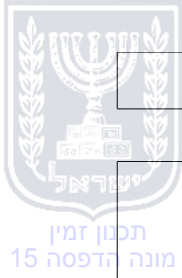


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0344325

ביטול רצועת תשתיות ברחוב המגינים זכרון יעקב



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/05/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

05/07/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנית ש/792 ב', שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מיום 14.12.2014, הופרשה רצועת תשתיות בגבול המשותף שבין מגרשים גובלים. מטרת רצועת התשתיות הייתה לאפשר מעבר קווי ביוב וניקוז.

במהלך השנים מאז אושרה התכנית התברר, שאין אפשרות לבצע מעבר תשתיות במקום שנקבע בתכנית ש/792 ב'. המועצה המקומית זכרון יעקב נותנת פתרונות חלופיים להזרמת הביוב ובכך התייטר הצורך ברצועת תשתיות הנ"ל.

מטרת תכנית זו היא לבטל את מעבר התשתיות, וליעד השטח למגורים ובכך אפשר יהיה לצרפם למגרשים גובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ביטול רצועת תשתיות ברחוב המגינים זכרון יעקב	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	353-0344325	
	0.920 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	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	יישובי הברון
קואורדינאטה X	196424
קואורדינאטה Y	719161

1.5.2 תיאור מקום

רצועת קרקע בין מגרשי המגורים שבין הרחובות המגינים והמייסדים בזכרון יעקב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	המגינים	5	
זכרון יעקב	המגינים	7	
זכרון יעקב	המגינים	13	
זכרון יעקב	המגינים	11	
זכרון יעקב	המגינים	9	
זכרון יעקב	המגינים	15	
זכרון יעקב	המיסדים	74	
זכרון יעקב	המיסדים	84	
זכרון יעקב	המיסדים	82	
זכרון יעקב	המיסדים	86	
זכרון יעקב	המיסדים	72	
זכרון יעקב	המיסדים	78	
זכרון יעקב	המיסדים	76	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11303	מוסדר	חלק		17, 22, 24-25, 87-88, 92, 96, 105, 112

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/12/2014	1804	6941	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 792 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 792 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 43 09/06/2020	אריאל פרוינד	09/06/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב (1)		04-6297110	04-6391719	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב (1)		04-6297110	04-6391719	

(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים נוספים:

מלך שושנה

חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@za hav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

ביטול שטח המיועד לרצועת תשתיות בזכרון יעקב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח לרצועת תשתיות לשטח מגורים א' ושטח מגורים ב'.

ב. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות לפיתוח ומתן היתרים, בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10, 8 - 1
מגורים ב'	9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	7, 6, 2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
רצועת תשתיות	920.69	100
סה"כ	920.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	777.76	84.48
מגורים ב'	142.93	15.52
סה"כ	920.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



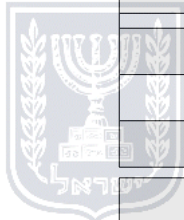
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, יחידות אירוח כחלק מבתי המגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים, יחידות אירוח כחלק מבתי המגורים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	מגורים ב'

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

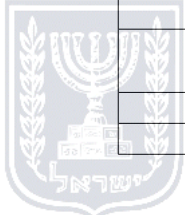
הערה ברמת הטבלה:

א. קו הבנין האחורי של כל תאי השטח הכלולים בתכנית יעמוד על 3 מ'.

ב. זכויות הבניה יהיו בהתאם למאושר (בתכנית המאושרת זכויות הבניה נקבעו במ"ר, כך שהשבת השטח אל המגרשים אינה מגדילה את זכויות הבניה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כל הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 השלמת מגרשים</p> <p>כל תא שטח (כמסומן בתשריט התכנית) יוחזר אל חלקת המקור שלו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית מפלסים ופיתוח תשתיות, שתקבע את מפלסי רצועת התשתיות ומפלסי המגרשים והכניסות אליהם מרחוב המגינים וביחס לרצועת התשתיות ולטופוגרפיה.</p> <p>ב. אישור תשריט החלוקה תואם תב"ע והגשת תשריטים לצרכי רישום במקרה של חלוקה.</p> <p>ג. אישור הוועדה המקומית לתשריט הפקעות.</p> <p>ד. תכנית בינוי לחלקה :</p> <p>1. תנאי להיתר לכל בניה חדשה בחלקה יהיה הגשת תכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול הוראות לגבי העמדת מבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז ורציפות, חומרי גלם, מיקום ותשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה.</p> <p>יש להציג תיאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, והשתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, קביעת כניסות למגרשים, קביעת מפלסי מגרשים וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית. כל בקשה להיתר תכלול את כל המרכיבים ופרטי הפיתוח של המגרש, שימור עצים וצמחיה קיימת, גינון, השקיה ונטיעות.</p> <p>2. כל בקשה להיתר תתייחס למימושן המלא של זכויות הבניה ויח"ד בחלקה, ותכלול את כל עבודות הבניה, השימור, הפיתוח והשיפוץ המתחייבות עפ"י תכנית זו.</p> <p>3. בקשה לשיפוץ מבנה קיים ללא תוספת בניה חדשה - ניתן להגיש ללא צורך בהכנת תכנית בינוי (לפי שיקול דעת הוועדה המקומית).</p> <p>ה. בקשה להיתר בניה הכוללת מבנה לשימור או בקשה למבנה הצמוד למבנה השימור (בחלקת המבקש או בחלקה הסמוכה) תתואם עם הוועדה לשימור אתרים זכרון יעקב. שתפעל לפי סעיף 10 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן ועדת השימור). ושתתייחס בין היתר למידת התאמת הבקשה להוראות תכנית זו ובייחוד להבטחת מטרות השימור.</p> <p>ו. בחלקה עם מבנה לשימור תלווה הבקשה בתיק תעוד מלא של הבניין (קרי: תצלומי הבנייה כיום ובעבר מדידת חזיתות בקני"מ 1:100 פרטים אופייניים לבניין בקני"מ 1:20 וכו') וכמפורט בסעיף 4.1.3.3 ועל פי הנחיות משרד הפנים להכנת תיק תיעוד.</p> <p>היתר הבניה ייערך על פי המלצות תיק התיעוד</p> <p>ז. בהיתר הבניה יוצג פתרון ניקוז הן למגרש והן לסביבה הקרובה, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית, ולפי הוראות סעיף 6.3 ב</p> <p>ח. כל בקשה להיתר תכלול הקצאת מקומות חניה לפי סעיף 6.8</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית ולפתרון קצה מאושר.</p> <p>הבטחת ביצוע יתר התשתיות - כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום ואפשרות חיבור לתשתית</p>	<p>6.2</p>

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

עירונית. תנאי בהיתר (לטופס 4 או להשלמת הבניה) יהיה השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות.

י. בבקשה יסומנו על העצים בתחום החלקה.

יא. תנאי להיתר בניה בחלקה בה יש מבנה לשימור- הכנת תיק תיעוד מפורט כאמור לעיל.

יב. תנאי להיתר בניה בתחום רצועת התשתיות המבוטלת, הינו תיאום עם חברת החשמל בכל הנוגע לפינוי תשתית החשמל הקיימת.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

6.3

תשתיות

א. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ב. ניקוז

1. יהיה לפי עקרונות ניקוז משמר נגר.

2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז החלקה באישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ניקוז בחלקות המגורים- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

3.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

3.2 העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים ומהמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

3.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

3.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

3.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

4. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי

בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

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

ג. ביוב :

תנאי להיתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב הציבורית של זכרון יעקב.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

6.4



חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרב קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

6.4	<p style="text-align: center;">חשמל</p>
	<p>ברשת מתח נמוך - 2 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.</p> <p>בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'.</p> <p>בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.</p>
6.5	<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>
6.6	<p style="text-align: center;">שרותי כבאות</p>
	<p>כל מגרש תתוקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי כבאות. קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.7	<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- יועבר עודפי החציבה 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 אינרטית</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



	<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר 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>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.8 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה אשר תהינה תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. בחלקות בהם קיים מבנה לשימור בחזית המגרש, כאשר הוועדה המקומית תחליט שבאופן מיוחד ויוצא דופן שלא ניתן לפתור את התקנת מקומות החניה הנדרשים בתחום המגרש: מקרים אלו ייקבעו לגופו של עניין בהתאם לנתוני המגרש ולאחר שהוועדה המקומית שוכנעה בכך ובהסתמך על תכנית בינוי מפורטת שתציג את מיצוי מלוא הזכויות בחלקה וע"פ טעמי ושיקולי תכנון מיוחדים כגון עובדות קיימות בשטח. הנימוקים המיוחדים האמורים למתן פטור ירשמו בהחלטת הוועדה המקומית וינומקו. במגרשים אלו יחויבו בעליהם לתשלום לקרן למימון התקנת מקומות חניה ציבורית עבור צרכי תכנית זו ובהתאם להוראות סעיף 2(ב) בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה- התשמ"ג-1983). גובה התשלום ייקבע ע"י שמאי הוועדה המקומית והוועדה המקומית בשיתוף עם המועצה המקומית יקבעו מנגנון ערר.</p> <p>ג. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת ועדת השימור, בשימור/ שיחזור כגון גדרות, עצים וכד'.</p> <p>ד. תותר בניית חניה מקורה כחלק מזכויות הבנייה. החניון יחשף בחזית אחת בלבד וגובהו הסופי המכסימלי יהיה לא יותר מ- 1 מ' מפני הקרקע הטבעית. חזית קומת החניה תהיה אטומה למעט דלת הכניסה וחיפוי החזית באבן כורכר. גובה פנימי מינימלי של חניון תת קרקעי יהיה לפי תקנות התכנון והבניה, וגובהו המירבי לא יותר מ- 2.2 מ'.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.9 עתיקות</p> <p>א. שטח התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות המוכרז ולכן יחולו בו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים</p>	<p>6.9</p>

6.9	עתיקות
בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.10	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים סיסמיים בתחום התכנית.</p> <p>ב. היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על הבקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 43 ובהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.11	שמירה על עצים בוגרים
<p>כל העצים בתחום התכנית הינם לשימור.</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	

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

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים