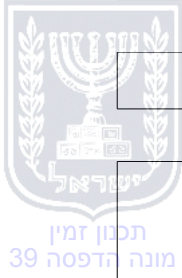


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0813543

חפ/2000/עש/1 ערוב שימושים בשד' אח"י אילת



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

06/02/2022

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

על פי תכניות מנדטוריות רוב המגרשים לאורך רח' אח"י אילת נועדו למגורים בלבד. במשך השנים אושרו היתרים לשימוש חורג לעסקים שחלקם, לפני שאושר שינוי חוק התכנון והבניה, אינם מוגבלים בזמן.

בשנת 2010 אושרה מדיניות ציר אח"י אילת אשר קבעה את סוג העסקים שניתן לאשר, פרישתם לאורך הציר, ובתוך מבנים וכן את היקף השטחים המיועדים לשימושים עסקיים. המסמך היווה מסגרת תכנונית על פיה אושרו תכניות נקודתית ובקשות לשימוש חורג עד הפקדת תכנית מתאר חפ/2000 בשנת 2014.

תכנית חפ/2000 הגדירה את רח' אח"י אילת כרחוב עירוני מיוחד ואפשרה מגוון שימושים תוך קביעת היחס בין זכויות בניה למגורים ולשימושים העסקיים ואופן פרישתם במגרשים ובמבנים, אך לא ניתן להוציא מתוקפה היתרי בניה, מאחר ונדרשת תכנית מפורטת.

נכון להיום, ברחוב אח"י אילת קיים ערוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, משרדים ושרותים אישיים והרחוב ממשיך להתפתח תוך חיזוק מגמת ערוב השימושים. מאחר ולא ניתן להוציא היתרים מתוקף תכנית המתאר, וכדי להימנע משימושים חורגים ותכניות נקודתיות רבות, מוגשת תכנית זו שתצור ודאות תכנונית ותאפשר המשך התפתחותו של הרחוב כרחוב עירוני מיוחד, מעורב שימושים. יצוין כי פרישת השימושים העסקיים המוצעת בתכנית תואמת את התפיסה התכנונית העירונית ואת עקרונות תכנית חפ/2000 אך אינה תואמת במדויק את הוראותיה.

בנוסף, לאור מגמת התפתחות הציר לאחרונה ובתאום עם לשכת התכנון המחוזית, התכנית מציעה לשנות ברמה מתארית את הוראת תכנית המתאר בנוגע למגרשים בהם נקבעו זכויות בניה של 130%. שינוי זה יאפשר מסגרת לתגבור זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2000/עש/1 ערוב שימושים בשד' אח"י אילת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
304-0813543	מספר התכנית	
76.163 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	206948
קואורדינאטה Y	747338

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב אח"י אילת

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קריית חיים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11539	מוסדר	חלק	45, 56-58, 67	79
11575	מוסדר	חלק	4, 39-40, 75-76	21, 95
11576	מוסדר	חלק	64-65	66, 74
11580	מוסדר	חלק	37, 72	75
11581	מוסדר	חלק	19-20, 60-61, 102	110
11582	מוסדר	חלק	42-47, 79-81	131
11584	מוסדר	חלק	48-50, 53, 58, 68	113
11585	מוסדר	חלק	19, 44-48, 108-110, 125-126	153
11586	מוסדר	חלק	1, 12-13, 24, 63-69, 100	99, 101

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 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
26/06/2000	4052	4896	הוראות תכנית חפ/מק/1400 גב ממשיכות לחול על שטח תכנית זו למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה את תכנית חפ/1400/גב	כפיפות	חפ/מק/1400/גב
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/תט. הוראות תכנית חפ/1400/תט ממשיכות לחול על שטח תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/תט
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400/יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	כפיפות	חפ/1400/שש
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ד. הוראות תכנית חפ/229/ד ממשיכות לחול על שטח תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/ד
29/03/2005	2170	5384	הוראות תכנית חפ/229/ה/1 תחולנה על תכנית זו למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה את תכנית חפ/229/ה/1.	כפיפות	חפ/229/ה/1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/1 למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/5 למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	6388	2981	07/03/2012
304-0332726	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0332726 (חפ/מק/1888/א) ממשיכות לחול.	7590	9571	18/09/2017
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	8106	7484	10/02/2019
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/1400/יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 229 / י 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 229/י/2 למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	5232		27/10/2003
חפ/ 1400 / יב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/יב/3 למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	5367	1615	15/01/2005
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את הקבוע בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/2000 החלות על השטח ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 1612 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1612 / ה ממשיכות לחול.	5542	3816	19/06/2006
חפ/ 1612 / ו 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1612 / ו 1 ממשיכות לחול.	6513	1545	16/12/2012
חפ/ 1612 / ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1612 / ח ממשיכות לחול.	6593	4693	19/05/2013
חפ/ 2193	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2193 ממשיכות לחול.	5327	3936	07/09/2004
חפ/ 229 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 62 ממשיכות לחול.	0		16/03/1993



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/62/א/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/62/א/2 ממשיכות לחול.	0		18/03/1937
חפ/62/א/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/62/א/3 ממשיכות לחול.	966	67	11/10/1962
חפ/1986	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1986 ממשיכות לחול.	4448	181	13/10/1996
חפ/1359	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1359 ממשיכות לחול.	1586	860	18/12/1969
304-0121285	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0121285 (חפ/1612/יג) ממשיכות לחול.	6985	2474	01/01/2015
304-0668780	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0668780 (חפ/מק/2484) ממשיכות לחול.	8580	2162	16/12/2019
חפ/מק/1612/ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1612/ט ממשיכות לחול.	6153	823	28/10/2010
304-0118497	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0118497 (חפ/1612/יד) ממשיכות לחול.	7363	210	27/10/2016
304-0412148	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0412148 (חפ/1612/ז) ממשיכות לחול.	8536	1510	21/11/2019





מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
304-0684308	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0684308 (חפ/מק/2501) ממשיכות לחול.	8649	3287	21/01/2020
חפ/1612/ז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1612/ז ממשיכות לחול.	6255	5094	26/06/2011
חפ/1612/י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1612/י ממשיכות לחול.	6798	5364	11/05/2014
חפ/62/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/62/ג (חפ/62/C) ממשיכות לחול.	0		23/04/1936
חפ/1612/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1612/ג ממשיכות לחול.	4978	2242	16/04/2001
חפ/62/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/62/א ממשיכות לחול.	482		27/12/1934
חפ/1499	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1499 למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	1747	2472	19/08/1971
חפ/1499/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1499 ב למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	2672	580	13/11/1980
חפ/1499/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1499 ג למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	2804	1557	22/04/1982

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ חפ/ 1499 /ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ חפ/ 1499 /ה למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	4990		31/05/2001
חפ/ 1853	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1853 למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	3690	3958	18/08/1989
תמא/ 12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
304-0511790	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0511790 (חפ/מק / 2494) ממשיכות לחול.	9442	3792	23/02/2021
304-0719237	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0719237 (חפ/מק/ 1612/יט) ממשיכות לחול.	9924	541	17/10/2021
304-0751156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0751156 (חפ/2524) ממשיכות לחול.	9943	766	25/10/2021
304-0822825	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0822825 (חפ/1612/כ) ממשיכות לחול.	9961	960	02/11/2021
חפ/ 1888	החלפה	על שטח תכנית זו לא תחול תכנית חפ/1888.	3530	923	01/03/1988

**הערה לטבלה:**

1. תכנית זו משנה רק את הקבוע בתכנית זו וכל יתר הוראות התכניות המאושרות החלות על השטח ממשיכות לחול.  
 304-0398164 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0398164 (חפ/1612/טז) ממשיכות לחול.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה סולודניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה סולודניק		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18: 03 09/01/2022	אלה סולודניק	08/11/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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 39

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שטחים בבעלות פרטית בניהול רמ"י וק"ל בחכירה לעירייה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה סולודניק	ה/33838	עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	077-7884490		1952elas@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניין חדש	מבנה שיבנה במגרש ריק או לאחר הריסת המבנה הקיים (מבנים) במגרש.
מגרש בין דרכים	מגרש בין דרכים בהתאם להגדרת תכנית חפ/229/ה/1
מסחר	מסחר קמעונאי .
ציר רחוב	אמצע תוואי הדרך על פי תכנית מאושרת.
שירותי אוכל	שירותי אוכל לסוגיו כגון מזנון, מסעדה, בית קפה, פאבים וכל בית עסק בו מותרת הכנה או צריכה של מזון במקום או בשטחים הצמודים הגובלים בו.
תוכנית מאושרת	תוכנית שאושרה בטרם אושרה תוכנית זו.
תכנית זו	תכנית מס' 304-0813543.

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**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח רח' אח"י אילת כרחוב עירוני מעורב שימושים .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע במגרשי בניה ליעוד מגורים ומשרדים עם חזית מסחרית.
2. תוספת שימושים של: מגורים, מסחר, שירותי אוכל, משרדים, שירותים אישיים, תרבות ופנאי, חינוך, קהילה ואכסון מלונאי מעבר לשימושים המאושרים.
3. קביעת הוראות למימוש השימושים הנוספים שיתרו בתוכנית זו ושילובם בשימושים המאושרים.
4. קביעת תנאים לאישור ולמתן היתר בניה לשירותי אוכל כתוספת שימוש לרבות הליך של פרסום הקלה.
5. מתן אפשרות לתגבור זכויות בניה במסגרת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית תוך שינוי סעיף 6.1.1.4 "הוראות בינוי" תת סעיף ב' סעיפים 1, 2 ו-3א בהוראות תוכנית מתאר חפ/2000 בנוגע לזכויות הבניה של 130% .
6. מתן אפשרות למיצוי מלוא זכויות הבניה לשימוש לאכסון מלונאי (מלונאות) בכפוף להכנת תכנית מפורטת.
7. קביעת תקן חניה מופחת.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	401
דרך מאושרת	602, 601
דרך ו/או טיפול נופי	627 - 620
שביל	611, 610, 604
מגורים ומשרדים	257 - 201
<b>סימון בתשריט</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים
	257 - 201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	2,141	2.81
אתר לבניין ציבורי	945	1.24
דרך ו/או טיפול נופי	830	1.09
דרך מאושרת	35,634	46.77
מגורים ב	22,622	29.69
מגורים ב מיוחד	6,402	8.40
מגורים ג	1,610	2.11
מגורים ומסחר	1,232	1.62
מגורים מסחר ותעסוקה	3,909	5.13
מסחר ומשרדים	712	0.94
שביל	130	0.17
שטח פרטי פתוח	23	0.03
<b>סה"כ</b>	<b>76,190</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	830.89	1.09
דרך מאושרת	35,634.44	46.79
מגורים ומשרדים	39,538.86	51.91
שביל	129.88	0.17
שטח פרטי פתוח	29.24	0.04
<b>סה"כ</b>	<b>76,163.31</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	<p>יותרו כל השימושים שנקבעו במגרש בתכנית מאושרת, בתוספת השימושים הבאים: מגורים, מסחר, שרותי אוכל, משרדים, שירותים אישיים, תרבות ופנאי, חינוך, קהילה ואכסון מלונאי. שרותי אוכל יותרו בכפוף לאישור הקלה כחוק.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>הוראות לתגבור זכויות בניה במסגרת תכנית מפורטת:</p> <p>א. במגרשים בהם איפשרה תכנית המתאר ( חפ/2000 ) שטח בניה למטרות עיקריות עד 130% משטח המגרש, בסמכות הועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית מפורטת שטח בניה עיקרי של עד 150% משטח החלקה הרשום בנסח רישום ("טאבור") ובמגרשים בין דרכים עד 170% משטח החלקה הרשום בנסח רישום ("טאבור"). השטח הנ"ל כולל זכויות מתוקף המדיניות העירונית התקפה לתמ"א 38 .</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור ייקבע במסגרת תכנית מפורטת שתאושר בסמכות הועדה המקומית מכוח תכנית זו</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לתגבור זכויות בניה, היקף שטחי הבניה העיקריים המאושרים ומספר יחידות הדיור יהיה כפי שנקבע בתכניות המאושרות החלות על השטח.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת למיצוי מלוא זכויות הבניה לשימוש לאכסון מלונאי (מלונאות). כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לנושא זה, שטח הבניה העיקרי שיוקצה לשימוש הנ"ל לא יעלה על 50% מסך השטח העיקרי המאושר.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תחולה</p> <p>א. תכנית זו תחול על מגרשים המיועדים לבניה בלבד.</p> <p>ב. ההוראות לשימושים בתוכנית זו יחולו על השימושים הנוספים מעבר לשימושים הקבועים על פי תכנית מאושרת.</p> <p>2. הוראות כלליות:</p> <p>א. תכנית זו אינה משנה גבולות ייעודי קרקע מאושרים. גבולות תאי השטח הינם גבולות המגרשים על פי תכנית מאושרת. במידה וקיימת סטייה בין גבולות היעוד בתשריט מצב מוצע בתכנית זו לבין המצב המאושר, יגבר המצב על פי התכניות המאושרות.</p> <p>ב. התכנית תוכל להוסיף אך לא לגרוע ממה שאושר בתכניות מאושרות.</p> <p>ג. תכנית זו אינה משנה את היקף שטחי הבניה העיקריים שנקבעו בתכניות מאושרות החלות על השטח.</p> <p>ד. תכנית זו אינה מבטלת שימושים שנקבעו בתכניות מאושרות, אלא מוסיפה שימושים למבנה הפונה לרחוב בלבד וקובעת הוראות לאותם שימושים שהיא מוסיפה ולחובת מסחר ו/או שרותי אוכל בקומת קרקע בבניין חדש. במידה והשימוש מאושר, רק השטח שמעבר לקבוע בתכנית</p>

מגורים ומשרדים	4.1
<p>המאושרת לאותו שימוש יהיה על פי הוראות תכנית זו. כל יתר הוראות הבניה החלות על המגרש ממשיכות לחול.</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, במידה ועל המגרש חלה תכנית מאושרת בה לא נקבע מספר יחידות דיור, מספר יחידות הדיור יהיה עד 9 יחידות דיור למגרש. מספר יח"ד לא כולל יח"ד שניתן להוסיף מכח תמ"א 38.</p> <p>ו. בבניין קיים ככל שאושר, במסגרת היתר, שימוש חורג שאינו מוגבל בזמן, תכנית זו לא תימנע המשך שימוש זה.</p> <p>ז. תכנית שהופקדה או שהוחלט להפקידה בטרם אישורה של תכנית זו תיבחן מחדש לאור הוראות תכנית זו ומוסד התכנון יקבל החלטה באם להתאימה לתכנית זו.</p> <p>ח. הוראות סטייה ניכרת שנקבעו בתוכנית מאושרת לנושא שימושים שמוסיפה תכנית זו, בטלות. כל יתר ההוראות שנקבעו כסטייה ניכרת בתוכנית מאושרת ימשיכו לחול.</p> <p>ט. בתחום המגרש, עד מרחק של 12 מ' מציר רחוב אח"י אילת, תשמר רצועה נקיה מכל בניו חדש יובהר כי לא יתאפשר קירוי קבוע על פי תכנית מס' 304-0332726 (חפ/מק/1888/א).</p> <p>בשטחים שמעבר למרחק זה מהציר ימשיכו לחול הוראות התכניות התקפות כולל תכנית חפ/מק/1888/א.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ג</p> <p>1. פרישת שימושים שנוספו על פי תכנית זו:</p> <p>1.1 הוראות לפרישת שימושים במגרש:</p> <p>א. השימושים למסחר, שרותי אוכל, משרדים, שירותים אישיים, תרבות ופנאי, חינוך, קהילה ואכסון מלונאי יותרו אך ורק במבנה הפונה לרחוב, ובכפוף להוראות סעיפים 1.2.1 - 1.2.3</p> <p>ב. השימוש למגורים יותר בכל אחד מהמבנים במגרש, בכפוף להוראות סעיף 1.2.4</p> <p>1.2 הוראות לפרישת השימושים במבנה:</p> <p>1.2.1 מסחר ו/או שרותי אוכל וכן שרותים אישיים:</p> <p>א. בבניין חדש הפונה לרחוב אח"י אילת:</p> <p>תחול חובת מסחר ו/או שרותי אוכל בקומת הכניסה. החזית הפעילה תופנה לרחוב, הכניסה מהרחוב תהיה ככל הניתן מחזית הבניין ולא מצידו והפרש המפלסים בין הכניסה ובין הרחוב לא יעלה על 0.50 מ'.</p> <p>יותר שימוש של שירותים אישיים (כגון מספרה) בקומת הקרקע בתנאי שתובטח חזית שקופה ופתוחה לקהל הרחב לכיוון רחוב אח"י אילת.</p> <p>מסחר ו/או שרותי אוכל בקומה שמעל קומת הכניסה מהרחוב יותרו בתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מהיחידות שבקומת הכניסה, והגישה אליהם תהיה מתוכנן. לחילופין, יותרו יחידות עם גישה נפרדת כאשר הגישה אליהן בתחום קווי הבנין בלבד.</p> <p>ב. בבניין קיים הפונה לרחוב אח"י אילת:</p> <p>יותר השימוש למסחר ו/או לשרותי אוכל בקומת הכניסה מהרחוב ובקומה שמעליה, בכפוף לתנאים בסעיף א' לעיל, למעט הפרש המפלסים, בין הכניסה אליהם ובין הרחוב שלא יעלה על 1.20 מ'.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



4.1	מגורים ומשרדים
	<p>יותר שימוש של שירותים אישיים (כגון מספרה) בקומת הקרקע בתנאי שתובטח חזית שקופה ופתוחה לקהל הרחב לכיוון רחוב אח"י אילת.</p> <p>1.2.2 משרדים, שירותים אישיים, תרבות ופנאי, חינוך וקהילה:</p> <p>א. בבניין חדש, משרדים, שירותים אישיים, תרבות ופנאי, חינוך וקהילה ימוקמו עד שתי קומות רציפות, מעל לקומת הכניסה מהרחוב וכן בקומת כניסה בעורף הבניין הפונה לרחוב. במגרשים שבין צומת רחוב שבטי ישראל לצומת רחוב חומה ומגדל, בסמכות הועדה המקומית לאשר קומה נוספת למשרדים בתנאי שהיקף הזכויות לשימושים שמוסיפה תכנית זו לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי או על פי תכנית מאושרת, הגדול מביניהם.</p> <p>ב. בבניין קיים יותרו השימושים כפי שמוותרים בבניין חדש וכן המשך השימוש הנ"ל גם בכל קומת הכניסה, במידה וקיימים.</p> <p>1.2.3 אכסון מלונאי:</p> <p>איכסון מלונאי יותר בכל הקומות במבנה הפונה לרחוב בתנאי שחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב תשמש למסחר או ו/או שרותי אוכל ו/או לובי. לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע.</p> <p>1.2.4 מגורים:</p> <p>א. שימוש למגורים במבנה שפונה לרחוב אח"י אילת:</p> <p>1. בבניין חדש, יותרו מגורים בקומות שמעל השימושים המפורטים בסעיפים 1.2.1-1.2.3 לעיל.</p> <p>2. בבניין קיים יותר המשך השימוש למגורים ליחידות דיור המשמשות למגורים ואושרו בהיתר על פי כל דין בקומות המיועדות על פי תכנית זו לשימושים שאינם למגורים. כמו כן, תותר תוספת בניה לדירות אלו בתנאי שזו תהיה במפלס הדירה ותהייה במסגרת הזכויות המאושרות.</p> <p>ב. שימוש למגורים במבנה שאיננו פונה לרחוב אח"י אילת יותר בכל הקומות.</p>
ד	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>א. שטח הבניה העיקרי שיוקצה לשימושים שמוסיפה תכנית זו לא יעלה על 50% מסך השטח העיקרי על פי תכנית שאושרה כדין (לא כולל זכויות מכוח תמ"א 38). במגרש עליו חלה תכנית הכוללת שימושים שמוסיפה תכנית זו, סה"כ שטח הבניה העיקרי לשימושים הנוספים יהיה על פי תכנית זו או על פי התכנית המאושרת, על פי הגדול מביניהם.</p> <p>ב. אופן חישוב שטחי השרות לשימושים שמוסיפה תוכנית זו יהיה בהתאם לתכניות התקפות:</p> <p>א. למגורים בהתאם לתוכנית חפ/229/י, חפ/229/י1 וחפ/229/י5 אלא אם נקבע אחרת בתוכנית מאושרת.</p> <p>ב. לשאר השימושים בהתאם לתוכניות חפ/1400/שש וחפ/1400/ש"ש 1/ (304-0447052) אלא אם נקבע אחרת בתוכנית מאושרת.</p>
ה	<p><b>הוראות בניוי</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מגורים ומשרדים	4.1
<p>1. בבניין חדש הכולל מגורים ושימושים נוספים, מבואת הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסות ליתר השימושים ותבוצע הפרדת מתקני תברואה בין מגורים ובין השימושים האחרים. בקשה להיתר תכלול פתרונות להקמת ארובה לשרותי אוכל גם אם אלו לא מבוקשים בשלב זה. הוראות נוספות ראה סעיף 6.6 - איכות הסביבה.</p> <p>בבניין חדש, קומת הקרקע (קומת המסחר) תלווה את שד' אח"י אילת לאורך החלקה בכל תחום קווי הבניין.</p> <p>2. בבניין קיים הכולל מגורים, בבקשה לתוספת שימוש מסחרי ו/או שרותי אוכל ללא גישה ישירה מהרחוב, מבואת כניסה לשימושים אלו תופרד ממבואת הכניסה למגורים והנגישות למגורים ולשטחים המשותפים שבתחום מגרש הבניה לא תפגע.</p> <p>בבקשה להיתר לשימוש מסחרי תכלול ככל הניתן, הפרדת מתקני תברואה בין המסחר לבין המגורים.</p> <p>בבקשה להיתר לשימוש שרותי אוכל, תחוייב הפרדת מתקני תברואה בין שרותי האוכל לבין המגורים.</p> <p>הוראות נוספות ראה סעיף 6.6 - איכות הסביבה.</p> <p>3. הוראות למלונאות:</p> <p>א. לא יותר פיצול בעליות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ב. לא יותרנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או לגז.</p> <p>ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חניות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>ד. הוראות נוספות ראה סעיף 6.1 תנאים בהליך רישוי.</p> <p>4. תכנית חפ/1888 לא תחול על שטח התכנית ולא תותר סגירת חורף לשרותי אוכל מתוקפה.</p> <p>5. חניה בחזית המגרש</p> <p>א. בבניין קיים, לא תורשה חניה עילית בחזית הרחוב הפונה לאח"י אילת. היתר שניתן על פי דין לחניה עילית בחזית המגרש ימשיך לחול כל עוד לא נהרס הבניין והוגשה בקשה לבניין חדש.</p> <p>ב. בבניין חדש לא יותרו חניות עיליות בתחום המרווח הקדמי הפונה לרחוב אח"י אילת.</p> <p>חניה תת קרקעית במרווח קדמי (מעבר למרחק של 12 מ' מציר רחוב אח"י אילת) תאפשר נטיעת עצים וגינון במפלס הרחוב.</p>	
<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	4.2.1
הכול בהתאם לתכניות המאושרות החלות על הקרקע.	
<b>הוראות</b>	4.2.2
א הנחיות מיוחדות הכול בהתאם לתכניות המאושרות חלות על הקרקע	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	4.3.1

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	הכול בהתאם לתכניות המאושרות החלות על הקרקע.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> הכול בהתאם לתכניות המאושרות החלות על הקרקע.
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	הכול בהתאם לתכניות המאושרות החלות על הקרקע.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> הכול בהתאם לתכניות המאושרות החלות על הקרקע.
<b>4.5</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	הכול בהתאם לתכניות המאושרות החלות על הקרקע
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> הכול בהתאם לתכניות המאושרות החלות על הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאים למתן היתר לשימוש מתוקף תכנית זו :

1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תוגש בהתאם לכל דין .

2. תנאי למתן היתר בניה לשרותי אוכל מכוח תכנית זו יהיה הפקדת כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

3. בנוסף לאמור בסעיף 2 לעיל שימוש לשרותי אוכל מותנה באישור הקלה כחוק.

4. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.

5. מתן היתר לשימושים בהם נדרש אישור משרד הבריאות יותנה באישור הנ"ל.

6. היתר לשימוש על פי תכנית זו הינו בכפוף לשיקול דעת מוסדות התכנון, על כך שהשימוש אינו יוצר מטרדים סביבתיים או הגבלות לסביבתו, בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה כאמור בסעיף 6.6

7. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו שיקום שטחים שנפגעו בעת ביצוע עבודות בניה.

**6.2**

**הנחיות מיוחדות**

1. בקשה להיתר בניה למימוש שימושים על פי תכנית זו , למעט מגורים, תציג את המבנה בשלמותו ותותאם למדיניות העירייה להתחדשות חזיתות מסחריות .  
הבקשה תכלול בין היתר :

1.1 תכנון מפורט של השילוט, קירויים, אופן שימוש בשטח דרך ציבורית, וכו' .

1.2 מיקום מתקנים נדרשים (מזגנים, מנדפים, ארובה, תברואה) והפתרון למניעת מטרדי רעש.

1.3 במבנה קיים, צילומים צבעוניים של מצב קיים וכן הדמיה ככל שתדרש על ידי מוסד התכנון.

1.4 בבקשה להיתר למבנה חדש, הדמיות המציגות את המבנה בהתייחס לסביבה הקיימת.

1.5 מוסדות התכנון רשאים לדרוש המצאת מסמכים ותכניות נוספות בהתאם לצורך.

2. השילוט לשימושים העסקיים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות, בהתאמה למבנה ולסביבתו ובאישור משרד מהנדס העיר

**6.3**


**בינוי ו/או פיתוח**

תכנית פיתוח :


בקשה להיתר בניה הכוללת שימושים, על פי תכנית זו תכלול תכנית פיתוח שתערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך, בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף ופקיד היערות ותוגש כחלק מהבקשה להיתר.

התכנית תכלול בין היתר :

1. מיקום המבנים במגרש, גישות והסדרי החניה, משטחים מרוצפים, קירות תומכים, גדרות

6.3	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>ומעקות, מיקום וסימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, שטחי גינון, שטחי גינון מעל גג חניה וכן גובה מצע הגינון ונטיעות חליפיות במידה ונדרשות.</p> <p>2. אמצעים שינקטו בתחום המגרש על מנת למנוע שפיכת חומרים מחוץ לתחומי המגרש במהלך עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>3. יוצגו פתרונות להסתרה וגישה נוחה מהרחוב אל המערכות הטכניות והתשתיות הנלוות לבניין ובכלל זה חצר /חדר אשפה, ארונות מונים, בלוני גז ושעוני מים.</p>

6.4	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>1. רצועת גינון</p> <p>1.1 במידה ובמגרש קיימת רצועת גינון, יעשה מאמץ לשמרה. במבנה קיים בו מבוקש מסחר, מוסד תכנון יהיה רשאי לבטל את חובת רצועת הגינון במידה ושוכנע כי הביטול נחוץ מסיבות תכנוניות ועיצוביות.</p> <p>1.2 בבניין חדש, בחזית המגרש הפונה לרחוב אח"י אילת יש להשאיר רצועת קרקע של 1 מ' פנויה מכל בינוי עילי ותת קרקעי. ברצועה זו ינטעו עצי צל במרחק שלא יעלה על-10 מ' אחד מהשני.</p> <p>בסמכות משרד מהנדס העיר לאשר בינוי תת קרקעי ברצועה זו בתנאי שיאפשר ביצוע בתי גידול נאותים להתפתחות שורשי עצי צל בתחומה.</p> <p>1.3 שימור ו/או ביטול רצועת הגינון ישקל במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. מוסד התכנון יהיה רשאי לדרוש נטיעת עצים בוגרים ושטח מגוון במיקום אחר בתחום המגרש.</p>

6.5	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>1. החניה לשימושים מאושרים אשר קדמו לאישור תוכנית זו תהיה בהתאם להוראות התוכנית המאושרת.</p> <p>2. חניה לשימושים שנוספו בתוכנית זו :</p> <p>א. תקן החניה לשימושים שנוספו בתא שטח מכוח תכנית זו וכן, לזכויות שיתווספו מכוח תכנית זו מעבר לזכויות המאושרות, במסגרת הכנת תכנית יהיה לפי אזור ב' ביישוב עם מתע"ן או, לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר- הנמוך מביניהם.</p> <p>ב. בהיתר הבנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, ייקבעו תנאים אשר יבטיחו שלא תהיה פגיעה בחניות קיימות המשויכות לדירות מגורים כגון: הפרדת כניסות או הצבת מחסום וכד'.</p> <p>ג. הוראות נוספות לחניה בחזית המגרש ראה סעיף 4.1.2 ה'.</p> <p>3. חניה תפעולית:</p> <p>במבנה חדש תחול חובת חניה תפעולית (במידה ונדרש על פי התקן) בתחום המגרש.</p>

6.6	איכות הסביבה
	<p>1. מתן היתר לשימוש שעלול להוות מטרד לסביבה כגון רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות לילה, או כל מטרד אחר אשר לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה עלול להיווצר במגרש הנדון לדיירי הסביבה ולעוברים ושבים, מותנה בקבלת חוות הדעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מניעת מטרדי רעש, ריח וזיהום אוויר לסביבה.</p>

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>2. בקשה להיתר לשימושים שעלולים להוות מטרד לסביבתם תציג את האמצעים שנדרשו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ואת יישומם ותועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. בהיתר הבניה יקבעו האמצעים והצעדים שיבטיחו מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים .</p> <p>4. מתן היתר אכלוס לשימוש שעלול להוות מטרד לסביבה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. לנושא מניעת מטרדים לסביבה</p> <p>5. מתקנים טכניים העלולים ליצור מטרדי רעש וריח לרבות פתחי האוורור של שירותים וחניונים יוסתרו ויוצגו אמצעים לצורך מזעור השפעתם על השטחים הסמוכים.</p> <p>6. מזגנים יותקנו בצורה מוסתרת לפי הנחיות משרד מהנדס העיר כך שלא ייצרו רעש ומטרדים לדיירים והנכסים הגובלים, ובכל מקרה לא יותקנו מזגנים בחזית הקדמית הפונה לרחוב.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>בעת הגשת בקשה להיתר הטיפול בעצים בוגרים יהיה עפ"י פקודת היערות.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאים למתן היתר בנייה : "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה , בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן :</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק .</p> <p>3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>2. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.10**

3. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
4. במהלך הבניה תפונה פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.
5. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח.
6. המבנה יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדתו מהבניינים הסמוכים והסביבה.
7. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
8. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
9. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.



**חומרי חפירה ומילוי**

**6.11**

תנאים לקבלת היתר בניה :

1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר ובלבד שיהיה מאושר לבניה או לאתר הטמנה מאושר כחוק. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר .
2. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר הטמנה או מתקן לטיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. לפחות 50% מעודפי החפירה ופסולת הבניין יופנו למתקן לטיפול בפסולת בנייה ( ולא להטמנה) לצורך מחזור.
4. בהיתר בניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

**ניהול מי נגר**

**6.12**

- השטחים יפותחו בכפוף להנחיות תמ"א 1 וכמפורט הלן :
- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול מים לתת הקרקע.
  - ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.
  - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות הגשם גדולות לאזורים ציבוריים.



<b>6.13</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

<b>6.14</b>	
	היטל השבחה ישולם כחוק.

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

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

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

	ללא מועד תפוגה
--	----------------

