

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0852681

שינוי יעוד ותוספת זכויות ברחוב זבולון 17, קריית אתא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית אתא
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

20/07/2022

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

התכנית הינה תכנית נקודתית על ציר ראשי במרכז העיר, בפינת הרחובות זבולון ויהודה הלוי, המציעה הגדלה של זכויות הבנייה, עירוב שימושים והגדלת צפיפות המגורים. התכנית תואמת ומחזקת את התכנון הכולל למרכז העיר המאופיין באינטנסיביות עירונית, בעירוב שימושים ומאפשרת רצף של חזית מסחרית לאורך רחוב זבולון ומחזקת את ההליכתיות במרכז העיר. התכנית מוסיפה: יח"ד-מ-10 יח"ד מאושרות ל-19 יח"ד מוצעות בתכנית, שימושים - תעסוקה בהיקף של 500 מ"ר עיקרי, מסחר בהיקף של 200 מ"ר, ומוסיפה שטחים עיקריים למגורים מ-1105.5 מ"ר מאושרים ל-2540 מ"ר מוצעים הכוללים שטחי מרפסות, ומוסיפה קומות מ-7 קומות ל-10 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ותוספת זכויות ברחוב זבולון 17, קריית אתא

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 305-0852681

1.2 שטח התכנית 0.795 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריית אתא
קואורדינאטה X	209807
קואורדינאטה Y	745550

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בפינת הרחובות זבולון ויהודה הלוי, במרכז העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית אתא - חלק מתחום הרשות: קריית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית אתא	זבולון	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11019	מוסדר	חלק		72

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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
כ/ 222	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 ממשיכות לחול.	4706	959		01/12/1998
כ/ 222 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 / ב ממשיכות לחול.	6278	5977		10/08/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 22 21/06/2022	מיקי אוטמזגין	21/06/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 27 01/11/2021	צבי נוה	01/11/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		12: 06 20/10/2021	יעקב קום	20/10/2021	1	1: 250	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	יאיר סירי			קרית אתא	זבולון	17			yair4789@015.net.il

1.8.2 יזם

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
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archkoum.com
אדריכל	אדריכל	מיקי אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים (1)		077-5592543		office@otmazgin-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	office@zvi-naveh.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד, תוספת זכויות בנייה ויח"ד ושינוי הוראות בינוי במגרש פינתי עם מבנה להריסה ברחוב זבולון 17, קריית אתא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מייעוד מגורים ד' לפי תכנית מאושרת כ/222 ליעוד קרקע מעורב למגורים, מסחר ותעסוקה.
- ב. תוספת זכויות בנייה והגדלת היקף יח"ד מ-10 יח"ד ל-19 יח"ד.
- ג. הגדלת מספר הקומות מ-7 ל-10 קומות.
- ד. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת השימושים והוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

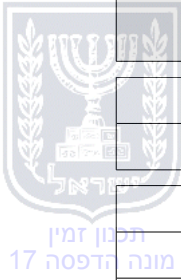
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	795.19	100
סה"כ	795.19	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	795.19	100
סה"כ	795.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה יותר שימוש למסחר לרבות מסעדות ובתי קפה. שימוש למשרדים ומרפאות יותר בקומה 2. שימוש למגורים יותר מהקומה ה-3 ואילך. שימוש למלונאות יותר בקומות העליונות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית. תכנית הבינוי / פיתוח תערך בקני"מ 1:500 לפחות ותכלול: מפלסי פיתוח, תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות למגרש ובתוך המגרש, חניה, מתקני תשתית, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתבוצע ע"י מודד מוסמך. ב. יש לייצר, ככל הניתן, חזית רחוב אחידה עם המגרשים הגובלים ברח' זבולון וברח' יהודה הלוי בתאום עם הוועדה המקומית. ג. גינון מעל קומה תת קרקעית: עומק ערוגות הגינון יהיה בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית. ד. גג קומות המסחר / משרדים, המתוכנן בקו בנין אפס, יטופל כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי בתאום עם הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים למסחר ולמשרדים יהיה קבלת התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהייה בבעלות גורם אחד. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. שטחים לשימוש ציבורי / משותף במלון כגון חדר אוכל, בריכה מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות. ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנית פיתוח שתכלול, בין היתר, גינון ונטיעות לאורך הרחובות על פי הנחיות הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה בשטח המגרש בחזית הפונה לרחוב זבולון, המסומן בתשריט מצב מוצע בזיקת הנאה למעבר רגלי, יהיה מעבר חופשי להולכי רגל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
						280		80	200	795		מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
110						(1) 750		140	500	795		תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
640				19		(1) 4965	(2) 1700	725	1900	795		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
750	(4) 3	10	(3) 33.35	19	50	(1) 5995	(2) 1700	945	2600	795	סה"כ	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר 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:

א. יתאפשר ניוד זכויות של שטחי הבנייה ממסחר לתעסוקה ולהיפך ללא שינוי בסה"כ השטחים שנקבעו בתכנית.

ב. קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.

- קו הבניין העילי קדמי לרח' זבולון ולרח' יהודה הלוי, כמסומן בתשריט מצב מוצע, יהיה למרפסות בלבד.

- קו בניין צידי-מערבי: יתאפשר קו בנין אפס לקומת הקרקע בלבד שהינה קומה מסחרית בגובה של כ-6 מ', זאת על מנת לאפשר חזית מסחרית לרחוב זבולון. בקומות שמעל קומת הקרקע קו הבניין צידי-מערבי יהיה 4 מ'.

- הקמת החניון התת קרקעי תתאפשר עד גבול המגרש.

ג. לא ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מרפסות.

(2) לטובת חניון תת קרקעי, מחסנים ומתקנים טכניים.

(3) לא כולל קומה טכנית.

(4) לטובת חניון תת קרקעי, מחסנים, מתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

		6.1	חניה																																				
			<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר. ב. יתאפשר פטור מתקן החניה למסחר בהיקף של 200 מ"ר בלבד. ג. יתאפשר כניסה / יציאה אחת בלבד לכלי רכב מרח' יהודה הלוי.</p>																																				
		6.2	הריסות ופינויים																																				
			<p>תנאי להיתר בתא שטח בו מסומנת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית, ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p>																																				
		6.3	חשמל																																				
			<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p>																																				
			<table border="0"> <tr> <td></td> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג.</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד.</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ)2</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה.</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו.</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז.</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח.</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט.</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י.</td> <td>ארון רשת - 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא.</td> <td>שנאי על עמוד- 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table>		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 אורירי מבודד (כא"מ)2	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'	
	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 אורירי מבודד (כא"מ)2	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'																																						
			<p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. ג. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ה. 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.</p>																																				



6.3	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>
6.4	תשתיות
	<p>כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>א. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>ב. ביוב - מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה של מטי"ש חיפה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. מים - אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>ד. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע ההידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ה. לא תותר התקנת צנרת גלויה ומתקנים טכניים (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו, ובהיתר הבנייה יוצג הפתרון למיקומם.</p> <p>ו. מרחב מוגן / מקלט - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ז. פסולת - הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>
6.5	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), הן יבוצעו על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>

ניהול מי נגר	6.6
<p>א. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ו/או פיתוח ותכנית הניקוז הכוללת למגרש בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה ככל הניתן שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>1.1. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר מונה הדפסה 17</p> <p>העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>1.1.4. במקרים של קומות תת קרקעיות: יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>1.1.5. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>1.2. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17