

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0861989

מכ/933 - שינוי זכויות בניה לחלקה 39 גוש 12722 טירת כרמל



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/04/2021

להפקיד את התכנית לדוד

15/11/2021

יו"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

המגרש נמצא כרוב לכניסה צפונית לטירת כרמל מכביש מספר 4 באזור מוגדר כפארק עסקים. תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה במגרש מסי 1004 על פי תכנית מאושרת מס/518 ומכ/מק/518א ולהפשר הקמת בניין משרדים ומסחר בן 12 קומות וחניות תת קרקעי ב- 2 מפלסים. התכנית כוללת הוראות לרישום תלת מימדי של שטחי החניון.



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

מכ/933 - שינוי זכויות בניה לחלקה 39 גוש 12722 טירת כרמל

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

355-0861989

מספר התכנית

2.261 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

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  
כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	196975
קואורדינאטה Y	741825

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בתחילת רחוב הרצל בקרבת הכניסה הצפונית לטירת כרמל מכביש 4.

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

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	הרצל		

שכונה גלי כרמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12722	מוסדר	חלק	39	37

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 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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
01/08/2004	3542	5318	הוראות תכנית מכ/518 לא יחולו בתחום תכנית הוראות תכנית מכ/518 ממשיכות לחול מחוץ לתחום תכנית זו.	החלפה	מכ/518
14/05/2009	3857	5952	הוראות תכנית מכ/מק/518 א לא יחולו בתחום תכנית זו. הוראות תכנית מכ/מק/518 א ממשיכות לחול מחוץ לתחום תכנית זו.	החלפה	מכ/מק/518 א



**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				יורי פוציינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יורי פוציינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/10/2021	יורי פוציינסקי	17: 12 12/10/2021		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	11/10/2021	ניקולאי אמברצומיאן	16: 44 12/10/2021		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	27/08/2020	שאול כהן	16: 05 07/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/10/2021	יורי פוציינסקי	16: 04 07/10/2021		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**

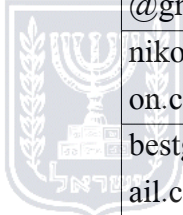
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	מוצקין	15	04-7708263		lena@tirat- carmel.mun i.il
	פרטי	משה לוסקי		קבוצת אל. איי. עתידיים בע"מ	חיפה	אלכסנדר ינאי	15	04-8377379	077-5003764	molousky@ gmail.com
	פרטי	אייל פניאן		קבוצת אל. איי. עתידיים בע"מ	חיפה	חוף השנהב	25			eyal@fania npro.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה לוסקי		קבוצת אל. איי. עתידיים בע"מ	חיפה	אלכסנדר ינאי	15	04-8377379	077-5003764	molousky@gmail.co m
פרטי	אייל פניאן		קבוצת אל. איי. עתידיים בע"מ	חיפה	חוף השנהב	25			eyal@fianpro.co.i l

**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
	עורך ראשי	יורי פוצ'ינסקי		פרטי	נשר	החרושת	5	04-8204079		yp.architects@gmail.com
	מהנדס	ניקולאי אמברצומיאן	104731	ינון תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	nikolay@yennon.co.il
	אגרונום	שאול כהן			חיפה	קומוי נתן	8		077-5532741	bestgan@gmail.com
	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג אפרים	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512706	alinor@levenberg.co.il



ינון זמין  
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

הקמת בניין למשרדים ומסחר הכולל 2 קומות חניה תת קרקעית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים למטרות עיקריות ולמטרות שירות.

שינוי קווי בניין.

קביעת הוראות לתכנון ורישום תלת ממדי.

קביעת תכסית.

קביעת הוראות בעניין רישום זיקות הנאה.

קביעת תקן חניה מופחת.



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
תעסוקה	101
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	201
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	101
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה	תעסוקה	101
חזית מסחרית	תעסוקה	101
חניה	דרך מאושרת	201
חניה	תעסוקה	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	787	34.84
פארק עסקים	1,472	65.16
<b>סה"כ</b>	<b>2,259</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	787.01	34.81
תעסוקה	1,474.01	65.19
<b>סה"כ</b>	<b>2,261.02</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	משרדים, תעשייה עתירת ידע, מסחר, מסעדות, אולמי שמחה, משרדי ממשלה. יותר אכסון מלונאי בשתי הקומות העליונות בתנאי שהבעלות על האכסון המלונאי תהיה בבעלות גורם אחד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מסירת המידע להיתר.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> המרווח הקדמי כלפי רחוב הרצל יפותח כמרחב ציבורי פתוח לרבות גינון, נטיעות, פיתוח נופי ומעבר לציבור. המרווח הקדמי יישאר פנוי מכל מבנה, חלקי מבנה, מתקן, תמרור וכד'. לא תותר בו חניה של כל כלי רכב מלבד חניה של אופניים בצידי המרווח הקדמי. תשמר רציפות של המדרכות/ שביל אופניים/ מדרכה ציבורית וכד' עם פיתוח גובל ולא הקמה של גדרות במרווחים הקדמיים. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס פיתוח שפת המדרכה העתידית ובמינימום הנדרש לצרכי ניקוז ופיתוח. המפלס העליון של תקרת החניון בתת הקרקע יקבע כך שיאפשר נטיעה של עצים. עומק האדמה המזערי ברצועת השטח לאורך הרחוב יהיה 1.5 מ'. לא תותר כל בליטה של תקרות מרתפים למפלס הקרקע המתוכנן.
ג	<b>זיקת הנאה</b> זיקת הנאה לאורך דרך 16 תהיה ברוחב 2 מ'. זיקת הנאה לאורך הגבול המערבי של מגרש 101 עם דרך מס' 15 תהיה ברוחב של 2.5 מ' לטובת שביל אופניים עתידי.
ד	<b>מסחר</b> החלל לאורך כל החזית הפונה לרח' הרצל בקומת קרקע ישמש למסחר מלווה רחוב. לפחות 50% משטח החזית המסחרית בקומת הקרקע הפונה לדרכים תהיה שקופה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, תחבורה ציבורית, נטיעות, תאורה, מעברי תשתית תת קרקעיים, חניון תת קרקעי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> סימון מהתשריט : <b>חניה</b> בתחום המסומן בתשריט כ-"מתחם תלת ממדי" ו-"חניה", תותר הקמת חניון תת קרקעי אשר לא יבלוט מעל מפלס הרחוב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות						עיקרי
10	5	4	2	2	1	9.8				12	200	1472	101	מסחר	תעסוקה	
10	5	4	2	2	14	58				1700	8000	1472	101	משרדים	תעסוקה	
10	5	4	2	2	14	58	55	2850	1712	8200	1472	101	<סך הכל>		תעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	2			(2)	(1) 650				787	201	חניון	דרך מאושרת	

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:

קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע.

השטח עיקרי כולל בתוכו גם שטח למרפסות.

קו בניין קדמי כלפי רחוב הרצל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח מיועד לטובת חניון בתת הקרקע כהמשך לחניון בתא שטח 101.

(2) על פי קונטור של מתחם תלת ממדי כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(3) קו הבניין לחניון התת קרקעי יהיה בגבולות המתחם התלת הממדי כמסומן בתשריט מצב מוצע.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### בניה ירוקה

המבנה יהיה בתקן של לפחות כוכב אחד ע"פ תקן בניה ירוקה

6.2

### איכות הסביבה

שימושים לתעשייה יותרו רק בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה לדו"ח סביבתי שיוכן ע"י מבקש ההיתר, שיכלול את הנושאים המפורטים להלן ונושאים אחרים במידה וידרשו באופן מיוחד.  
זיהום אויר: לא יינתן היתר בניה עבור מבנה בשימוש לתעשייה אלא אם כן הוכח, כי לא יהיו פליטות גז.

6.3

### חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.

#### תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

#### איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 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 אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 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 - 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

חשמל	6.3
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ביוב:</p> <p>כל התוספות במבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרות וכלים סניטאריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של תאגיד המים והניקוז בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מח' תשתיות של תאגיד המים והניקוז. כל מבקש היתר ישא בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית ובהוצאות חיבור הביוב וחיבורים למערכת הביוב של .</p> <p>ניקוז:</p> <p>היתר בניה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם למערכת ניקוז העירוני.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות תאגיד המים והניקוז. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא שיובטח ביצוע בשטח המגרש של כל המתקנים הנדרשים לסילוק פסולת ולהפרדה בין סוגי הפסולת השונים שיהיו בתחום התכנית ויושלמו ההסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>יש לכלול בבקשה להיתר בניה נספח סניטרי מאושר בהתאם לדרישות תאגיד המים והניקוז.</p>	

הוראות פיתוח	6.5
<p>חובה על בעלי היתר הבניה/חוכרי קרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בשטח המגרש לבניה, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, השקיה, עפ"י התכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. לא יותרו שפכי עפר בלתי מתוכננים ומשוקמים בתחומי תכנית זו, עודפי עפר יועברו למקומות מחוץ לגבולות טירת כרמל לאתר מאושר.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>2. תנאי להיתר הבניה : בתכנון המפורט יעשה שימוש באמצעים לחלחול והשהיית נגר עילי בשטח המגרש כדוגמת שימוש בגגות, מאגרי השהיה, גינון ואמצעי השהיה בשטח המגרש.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>על תא שטח מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ז. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. ח. מכוונות 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.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> <b>סימון בתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. תנאים להוצאת היתר בניה לחניון תת קרקעי מתחת ליעוד דרך: 1. הגשת תכנית הסדרי תנועה זמניים בעת ביצוע החניון תת קרקעי לאישור העירייה. 2. חתימת הסכם בין מגיש הבקשה להיתר לבין העירייה לנושא תפעול ותחזוקת השטח בזמן העבודה ולאחריהן. 3. הקמת החניון תבוצע יחד עם הנחת כלל התשתיות העירוניות הנדרשות בתחום זכות הדרך. זיקת הנאה: רישום זיקת הנאה יהווה תנאי להיתר בניה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה העברת הבקשה לחו"ד איגוד ערים לסביבה. ג. סיכונים סייסמיים: תנאי למתן היתר יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע או קונסטרוקטור, על בסיס מידע ספציפי לתחום ההיתר.</p>	
<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>יחס לכניסות/יציאות בצומת הקרוב לרחוב הרצל:</p>	

<b>6.10</b>	<b>תנועה</b>
	מצב קיים שלב א' - תתאפשר כניסה ויציאה בפניה ימינה בלבד לרחוב הרצל. שלב ב' - בעת הקמת המטרונית ו/או מחלף בצומת הרצל-כביש 4, יבחן מיקום ורמת השירות בצומת לכניסות ויציאות לרחוב הרצל.

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>5. אישור מח' התשתיות בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים: לא יינתנו היתרי בניה בשטח תכנית זו קודם שאושרה תכנית ההתחברות למערכת המים העירונית והובטחה אפשרות אספקת המים בלחץ מתאים.</p> <p>6. אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בניה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה.</p>

<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>1. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה עריכת תצ"ר ואישורה.</p> <p>3. רישום תלת מימדי: תא שטח 201 - לכל המאוחר בתום ביצוע הבנייה לפי התכנית, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת ממדי (תמ"ר) כך שהחניון התת קרקעי יהווה מגרש נפרד.</p> <p>4. שטחים לצרכי ציבור בתכנית המיועדים לחלוקה ורישום עתידיים בתלת מימד, לא יסווגו כמקרקעי ייעוד אלא כמקרקעי ציבור.</p>

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

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

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

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

ל.ר.