

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1001502

תוספת זכויות בניה למגרש בגוש 10074 חלקה 70 ברח' אחוזה, כרכור

חיפה

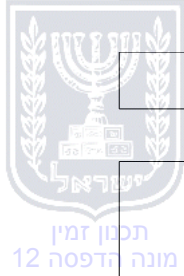
מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2022

להפקיד את התכנית

29/12/2022

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 באה להוסיף זכויות בניה - שטחים ויחיד, למגרש ברחוב אחוזה בכרכור. נכון לעכשיו במגרש המאפשר שימושים מעורבים ישנם רק מגורים. מיקומו של הבניין, במרכז המושבה מאפשר קיום שימושים מעורבים, ויכול לחזק את המרכז הישן ולתרום לפיתוח האזור.

התכנית מוסיפה 30 יחיד על 20 יחיד מאושרות. תוספת שטחי בניה עיקריים 2,810 מ"ר על המאוסר 2,530 מ"ר, סה"כ: 5,340 מ"ר שטחי עיקרי בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש בגוש 10074 חלקה 70 ברח' אחוזה, כרכור

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-1001502

מספר התכנית

2.551 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 פרדס חנה-כרכור

קואורדינאטה X 199515

קואורדינאטה Y 708726

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בפינת הרחובות אחוזה והמושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כרכור הוותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק		70

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

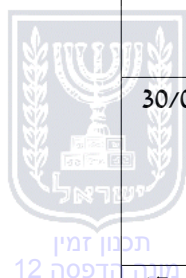
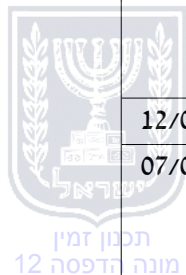
תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
308-0574079	החלפה		8148	8582	12/03/2019
מק/ש/990 ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/990 ו. הוראות תכנית מק/ש/990 ו תחולנה על תכנית זו.	5052	1378	07/02/2002
ש/157	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/157. הוראות תכנית ש/157 תחולנה על תכנית זו.	3006	1155	22/12/1983
ש/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/18. הוראות תכנית ש/18 תחולנה על תכנית זו.	1940	2236	26/08/1973
ש/210	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/210. הוראות תכנית ש/210 תחולנה על תכנית זו.	2661	96	30/09/1980
ש/252	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/252. הוראות תכנית ש/252 תחולנה על תכנית זו.	2772	620	17/12/1981
ש/276	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/276. הוראות תכנית ש/276 תחולנה על תכנית זו.	3299	1341	06/02/1986

הערה לטבלה:

תכנית ההסבה לש/252



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				שלומי ממך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי ממך		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		28	18/08/2021	איל שפירא	12: 25 18/08/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/11/2022	שלומי ממך	08: 33 05/12/2022	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/12/2022	אחלאם יעקוב	11: 12 05/12/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/10/2021	שלומי ממך	09: 17 06/10/2021		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
	פרטי			גני פרח כרכור בע"מ	חדרה	הזכוכית	13	03-6348317		snir474@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	(1)	27	04-6325454		office@milikgol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאס יעקוב			כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונום	איל שפירא			נופית	(3)		04-9931290		eyal@agronomist.co.il

(1) כתובת: רח רוטשילד.

(2) כתובת: כפר קרע, מיקוד 30075, ת.ד. 699.

(3) כתובת: ת.ד 203 נופית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 קרקע, תוספת זכויות בניה, הגדלת מספר יח"ד, שינוי קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ'עירוני מעורב' לייעוד 'מגורים ד' עם חזית מסחרית'.
2. תוספת שטח עיקרי למגורים לסה"כ שטחי בניה עיקריים למגורים 4,540 מ"ר.
3. תוספת שטח עיקרי של 800 מ"ר למסחר.
2. תוספת 30 יח"ד לסה"כ 50 יח"ד.
3. הגדרת יח"ד קטנות.
4. שינוי קו בניין.
5. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
תאי שטח כפופים	1	חורשה לכריתה
יעוד	1	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב		2,551	100
סה"כ		2,551	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'		2,556.58	100
סה"כ		2,556.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר לסוגיו השונים. 2. קומות 1-5 : מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 30 מ"ר עבור האדם המתגורר באותה יחידת מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי יחולק ל 2 מסות בינוי, עם מרווח ביניהם. 2. יח"ד קטנות : 20% מיח"ד בתכנית יהיו יח"ד קטנות. גודל יח"ד קטנה הינו עד 70 מ"ר עיקרי + 18 מ"ר שרות [מחסן וממ"ד] + מרפסת. 3. תותר קומת עמודים מפולשת בשטח של עד 50% משטח קומה טיפוסית. 4. בתחום התכנית יינטעו עצים יוצרי צל.
ב	מרתפים 1. גג המרתף לא יבלוט מעל מפלס רחוב אחוזה, ולא יתקבל כלפי רחוב אחוזה מופע של קיר. 2. ניתן לבנות במרתף חדרי טכניים [מערכות/ משאבות וכד'] בתנאי שלא נבנו מעל הקרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים ד'	מגורים	1	2551	4540 (1)	1840 (2)	3940	55	50 (3)	21 (4)	5 (5)	2	4	3	4	5 (6)	900
מגורים ד'	מסחר	1	2551	800	710 (7)					1		1	3	4	3 (8)	
מגורים ד'	<סך הכל>		2551	5340	2550	3940	55	50	21 (4)	6	2					

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) 90 מ"ר ממוצע ליח"ד. 20 מ"ר חדר יציאה לגג לכל גרעין..
- (2) לובי כניסה: 60 מ"ר*2= 120 מ"ר.
- לובי קומתי: 70 מ"ר*2= 140 מ"ר לקומה.
- ממ"ד: 12 מ"ר ליח"ד.
- מחסן: לפחות 6 מ"ר ליח"ד.
- 60 מ"ר למערכות עבור כל גרעין [בתנאי שלא נבנו במרתף]..
- (3) 10 יח"ד מתוך ה 30 הן יחידות קטנות..
- (4) למעט חדר יציאה לגג.
- (5) 5 קומות מגורים. לא כולל קומת מסחר.
- (6) קו בניין למרפסות 3 מטר..
- (7) שרות מסחר: 150 מ"ר.
- קומת עמודים מפולשת בשטח של עד 560 מ"ר.
- .
- (8) קולונדה למסחר עד קו בנין 0.
- .

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

לפני מתן היתר בנייה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול תאור העמדת הבניין, גבהים, שימושים, נגישות לבניין, חניה, גדרות, חומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית, שתיערך ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. מתקנים טכניים
- בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האוויר והאוורור במבנה כולו על-פי הנחיות יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לחדרי המעלות, וכו'.
- הפתרונות למיקום המזגנים והסתרתם יהיו מחייבים.
- המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- מיקום המזגנים יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, על פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. דודי שמש ומתקנים סולריים
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
- בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות להסתרת דודי שמש ומתקנים סולריים על הגגות, באופן שישתלב עם עיצוב הבנין.
- ג. חומרי גמר
- בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ד. גגות - חזית חמישית
- הבקשה להיתר בנייה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
1. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
 2. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה שלא יפחת מ 1.10 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
- ה. צנרת
1. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ושטחים ייעודיים.
 2. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

חניה	6.3
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
חשמל	6.4
חשמל: להעתקה למערכת המקוונת א. 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתך 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 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד [כא"ב] 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל 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 תכלל הוראה, הקובעת כי 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 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. 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.	

חשמל	6.4
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.	
ניקוז	6.5
1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם/שכונה בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים. 2. הנחיות תכנוניות כלליות: 2.1. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 2.1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2.1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2.1.3. 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. 2.1.4. במקרים של קומות תת קרקעיות: 2.1.4.1. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית. 2.1.4.2. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש. המתקנים יוצגו בתכנית בינוי ופיתוח, סעיף 6.8 בהליך הרישוי. 2.2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 2.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.	
שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה	6.6
א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.6 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה	
בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	
6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס	
תנאי למתן היתרי בניה יהיה תחילת ביצוע שדרוג קו המאסף למט"ש עין שמר ושדרוג בפועל של מט"ש עין שמר. תנאי לאיכלוס יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.	
6.8 תנאים בהליך הרישוי	
1. מיצוי זכויות בניה : היתר בניה יותנה באישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש, ואת המתקנים ההנדסיים להחדרת נגר לתת הקרקע. היתר הבניה יתאים לתוכנית בינוי ופתוח הנ"ל. 2. פתרון הבינוי בשלב היתר הבניה יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין שימושי המסחר לשימושי המגורים, וכן קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה.	
6.9 תשתיות	
גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר ע"פ סדר העדיפות כדלקמן : 1.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 1.2 בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 1.3 בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. 1.5 תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לגבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות ע"פ דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.	
6.10 תשתיות	
כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 1. ביוב 1.1 מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 1.2 תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. 2. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תשתיות	6.10
3. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 4. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 5. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 6. 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 קו 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 הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12