

## הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0731968

עתאמנה מאגד - שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר והגדלת אחוזי בניה

חיפה

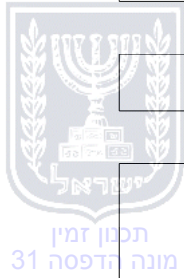
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המקום הנבחר לשינוי היעוד למסחר משרדים ומגורים המבוקש נמצא בשכונה וסביבה מתאימה ליעוד זה. יום התכנית מעוניין בהקמת מרכז למסחר על מנת לתת שירות לשכונה. במקום והסביבה חסרים יעודים לשרות הציבור. מדובר בתוספת שתי קומות לשימוש מסחרי ומשרדים (קומת קרקע תשמש למסחר וקומת א' למשרדים וקומות ב', ג' ו- ד' למגורים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית |
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית |

עתאמנה מאגד - שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר והגדלת אחוזי בניה

מספר התכנית 354-0731968

שטח התכנית 1.2 0.895 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 | עירון  |
| קואורדינאטה X    | 202800 |
| קואורדינאטה Y    | 703275 |

**1.5.2 תיאור מקום**

המקום נמצא בשכונת אלדרדס בחלק הצפוני.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב          | רחוב          | מספר בית | כניסה |
|---------------|---------------|----------|-------|
| באקה אל גרביה | באקה אל-גרביה |          |       |

שכונה

המקום נמצא בשכונה המערבית של באקה אלגרביה בשכונת אלדרדס.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8765     | מוסדר   | חלק           |                     | 10                |

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**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ענ/ במ/ 360 | 10/8             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------|--------------------|-------------------------|------------|
| ענ/ במ/ 360       | החלפה   |           | 4884               | 3600                    | 25/05/2000 |



**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 |          |                     |             | סלים קטאוי     |                   |                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | סלים קטאוי     |                   | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 23/07/2019  | סלים קטאוי     | 10: 45 31/10/2019 | נספח בינוי       | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250   | 1                   | 26/02/2019  | סלים קטאוי     | 06: 15 27/07/2019 | נספח עצים בוגרים | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 22/07/2019  | אבראהים עתאמנה | 16: 41 30/10/2019 | נספח תנועה       | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 250   | 1                   | 15/09/2019  | סלים קטאוי     | 08: 54 16/09/2019 | נספח 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

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                |
|-------------|------|------------|------------|----------|----------------|----------------|-----|-------------|-------------|----------------------|
|             | פרטי | כרם עתאמנה |            |          | באקה אל גרבייה | באקה אל-גרבייה |     | 050-6000095 | 050-6000095 | ibr.atamna@gmail.com |

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                |
|------|------------|------------|----------|----------------|----------------|-----|-------------|-------------|----------------------|
| פרטי | כרם עתאמנה |            |          | באקה אל גרבייה | באקה אל-גרבייה |     | 050-6000095 | 050-6000095 | ibr.atamna@gmail.com |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר        | סוג         | שם             | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|--------------------|-------------|----------------|------------|----------|----------------|----------------|-----|------------|------------|------------------------|
|                    | עורך ראשי   | סלים קטאוי     | 21363      |          | זמר            | זמר            |     | 09-8743019 | 09-8743019 | alamarasalim@yahoo.com |
| מהנדס ויועץ תחבורה | יועץ תחבורה | אברהמים עתאמנה | 381218     |          | באקה אל גרבייה | באקה אל-גרבייה |     | 04-6383414 | 04-6383414 | office@ascivileng.com  |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 יעוד מגורים א' למגורים משולב עם מסחר ומשרדים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור מגורים למגורים , מסחר ומשרדים תוך הגדלת אחוזי בניה

2. קומת הקרקע של המבנה תשמש למסחר, קומת א' תשמש למשרדים, קומות ב', ג', ד' ישמשו למגורים. קומת המרתף תשמש לחניית רכב פרטי.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח        | סימון בתשריט            |
|---------------------|----------------|-------------------------|
| מגורים מסחר ותעסוקה | 10             | קו בנין תחתית/ תת קרקעי |
| יעוד                | תאי שטח כפופים | קו בנין תחתית/ תת קרקעי |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 10             |                         |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 895 | 100    |
| סה"כ      | 895 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 895.05    | 100          |
| סה"כ                | 895.05    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

## 4.1.1

## שימושים

ההשימושים המותרים באזור מגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה :  
 קומת מרתף תשמש לחניית רכב פרטי.  
 קומת קרקע תשמש למסחר ותעסוקה (חנויות, מסעדות בתי קפה ומשרדים למתן שירות לשכונה).  
 קומה א' משרדים למתן שירות ציבורי  
 קומה ב', ג', ד' שימוש מגורים, שתי דירות לכל קומה.

## 4.1.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

- היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.  
 - למתן היתר בנייה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית. פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית.  
 - היתר בניה יהיה בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות.  
 - הבנייה במגרש תהיה ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 שתציג מיצוי זכויות בנייה במגרש, התוכנית תציג מפלסים סופיים פתרון חנייה חיבור לתשתיות מים ביוב ניקוז, קירות תומכים, שטחי גינון, מתקני אשפה, תאורה ומתקנים הנדסיים.  
 - השימושים המסחריים במגרש יהיו בקומת קרקע.  
 - השימושים למשרדים יהיו בקומות א'-ג'  
 - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.  
 - תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ב

## תנאי להקמה

תנאי משרד הביטחון :  
 א. מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה.  
 ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.  
 ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.  
 ד. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות :  
 (1) בפקס למספר : 03-6065954, או במייל : air21@idf.gov.il  
 (2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866.  
 - כל שינוי בתכנית הנ"ל יובא לאישור מערכת הביטחון.  
 - תוקף התייחסות זה הינו לפרק זמן של שנתיים ממועד הוצאות. בתום תקופה זו יפקע תוקפה ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת משרד הביטחון.

| מגורים מסחר ותעסוקה                                                                                                                                                                  | 4.1 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>- אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של אישור התכנית, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.</p> |     |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד               | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                   |                          |         | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש   | יעוד |    |                 |                           |
|------------------|---------------|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|---------|--------------------|---------|---------|------|----|-----------------|---------------------------|
|                  |               |                                                |                         |                         | סה"כ<br>שטחי בניה        | מעל הכניסה הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | עיקרי   |                    |         |         |      |    |                 |                           |
|                  |               |                                                |                         |                         |                          |                   |                          |         | גודל מגרש<br>כללי  |         |         |      |    |                 |                           |
| אחורי            | ציד-ימני      | ציד-שמאלי                                      | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 5 (6)                   | 15 (5)                   | 6                 | 45                       | 135 (4) | 75 (3)             | 30 (2)  | 105 (1) | 895  | 10 | מגורים          | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
| 5 (9)            | 4 (8)         | 4                                              | 5 (6)                   | 15 (5)                  |                          | 45                | 90                       |         |                    | 20 (2)  | 70 (10) | 895  | 10 | מסחר<br>ותעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |

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:

- קומת קרקע מיועדת למסחר 35% שטח עיקרי, קומות א', מיועדת למשרדים 35% משטח עיקרי, קומות ב', ג' ו-ד' מיועדות למגורים - בכל קומה 35% עיקרי. סה"כ שטחי בניה על המגרש 300%.
- בקומה תת קרקע השימוש יהיה לחנית רכב פרטי
- ניתן יהיה לבנות עד 5 קומות בלבד. גובה המבנה לא יעלה על 15 מ'. סטייה מתנאי זה תחשב סטייה ניכרת. לא ניתן יהיה לתת הקלה לעניין גובה המבנה ובכלל זה לעניין מערכות טכניות
- 5 מ' קו בניין קדמי לדרך מס' 53 ו-1 וקו בניין למרתף 2 מ'

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומות ב', ג' ו-ד' מיועדות למגורים - בכל קומה 35% עיקרי..
- (2) 10% לקומה..
- (3) בקומה תת קרקע השימוש יהיה לחנית רכב פרטי..
- (4) 105% שטח עיקרי ו- 30% שטחי שירות.
- (5) ניתן יהיה לבנות עד 5 קומות בלבד. גובה המבנה לא יעלה על 15 מ'. סטייה מתנאי זה תחשב סטייה ניכרת. לא ניתן יהיה לתת הקלה לעניין גובה המבנה ובכלל זה לעניין מערכות טכניות..
- (6) גובה המבנה לא יעלה על 15 מ'.
- (7) מדובר בקו בניין קדמי 4 מ' לדרך מס' 11.
- (8) קו אפס למרתף.

(9) 5 מ' קו בניין קדמי לדרך מס' 53 ו- וקו בניין למרתף 2 מ'.

(10) קומת קרקע מיועדת למסחר 35% שטח עיקרי, קומות א', מיועדת למשרדים 35% משטח עיקרי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

**6.2****חשמל**

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. ככל שנדרש על ידי חברת החשמל הקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, היתר הבניה יועבר לרשות הסביבתית המוסמכת.

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 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 5.00 מ'

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

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

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.

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

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

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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

| 6.2 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <p>ביוב:</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> |
| 6.4 | תקשורת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6.5 | ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | <p>שימור מי נגר:</p> <p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי שהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>על פי תמ"א 34/ב/3 יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת-קרקעית - פנויה מבינוי.</p>                                                                                                                                               |
| 6.6 | פסולת בניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות), ( טיפול בפסולת בנין), התשס"ה- 2005 , וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 6.6

## פסולת בניין

- (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- (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.
2. חובת גריסה - היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי .
- 3.1. הועדה המקומית ראשית 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, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 6.7

## פיתוח סביבתי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכי', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
- ד. יותר עומק אדמה לנטיעת עצים מעל המרתף בחזית הצדדית והאחורית.
- ה. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ו. 50% מחזית המבנה תהיה שקופה וללא גדרות בחזית. יינטעו עצים בחזית המבנה. בחזית הצדית והאחורית יוותר עומק אדמה לנטיעת עצים מעל המרתף.

## 6.8

## קולטי שמש על הגג

- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
- בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

## 6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

1. א'. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו שתאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותישם בשטח.
- 2- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ככל שנדרש על ידי חברת החשמל הקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, היתר הבניה יועבר לרשות הסביבתית המוסמכת.
- 3- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות



6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

- התקנון והבנייה(היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005.
- 4- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 5- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 6- מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. 50% מחזית המבנה תהיה שקופה וללא גדרות בחזית ויינטעו עצים בחזית המבנה.
- 7- היתר הבניה יציג מיצוי של כל שטחי הבניה במגרש.
- 8- תנאי להיתר בניה אישור מרשות התמרור המקומית על מיקום פריקה בתחום נתיב החניה לפי שעות

6.10

## תשתיות

- א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- א.ביוב
1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.
- ב.מים :
- אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של העירייה.
- ג.הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד.תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה.מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ו. 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 קו 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.
- במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ז. ככל הנדרש על ידי חברת החשמל הקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג היתר הבניה יועבר לרשות הסביבתית המוסמכת.

6.11

## היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                                                                                          | התנייה |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1        | היתר בניה יהיה בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שתשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות. |        |
| 2        | הכנת תשתיות                                                                                                       |        |
| 3        | ביצוע עבודות בניה                                                                                                 |        |

## 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31