

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות תכנית

28-09-2014

תכנית מס' 355-0173633

שינוי חלוקת שטחי בניה במגרש 2016 ממכ/448 בטירת הכרמל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מפורטת

355-0173633... הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/...
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6760...
 מיום: 23.2.2014 עמוד: 3986

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל

תכנית ב.ג. מס' 355-0173633
 הוחלט למתן חוקף

בישיבה הועדה 2014004
 ביום 11/05/2014
 יושב ראש הועדה

355-0173633... הודעה על הפקדת תוכנית מס' 633...
 פורסמה בעיתון היום 10.2.14
 ובעיתון היום 14.2.14
 ובעיתון מקומי היום 10.2.14

355-0173633... הודעה על אישור תוכנית מס' 633...
 פורסמה בעיתון היום 10.2.14
 ובעיתון היום 14.2.14
 ובעיתון מקומי היום 10.2.14

355-0173633... הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/...
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6868...
 מיום: 2.9.2014 עמ"ד: 7847

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה עדכון של התכנון עפ"י המציאות הכלכלית המעודכנת הקיימת בשטח. מבדיקה כלכלית שנערכה, עולה כי אין הצדקה כלכלית לבניית שטחי המסחר המאושרים עפ"י מכ/448. על כן, היזם מבקש לנייד את השטחים המאושרים למסחר לשטחי מגורים. הניוד מתאים למגמה שהחלה עם אישור התכנית 355-0070714 "גלבוע על הים". ניוד השטחים מאפשר הגדלה של מסי יח"ד מ-124 ל-155 יח"ד. ההגדלה היא ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות.

חברת אחים בוסקילה בע"מ, מבקשת לאשר במסגרת תכנית זו, שינוי בחלוקת שטחי הבניה, הגדלת מספר יחידות הדיור לפי סעיף 62 א א 8 ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות בשיעור של 25% כאשר 10% מסך יח"ד הנוספות מיועדות ל"בני המקום", תוספת שטחי שירות ליח"ד הנוספות, תוספת שטח שירות למטרת חניה במרתף חניה, שינויים בבינוי הקיים בהתאם לתב"ע בתוקף, תוספת 2 קומות נוספות למבנה עתידי, הסדרי תנועה וחניה חדשים ועדכון הוראות לבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי חלוקת שטחי בניה במגרש 2016 ממכ/448 בטירת הכרמל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 355-0173633

1.2 שטח התכנית 10.177 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 196875

קואורדינאטה Y 740625

1.5.2 תיאור מקום בכניסה הדרומית לעיר טירת כרמל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית וחתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	ז'בוטינסקי		

שכונה רחוב ז'בוטינסקי - פינת כביש מס' 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10717	מוסדר	חלק		73, 79

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/448	2016
מכ/מק/810	200 - 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

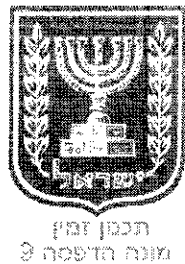
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומי	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/ 448	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/448 ממשיכות לחול.	4879	3436	14/05/2000
מכ/ מק/ 810	שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בה וכל היתר הוראות תכנית מכ/מק/ 810 ממשיכות לחול	6439	4994	28/06/2012
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל בן ציון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל בן ציון			תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	28/01/2014	מיכאל בן ציון		29/01/2014	טבלת ניווד שטחים	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		1	22/04/2014	מיכאל בן ציון		13/05/2014		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	30/04/2014	מיכאל בן ציון		13/05/2014		כן
תנועה	מחייב	1: 250	1	30/04/2014	אולגה צ'רנובסקי		13/05/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/04/2014	מיכאל בן ציון		13/05/2014		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון 9

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר			חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל בן ציון		חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925		benchin@bez eqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברמן מאיר	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il
תכנון נוף	מתכנן	אריאל סדרה	1482/ה		הוד השרון	(1)		09-7407401	09-7407402	asadra1@bez equit.net
מהנדסת	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624		ירושלים	שד דיין משה	6	02-5854483	02-5854483	alga.chernovs ky@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד 25.



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
"בני מקום"	מי שהוא בן 18 שנים ומעלה, ומקום מגוריו הקבוע במשך 3 חשנים האחרונות לפחות הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית.
"תעודת גמר"	תעודה הניתנת לבעל ההיתר על ידי הועדה המקומית המעידה כי העבודה נשוא ההיתר הושלמה בהתאם לו.

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. הסבת שטח ממסחר למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה - ניווד שטחי מסחר משמוש מסחר לשימוש למגורים עפ"י סי' 62 א (א) (6)
2. הגדלת מסי יחידות דיור מ-124 ל-155 יח"ד, תוספת של 25% יח"ד במקור עפ"י סי' 62 א (א) (8)
3. תוספת 2 קומות למבנה מתוכנן : 21 קומות על קרקעיות במקום 19 קומות על קרקעיות עפ"י סי' 62 א (א) (5)
4. תוספת גובה מבנה מתוכנן ל 66.00 מטר מעל פני השטח, 91.12 מטר מעל פני המים - עפ"י סי' 62 א (א) (5)
5. תוספת שטחי שירות : חניה תת-קרקעית ומקלוט עפ"י סי' 62 א (א) (8)
6. שינוי בהסדרי תנועה : הכללה של מקומות חניה לאורחים במניין מקומות חניה הנדרשים למגורים, חניה ותנועה רכבי דיירים על תקרת מרתף חניה (במקום חניה למסחר שהתבטל).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	10.177
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	124	+31	155		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	13,226.4	+2,000	15,226.4		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,000	-2,000			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301 - 303
מגורים ומסחר	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	301 - 303
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	201
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,817.58	27.67
מגורים ומסחר	7,365.66	72.33
סה"כ	10,183.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

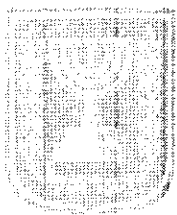
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש כמעבר לכלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות וחניה.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	עפ"י מכ/448
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	באזור זה, יבנו 2 מבני מגורים : מבנה בן 19 קומות מעל מפלס כניסה הקובעת לבנין + קומת גג עבור מתקנים טכניים לרבות חדרי מכוונות מעליות, משאבות, מערכת קולטי-שמש ומערכת להפקת אנרגיה סולארית (בבניה) (מסומן בנספח בינוי באות A), ומבנה בן 21 קומות מעל מפלס כניסה הקובעת לבנין + קומת גג עבור מתקנים טכניים לרבות חדרי מכוונות מעליות, משאבות מערכת קולטי-שמש ומערכת להפקת אנרגיה סולארית. (מסומן בנספח בינוי באות B). לשני המבנים יהיה מרתף חניה חצי חפור תוך ניצול שיפוע הקרקע.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	עפ"י נספח הבינוי לעניין: גובה מבנים, מס' קומות המותר, קווי בנין, מפלסי ה- 0.30 +/-, מס' יחיד בקומה, מרחק בין מבני-מגורים. יותר שמפלסי ה- 0.00 +/- (כניסה הקובעת למבנה), יהיו גבוהים ביחס למדרכות קיימות או מתוכננות עד 1 מטר בלבד. הפרש גבהיים זה, ימדד ביחס למפלס מדרכה מול מפלס כניסה למבנה.
	בקומות הקרקע במבני המגורים, יותרו דירות עם גינות פרטיות צמודות, לובי, חדרי עגלות ומתקנים טכניים, אחסון משותף לכלל דיירי המבנה.
	יתאפשר הצמדת גינות פרטיות עבור יחיד צמודות קרקע. רישום הערת אזהרה בעניין זה, יהיה תנאי לקבלת טופס גמר.
	תותר בניית מחסנים פרטיים בהתאם לתכנון נספח בינוי.
	שטח עיקרי ממוצע ליחיד בפרויקט : 98.23 מ"ר.
	הגגות יהיו שטוחים, ויתוכננו מסתורים למערכות טכניות בולטות.
	גובה המסתורים לא יעלה על גובה מתקן + 20 ס"מ.

4.2	מגורים ומסחר
תינתן האפשרות שימוש הגגות להתקנת תאים פוטואלקטריים לניצול האנרגיה הסולארית. גמר חזיתות מבנים : יותר שימוש בחיפוי לוחות נסורות ללא קרמיקה, בטון חשוף יצוק בתבניות דקורטיביות, טיח חוץ צבעוני וחיפויי-מתחת. עיצוב חזיתות יפורט על חומריו בבקשה להיתר בניה. תכנית עיצוב אדריכלית מחייבת, תאושר ע"י מהנדס העיר. כל פתרונות האשפה ואצירה יהיו בתחומי המגרשים בלבד. יש לתאם את מיקומם וגידלם עם אגף תברואה העירוני כתנאי למתן היתר בניה. אין למקמם תחת חלונות של דירות או בקרבתם. כל מתקני אשפה יהיו מוטמנים או בחדרי אשפה מקורים וממוזגים. קירות פיתוח כלפי מדרכות קיימות או מתוכננות, תוגבלנה לגובה של עד 2 מטר ממפלס המדרכות. קירות תמך מעל 2 מטר, תדורגנה בהתאם לחוק תכנון ובניה על חשבון שטח המגרש בלבד. לא יותר דרוג קירות תמך מחוץ לקו מגרש. דירוגים אלו יקבלו טיפול נופי עם צמחייה על חשבון היזם. פיתוח המגרש והפיתוח הציבורי יושלמו לפני האכלוס והשלמתם תהיה תנאי למתן טופס 4. יתאפשר בניית יח"ד דו-קומתיות. יח"ד אלו תהיינה בעלות כניסה אחת בלבד ממבואה הקומתית. רישום הערת אזהרה בענין זה יהיה תנאי למתן טופס גמר. עמידת המבנים בפני רעידת אדמה תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413.	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה מירבי לבניה הינו 66 מטר מעל פני השטח, 91.12 מטר מעל פני הים, בהתאם להוראות מחלקת התשתית והפריסה, אגף תכנון, צה"ל.
ד	עיצוב פיתוח ובינוי
נספח נופי יאושר ע"י מהנדס העיר פיתוח המגרש יעשה בתאום עם תכנון פיתוח העירוני לאורך כל קווי המגרש. ינתן דגש לשימוש חומרים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. גובה קירות הפיתוח יוגבל בהתאם למפורט בנספח הנופי. קירות פיתוח כלפי מדרכות קיימות או מתוכננות, תוגבלנה לגובה של עד 2 מטר ממפלס המדרכות. קירות תמך מעל 2 מטר, תדורגנה בהתאם לחוק תכנון ובניה על חשבון שטח המגרש בלבד. לא יותר דרוג קירות תמך מחוץ לקו מגרש. דירוגים אלו יקבלו טיפול נופי עם צמחייה על חשבון היזם.	עיצוב פיתוח ובינוי גובה קירות הפיתוח יוגבל בהתאם למפורט בנספח הנופי. קירות פיתוח כלפי מדרכות קיימות או מתוכננות, תוגבלנה לגובה של עד 2 מטר ממפלס המדרכות. קירות תמך מעל 2 מטר, תדורגנה בהתאם לחוק תכנון ובניה על חשבון שטח המגרש בלבד. לא יותר דרוג קירות תמך מחוץ לקו מגרש. דירוגים אלו יקבלו טיפול נופי עם צמחייה על חשבון היזם.

מגורים ומסחר	4.2
עיצוב פיתוח המגרש יאושר סופית בתאום עם מהנדס העיר בשלב בקשה להיתר בניה.	



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צד ימני	צד שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	201	7348	15226.4 (1)	5224 (1)		3350	23800.4	324	80	155	21.09	66	21	1 (2)	(3)



מנהל תכנון ומבנה
מנהל הרשמה



תכנון ומבנה
מונה הרשמה 9

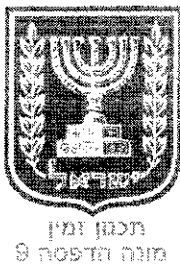
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
		201	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עבור מגורים.
- (2) קו בניין תת קרקעי - קו בניין אפס עד גבולות מגרש.
- (3) בהתאם למצוין בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

- 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.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

טבלת מרחקי בטיחות מרשתות חשמל קיימות

סוג קו החשמל			
רשת עילית	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר עמוד	הערות
1	קו חשמל עילי מתח נמוך 3 מ'	3.5 מ'	
2	קו חשמל עילי מתח גבוה		
או 33KV	5 מ'	6 מ'	
3	קו חשמל עילי למתח עליון		
161KV (קיים או מוצע)	30 מ'		בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
4	קו חשמל עילי מתח על עליון		
400KV (קיים או מוצע)	40 מ'		בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
5	קו עילי מתח גבוה או 33KV הבנוי על עמודי מתח עליון	20	בגלל המרחק בין העמודים ותנודות המתלה.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או

6.1	חשמל
	1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. כל קווי תשתיות בגבולות התכנית, יהיו תת קרקעיים. מיקום ארונות הסעף יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בניה והם יהיו מוסתרים בגומחות בקירות החומה/גדר בניה בלבד. לא תאושר הצבת ארונות אלו על מדרכות או שטחים פתוחים בשטח התכנית ללא הסתרתם או הטמנתם בקירות. בהליך הוצאת היתר בניה, יוגש נספח מיוחד ומחייב לעניין פרטי ביצוע וגימור של ארונות, נישות, גומחות, פילרים וכיוב', שיבוצעו בגבול התכנית, לאישור אדריכל העיר. ----- (1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם. (2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.
6.2	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חתכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר

6.2	עתיקות
	שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
	5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השנישית לחוק.
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא ז"ז.
	פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, ריתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מיכוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי
6.5	שמירת על עצים בוגרים
	ל"ר - אין בגבולות שטח התכנית עצים בוגרים. (עפ"י אישור מודד מוסמך).
6.6	ניחול מי נגר
	עפ"י מכ/מק/810
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. רישום הערת אזהרה לעניין "זיקת הנאה למעבר רגלי".
	2. חישובים סטטיים לעמידה ברוחות ואמצעים להפחתה.
	3. אישור פרט מחייב אחיד למצללה ע"י מהנדס העיר.
6.8	זיקת הנאה
	תתאפשר זיקת הנאה בתחום במגרש בהתאם למצוין בתשריט.
6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. בהתאם להנחיות אגף תכנון / מחלקת התשתית והפריסה / צה"ל, גובה מירבי לבניה בתחום התכנית, הינו 66 מטר מעל פני השטח, 91.12 מטר מעל פני הים. לא תתאפשר חריגה מעבר לגובה הזה עקב קרבת נתיב טיסה צה"ל.
	2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ואגף תכנון / מחלקת התשתית והפריסה / צה"ל,
	3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית ואגף תכנון / מחלקת התשתית והפריסה / צה"ל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית : 5 שנים לאחר אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769	שם: חברה/תאגיד ממשלתי	סוג: תאריך: 7.7.14 אחים בוסקילה בע"מ חתימה: 2598/ת טל: 08-9933925 מס' חברה: 511959769
יוזם שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769	שם: תאריך: 7.7.14	סוג: חתימה: 2598/ת טל: 08-9933925 מס' חברה: 511959769
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	שם: בעלים	סוג: תאריך: 7.7.14 אחים בוסקילה בע"מ חתימה: 2598/ת טל: 08-9933925 מס' חברה: 511959769
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769	שם: חוכר	סוג: תאריך: 7.7.14 אחים בוסקילה בע"מ חתימה: 2598/ת טל: 08-9933925 מס' חברה: 511959769
עורך התכנית שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ	שם: מיכאל בן ציון עורך ראשי	סוג: תאריך: 7.7.14 מיכאל בן ציון חתימה: 38253/ת טל: 08-9933925 מס' חברה: 511959769