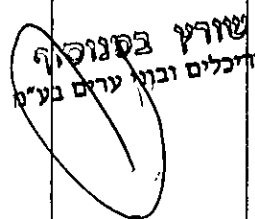
לא החל הליך בצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית. עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתקן.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		המועצה האזורית חוף הכרמל			מגיש התכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		פתרון בעיה בע"מ			בעלי עניין בקרקע
		שוורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים	067636639	גבי שוורץ	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<div data-bbox="225 677 667 844" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>705/20</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5935</u> מיום <u>26.3.09</u></p> </div>	<div data-bbox="703 587 1157 883" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חוף הכרמל תכנית מס. <u>705/20</u> הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים עם המלצה לאישור. <u>9.7.07</u> מיום <u>20.7.05</u> יושגה אש הועדה הנדס הועדה</p> </div>	ועדה מקומית
<div data-bbox="167 1219 662 1607" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>705/20</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>21.1.09</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	<div data-bbox="726 1412 1225 1588" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תוכנית מס. <u>705/20</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5865</u> מיום <u>11.11.08</u></p> </div>	ועדה מחוזית