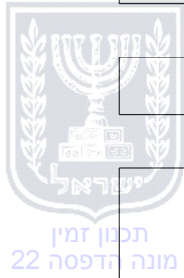


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0447201

שינוי ייעוד שטח ממשק עזר למסחר במרכז עתלית



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבקשים לשנות יעוד ממשק עזר למסחר. בהמשך לתכנית המאושרת מכ/277.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| שינוי ייעוד שטח ממשק עזר למסחר במרכז עתלית | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 303-0447201 | מספר התכנית | |
| 1.646 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| לא | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| ל"ר | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| מרחב תכנון מקומי | חוף הכרמל |
|------------------|-----------|
| קואורדינאטה X | 194645 |
| קואורדינאטה Y | 732775 |

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : עתלית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|--------|----------|-------|
| עתלית | ההרדוף | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10541 | מוסדר | חלק | | 19 |

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 15/12/2014 | 1811 | 6942 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/ 18 |
| 10/01/1963 | 607 | 989 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 400 |
| 23/02/1978 | | 2415 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 555 |

הערה לטבלה:

תכנית מכ/277 חלה על מגרשים סמוכים ולא כוללת מגרש זה.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | דנה לוינשטיין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דנה לוינשטיין | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 22/11/2017 | דנה לוינשטיין | 24/04/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | | 07/01/2018 | גל גרונר | 22/02/2017 | 1 | 1: 500 | מחייב | תנועה |
| לא | | 26/11/2018 | דנה לוינשטיין | 24/04/2017 | | 1: 500 | מנחה | 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 | עמיהוד רמות | | | עתלית | הנרקיסים | 71 | 052-3410112 | 04-9840763 | info@sealit.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|-------|----------|-----|-------------|------------|-------------------|
| פרטי | עמיהוד רמות | | | עתלית | הנרקיסים | 71 | 052-3410112 | 04-9840763 | info@sealit.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------|---------------|----------|-------|----------|-----|-------------|------------|-------------------|
| בעלים | | עמיהוד רמות | | | עתלית | הנרקיסים | 71 | 052-3410112 | 04-9840763 | info@sealit.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---------------|----------------------|------------|-----------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | דנה לוינשטיין | | | זכרון יעקב | יציאת אירופה | 7 | 04-6399312 | | danielarch1002@gmail.com |
| | יועץ תחבורה | גל גרונר | | גרונר דאל מהנדסים | טירת כרמל | (1) | | 04-8559111 | 04-8559100 | haifa@grdel.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מודד | מודד | בני שפירא | 583 | | חיפה | (2) | | 04-8726547 | 04-8410012 | bshapira@bezeqint.net |

(1) כתובת: טירת הכרמל: רח' היוזמה 2, פארק עסקים, ת.ד. 85 מיקוד 30200.

(2) כתובת: קרית חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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. שינוי ייעוד שטח ממשק עזר למסחר
2. שינוי ייעוד קטע התכנית ממשק עזר לדרך
3. קביעת זכויות והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח ממשק עזר למסחר וקביעת אחוזי בניה: 60% עבור שטחים עיקריים ו 30% עבור שטחי שירות.
2. שינוי ייעוד קטע התכנית ממשק עזר לדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| דרך מוצעת | 002 |
| מסחר | 001 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------|----------|--------|
| משק עזר | 1,646.57 | 100 |
| סה"כ | 1,646.57 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 53.93 | 3.28 |
| מסחר | 1,592.64 | 96.72 |
| סה"כ | 1,646.57 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מסחר |
| 4.1.1 | שימושים |
| | שימושים עיקריים: משרדים ומסחר לסוגיו, מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים. שימושים משניים: שימושי בידור, בילוי ופנאי. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | 1. איסור גידור וחסימה אחרת בגבול הדרומי של התכנית על מנת לאפשר גישה חופשית למעבר פסי הרכבת הקיים. 2. רוחב שביל הגישה לא יפחת מ-2 מ'. |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שימושים עיקריים: דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל. שימושים משניים: קווי תשתית. |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | ייעוד | |
|----------------------|------------|--|-----------|-------------------------|--------------------------|------------|--------------------|--------|--------------------|---------|-------------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | גודל מגרש כללי |
| קדמי | | | | | | | | | | | |
| 5 | | 10 (3) | | 45 | | | | 30 (2) | 60 (1) | 1592.64 | מסחר |
| אחורי | | | | | | | | | | | |
| 12.8 (4) | | | | | | | | | | | |
| צדדי- שמאלי | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| צדדי- ימני | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | |

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) 60% משטח המגרש המהווים 955.58 מ"ר לטובת שטחים עיקריים.
- (2) 30% משטח המגרש המהווים 477.79 מ"ר לטובת שטחי שירות.
- (3) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (4) 25 מ' מצייר מסילת ברזל. כמסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

כללי:

א. בעיצוב חזיתות המבנה יינתן דגש על הניצפות שלהן מהמרחב הציבורי ועל התייחסותן למבנים הסמוכים ולרחובות הסמוכים.

ב. החזית הראשית-הכניסה הראשית למבנה תפנה למרחב הציבורי, לכיוון מזרח ודרום ותהיה בעלת נגישות מיטבית להולכי רגל.

ג. אזורי שרות ומתקנים טכניים ימוקמו בחלקים מוצנעים שאינם בחזיתות הפונות לרחוב ו/או יינתנו פתרונות תכנוניים-אדריכליים להסתרתם.

ד. בחזית הראשית ישולבו בתחום המגרש המיועד למסחר אלמנטים של ריהוט רחוב כחלק המשכי של המרחב הציבורי - אלמנטים של הצללה, עצים, אמצעי ישיבה, מתקני אופנים.

ה. בתכנית הבינוי יוצגו פתרונות למתקני אשפה ואזורי פריקת סחורה. פתרונות האשפה יתואמו ויאושרו עם האגף המוניציפאלי של הרשות המקומית.

ו. גישה לרכב מסחרי ופריקת סחורה / פינוי אשפה לא יבוצעו מהחזיתות הראשיות של המבנה חזית דרומית ומזרחית.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פיתרון למיגון אקוסטי, ופתרון לאוורור, בתיאום עם הגורמים המוסמכים לרבות איגוד ערים לאיכה"ס חדרה והמשרד להגנת הסביבה.

2. חומרי גמר:

א. חומרי הגמר יהיו עמידים וקלים לתחזוקה.

ב. בתכנית הבינוי ובבקשה להיתר תשולב פרישת חזיתות הכוללת הצגת חומרי גמר מוצעים.

3. שילוט:

א. השילוט יעשה כחלק מהמבנה.

ב. בתכנית הבינוי ובבקשה להיתר יש להציג את מיקום השילוט של בתי העסק וכן פתרונות לשילוט עתידי.

4. גגות המבנה:

א. הגגות יעוצבו כחזית חמישית.

ב. מתקנים טכניים על הגג יוצבו על פי תכנון כולל שיציג פיתרון הסתרה אשר ישתלב עיצובית במראה הכולל של הבניין.

ג. ניקוז מי הגשם יהיה במערכת סגורה מוסתרת. הניקוז יפנה לשטח מגוון.

6.2**סביבה ונוף**

א. איכות אוויר:

לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.

יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.

לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.

תנאי למתן היתר בניה - במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא יוצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. שפכים:



| סביבה ונוף | 6.2 |
|--|-----|
| <p>איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשיה.</p> <p>ג. ריח:</p> <p>לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ד. רעש:</p> <p>מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>לא תותר פעילות מרעושה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.</p> <p>ה. פסולת:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>ו. מיכלי גז ודלק:</p> <p>יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית עפ"י כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ז. מתקנים טכניים:</p> <p>בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מז"א והאוורור במבנה כולו ועפ"י יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדוודים חדרי מעליות וכו'.</p> <p>המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו ע"ג קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> | |
| עתיקות | 6.3 |
| <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, 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 מקדמית; חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל 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 ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה 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> | |
| חניה | 6.4 |
| <p>1. על מבקשי הבקשה להיתר לעמוד בדרישות תקן החניה בתחומי המגרשים, עפ"י חוק התו"ב שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. לכל מגרש תותר כניסה ויציאה אחת לרחוב ההרדוף. על מבקשי ההיתר לאשר תכנית תנועה מפורטת.</p> | |

| | |
|---|--------------------------|
| 6.5 | הפקעות ו/או רישום |
| <p>השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> | |

| | |
|---|-------------|
| 6.6 | חשמל |
| <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 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>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>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף.....3 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד.....2 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד.....2 מ' מ'</p> <p>מציר הקו :</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו20 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון - 400 ק"ו35 מ'</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן :</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך.....0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה.....3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת.....1 מ' יא. שנאי על עמוד.....3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידי ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> | |



| 6.6 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בהניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת 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 כל פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות את דעתה 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> |



| 6.7 | ניקוז |
|-----|--|
| | <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - 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. - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורי ההחדרת הנגר.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. אחסון חמרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי, מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>ד. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ה. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p> |



| 6.8 | פסולת בניין |
|-----|---|
| | <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> |



6.8

פסולת בניין

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
- א. היתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- ב. בהיעדר 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.
- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
- נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות החציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.9

פיתוח סביבתי

1. בגבולה הדרומי של התכנית יתאפשר מעבר חופשי פתוח לציבור על בסיס דרך הגישה המוצעת. לא יתאפשר גידור או כל חסימה אחרת להבטחת המעבר.
2. תתאפשר גישה רגלית למעבר פסי הרכבת הקיים.
3. רוחב המדרכה לאורך שביל הגישה לא יפחת מ-2 מ'.

6.10

פיתוח תשתית

- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
1. ביוב - א. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הביוב - שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- ב. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
2. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית
3. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
4. תקשורת וחשמל - מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד.
5. מקלטים/מרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 שיקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

| | |
|---|-------------|
| פיתוח תשתית | 6.10 |
| <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> | |
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.11 |
| <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: חלוקת המגרש, העמדת המבנים, גישות למבנים, סידורי חניה, גידור וקירות תמך, חתכים, ריצופים ושבילים, מיקום פילרים, מונים ומתקנים לאצירת אשפה, מפלסים, חזיתות עקרוניות. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית (על פי סעיף 6.1 א).</p> <p>ג. להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים, שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חו"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השירות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מז"א, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכה"ס. כל שינוי בשימוש האמור עפ"י ההיתר יהיה טעון קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכה"ס ובהתייחס לחו"ד הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות לפתרונות ניקוז שיבטיחו כי לא תהיה פגיעה במסילה הקרובה למבנה, וזאת בהתייעצות עם רכבת ישראל.</p> <p>ה. ככל שיעלה הצורך בכך בעת תאום בקשה להיתר בניה מול רכבת ישראל, הקמת חניה בתחום קו הבניין כלפי מסילת הרכבת תלווה בהקמת גדר הפרדה בין שטח החניה לשטח מסילת הרכבת.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הינו תאום התכנון המפורט עם רכבת ישראל, כולל הסדרי תנועה זמניים וסופיים, תכנון פיסי של תנוחה, ניקוז ותיאום תשתיות.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הינו בדיקת בצורך במיגון מהשפעות אלקטרומגנטיות, ע"י המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש מיגון כנ"ל, הפתרון הנדרש יתואם עם רכבת ישראל.</p> | |
| מקלטים | 6.12 |
| <p>בקשה להיתר תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> | |
| היטל השבחה | 6.13 |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| ביצוע התכנית | 7 |
| 7.1 שלבי ביצוע | |
| 7.2 מימוש התכנית | |
| תוך 5 שנים מיום אישור התכנית | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22