

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0675439

שינוי מגרש משק עזר ל- 3 מגרשי מגורים בעתלית

חיפה

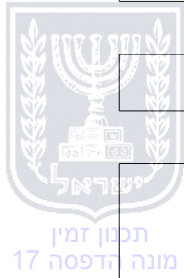
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/11/2019

לאשר את התוכנית

14/01/2020

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 בדרום מזרח עתלית בשכונת נווה משה בשטח של כ- 2.1 דונם ביעוד משק עזר בו מותרת יח"ד אחת.

התכנית מבקשת לשנות את ייעוד החלקה ממשק עזר ליעוד מגורים א', לחלק את החלקה ל-3 מגרשי מגורים ולאפשר 2 יח"ד בכל מגרש - סה"כ 6 יח"ד.

תא שטח מס' 1 בשטח של כ- 1.1 דונם יכיל את בית המגורים הראשי הקיים ויתאפשרו בו 2 יח"ד בשטח כולל של 450 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטחי שירות. זיקת המעבר לרכב המסומנת בתא שטח 1 תאפשר גישה ל-2 תאי השטח 2-3.

החלק הצפוני של החלקה, ושאינו בנוי, יחולק ל- 2 תאי שטח 2-3 בשטח של 500 מ"ר כל תא שטח/מגרש כאשר בכל תא שטח יתאפשרו 2 יח"ד. זכויות הבניה בכל אחד מתאי שטח אלו יהיו 300 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטחי שירות עבור 2 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** שינוי מגרש משק עזר ל- 3 מגרשי מגורים בעתלית

**מספר התכנית** 303-0675439

**1.2 שטח התכנית** 2.118 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**

חוף הכרמל

קואורדינאטה X

195387

קואורדינאטה Y

732944

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת נווה משה

**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 | השקד | 30       |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10561    | מוסדר   | חלק           | 110                 |                   |

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 555 ג/            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.      | 2415               |                         | 23/02/1978 |
| מכ/ 201           | שינוי   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו. | 3282               | 1206                    | 19/01/1986 |
| מכ/ 278           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 278 ממשיכות לחול.     | 4263               | 870                     | 24/11/1994 |
| חפאג/ 415         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 415 ממשיכות לחול.   | 945                | 1738                    | 19/07/1962 |
| 2 / 21 / 14       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 21 / 14 ממשיכות לחול. | 5999               |                         | 17/09/2009 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | רחל שלם    |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | רחל שלם    |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 16/07/2019  | רחל שלם    | 07: 02 21/07/2019 | בינוי מנחה     | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 04/11/2018  | רחל שלם    | 08: 59 24/11/2018 | מצב מאושר      | לא                  |

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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם       | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------------|------|----------|------------|----------|-------|------|-----|------------|-----|-------|
|             | פרטי | יצחק טל  |            |          | עתלית | (1)  |     | 04-9842080 |     |       |
|             | פרטי | צפורה טל |            |          | עתלית | (1)  |     | 04-9842080 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השקד 30 עתלית.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם       | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|----------|------------|----------|-------|----------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | יצחק טל  |            |          | עתלית | השקד (1) | 30  | 04-9842080 |     |       |
| פרטי | צפורה טל |            |          | עתלית | השקד (1) | 30  | 04-9842080 |     |       |

(1) כתובת: השקד 30 עתלית.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                     |
|-------------|-----------|------------|------------|----------|--------|--------|-----|------------|-------------|---------------------------|
|             | עורך ראשי | רחל שלם    | 27756      |          | הבונים | הבונים | 32  | 04-6396837 | 077-4703788 | rachel1shalem@gmail.com   |
|             | מודד      | רמזי קעואר | 883        |          | חיפה   | (1)    |     | 04-8522116 | 04-8520166  | ramzi883@netvision.net.il |

(1) כתובת: אל מותנבי 22 חיפה מיקוד 35377.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

שינוי ייעוד משק עזר לייעוד מגורים א' והגדלת מספר יח"ד מ-1 יח"ד ל-6 יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממשק עזר למגורים א'

2. תוספת יח"ד

3. תוספת זכויות בניה

4. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב

5. הקטנת גודל מגרש מינמאלי להקמת בריכת שחיה

6. שינוי קווי בנין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח | סימון בתשריט         | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 3 - 1   |                      |           |                |
|           |         | בלוק עץ/עצים להעתקה  | מגורים א' | 3, 1           |
|           |         | בלוק עץ/עצים לעקירה  | מגורים א' | 1              |
|           |         | בלוק עץ/עצים לשימור  | מגורים א' | 1              |
|           |         | זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים א' | 3 - 1          |
|           |         | מבנה להריסה 2        | מגורים א' | 3 - 1          |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד    | מ"ר      | אחוזים |
|---------|----------|--------|
| משק עזר | 2,118.34 | 100    |
| סה"כ    | 2,118.34 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 2,118.34  | 100          |
| סה"כ      | 2,118.34  | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                      |
|       | מגורים                                                                                                       |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                       |
| א     | <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות לעיצוב, פיתוח ובינוי בתכנית זו מפורטות בפרק 6 בסעיפים 6.1-6.5</p> |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד      | שימוש  | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |         | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות | קו בנין<br>(מטר) |                   |                      |            |             |
|-----------|--------|---------|--------------------|--------------------|---------|-----------|---------------------------------------------|------------|------------------|-------------------|----------------------|------------|-------------|
|           |        |         |                    |                    |         |           |                                             |            |                  |                   |                      |            |             |
|           |        |         |                    | גודל מגרש<br>כללי  | עיקרי   |           |                                             |            | שרות             | סה"כ שטחי<br>בניה | מעל הכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי |
|           |        |         |                    |                    |         |           |                                             |            |                  |                   |                      |            |             |
| מגורים א' | מגורים | 1       | 1118               | 450                | (1) 100 | 49.18%    | 2                                           | 8.5 (2)    | 2                | 4                 | 4                    | 4          | 6           |
| מגורים א' | מגורים | 2       | 500                | 300                | (1) 100 | 80%       | 2                                           | 8.5 (2)    | 2                | 0                 | 4                    | 4          | (3) 6       |
| מגורים א' | מגורים | 3       | 500                | 300                | (1) 100 | 80%       | 2                                           | 8.5 (2)    | 2                | 4                 | 0                    | 4          | (3) 6       |

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) 50 מ"ר ליח"ד ולפי הפרוט הבא: מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א 12 מ"ר, אחסנה 6 מ"ר, חניה מקורה 25 מ"ר, מתקנים/מערכות/כללי 6 מ"ר.
- (2) עד 8.5 מ' לגג רעפים . 7.5 מ' לגג שטוח.
- (3) קדמי צפוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- המפלס הקובע ממנו יימדד גובה הבית ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תתייחס בין היתר לנושא ניקוז המגרש לשטח ציבורי פתוח ו/או לדרך מאושרת.
- למיצוי 2 יח"ד בכל מגרש, ניתן להקים מבנה אחד או 2 מבנים במרחק מזערי של 6 מ' בין המבנים.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

- הוראות להקמת בריכת שחיה :
- תותר הקמת בריכת שחיה פרטית במגרש בגודל מינימאלי של 500 מ"ר
  - תותר הקמת בריכת שחיה על גגות הבתים.
  - מבנה הבריכה יוקם בתחום קווי הבנין, ושטחו יהיה 100-10 מ"ר, בעומק מירבי של 1.8 מ'.
  - שפת הבריכה תרוצף ברצועה של 1.0 מ' לפחות, הריצוף יוכל להיות מעבר לקו הבנין.
  - הבריכה תגודר בגדר בטיחות שקופה בגובה 1.8 מ' עם שער נעילה. במקרה והבריכה מתוכננת בחצר ניתן לותר על גדר הבריכה בתנאי שהגדר על גבולות המגרש תקיף את הבריכה ויתוכנן שער לנעילה.
  - התקנת מקפצות אסורה.
  - לגבי בריכות שחיה על גגות הבתים יחולו הוראות סעיפים 3,4,5 בהתאם.
  - במקרה של השתלבות הבריכה ובית המגורים תוכל הבריכה להיות צמודה אליו במקרה של הצמדות לקומת עמודים ואף לפלוש לתוכו - כחלק בריכה מקורה. אך במקרה והבריכה גובלת עם קיר בנוי של הבית - קומת מגורים עם או בלי פתחים אזי יהיה המרחק המינימאלי בין הבריכה והבית 1.5 מ'.
  - תהיה חובה להתקנת שילוט מתאים ע"י המבקש בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
  - מבנה עזר לשרות הבריכה / חדר מכונות בריכה יוקם בתחום קווי הבנין.

**6.3****חניה**

- החניה תהיה בהתאם לתקן תקף ובתחום המגרש, חניה מקורה או משטח חניה בלבד. מותרת חניה מקורה במבנה נפרד או כחלק מהמבנה. במבנה נפרד מותר:
- בקו בנין 0 מגבול קדמי/ אחורי ועד לגבול מגרש בהסכמת השכן כאשר גובהו המכסימאלי הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'. לא יורשו חלונות ופתחים הפונים לכוון המגרש השכן ומי הגשמים לא יכוונו למגרש השכן.
- תותר כניסה אחת לרכב מהרחוב לחניות, על מנת לשמור על רציפות הרחוב.

**6.4****זיקת הנאה**

- זיקת הנאה למעבר ברכב המסומנת בתא שטח מס' 1 - תאפשר כניסת רכבים והולכי רגל מדרך מאושרת לתאי שטח מס' 2,3.
- במידה ותאושר בעתיד דרך בצמוד לתאי שטח מס' 2,3 (מצפון לתכנית) תבוטל זיקת ההנאה למעבר ברכב דרך תא שטח מס' 1.

**6.5****עיצוב אדריכלי**

- מסתורי מערכות על הגג : קולטי שמש, תאים פוטוולטאיים, מערכות מיזוג ומערכות אחרות על הגג ישולבו בגג משופע ויוסתרו בגג שטוח ולא יבלטו מעל גובה מסתורם.

## 6.6

## תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתר יהיה כמפורט להלן :
1. תנאי לקליטת בקשה להיתר - אישור תשריט חלוקה או תצ"ר בו מסומנת זיקת המעבר לתאי שטח 2,3.
  2. תנאי לשלב בקרת תכן - אישור תכנית בינוי ופיתוח במסגרת הבקשה להיתר אשר תציג מיצוי זכויות בניה ויח"ד במגרש והריסת המבנים המסומנים להריסה.

## 6.7

## ניהול מי נגר

- הוראות לניקוז משמר נגר
1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  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.
  3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

## 6.8

## עתיקות

- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות :
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
  - ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
  - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
  - ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
  - 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.

## 6.9

## חשמל

- מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה) :
- (א). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  - (ב). 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 וא הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו



| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.9  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>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 מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |      |
| חיזוק מבנים, תמא/ 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.10 |
| <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| שמירה על עצים בוגרים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.11 |
| <p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |

| שמידה על עדים בוגרים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.11 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עדים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היעירות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |
| פסולת בניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.12 |
| <p>סילוק פסולת עפר ובניה -</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. 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>2. 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>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. 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>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> |      |
| תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.13 |
| <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת המים תהיה מחיבור מקורות או ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ד - תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |

|                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>6.14 היטל השבחה</b>                                                  |  |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

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

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

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| מימוש משוער של התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה |  |
|---------------------------------------------|--|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17