

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0488759

חפ/1135 כ/1 - תוספת קומה וזכויות בנייה בגוש 12264, חלקה 202



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/08/2017

להפקיד את התכנית

18/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת תוספת קומה וזכויות בנייה למבנה בנק הפועלים הקיים בצומת דניה, תוך שיפוץ חזיתות המבנה וטיפול בשטחים המשותפים במבנה ובשטחים הפתוחים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1135 כ/1 - תוספת קומה וזכויות בנייה בגוש 12264,

חלקה 202

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0488759

מספר התכנית

1.083 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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	חיפה
קואורדינאטה X	200994
קואורדינאטה Y	741678

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו נמצאת בצומת דניה, שד' אבא חושי 101, חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12264	מוסדר	חלק	202	

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

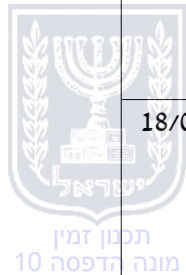
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
25/10/1962	108	968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1135 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1135
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. הוראות תכנית חפ/ 1400 שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 שש
08/03/1973	1183	1900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1430 א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1430 א
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 תט
02/02/1984	1437	3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 ה



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				אריה מאייר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה מאייר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/11/2017	אריה מאייר	06/12/2017	נספח בינוי מחייב רק לנושא קווי בנין	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	29/11/2017	רגב טורס	06/12/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/11/2017	אריה מאייר	06/12/2017		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			צור הכרמל חברה להשקעות ובנין בע"מ	נשר	(1)		04-8214457	04-8202004	daganhovav@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 229.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צור הכרמל חברה להשקעות ובנין בע"מ	נשר	(1)		04-8214457	04-8202004	daganhovav@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 229.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

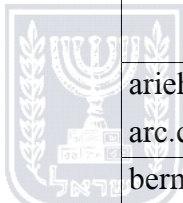
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	כרמית הוד			חיפה	גולדמן נחום	4	04-8256943	04-8202004	
בעלים	יהודית כנעני			חיפה	שד מוריה	43	04-8342976	04-8342976	
בעלים	יעקב כנעני			חיפה	שד מוריה	43	04-8342976	04-8342976	
בעלים	אסתר רוזנברג			נשר	(1)		04-8214457	04-8202004	
בעלים			צור הכרמל חברה להשקעות ובנין בע"מ	נשר	(1)		04-8214457	04-8202004	daganhovav@gmail.com

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	אריה מאייר		מאייר אדריכלים	חיפה	(1)		04-8381736	04-8388084	arielh@maier arc.com
מודד	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	(2)		04-8577566	04-8577567	regev@tedem .co.il

(1) כתובת : ת.ד. 6410, חיפה.

(2) כתובת : האתגר 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת קומה וזכויות בנייה תוך קביעת הוראות בנייה.
שיפוץ חזיתות המבנה וטיפול בשטחים המשותפים במבנה ובשטחים הפתוחים במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחר ומשרדים לפי מבא"ת.
- ב. תוספת זכויות בנייה.
- ג. השלמת קומה קיימת ותוספת קומת משרדים בנסיגה.
- ד. קביעת הסדרי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.083	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	409.61	620
שטח מצב מאושר מהווה 38% משטח החלקה (32% לפי תכנית חפ/229ה + 6% הקלה). סה"כ שטח מבוקש 820.0 מ"ר למסחר ומשרדים.			
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	+200	200

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מסחר ומשרדים	99

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מסחר ומשרדים	99
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	99

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1.06	0.10
מסחר	1,081.94	99.90
סה"כ	1,083	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1.06	0.10
מסחר ומשרדים	1,101.7	99.90
סה"כ	1,102.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p>
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	ישמש לצורכי מסחר, מסעדה, בתי קפה, משרדים, שרותי בנקאות ומרפאות כולל כל השירותים הנלווים לשימושים אלו.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. שטחי בניה:</p> <p>שטח עיקרי המבוקש בתכנית לא יעלה על 820.0 מ"ר. שטח שרות מבוקש לא יעלה על 360 מ"ר. הכל לפי תכנית מאושרת חפ/1400/שש על שינוייה.</p> <p>2. גובה המבנה:</p> <p>2.1. הגובה המירבי של המבנה לא יעלה על 13.0 מ' מעל מפלס ה-0.00 של המבנה, הקומה השלישית תהיה בנסיגה של 2.0 מ' לכיוון שדי אבא חושי. מעל גובה זה תותר קומה טכנית חלקית בגובה מינימלי בהתאם לנספח הבינוי ודרישות הטכניות.</p> <p>2.2. גג הבנין יטופל כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים אשר יותרו על הגגות במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. קווי בנין:</p> <p>קווי בנין כמסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת (3) 3	סה"כ שטחי בניה 1180			
										שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(2) 13	40	109	(1) 360	820	1081.94	99	מסחר ומשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות לפי תכנית מאושרת חפ/1400/שש על שינוייה..
- (2) גובה המבנה + 13.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (0.00). תותר הקמת קומת טכנית על גג המבנה.
- (3) 3 קומות + קומת טכנית.
- (4) כמסומן בקו מקווקו אדום בתשריט מצב מוצע ובמקרא הנלווה לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו, תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תאושר ע"י מה"ע. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>1. על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש. מספר מקומות החנית יהיה על פי נספח החניה המאושר ע"י האגף לתכנון התנועה, דרכים ונוף. 2. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ, דיור וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. מהתיל הקיצוני, מהכבל, מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) - 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ט. ארון רשת - 1.0 מ' 2. מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	<p>6.5</p>

6.5	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>תכנון החשמל מחייב עמידה בערכי הסף לחשיפת קרינה משדות אלקטרומגנטיים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת וסוג התחנה.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה, לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"י הנחיות של תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית ביוב- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים), בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שמערכת הניקוז של הבנין יחויבה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז. ניקוז משמר נגר- השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי וכמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. 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>תכנון השטחים המיועדים לדרכים וחנויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי</p>

<p align="center">6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>המגרש במסגרת תכנית הבינוי בהתאם עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית</p>	
<p align="center">6.7 תקשורת</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>קוי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p align="center">6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תכנית זו מבקשת תוספת קומה זכויות בנייה ללא נגיעה לעצים הקיימים במגרש.</p>	
<p align="center">6.9 פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות בתחום המגרשים עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הודעה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ג. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. מבקשי היתר הבנייה חייבים להתקין את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים ככל שאינם קיימים בהתאם לחוק או לשלם היטל תאורה כחוק,</p>	
<p align="center">6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עט הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p align="center">6.11 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.</p>	
<p align="center">6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>מתן היתר בניה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מרחק מחדר שנאים.</p>	

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. חובה איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף - ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר - מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מיחזור פסולת בבניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובה סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>
6.14	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אם לא כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
6.15	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

