

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0419523

שכונת מגורים בדרום מזרח עתלית



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/11/2018

לאשר את התוכנית

05/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הקמת שכונת מגורים ברצועת השטח החקלאי שנותר בין שכונת נוה משה לאזורי המגורים שבתכנית שטחי עין כרמל בעתלית (תכנית מס' חכ/17/ה/א).  
התכנית כוללת 139 יח"ד, בבניה בתמהיל מגוון של יחידות צמודי קרקע, ובתים משותפים עד 4 קומות, ובכללם קוטג'ים מטיפוס גן-גג. הצפיפות המוצעת משתרעת בין 4 יח"ד לדונם לבין 10 יח"ד לדונם.  
המגרשים הסמוכים לשצ"פ שלאורך דרך מס' 2 הם בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.  
המגרשים לאורך דרך הים בצפיפות 10 יח"ד לדונם. יתר המגרשים בצפיפות שבין 5 ל - 7 יח"ד לדונם.  
בנוסף מוצע אתר למבנה ציבורי.  
מערכת הדרכים נסמכת ומתחברת אל מערכת הדרכים שאושרה בתכנית חכ/17/ה/א ולזו הקיימת בשכונת נוה משה.  
תכנון הביוב והניקוז נגזר מתכנית האב של עתלית לביוב וניקוז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת מגורים בדרום מזרח עתלית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

303-0419523

מספר התכנית

51.311 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 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	195337
קואורדינאטה Y	732779

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בדרום מזרח עתלית בשטח שממערב ובצמוד לכביש מס' 2 (חיפה-תל אביב), ממזרח לכביש מס' 7110 עתלית-נווה ים ומדרום לשכונת נווה משה הקיימת.

### 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

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10561	מוסדר	חלק		43, 45, 68-69
10562	מוסדר	חלק		57

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

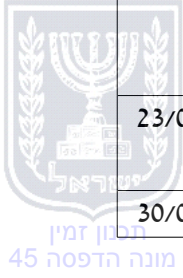
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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	שינוי יעודי קרקע וקביעת זכויות והוראות בניה	שינוי	555 /ג
30/09/1980	95	2661		כפיפות	ג/ 771 /א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 06 31/10/2017	יצחק פרוינד	30/10/2017	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מילולי	09: 45 25/04/2018	יולי קלר	22/04/2018	11		מנחה	אקוסטיקה
לא	מחייב לעניין סיווג והנחיות לעצים בוגרים בלבד	11: 51 13/08/2017	אמיר בלום	10/08/2017	4		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מילולי	12: 51 27/08/2017	אבי ציזל	27/08/2017	6		מנחה	ביוב
לא	נספח מילולי	14: 08 21/08/2017	שגיא גיל	05/08/2017	7		מנחה	ניקוז
לא	מסמך מילולי	12: 26 18/12/2017	דוד שקד	14/12/2017	24		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט	14: 41 30/04/2018	רותי בן זינו	04/03/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט	10: 13 02/12/2018	יולי קלר	02/11/2018	1	1: 1750	מנחה	אקוסטיקה
לא	תשריט	09: 58 25/04/2018	שגיא גיל	12/04/2018		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט זה מחייב לעניין סיווג והנחיות לעצים בוגרים בלבד	11: 01 31/10/2017	אמיר בלום	30/10/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט	09: 59 25/04/2018	אבי ציזל	12/04/2018		1: 1000	מנחה	ביוב
לא	תשריט	11: 47 06/03/2018	יצחק פרוינד	06/03/2018	1	1: 750	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט	09: 30 10/12/2017	יצחק פרוינד	07/12/2017	1	1: 1000	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	אליהו קדם			כפר מונש	(1)		09-8948727		alonkedem28@gmail.com
	פרטי	יהודית פלג			חרות	(2)		09-7961647		pelegm34@gmail.com
	פרטי	יוסף מור			כפר חיים	(3)		09-8628166		keren_ht@netvision.net.il
	פרטי	שמואל קדם			כפר חיים	(4)		09-8613042		s.kedem@optimal-connection.com
	פרטי	ציפורה רונן			כפר חיים	(5)		09-8821284		zipi155@netvision.net.il
	פרטי	עיזבון מרים זליגמן ז"ל			הרצליה	(6)	11	09-9553493	09-9570422	gide55@012.net.il
	פרטי	ענת לוינגר			הוד השרון	(7)		04-6331780		nurit.arik@gmail.com
	פרטי	אריה הס			הוד השרון	הלויים	10	04-6331780	03-5607285	nurit.arik@gmail.com

## הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: כפר מונש.  
 (2) כתובת: מושב חרות ת.ד. 109.  
 (3) כתובת: ת.ד. 109.  
 (4) כתובת: כפר חיים ת.ד. 31.

**הערה למגיש התכנית:**

(5) כתובת: הדרך לים 25 ת.ד. 63.

(6) הערה: ע"פ צו ירושה / צו קיום צוואה הרצ"ב.

(7) כתובת: הלויים 10.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו קדם			כפר מונש	(1)		09-8948727		alonkedem28@gmail.com
פרטי	יהודית פלג			חרות	(2)		09-7961647		pelegm34@gmail.com
יזם בפועל	יוסף מור			כפר חיים	(3)		09-8628166		keren_ht@netvision.net.il
פרטי	שמואל קדם			כפר חיים	(4)		09-8613042		s.kedem@optimal-connection.com
פרטי	ציפורה רונן			כפר חיים	(5)		09-8821284		zipi155@netvision.net.il
פרטי	עוזבון מרים זליגמן ז"ל			הרצליה		11	09-9553493	09-9570422	gide55@012.net.il
פרטי	ענת לוינגר			הוד השרון	(6)	10	04-6331780		nurit.arik@gmail.com
פרטי	אריה הס			הוד השרון		10	04-6331780	03-5607285	nurit.arik@gmail.com

(1) כתובת: כפר מונש.

(2) כתובת: מושב חרות ת.ד. 109.

(3) כתובת: ת.ד. 109.

(4) כתובת: כפר חיים ת.ד. 31.

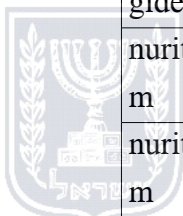
(5) כתובת: הדרך לים 25 ת.ד. 63.

(6) כתובת: הלויים 10.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
alonkedem28@gmail.com		09-8948727		(1)	כפר מונש			אליהו קדם		בעלים
pelegm34@gmail.com		09-7961647		(2)	חרות			יהודית פלג		בעלים
keren_ht@netvision.net.il		09-8628166		(3)	כפר חיים			יוסף מור		בעלים
s.kedem@optimal-connection.com		09-8613042		(4)	כפר חיים			שמואל קדם		בעלים
zipi155@netvision.net.il		09-8821284		(5)	כפר חיים			ציפורה רונן		בעלים
gide55@012.net.il	09-9570422	09-9553493	11	טרומפלדור	הרצליה			מרים זליגמן ז"ל עיזבון		בעלים
nurit.arik@gmail.com	03-5607285	04-6331780	10	הלויים	הוד השרון			ענת לוינגר		בעלים
nurit.arik@gmail.com	03-5607285	04-6331780	10	הלויים	הוד השרון			אריה הס		בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים ע"פ טבלאות במסמך השמאות, וכן ע"פ צווי ירושה המצ"ב.

(1) כתובת: כפר מונש.

(2) כתובת: מושב חרות ת.ד. 109.

(3) כתובת: ת.ד. 109.

(4) כתובת: כפר חיים ת.ד. 31.

(5) כתובת: הדרך לים 25 ת.ד. 63.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	5153060	אמי-מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	03-6363599	04-8669555	Ruth-b@amymetom-ta.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שגיא גיל	89570	אבי צייזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי צייזל	30391	אבי צייזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
ד"ר	יועץ אקוסטי	יולי קלר		ד"ר יולי קלר בע"מ	קרית ים	סביון (2)	18 ג	04-8759875	04-8760079	keller.july@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	דוד שקד	440	דרורי & שקד שמאים	עפולה	שד ארלוזורוב ) (3	25	04-6420470	04-6420480	infoa@drori- shaked.co.il

(1) כתובת: ד.ג. שרון.

(2) כתובת: ת.ד. 5030.

(3) כתובת: ת.ד. 2121.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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 שכונת מגורים חדשה של 139 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א', מגורים ב' ולאזור מגורים ג', לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולדרכים.
- ב. קביעת מערכת דרכים וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת והמאושרת.
- ג. קביעת בינוי מנחה - 5 טיפוסי בינוי מוצעים.
- ד. הקטנת קו בנין מדרך מהירה מסי' 2 מ-150 מ' ל-75 מ' מדוד מציר הכביש.
- ה. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- ו. קביעת זכויות בנייה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	8 - 12
מגורים ב'	13 - 24
מגורים ג'	25
מתקנים הנדסיים	40
מבנים ומוסדות ציבור	7
שטח ציבורי פתוח	4 - 6
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	1
דרך משולבת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
להריסה	דרך מוצעת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	8 - 12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	13 - 24
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	25
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4 - 6
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	7
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	16 - 24
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	25
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	5, 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

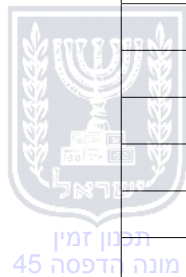
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	552.38	1.08
שטח חקלאי	50,758.12	98.92
<b>סה"כ</b>	<b>51,310.5</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	552.38	1.08

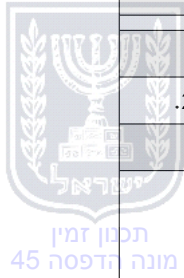
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.88	11,226.22	דרך מוצעת
2.49	1,275.2	דרך משולבת
17.54	9,000.34	מבנים ומוסדות ציבור
6.87	3,523.63	מגורים א'
26.72	13,710.2	מגורים ב'
8.95	4,593.86	מגורים ג'
0.22	114	מתקנים הנדסיים
14.26	7,314.66	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>51,310.5</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני מגורים, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למחזור ותשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	החניה תהייה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן בעת הוצאת היתרי הבנייה.



<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני מגורים, מרכזים שכונתיים למיון ולאיסוף פסולת למחזור ותשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	החניה תהייה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן בעת הוצאת היתרי הבנייה.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בתא שטח 18 גובה הגדר בגבול המגרש לאורך העיקול בדרך מס' 2 לא יעלה על 50 ס"מ, וזאת על מנת לשמור על תנאי ראות טובה ובטיחות בשעת כניסה/ יציאה כלי רכב לחניות במגרש.



<b>4.3</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני מגורים, מרכזים שכונתיים למיון ולאיסוף פסולת למחזור ותשתיות קוויות תת-קרקעיות. ככל שתיבנה חניה תת-קרקעית, יותר שימוש לתחנת השנאה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. החניה תהייה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
	ב. באם תיבנה חניה תת-קרקעית, תבוטל שורת החניות הניצבת לרמפת הירידה לחניון, כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח המנחים.
	ג. ככל שתיבנה חניה תת-קרקעית ניתן יהיה למקם בה תחנת השנאה, תוך שמירת מרחק ממגורים ע"פ התקן התקף, תוך שמירה על הגנות הנדרשות על פי כל דין, ובתאום עם חברת החשמל ואיגוד הערים לאיכות הסביבה.



<b>4.4</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת השנאה (טרנספורמציה).
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.4</b>
<p>א. שטח המבנה יעמוד על 50 מ"ר. שטח המגרש יאפשר שוליים מרוצפים של 1 מ' בהיקף ועוד 2.5 מ' בצד המבנה הפונה לדרך ציבורית המהווה גישה למבנה.</p> <p>ב. תחנת ההשנאה, כמסומן בתשריט, תוסתר, במידת הניתן, בסוללה האקוסטית, תינתן לה זיקת הנאה ברוחב 4 מ' בתחום ייעוד השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>תחנת ההשנאה תיבנה בתאום עם חברת החשמל.</p>	



<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>מוסדות ציבור לצרכי הקהילה, היישוב והמועצה בתחום החינוך, התרבות, רווחה, בריאות והדת. מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למחזור, תחנות השנאה, ותשתיות קוויות תת-קרקעיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p>א. <b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  א. החניה תהייה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.                  ב. מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למחזור ימוקמו בהתאם לתשריט.                  ג. תחנת השנאה תמוקם לאורך הדופן המערבית של המגרש תוך שמירה על המרחקים הנדרשים בהתאם לתקן התקף, שמירה על הגנות נדרשות על פי כל דין, ובתאום עם חברת החשמל ואיגוד הערים לאיכות הסביבה.</p>	א



<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>מיועד לגינון, אזורי מנוחה, מגרשי משחק, לשבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, למגננה אקוסטית ומערכות תשתית קוויות תת-קרקעיות.                  השצ"פ המזרחי (תא שטח מס' 4) יכלול שימוש של מרכז שכונתי למיון ולאיסוף פסולת למיחזור. מרכז המחזור יהייה ללא בנייה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.                  בנוסף - תשתיות קוויות תת-קרקעיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<p>א. <b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  בתחום הדרך לא תותר כל בנייה, למעט מתקני דרך.</p>	א



<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. בנוסף - תשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתחום הדרך לא תותר כל בנייה, למעט מתקני דרך.
<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, כלי רכב וגינון. בנוסף - תשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתחום הדרך לא תותר כל בנייה, למעט מתקני דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	1	3	12			50	230	(4) 60	(3) 20	30	(2) 100	(1)	7	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)		2	(6) 7.5	4	3	55	89			(5)	70	500	11 - 8	מגורים א'
(1)	(1)	(1)		2	(6) 7.5	4	2	55	89			(5)	70	500	12	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(9) 1	3	13	5	7	50	118	(8)		(7)	80	1000	15 - 13	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)		4	16	7	8	45	109			(10)	90	1000	18 - 16	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)		3	13	6	6	45	107			(10)	90	900	24 - 19	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	1	4	(13) 18	10	44	45	230	(12)		(11)	120	1500	25	מגורים ג'
(14) 1	(14) 1	(14) 1		1	3.5			44	44				50 מ"ר	114	40	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5		7 מבנים ומוסדות ציבור
(1)		8 - 11 מגורים א'
(1)		12 מגורים א'
(1)		13 - 15 מגורים ב'
(1)		16 - 18 מגורים ב'
(1)		19 - 24 מגורים ב'
(1)		25 מגורים ג'
3.5 (14)		40 מתקנים הנדסיים

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:

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. גובה המבנים המירבי לא יעלה על הגובה המצויין בטבלת זכויות הבניה, כולל מבנים טכניים ומסתורים.

ג. גובה המבנים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת או מפני קרקע סופיים, הגבוה מבין השניים.

ד. קו הבניין מדרך מס' 2 יהיה 75 מ' וימדד מציר הדרך.

ה. מספר יחיד המצוין בטבלה מתייחס לכמות היחידות בכל תא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) ניתן לנייד זכויות בנייה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(3) לא ניתן לנייד זכויות בנייה מתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל לכניסה הקובעת.

(4) לחניה תת קרקעית, ומתקנים טכניים בלבד, סה"כ 5400 מ"ר.

לא ניתן לנייד זכויות בנייה מתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל לכניסה הקובעת.

(5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סה"כ 48 מ"ר לכל יחידת דיור: בשטח זה נכלל ממ"ד ע"פ הוראות הג"א, מחסן דירתי עד 6 מ"ר, וחניה מקורה כפולה עד 30 מ"ר.

(6) 7.5 מ' למבנה עם גג שטוח ו-9 מ' למבנה עם גג משופע.

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סה"כ 28 מ"ר לכל יחידת דיור. בשטח זה נכלל ממ"ד ע"פ הוראות הג"א, מחסן דירתי עד 6 מ"ר, ומבואות ומדרגות משותפים עד 10 מ"ר ליחידת דיור.

(8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 50 מ"ר לכל יחידת דיור: עבור חניה תת-קרקעית כפולה, מחסן דירתי בגודל עד 6 מ"ר ומתקנים טכניים.

לא ניתן לנייד זכויות בנייה ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

(9) לחניון תת קרקעי, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים.

(10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סה"כ 28 מ"ר לכל יחידת דיור. בשטח זה נכלל ממ"ד ע"פ הוראות הג"א, מחסן דירתי עד 6 מ"ר, ומבואות ומדרגות משותפים עד 10 מ"ר ליחידת דיור. לא תותר חניה

מקורה.

(11) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סה"כ 30 מ"ר לכל יחידת דיור. בשטח זה נכלל ממ"ד ע"פ הוראות הג"א, מחסן דירתי עד 6 מ"ר, ומבואות ומדרגות משותפים עד 12 מ"ר ליחידת דיור. לא תותר חנייה מקורה מעל מפלס הקרקע.

(12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 85 מ"ר לכל יחידת דיור. מיועד לחנייה תת-קרקעית כפולה, מחסן דירתי עד 6 מ"ר, וחדרים למתקנים טכניים. במידת הצורך תותר הקמת חדר השנאה - עד 50 מ"ר. לא ניתן לנייד זכויות ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולא ניתן לנייד זכויות חדר ההשנאה לטובת שימושים אחרים..

(13) כולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מעקות ומסתורים.

(14) המרחק ממבני מגורים יהייה לפחות 6 מטרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**אדריכלות**

- א. עיצוב המבנים יהיה בכפוף להנחיות שייקבעו בתכנית הבינוי, כולל ההוראות לעיצוב הגגות, הפרגולות, חניה מקורה וגדרות. תכנית הבינוי תאושר בטרם הוצאת היתר בנייה ראשון. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר, החזיתות וגווניהם.
- ב. כללי - הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא, ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ג. מתקנים טכניים - בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכד' ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו.
- ד. חזית חמישית - בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים הטכניים שיתרו על גג המבנה והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' אשר ישתלב בעיצוב המבנה.
- ה. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
- כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים, או בחללי גגות הרעפים.
- ו. מיכלי גז - מיכלי גז ישולבו בעיצוב הבינוי והגינה, או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך ציבורית.
- ז. קווי תשתית - כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ח. מבנה חניה - יהיה מחומרים קלים, על פי הנחיות עיצוב שייקבעו בתכנית הבינוי.



**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

- א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהייה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית, ושתכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול בין היתר: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים בקרקע, גישות לבניינים ולחניה, מתקני תשתית, חומרי בניה, חומרי גמר, ושטחי גינון.
- כמו כן תהיה התייחסות בתכנית הבינוי לנושאים הבאים:
- הנחיות לבינוי ועיצוב המבנים, לרבות גגות המבנים, בתיאום עם הוועדה המקומית.
- הנחיות לפרגולות שיהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- הנחיות למבני חניה.

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>ג. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן בשיתוף אדריכל נוף ותובא לאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: סימון גובה של מפלסי כניסות לבנינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים, יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, מפרט חומרי גמר וריצוף, שטחי הגינון, מגרשי ומתקני משחקים, רהוט גן, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים.</p> <p>ד. חצרות - הבקשה להיתר בניה של בנינים בתוך המגרשים תכלול תכנית פיתוח השטח שמשביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.</p> <p>ה. גדרות - על גבול מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה של גדר אבן מקומית בהתאם להנחיות שיוגדרו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה, לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תומך בגובה הנדרש למניעת גלישת קרקע.</p> <p>גדרות מגרשי המגורים הגובלים בשצ"פ יהיו באופי אחיד, כפי שייקבע בתכנית הפיתוח.</p> <p>ו. מתקני אשפה - בתחום התכנית ימוקמו 3 מרכזי פינוי אשפה (ללא בנייה), כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. הוראה זו ומיקום הנ"ל יהיו מחייבים.</p> <p>במסגרת פיתוח השכונה ניתן יהיה להזיז מיקום הנ"ל, במטרים ספורים, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>



6.3	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1594/0 "עתלית" י"פ: 2279 עמ' 474 מיום 17/12/1976; 6602/0 "נקודת טריאנגולציה Z-300" י"פ: 4786 עמ' 4805 מיום 19/07/1999; 25699/0 "עתלית (דרום)" י"פ: 4918 עמ' 4734 מיום 11/09/2000; /הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם, כפי שנקבע בדין על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. 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>ה. 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</p>



<p><b>6.3 עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>בקרקע.</p>	
<p><b>6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>בכניסה לשכונה, מדרך מספר 7110, "דרך הים", הנמצאת בדופן המערבית, יתקיימו שני מצבים: מצב קיים ומצב ע"פ תכנון עתידי המתגבש בימים אלו, אך ללא תכנית מפורטת עדיין. בהתאם למצב הקיים הכניסה לשכונה מדרך מספר 7110 באמצעות פניות ימניות או שמאליות בהתאם לכיוון הנסיעה. במצב עתידי, לכשישודרג הכביש למלוא זכות הדרך ובסמוך לצומת תבוצע כיכר, אזי יתאפשרו פניות ימניות בלבד.</p>	
<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>ב. במגרשי מגורים בהם מותרת חניה מקורה מעל למפלס הכניסה הקובעת (אזור מגורים א') תותר לכל יח"ד חניה מקורה כפולה, שתותאם לסגנון המבנה ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ', הכל עפ"י הנחיות שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח ובהתאם לזכויות הבנייה.</p> <p>ג. במגרשי מגורים (אזור מגורים ב') בתאי השטח 13-15, לא תותר חניה מקורה מעל למפלס הכניסה הקובעת. תותר חניה בחניון תת קרקעי, בהתאם לזכויות הבנייה ולהנחיות בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. במגרשי מגורים (אזור מגורים ב') בתאי שטח 16-24, לא תותר חניה מקורה.</p> <p>ה. במגרשי מגורים ג' (תא שטח 25), לא תותר חניה מקורה מעל למפלס הכניסה הקובעת. תותר חניה בחניון תת קרקעי, בהתאם לזכויות הבנייה ולהנחיות בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ו. בשטח למבני ציבור, בנתיבי החניה שלאורך הכבישים ובתחומי המגרש, החניה תהייה בהתאם לתקן החניה התקף, בהתאם להנחיות מרחביות, ככל שיהיו בעת הוצאת היתר הבנייה ובכפוף לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.6 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרך, שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.7 חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -</p>	

חשמל	6.7
<p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</li> <li>5. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</li> <li>6. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</li> <li>7. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</li> <li>8. ארון רשת - 1 מ'</li> <li>9. שנאי על עמוד - 3 מ'</li> </ol> <p>מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</li> <li>2. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</li> </ol> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. 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 פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה, יאוחד ויחולק מחדש בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. שטח התוכנית נמצא בתחום אזור אי' כהגדרתו בתמ"א 4/ב/34. על פי התמ"א נדרש כי</p>	





6.9

## ניהול מי נגר

תוכניות בתחום אזור זה יכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום. בשטחים המיועדים לפיתוח יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. - (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים: מגוננים ו/או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. לחילופין יתוכננו בורות חלחול בכמות מספקת לקליטת הנגר העילי במגרש.

- בתחום התכנית סומן שטח משמר נגר בתשריט לנספח הניקוז של התוכנית. בשלב התכנון המפורט לביצוע יוכנו תוכניות אדריכליות הכוללות את שילוב אמצעי ההשהייה וההחדרה לתת הקרקע. בין היתר ישולבו - תעלת חלחול, בורות חלחול, והפרעות לזרימה. שטח שימור וניהול הנגר יהייה שטח מגונן בשילוב דשאיים ושיחים.

- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי במגבלות הקרקע הקיימות באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בהעדף אפשרות לחלחול ישיר, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10

## שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה יהייה קביעת הנחיות מפורטות בנושא שמירת והעתקת העצים.

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2.5 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר או לפי הנחיית פקיד היערות. כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.
4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ בארתו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור),

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1: 500 או 1: 250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. ויגיש למהנדס הועדה המקומית מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. תנאים לרישוי</p> <p>1. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>2. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>3. בכפוף למימוש ערך חלופי - בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>4. הכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>5. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת העץ או העתקתו יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p>	



אקוסטיקה	6.11
<p>א. הפתרון האקוסטי לשכונה יכלול הקמת קיר / סוללה אקוסטית לאורך כביש 2.</p> <p>ב. כתנאי לקבלת היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית, יוכן מסמך אקוסטי על ידי אקוסטיקאי מוסמך. המיגון האקוסטי המוצע יהיה לפי עקרונות המיגון המוצג בנספח האקוסטי המנחה המצורף לתכנית זו, עם העדכונים המתבקשים בהתאם לנתונים שיהיו זמינים לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>המסמך האקוסטי יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. החיץ האקוסטי יוקם במלואו כתנאי לאכלוס המבנים בתחום התכנית.</p> <p>בהעדר מגננה אקוסטית מדרום לתכנית, ניתן יהיה להקים מגננה זמנית באזור השצ"פ המזרחי</p>	

<p><b>6.11 אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>שמדרום לתכנית.</p> <p>ד. חומר המילוי של הסוללה האקוסטית: במידה והמגננה תיבנה שלא מעודפי עפר ואדמה, יש לוודא כי חומר המילוי הוא אחיד, ולקבל אישור לכך מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. בקשה להיתר לקיר / סוללה אקוסטית תציג תכנון מפורט לפיתוח שטחי הסוללה והשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לה. התכנון יוכן על ידי אדריכל נוף בהתבסס על הנחיות תכנית זאת ועקרונות הנספח הנופי שלה.</p>	
<p><b>6.12 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>לפני הוצאת היתר בנייה יהרסו המבנים המסומנים להריסה בתשריט. פסולת תפונה לאתר פינוי פסולת מורשה ע"פ התקנות.</p>	
<p><b>6.13 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>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:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת 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 הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <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) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	






פיתוח סביבתי	6.14
<p>פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים יהיה בהתאם להנחיות בנספח הבינוי והפיתוח המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>א. בטרם הוצאת היתר בניה בשטח התכנית יש להגיש לאישור הוועדה המקומית תשריט לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והסוללה האקוסטית, ערוך ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ב. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ושבילי הולכי הרגל יוגשו לאישור הוועדה המקומית יחד עם תכניות הכבישים.</p> <p>ג. לאורך תוואי הדרכים יבוצעו גינון ונטיעת עצים. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.15
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התוכנית יהייה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ותכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים (כמפורט בסעיף 6.2 שלעיל)</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף א', תכלול תכנון מפורט לסוללה האקוסטית, לרבות קיר אקוסטי ככל שיידרש, ולרבות הממשק בין המיגון האקוסטי בתחום התכנית למיגון האקוסטי בשטחים הגובלים בה. תכנון מפורט לסוללה האקוסטית יבוצע על ידי אדריכל נוף.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית וסיום שדרוג מאסף הביוב הראשי לכל אורכו של כביש 7110.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי לכל מגרש בו מבוקש היתר בנייה, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכניות ביוב (כמפורט בסעיף 6.17 א. שלחלף)</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך אקוסטי והוצאת היתר להקמת האמצעים להפחתת הרעש (כמפורט בסעיף 6.11 שלעיל).</p> <p>בתאי שטח 9,10,11, תנאי למתן היתר בנייה למבנה בן שתי קומות יהיה מיגון אקוסטי דירתית לחזית מזרחית בקומה השנייה של המבנה.</p> <p>בתא שטח 7, תנאי למתן היתר בנייה למבנה בן שלוש קומות יהיה מיגון אקוסטי לחזית המזרחית בקומה השלישית של המבנה. המיגון האקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולמפלסי הרעש המותרים.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה יהייה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום בוועדה המקומית.</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
	<p>ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור להקמת תחנת טרנספורמציה, בתאום עם חברת החשמל ועם איגוד ערים לאיכות הסביבה. תחנת ההשנאה תוקם באתר המיועד למתקנים הנדסיים, בהתאם לזכויות הבנייה שנקבעו.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום ואישור משרד הביטחון, אם יעלה הצורך להשתמש במנופים / עגורנים החורגים מעבר לגובה 19 מ' (או 33 מ' מעל גובה פני הים), במהלך הבנייה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.16 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
	<p>א. רישום בפועל או הבטחת הרישום של תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של חיבור המגרש למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ג. השלמת ביצוע החיץ האקוסטי.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.17 תשתיות</b></p> <p>א. ביוב</p> <p>תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית וסיום שדרוג מאסף בביוב הראשי לכל אורכו של כביש 7110. תכנית הביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב היישובית, המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית. יתקבל אישור אגף המים במועצה האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ג. ניקוז כללי</p> <p>הקרקע בשטח התכנית היא קרקע חרסיתית ואינה נוחה להחדרת מי נגר עילי. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויהוו שטחי חלחול בהתאם לאמור בסעיף 6.9</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי מהנדס הועדה ורשות הניקוז.</p> <p>ד. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת וחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ו. מרחב מוגן / מקלט</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.17</b>
<p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ז. ביצוע תשתיות</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <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>	



<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.18</b>
<p>הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו, כפוף לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה 1965.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.19</b>
<p>היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
---------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

<p>זמן משוער לביצוע התכנית כ- 10 שנים מיום אישורה.</p>
--

