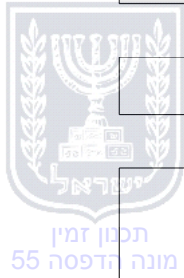


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0473355

בניין מגורים ברח' שדה בוקר 10 קרית אתא



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/05/2018

לאשר את התוכנית

08/07/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 227 בגוש 10232 ברח' שדה בוקר 10-12 בשכונת "בן גוריון" בקרית אתא. שכונת "בן גוריון" היא שכונה ותיקה, רב הבניינים בה ישנים וללא מעלית ומרחב מוגן. הדירות המתוכננות מיועדות לספק דיור בהישג יד בדירות חדשות, לאוכלוסייה המתגוררת בשכונה והמבקשת לשפר את רמת הדיור שלה.

על החלקה חלה תכנית כ/98 אשר יעדה אותה למגורים. זכויות הבניה המותרות בה הם 16 יח"ד בבניין בן 4 קומות. תכנית כ/98 מומשה ונבנתה כולה למעט חלקה 227 עליה מוגשת תכנית זו. על חלקה זו מבוקש להקים בניין מגורים בן 8 קומות ובו 36 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין מגורים ברח' שדה בוקר 10 קרית אתא

ומספר התכנית

מספר התכנית 305-0473355

1.2 שטח התכנית 1.440 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 | קרית אתא |
|------------------|----------|
| קואורדינאטה X | 210632 |
| קואורדינאטה Y | 746572 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10232 | מוסדר | חלק | 227 | |

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 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 10/01/1980 | 1 | 2595 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול. | שינוי | 150 /כ |
| 13/04/1978 | 1591 | 2430 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 98 ממשיכות לחול. | שינוי | 98 /כ |



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: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 24/06/2018 | אילן אפטר | 13/03/2017 | | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 19/06/2018 | צבי נווה | 12/03/2017 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 06/11/2016 | יעקב מאור | 31/10/2016 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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 | | | נוף אתא (א.מ.ר.) בע"מ | קרית מוצקין | דרך עכו | 49 | 04-8710588 | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------------|----------------|---------|-----|------------|-----|-------------------------------|
| פרטי | | | נוף אתא (א.מ.ר.) בע"מ | קרית מוצקין | דרך עכו | 49 | 04-8710588 | | ycovmaor@netvisio n.net.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|--------------------------|----------------|---------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים | | | | נוף אתא (א.מ.ר.) בע"מ | קרית מוצקין | דרך עכו | 49 | 04-8710588 | | |

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 | | ת.ב.ע יעקב מאור | קרית מוצקין | שד קרן קימת | 55 | 04-8753836 | | ycovmaor@n etvision.net.il |
| אדריכל | אדריכל | אילן אפטר | 101141 | | חיפה | ציזלינג | 43 | | 050-8961504 | prilan@017.n et.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|----------|---------------|----------|------|----------------|-----|------------|------------|------------------------|
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | צבי נווה | | 000 | חיפה | שד ההסתדרות | 177 | 04-8725001 | 04-8725002 | mail@zvi- naveh.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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 בניין מגורים בן 8 קומות ובו 36 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות הבנייה במגרש לשם הקמת בניין מגורים בן 8 קומות ובו 36 יח"ד.



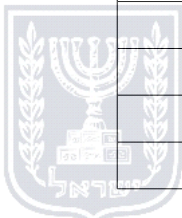
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 100 |
| שביל | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב' | 100 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שביל | 200 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב' | 100 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שביל | 200 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים ב' | 100 |
| הנחיות מיוחדות | שביל | 200 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 100 |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|-------|--------|
| מגורים 3-4 קומות | 1,440 | 100 |
| סה"כ | 1,440 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|-------------|
| 94.80 | 1,365.25 | מגורים ב' |
| 5.20 | 74.93 | שביל |
| 100 | 1,440.18 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



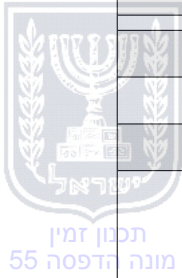
תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | עיצוב פיתוח ובינוי עיצוב המבנה, פיתוח השטח, חומרי גמר וכד' יהיו באישור מהנדס העיר. בחזית הדרומית של המגרש תבוצע רצועת גינון ברוחב של 1 מ' לפחות. |
| ב | הנחיות מיוחדות 1. על שטח בחזית המגרש המיועד לשמש לחניית יחולו "הנחיות מיוחדות". ככול שיוצעו בשטח זה חניות, תקבע זכות מעבר לציבור בתחום המגרש. 2. ביח"ד הממוקמות בקומת הקרקע לא תותר הצמדת גינות פרטיות בחזית המגרש. |
| 4.2 | שביל |
| 4.2.1 | שימושים |
| | ישמש למעבר הולכי רגל ותשתיות קוויות תת קרקעיות ציבוריות בלבד. רוחב השביל יהיה 2.0 מ'. |
| 4.2.2 | הוראות |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | | |
|-------------------------|---------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------|-------|--------------------|-------------------|------|-------------------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| צידי- שמאלי 3 (6) | צידי- ימני 4 (5) | מתחת לכניסה הקובעת 1 | מעל הכניסה הקובעת 8 | 27 (4) | 26 | 36 | 75 | 338.4 | סה"כ שטחי בניה (3) 4620 | שרות (2) 1000 | עיקרי | שרות 600 | עיקרי (1) 2520 | 1365 | מגורים | מגורים ב' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | שימוש | יעוד |
|----------------------------------|---------------|-------|--------|-----------|
| | קדמי | אחורי | | |
| 500 | 5 (5) | 5 (5) | מגורים | 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:

הקומה שמתחת לכניסה הקובעת (המרתף) תותר להיבנות עד גבולות המגרש (קו אפס) וכלפי מזרח גם מתחת לשביל הציבורי עד גבול התכנית, עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל 500 מ"ר עבור מרפסות.
- (2) גודל דירה ממוצע יהיה 70 מ"ר וגודל דירה מזערי יהיה 60 מ"ר..
- (3) שטח המיועד למחסנים ולחניון תת קרקעי עד גבול קו בניין תת קרקעי..
- (4) כולל קומה טכנית על הגג שתהייה בתכנית מקסימלית שלא תעלה על 50% מהקומה שמתחתיה, וגובהה לא יעלה על המינימום הנדרש..
- (5) מתייחס לקווי בניין עיליים בלבד..
- (6) 2 מ' שביל + 3 מ' נותרים - מתייחס לקווי בניין עיליים בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית בינוי ועיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תכנית הבינוי והעיצוב אדריכלית שתוגש עם הבקשה להיתר בניה, תכלול תמהיל יחיד בגדלים שונים.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. ככול ויוצעו חניות בחזית המגרש הפונה לרח' שדה בוקר, בשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות", תקבע זכות מעבר לציבור בתחום המגרש.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>בשלב היתר הבניה תיבחן האפשרות לכלול בבינוי עקרונות של "בניה ירוקה".</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיפים 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 חשמל</p> <p>א. לא יותרו שנאים על עמודים בתחום התכנית.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'</p> | <p>6.5</p> |

תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'
 תיל חשוף או מצופה
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 2 מ'
 כבל אורי מבודד (כא"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'

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'

תיל חשוף או מצופה
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 2 מ'
 כבל אורי מבודד (כא"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'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

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 עבודות 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 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



| | |
|---|--|
| <p>6.5 חשמל</p> | <p>מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |
| <p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>א. שטח התכנית נכלל בתחום אזור רגישות א בתכנית תמ"א 4/ב/34 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ד. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהייה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> | <p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתחום התכנית קיימים 18 עצים בוגרים. 15 העצים בתחום התכנית מיועדים לעקירה למעט שלושה עצי זית המיועדים להעתקה.</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימנים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה". או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות הבאות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי להיתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון צמרת העץ, ככול שיידרש. קו בנין עץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. מתן היתר בניה הכרוך בתנאי לעקירה או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> |
| <p>6.8 פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, בנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, כמפורט להלן:</p> | |

6.8

פסולת בניין

- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר ההיתר.
- 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).
- 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 בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי:
- ההיתר 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 אינרטי.
- הועדה 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) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.9

תשתיות

- א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. ביוב
1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהייה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
- ג. מים
- אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהייה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.
- ד. הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי כבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהייה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מרחב מוגן/מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

| | |
|------------|---|
| 6.9 | תשתיות |
| | במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. |

| | |
|-------------|-----------------------------|
| 6.10 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק. |

| | |
|-------------|--|
| 6.11 | הריסות ופינויים |
| | <p>כללי: תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים והמסומן בתשריט להריסה. הפסולת תפונה לאתר פינוי פסולת מוסדר.</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצעת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>3. 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.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או ממאגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (א) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------------------|--------|
| 1 | הבניה תבוצע בשלב אחד | |

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

תוך שבע שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55