

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0859355

מכ/911 - טירת הכרמל - מתחם הרב קוק תאי שטח 103-101

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

14/12/2021

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 מציעה הוספה של שטחי בניה בשיעור של 2360 מ"ר עד לסך של 3800 מ"ר (+ 408 מ"ר למרפסות) הוספה של 25 יחידות דיור (מ - 9 במצב המאושר לסך של 34 יחיד) בשני מבנים בני 7 קומות - במקום שלושה מבנים בני 4 קומות וקומה בתת הקרקע לפי המצב המאושר. כל זאת, תוך איחוד של שלושה מגרשים (שנוצרו בתכנית מכ/386/ב') למגרש יחיד ללא שינוי בקווי הבניין כלפי המגרשים הגובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	מכ/911 - טירת הכרמל - מתחם הרב קוק תאי שטח 103-101
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	355-0859355
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.834 דונם
-------------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

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 מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 197705

קואורדינאטה Y 741195

1.5.2 תיאור מקום

מפגש הרחובות הרב קוק והורדים

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	הורדים	1	
טירת כרמל	הורדים	3	
טירת כרמל	הרב קוק	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10675	מוסדר	חלק	66-68	

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

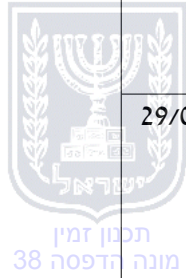
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
מכ/123	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/123 ממשיכות לחול.	3075	2884	12/07/1984
מכ/123 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/123 / א ממשיכות לחול.	4471	1078	26/12/1996
מכ/386 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מכ/386/ב בתחומה כל יתר הוראות תכנית מכ/386 / ב ממשיכות לחול מחוץ לתחום תכנית זו.	5852	4844	25/09/2008



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/10/2021	ערן מבל	15: 59 12/10/2021	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/10/2021	ערן מבל	17: 52 11/10/2021	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 2	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/10/2021	ערן מבל	16: 00 12/10/2021	נספח בינוי - גיליון 2 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	11/10/2021	אחלאם יעקוב	17: 50 11/10/2021	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	11/10/2021	יורי אסקין	17: 50 11/10/2021	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 100	1	11/10/2021	חנן מלכה	17: 51 11/10/2021	נספח עצים בוגרים	לא
ביוב	רקע		1	15/07/2021	שרלי חורי	12: 57 15/07/2021	נספח מים ביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 250	1	11/10/2021	שרלי חורי	14: 21 13/10/2021	נספח מים ביוב	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			עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	חדרה	המסגר (1)	22	04-6222444	04-6222544	liron@amramltd.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזה"ת חדרה ת.ד. 2051.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	חדרה	המסגר (1)	22	04-6222444	04-6222544	liron@amramltd.co.il

(1) כתובת: אזה"ת חדרה ת.ד. 2051.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה - על פי נסחי מקרקעין חלקות המגורים בבעלות רשות פיתוח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	אלחוארנה) (1				ahlam.yakub@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שרלי חורי	81087	מארז תכנון וייעוץ הנדסי בע"מ	חיפה	(2)				inst@maro- eng.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22			ramzi883@01 7.net.il
מתכנן נוף	יועץ נופי	יורי אסקין	59316	יורי אסקין- אדריכלות נוף ותכנון סביבה	חיפה	בובר מרטין	22		04-8204078	eskiny1@gm ail.com
יועץ נופי	יועץ נופי	חנן מלכה	0	נוף בנוף	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om

(1) כתובת: כפר קרע.

(2) כתובת: ת.ד. 99738.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
דירות קטנות	דירות שגודל כל אחת מהן לא יפחת מ-50 מ"ר ועד 80 מ"ר ברוטו (עיקרי ושרות)

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**

איחוד מגרשים ותגבור זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יח"ד.
- הגדלת שטחי בניה עיקרי ושרות.
- תוספת קומות.
- איחוד מגרשים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	100	בלוק עץ/עצים להעתקה
יעוד	תאי שטח כפופים	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים ג'	100	
מגורים ג'	100	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	1,834	100
סה"כ	1,834	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,834.01	100
סה"כ	1,834.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח מחסנים דירתיים - ניתן להקים מחסנים דירתיים בקומת מסד/בקומת מגורים עם כניסה נפרדת מיחידת הדיור.	א
חניה במידה ויהיה צורך יש אפשרות למתקני חניה בקומת הקרקע - בהנחה שגובה קומת חניות 3.95 מטר נטו.	ב
עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי לפי הנחיות מרחביות בתוקף ביום מסירת המידע להיתר	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מגריש כללי	מגריש עיקרי					מגריש מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	קדמי	
מגורים ג'	מגורים	100	1834	3800	2000 (1)	5800	34 (2)	29 (3)	7	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	408 (5)

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:

מרחק מינימלי בין 2 המבנים - 6 מטרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1150 עבור שטחי שרות + 850 עבור קומת עמודים מפולשת.

(2) 20% מיחידות הדיור תהיינה יח"ד קטנות.

(3) גובה המבנה כולל מעקות, מבנה יציאה לגג ומתקנים טכניים..

(4) קווי בנין לפי תשריט מצב מוצע.

(5) מרפסות של 12 מ"ר לדירה עבור 34 דירות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.2**בניה ירוקה**

תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה חדש הינו עמידה בתקן ישראלי 5281 שיהיה בתוקף במועד ההוצאה של הבקשה להיתר - ברמה של כוכב אחד לפחות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 121 לחוק התו"ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. מיקום חדרי שנאים אפשרי שיהיה בשצ"פ ו/או, ו/או בשפ"פ ו/או תחומי המגרשים, תותר בניית חדר שנאים ו/או מיתוג בגבולות מגרש.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,

מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו

בקו מתח על 40 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

6.4

חשמל

המתאר בתיאום עם חברת החשמל .

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .

המרחק בין הבנייה המתוארת בבקשה לבין רשת החשמל מתאים ביחס למרחק הנדרש ע"י האגף למניעת קרינה במשרד להגנת הסביבה.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים והביוב.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הרשות המקומית.

תברואה:

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבנייה.

תנאי לפיתוח המתחם החדש הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי חפירה הצפויים עקב עבודות הפיתוח והבניה, ציון האתר שאליו תופנה הפסולת. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי התואמים את הכמות שהוערכה.

ביוב:

פתרון הביוב לתכנית בהתאם לפתרון הביוב הכולל לטירת כרמל המחובר למט"ש (מכון טיפול בשפכים) של חיפה ובעתיד למט"ש ניר עציון.

6.6

ניהול מי נגר

א. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשתיית נגר עילי בתחום התכנית כדוגמת מאגרי השחייה, מתקני החדרה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים והותרת שטחים פנויים לחלחול בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש.

ב. נספח הניקוז יציג הפניה של עודפי הנגר העילי תחילה לשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים מגוננים בתחום התכנית. רק לאחר מכן יופנו עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - 1.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
 - 1.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - 1.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
2. נטיעת עצים חדשים :
 בשטח התכנית ובגבולותיה יינטעו עצים בוגרים - במרווחים הקדמיים הפונים לרח' הוורדים והרב קוק יוקצו שטחים לגינון ולנטיעות עצי צל מלווי רחוב.
3. הנחיות לעניין נטיעות חדשות - על פי עקרונות המדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי של משרד החקלאות.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- מניעת מטרדים בעת ההקמה :
- 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 בתפוזות 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 שררולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 - ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
 - ו. 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'.
 - ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
 - ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
 - ט. 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.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיו :
- * אישור תכניות כוללות למים, ניקוז, ביוב וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 - * אישור הוועדה המקומית לתשריט בינוי שיוגש עם מסמכי היתר הבניה. בתשריט הבינוי ימוקמו המבנים, המתקנים השונים והמפלסים בציון מפלסי הקרקע והרום. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ונוף אשר תכלול פירוט של מפלסי קרקע, חומרי גמר בפיתוח השטח, פרטי ביצוע גדרות, גינון ונטיעות עצי צל במרווחים הקדמיים לרחובות הרב קוק והוורדים, נטיעות של עצים בוגרים בתחום התכנית וכל מרכיב פיסי אחר בפיתוח.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי לתעודת גמר יהיה יישום מלא של הנסיעות והגיגון במרווחים הקדמיים.

6.10

מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

