

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0713123

תוספת יחידות דיור למגרש ברחוב הסלע בעתלית



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש ברחוב הסלע בעתלית קיים מבנה ובו יחידת דיור אחת הכוללת 2 קומות בהתאם למותר ע"פ תכניות מאושרות שחלות על השטח - תרש"צ 2/21/1 ו- מכ/13. גודל המגרש כ- 750 מ"ר ולפי אחוזי הבניה שנקבעו בתכנית מכ/13 (40%) השטח העיקרי המותר הינו 300 מ"ר - שטח גדול ליחידת דיור אחת. בעלי המגרש מבקשים להגדיל את מספר יחידות הדיור האפשרי ולחלק ביניהם את זכויות הבניה הקיימות וכך לייצר יחידות דיור קטנות יותר. המגרש ממוקם במתחם בינוי 2.1 שנקבע בתכנית המיתאר החדשה של עתלית 303-0161620 (נספח מתחמים) וע"פ הגדרות התכנית, במתחם זה הצפיפות הינה 3 יח"ד/דונם וגובה בינוי עד 3 קומות. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף יחידת דיור נוספת על היחידה הקיימת וכן תוספת קומה למבנה הקיים תכנון הבינוי המוצע לוקח בחשבון את הטופוגרפיה הקיימת והפרשי הגובה בין מפלס הכביש למפלס המגרש, תוספת מרחבים מוגנים (לא קיימים היום) וכן הצגת פתרונות חניה הנדרשים לכל יחידת דיור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת יחידות דיור למגרש ברחוב הסלע בעתלית		
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
303-0713123		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.748 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)	
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	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	194773
קואורדינאטה Y	732932

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הסלע 12 עתלית

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	הסלע	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10541	מוסדר	חלק	58	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
23/02/1978		2415	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 555. הוראות תכנית ג/ 555 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 555
23/02/1966		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /21 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /21 /1
22/11/1984	402	3126	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 13 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 13

הערה לטבלה:

שטח תכנית זו חל גם בתחום תכנית מופקדת 303-0161620 - תכנית מתאר מקומית לעתלית. תכנית זו כפופה לה ואינה פוגעת בהוראותיה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרן דינור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרן דינור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 12 12/01/2020	אהרן דינור	12/01/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלאות נספח סקר העצים	22: 20 05/01/2019	אהרן דינור	05/01/2019	7	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	05: 54 24/03/2019	אהרן דינור	24/03/2019	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 18 03/04/2019	אהרן דינור	03/04/2019		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אסתר ברדה			עתלית	(1)				ettybreda@gmail.com
	פרטי	יוסף ברדה			עתלית	(1)				yossibreda@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הסלע 12 עתלית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר ברדה			עתלית	(1)				ettybreda@gmail.com
פרטי	יוסף ברדה			עתלית	(1)				yossibreda@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הסלע 12 עתלית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון דינור	3868745	אהרון דינור אדריכל	ניר עציון	ניר עציון	1	04-9845734		dinurarch@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)		04-8524038		ranzi883@net vision.net.il

(1) כתובת : אלמותנבי 22 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדלת מספר יחידות הדיור ושינוי הבינוי במגרש מגורים בעתלית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור - מ- 1 יח"ד ל- 2 יח"ד.

2. תוספת קומה - מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

3. תוספת שטח עיקרי: מ- 299.2 מ"ר (40% משטח המגרש) ל- 349.2 מ"ר (40% + 50 מ"ר ע"פ סעיף 62א(א)17)

4. הגדרת שטח שירות של 12 מ"ר עבור ממ"ד תקני בהתאם לדרישות פקע"ר.

4. שינוי שטח תכסית מ- 40% ל- 50%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

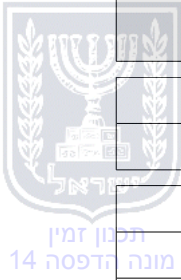
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		9
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	9
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	9
להריסה	מגורים א'	9

3.2 טבלת שטחים

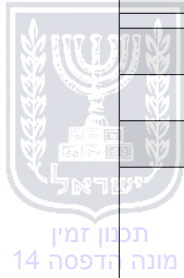
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	748	100
סה"כ	748	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	745.75	100
סה"כ	745.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים עד 2 יחידות דיור במבנה אחד או מספר מבנים בגובה של עד 3 קומות	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
<p>1. במגרש ניתן לבנות 2 יחידות דיור במבנה אחד או במספר מבנים.</p> <p>2. כאשר יבנו יותר ממבנה אחד יש לשמור 6 מטרים בין המבנים.</p> <p>3. גובה המבנה יהיה עד 3 קומות.</p> <p>4. שטחי הבניה העיקריים יתחלקו בין יחידות הדיור בהתאם לתכנון המוצע ובתוספת שטח למרחב מוגן תקני עבור כל יחידה בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות.</p> <p>5. עבור כל יחידת דיור יתוכננו מקומות חניה בהתאם לתקן.</p> <p>6. מפלס המגרש נמוך משמעותית ממפלס הרחוב הציבורי - התכנון המוצע יציג פתרונות לטיפול בחזית חמישית, במידת הצורך, לרבות מסתורי דודי שמש, מערכות מיזוג אויר ומתקנים טכניים נוספים ככל שיהיו.</p> <p>7. לכל יחידת דיור תתאפשר רק כניסה אחת מרחוב הסלע, כל סטייה מכך תחשב סטייה ניכרת.</p>	
קווי בנין	ב
<p>קוי הבנין בהתאם למופיע בהוראות תכנית מכ/13:</p> <p>קדמי - (מינינאלי) 5 מטרים</p> <p>אחורי - 3 מטרים</p> <p>צידי - 3 מטרים (2 מטרים בחזית ללא פתחים)</p>	



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	3	3	3	3 (4)	10.5 (3)	2	50			12 (2)	349.2 (1)	748	9	מגורים א'	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה הינם עבור כל יחידות הדיור וניתן לנייד זכויות בין היחידות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% משטח המגרש לפי תכנית מאושרת מכ/13 + תוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)17 - סה"כ שטח עיקרי לחלוקה לכל הקומות/יחידות דיור.

(2) גודל ממ"ד תקני מינימאלי של 12 מ"ר.

(3) גובה המבנה מודד ממפלס הרצפה של הקומה התחתונה ביותר במגרש גובה המבנה 10.5 מטר לגג שטוח, 12 מטר לגג רעפים.

(4) גובה המגרש יורד ממפלס הרחוב - הקומה הראשונה (עליונה) תקבע במפלס הרחוב והוא יחשב כמפלס 000 (כניסה קובעת). 2 קומות תחתונות שמתחת מפלס 000 יהוו יחידת דיור אחת בלבד עם כניסה מכיוון הכביש, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תכנית בינוי</p> <p>לפני הוצאת התרי בניה, תוגש תכנית בינוי לכל תא שטח המגורים כמסומן בתשריט, התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית בעריכת מודד מוסמך ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מאפייני בינוי - חומרי בניה, חומרי גמר, עיצוב חזיתות. 2. מיקום מבנים קיימים ובינוי אופציונאלי שיציג אפשרויות מימוש כל יח"ד במגרש. 3. שטחי חניה בהתאם לתקנים ולנספח הבינוי של התכנית. 4. פרוט מתקנים נלווים ליח"ד. 5. מערכות תשתיות - מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט. 6. מרכיבי פיתוח: מפלסי מגרשים ומבנים, גבהי גדרות, סימון דרכים ושבילים פנימיים, שטחי גינון, נגישות לבניינים והנחיות לפיתוח.
<p>6.2</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה, במסגרת תכנית בינוי מפורטת, יכללו הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. קולטי שמש על הגג: ישולבו באופן מיטבי בבנין - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון ועיצוב הגג. דוד המים יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ג. שימוש באנרגיה חלופית: תתאפשר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות מבני המגורים בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה.</p>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25699/0 "עתלית (דרום)" י"פ: 4918 עמ' 4734 מיום: 11/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל-פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. 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>6.4</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>

6.5

חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

1. 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.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -

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/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.....מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה.....5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ).....2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35 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'

יא. שנאי על עמוד.....3 מ'

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.

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

6. 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.

6.6

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
א. ביוב -

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב הציבורית באישור משרד



תשתיות	6.6
<p>הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב של הרשות המקומית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים -</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ג. קווי תקשורת וחשמל -</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ד. מרחב מוגן -</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p> <p>ה. בתנאים למתן היתר 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 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.</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>	



חיזוק מבנים, תמ"א / 38	6.7
<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית לבקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	



ניהול מי נגר	6.8
<p>שטח התכנית חל באזור רגישות א' כהגדרתו בתמ"א/34/ב/4 וע"פ הוראותיה:</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח שימור עצים" הסוקר ומגדיר סטטוס עבור עצים בוגרים בשטח התכנית. 2. עץ המסומן לשימור: א. ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח בקרבת גזעו של העץ תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. 3. עץ המסומן לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 4. נטיעת עצים חדשים - עצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. 5. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית - במקרה בו נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן "לשימור" לסיווג אחר בעת הגשת בקשה להיתר בניה - ניתן יהיה לבצע את השינוי בתיאום עם פקיד היערות ולא יותר מ- 2 עצים בוגרים שסווגו בתכנית "לשימור".</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחרז או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. 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. 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: א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. 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 - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן</p>	

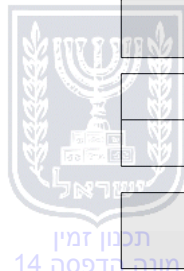
6.10 פסולת בניין	6.10
טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
6.11 איחוד וחלוקה	6.11
ניתן יהיה להגיש תשריט לחלוקת המגרש לאישור הועדה המקומית. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.	
6.12 תנאים למתן היתרי בניה	6.12
1. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש. 2. הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה. 3. אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.	
6.13 היטל השבחה	6.13
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

