

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0528125

קו ראשון לים-מתחם הרכס-עתלית



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/04/2024

לאשר את התוכנית

01/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000855579/310>

דברי הסבר לתכנית

- הקו הכחול תוחם שטח ביעוד "מגורים א-2" מתכנית מאושרת מכ/362 א' (להלן "תכנית הרכס").
- בתכנית התקפה 6 מגרשים שניתן לבנות בהם 57 יח"ד.
- תכנית זו מבקשת לאחד את המגרשים למגרש אחד ובו 70 יח"ד ב 7 מבנים.
- הצפיפות המבוקשת היא 4.9 במקום 3.7 לדונם.
- בשטח נמצאת דרך צלבנית שתועדה ושוחררה ע"י רשות העתיקות.
- בהכנת התכנית מבקשים לשנות את:
1. מספר יח"ד מ 57 ל-70 (תוספת 23% יח"ד).
 2. תמהיל הדירות יהיה כך שמתוך 70 יח"ד המבוקשות, 21 יח"ד יהיו יח"ד קטנות של עד 90 מ"ר (30% מתוך סך יח"ד).
 3. הפניית יח"ד מזרח מערב-במקום צפון-דרום.
 4. שינוי הנחיות העיצוב האדריכלי.

התכנית הועברה לוועדה המחוזית מכוח סעיף 109א(א)(2) לחוק. הוועדה המחוזית דנה בתכנית זו בסמכות של ועדה מקומית, בכפוף להחלטת ועדת הערר שהתקבלה בתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קו ראשון לים-מתחם הרכס-עתלית

ומספר התכנית

303-0528125

מספר התכנית

14.255 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר, 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	194855
קואורדינאטה Y	733694

1.5.2 תיאור מקום

ממערב כביש מס' 1 צמוד לפסי הרכבת רח' דרך הים, מצפון כביש מס' 14 ממזרח כביש מס' 10 רח' האנפה ושצ"פ, מדרום שצ"פ. הכבישים המצויינים, הינם בהתאם לתכנית הרכס מכ/362/א המאושרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם הרכס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10535	מוסדר	חלק		29

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
137 - 132	מכ/362/א

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	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>303-0161620</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	8825	5561		27/04/2020
<u>מכ/362/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/362/א ממשיכות לחול.	6513	1545		16/12/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת שטרן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליון 1-נספח בינוי. מחייב לעניין גובה גג אבסולוטי של מבנים, גובה 0.00 וחתכים.	15: 30 29/07/2024	אפרת שטרן	11/07/2024	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	גליון 2-נספח חתכי בינוי. מחייב לעניין גובה גג אבסולוטי של מבנים, גובה 0.00 וחתכים. נספחי הבינוי מחייבים גם לגבי מיקום הציר של כל מבן ומבן ביחס לרכס ומספר הקומות המוצג בחזית המזרחית ובחזית המערבית של המבנה.	15: 30 29/07/2024	אפרת שטרן	11/07/2024	2	1: 500	מחייב	בינוי
לא	נספח תחבורה	15: 29 29/07/2024	צבי נוה	29/07/2024	1	1: 250	רקע	דרכים וחניות
לא	טבלת הקצאות	12: 32 11/07/2024	אילת אלזנר	27/06/2024	10	1: 1	רקע	טבלאות הקצאה
לא	נספח מצב מאושר	11: 58 24/07/2020	אפרת שטרן	24/07/2020	1	1: 500	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			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5009998	03-5059993	shauls@netanel.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5009998	03-5059993	shauls@netanel.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	אפרת שטרן	38351		עתלית	הרקפת	70	04-9843178	04-9843177	sternefrat@gmail.com
שמאית מקרקעין	יועץ	אילת אלזנר			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	1	04-6376890		ayelet@elzner.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinor@levenberg.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח-הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

- א. איחוד של המגרשים למגרש אחד.
- ב. שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית.
- ג. שינוי בהוראות גובה הבניינים ומספר הקומות.
- ד. שינוי הוראות העיצוב האדריכלי.
- ה. הגדלת מספר יח"ד.
- ו. הגדלת השטח העיקרי לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד של 6 מגרשים מתכנית בתוקף.
2. קווי הבניין הפונים לרחובות יהיו 5 מ'. קו בניין דרום מזרחי הפונה לשצ"פ יהיה 3 מ'.
3. שינוי בגובה הגג.
4. הפניית מבנים לים ושינוי הוראות בינוי וחיפוי.
5. הגדלת מספר יח"ד מ- 57 ל-70 יח"ד.
6. תוספת שטח עיקרי ל 57 יח"ד המאושרות עפ"י סעיף 62א (א) (17) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	102, 101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	101

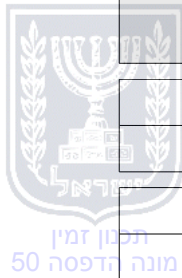
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2	14,255	100
סה"כ	14,255	100

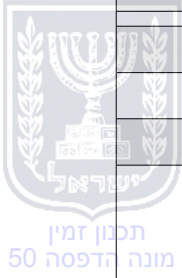
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	14,280.91	100
סה"כ	14,280.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. בינוי: מבנים בגובה 2-3 קומות בהתאם לחתכים של ציר הרכס בנספח הבינוי.</p> <p>ב. לא תותר חציבת השטח למעט פינוי פסולת בשטחים מופרים.</p> <p>ג. גובה הגג האבסולוטי (כולל מעקה בנוי) של כל המבנים ממערב לרכס, יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר ימדד בציר כל מבן ומבן כלפי הרכס.</p> <p>גובה הגג ימדד מפני מפלס מעקה בנוי או רכס גג הרעפים.</p> <p>לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים/טכניים מעל מפלס גובה מעקה הגג כאמור.</p> <p>כל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת).</p> <p>ד. לא תתאפשר יציאה לגג הסופי של המבנה.</p> <p>כל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) ו 2 (19) בתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>ה. גג המבנה מהווה חזית חמישית.</p> <p>יש לשים דגש על תכנון אדריכלי נאות להסתרה של המתקנים הטכניים שעל הגג.</p> <p>ו. מרחק בין המבנים הצמודים לא יקטן מ 6 מ'.</p> <p>ז. המפתחים של "מסדרונות הנוף" המסומנים בנספח הבינוי הינם מחייבים.</p> <p>ח. נספח הבינוי של התכנית מחייב לעניין גובה גג אבסולוטי של מבנים, גובה 0.0 וחתיכים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קירווי:</p> <p>א. מרפסת מקורה, גוזזטרה או רחבת גן בשטח של עד 14 מ"ר לא יבואו במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל אלו בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר המרפסות בדירה.</p> <p>ב. לענין תקנת משנה זו, "דירה" - כמשמעותה בסעיף 145(א)(2) לחוק.</p> <p>ג. גובה קירות תומכים בגבולות המגרשים לא יעלה על 1.5 מ'.</p>



מגורים א'	4.1
<p>עיצוב אדריכלי הבניינים יחופו בחומרים עמידים לבניה ליד הים ובכלל זה טיח פיגמנטי, אלומיניום, אבן כורכר, אריחי קרמיקה וכו'.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
												עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט							
(8) 5	(7) 3	(6) 5	(5) 5	(4) 3	(3)	50	33	70	6622	(2) 1797	(1) 4825	9545		101	מגורים א'
(8) 5	(7) 3	(6) 5	(5) 5	(4) 3	(3)	20	33	70	3297	(2) 942	2355	4710		102	מגורים א'
(8) 5	(7) 3	(6) 5	(5) 5	(4) 3	(3)	70	33	(9) 70	9919	2739	7180	14255	סך כל שטחי הבניה		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

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי שרות ליחידת דיור : ממ"ד 12.0 מ"ר, מחסן 6.0 מ"ר. מתקנים טכניים 10.0 מ"ר, בליטות ושטחים מקורים משותפים.
- ב. מרחק בין הבנינים יהיה לפחות 6 מ' בין בנין לבנין.
- ג. לא יותרו זכויות בניה נוספות מעבר למצויין בטבלת הזכויות.
- ד. פרגולות יתוכננו בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ה. תותר הקמת מחסנים וחניות בצמוד לקוי מגרש או במרווחים.
- ו. 21 יחידות יהיו יחידות דיור קטנות ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) עד 90 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל תוספת זכויות של 50 מ"ר ל 6 מגרשים ובסה"כ 300 מ"ר.
- (2) ניתן לנייד שטחי שרות בין המבנים השונים.
- (3) בהתאם לגובה הבינוי המקסימלי בנספח הבינוי כולל חתכים.
- (4) גובה מקסימלי.
- (5) קו בנין מזרחי.
- (6) קו בנין מערבי.
- (7) קו בנין דרומי-דרום מזרחי עד הכיכר.
- (8) קו בנין צפוני.
- (9) אחוז הבניה הממוצע בכל תחום התכנית.



תכנון זמין
מונה תדפיס 50



תכנון זמין
מונה תדפיס 50

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p>
<p>עיצוב אדריכלי: מסתורי מערכות על הגג, קולטי שמש, תאים פוטוולטאיים, מערכות מיזוג ומערכות אחרות על הגג ישולבו בגג משופע, או יוסתרו בגג שטוח ולא יבלטו מעל הגובה המירבי המותר.</p>	
<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
<p>תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:250 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי תציג התייחסות לגבהים המחייבים המופיעים בנספח הבינוי כולל בחתכים.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל-חוק הקרינה): 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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. 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 להלן והנמדדים בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

חשמל	6.3
<p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת קבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל לישראל 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>ניהול מי נגר</p> <p>ביעודי המגורים:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. לא ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש, עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. 4. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 	<p>6.4</p>
<p>פסולת בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סילוק פסולת עפר ובניה: <p>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:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. 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>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. חובת גריסה: <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחוזר של פסולת הבנין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	<p>6.5</p>

פסולת בניין	6.5
<p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג איזון בין מילוי לחפירה.</p> <p>ב. בהעדר איזון-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>-מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחריה התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

תשתיות	6.6
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>א. ביוב:</p> <p>1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירוני המחוברת לפתרון קצה שיהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירוני.</p> <p>2) תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים:</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הישוב.</p> <p>ג. תקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תוכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

עתיקות	6.7
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1594/0 "עתלית" י"פ : 2279 עמ" 474 מיום : 17/12/1976 ; 6577/0 "ביר יזק, אל-" י"פ : 4115 עמ" 2904 מיום : 30/05/1993 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.7	עתיקות
	שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.8	חניה
	החניה תהיה לפי תקן חניה תקף בעת מתן היתר הבניה. בנוסף למקומות החניה בתחום התכנית, יש לוודא קיום של כ 30 חניות ציבוריות לאורחים ברחובות הגובלים במתחם.
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	מבני המגורים בתחום התכנית יבנו עפ"י תקן ישראל 413 - עמידות לרעידות אדמה.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער למימוש תכנית זו- מיד עם אישורה.		

