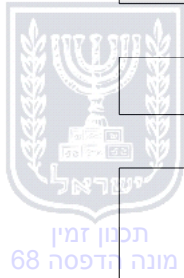


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0166215

מתחם מגורים ברחוב אמת המים בעתלית



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

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

ברח' אמת המים בעתלית קיימות שתי חלקות המיועדות עפ"י תכנית המתאר של עתלית, ג/555, חלקן למגורים ב' וחלקן לשטח ציבורי פתוח. התכנית מציעה 12 יח"ד צמודי קרקע בארבעה בניינים דו משפחתיים ומעל כל בניין דו משפחתי יח"ד אחת נוספת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם מגורים ברחוב אמת המים בעתלית

ומספר התכנית

303-0166215

מספר התכנית

3.090 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	194900
קואורדינאטה Y	732910

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עתלית	אמת המים		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10541	מוסדר	חלק	37-38	

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 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/1978		2415	תכנית זו משנה את תכנית ג/555 כמפורט בה. יתר הוראות ג/555 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/555



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11/12/2017	אלה מאור	11/12/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאה ואיזון	04/03/2018	אריה סודית	15/08/2017	1	1: 1250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת שמאית	18/11/2017	אריה סודית	18/11/2017	7	1: 1250	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11/12/2017	צבי נווה	11/12/2017	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא		22/01/2018	יעקב מאור	22/01/2018		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	דוד אלמקיאס			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	
	פרטי	אייל בן ציון			עתלית	הסלע	2	04-9842380		ambaz1@gmail.com
	פרטי	אבי בן שושן			עתלית	(1)	2	04-9842380	04-9842380	
	פרטי	יעקב בן שושן			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	
	פרטי	לימור בן שושן			עתלית	(1)	2	04-9842380	04-9842380	
	פרטי	עופר בן שושן			עתלית	(1)	2	04-9842380	04-9842380	
	פרטי	שמעון בן שושן		000	עתלית	(2)	2	04-9842380	04-9842380	
	פרטי	זיוה דיין אלמקיאס			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	
	פרטי	מיה זלצר אלמקיאס			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	
	פרטי	לילי ניצן			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: אמת המים 2, עתלית.

(2) כתובת: אמת המים, 2 עתלית.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל בן ציון			עתלית	הסלע	2	04-9842380		ambaz1@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד אלמקיאס			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אייל בן ציון			עתלית	הסלע	2	04-9842380		ambaz1@gmail.com
בעלים		אבי בן שושן			עתלית	אמת המים	2	04-9842380	04-9842380	
בעלים		יעקב בן שושן			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	
בעלים		לימור בן שושן			עתלית	אמת המים	2	04-9842380	04-9842380	
בעלים		עופר בן שושן			עתלית	אמת המים	2	04-9842380	04-9842380	
בעלים		שמעון בן שושן			עתלית	אמת המים	2	04-9842380	04-9842380	
בעלים		אמנון בן-ציון			עתלית	אמת המים	2	04-9842380	04-9842380	
בעלים		זיוה דיין אלמקיאס			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	
בעלים		יוסף הוכמן			עתלית	אמת המים	2	04-9842380	04-9842380	
בעלים		מיה זלצר אלמקיאס			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	
בעלים		לילי ניצן			עתלית	אמת המים		04-9842380	04-9842380	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור			קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		taba@taba.co.il
	אדריכל	אלה מאור	31484		קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ela@elor.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	צבי נווה		הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001		office@zvi- naveh.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה סודית	1650		חיפה	טשרניחובס קי	55	04-8312777	04-8312777	talbi2@zahav .net.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	000	חיפה	(1)	17 א	04-8726547	04-8420528	

(1) כתובת: הגדוד העברי 17 קרית חיים, חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

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

הקמת מתחם מגורים ובו ארבעה מבני מגורים תלת משפחתיים, סה"כ 12 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד שתי חלקות רשומות וחלוקה לשני מגרשי בנייה, שטח ציבורי פתוח ודרך משולבת.
- ב. שינוי יעוד ממגורים ושטח ציבורי פתוח ל"דרך משולבת".
- ג. קביעת הוראות בניה לבניינים והוראות פיתוח לשטחים הציבוריים.
- ד. הוספת קומה שלישית על שתיים המותרות והקטנת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	300
מגורים ב'	101, 100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים ב'	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

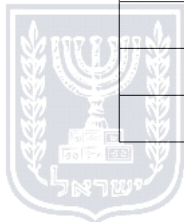
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	2,196	71.07
שטח ציבורי פתוח	894.12	28.94
סה"כ	3,090.12	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.59	574.39	דרך משולבת
49.82	1,539.68	מגורים ב'
31.59	976.11	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>3,090.19</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים בלבד
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. לא תותר כניסה נפרדת למרתפים. ב. לא תותר עליית גג.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> פיתוח גנני
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> א. השטח הציבורי יפותח בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. ב. לא תותר בניה בשטח הציבורי הפתוח, גם לא מתקני הצללה. הוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כ"סטייה ניכרת" מהתכנית.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר לכלי רכב, להולכי רגל ולתשתית קווית תת קרקעית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> הדרך הינה דרך ציבורית המיועדת להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית. רוחב הדרך יהיה 8.0 מ'. פיתוח הדרך ואחזקתה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוקי העזר התקפים. ה"דרך המשולבת" תהיה פתוחה לציבור למעבר כלי-רכב והולכי-רגל ולא תותר חסימתה כמעבר ציבורי. בשולי רחבת הסיבוב יוצבו אלמנטים שימנעו מעבר כלי-רכב לשצ"פ.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	3 (3)	10.4 (2)	7.8	12	50	110.1	1697	248	1449	101,100	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר בניית מרתף בקונטור הקומה שמעליו. שטח המרתף יחושב מתוך סה"כ שטחי הבניה המפורטים בטבלה ועל חשבונם, ללא תוספת שטח עבור המרתפים.
2. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
3. קווי בניין- במקרה של סתירה בין קווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות לבין קווי הבניין שבתשריט, גוברים קווי הבניין שבתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י התשריט.
- (2) הגובה ימדד ממפלס קומת הקרקע שהיא ה"כניסה הקובעת". הגובה הינו סופי, כולל מתקנים טכניים.
- (3) לא תותר בשטח התכנית עלית גג.
- (4) למרתף ביתי בלבד בהיקף הקומה שמעליו אשר יהיה חלק מסה"כ שטחי הבניה המותרים. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. "חזית חמישית" - גג המבנה : הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסטטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר "חזית חמישית" - חשופה ולא מטופלת. בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>ב. מתקנים טכניים :</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האויר והאיוורור במבנה כולו, על פי יועץ מומחה לנושא, וכן פתרונות לדודים, חדרי מעליות וכד'.</p> <p>ג. חמרי גמר : בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר והחזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג האויר ורחיצים.</p> <p>ה. צנרת : לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וכד' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת מערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ו. דודים : בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות :</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>א. השטחים הציבוריים (דרך משולבת ושטח ציבורי פתוח) מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיפים 188-189 לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>

חשמל	6.5
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף-מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן : 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד-מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן : 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן : 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) -מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן : 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- מציר הקו : 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו : 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן : 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה-מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן : 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת-מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן : 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד-מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן : 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>	
<b>ביוב וניקוז</b>	<b>6.6</b>
חיבור הבניינים למערכות המים והביוב יהיו ע"פ הנחיות מהנדס המועצה האזורית.	



<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט לצורכי רישום.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. התכנית חלה בשטח רגישות א עפ"י תמ"א 4/ב/34 והוראותיה יחולו על תחום התכנית.          ב. מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')          ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה 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.          ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. 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:          1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.          1.2 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).          1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתח 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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.          3. חציבה ומילוי          3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.          3.2 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.          הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.          4. עבודות שאינן טעונות היתר          4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתערך לכל שטח התכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>במסגרת תכנית הבינוי תבחן הועדה את גובה מפלסי הפיתוח וכך שלא יהיה גבוה ממפלס הכביש (רחוב אמת המים). כמו כן תבחן את פתרונות הניקוז באופן שלא ינוקזו צפונה ודרומה לכיוון מגרשי המגורים הגובלים וכן תבחן את החיבור לתשתיות ואת פיתוח ושמירת השצ"פ בראיה כוללת.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ד. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב של המועצה האזורית המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ה. פינוי פסולת עפר ובניין לאתר מוכרז לפי תקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ו. תנאים לטופס 4 - חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב של המועצה האזורית.</p>	



תשתיות	6.11
<p>כללי: כל קוי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>א. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב של המועצה האזורית המחוברת לפתרון קצה, שתהייה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב של המועצה האזורית באישור משרד הבריאות</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב של המועצה האזורית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים: אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהייה ממערכת המים אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג. הידרנטים: קבלת היתרייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן/מקלט: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. בתנאים להיתר 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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך ותנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



היטל השבחה	6.12
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

## 7.2 מימוש התכנית

המועד המשוער למימוש תכנית זו - חמש שנים מיום אישורה.

