

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0323527

<b>מינהל התכנון</b>
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
22-12-2016
<b>נתקבל</b>

מבנה משולב מסחר ומגורים רח' כצלסון קרית טבעון

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

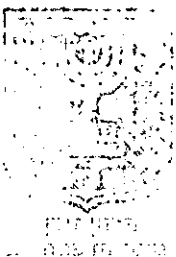
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
306-0323527	
תכנית /	322
הומלצה לאישור	
בישיבה מס' 2015003 מיום 19.10.15	12.12.16
תאריך י"ר הועדה	מנהל הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	
306-0323527	
תכנית /	322
הומלצה להפקדה	
בישיבה מס' 2015003 מיום 19.10.15	12.12.16
תאריך י"ר הועדה	מנהל הועדה



מינהל התכנון - מחוז חיפה	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המחוזית החליטה ביום:	
14.11.16	
לאשר את התכנית	
תאריך י"ר הועדה המחוזית	22.12.16

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

Faint, illegible text, possibly a header or address block.

Faint, illegible text, possibly a header or address block.

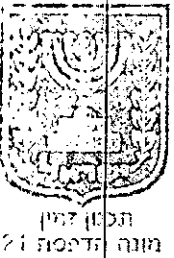
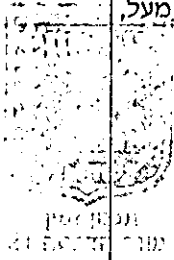
NAME OF COMPANY
ADDRESS
CITY

GIVE NAME OF COMPANY	
AND ADDRESS AND CITY	
GIVE THE NUMBER	
DATE	POST OFFICE

*Handwritten signature/initials*

## דברי הסבר לתכנית

האתר שוכן בצומת הרחובות זייד וכצלסון בקריית טבעון. במקום סופר-מרקט בן קומה אחת. עפ"י תכנית המתאר טב/34 מיועד השטח למסחר ויש להכין תכנית מפורטת כתנאי לכל תכנון מפורט באתר. התכנית המוצעת מביאה לשינוי ייעוד המגרש ממסחר למסחר בקומת הקרקע המשולב עם מגורים בקומות מעל, תוך הסדרת מעברים ציבוריים להולכי רגל ומקומות חניה. המטרה ליצור עירוב שימושים ברקמה עירונית המאופיינת במגורים, עם שילוב מקומי של מוסדות ציבור ומסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית / שם התכנית ומספר התכנית / שם התכנית ומספר התכנית

מבנה משולב מסחר ומגורים רח' כצלסון קרית טבעון / מספר התכנית / 306-0323527

1.2 שטח התכנית / 1.770 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 / 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 קרית טבעון

211887 קואורדינאטה X

734738 קואורדינאטה Y



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא בפינת הרחובות כצלסון וזייד אלכסנדר. כיום קיים בו מבנה מסחר (סופר-מרקט שכונתי) בעל קומה אחת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות; נפה

קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית טבעון

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	כצלסון	קרית טבעון

שכונה



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11394	מוסדר	חלק	331	308, 337

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות.

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/10/1996	182	4448	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 127. הוראות תכנית טב/ 127 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 127
22/11/1999	1425	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 34
12/05/1983	1850	2919	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 13 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 13
28/06/2006	3948	5545	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 210. הוראות תכנית טב/ מק/ 210 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ מק/ 210
24/03/2003		5169	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ מק/ 233. הוראות תכנית טב/ מק/ 233 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ מק/ 233



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		מיכאל ורדי		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא		15/05/2016	מיכאל ורדי	15/05/2016	1	1:250	מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		17/05/2016	מיכאל ורדי	17/05/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	01/05/2016	שרון לבנברג דנגור	01/05/2016	1	1:100	מנחה	תנועה
לא		15/05/2016	מיכאל ורדי	15/05/2016	1	1:250	מנחה	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 המסמכים המחייבים על התשריטים



**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
binuy@barcol.co.il	03-6770772	03-6718600	17	שלמה המלך	בני ברק	בני ברק	א.מ.ן אבן פיננסים בע"מ			פרטי	

**1.8.2 יזם**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג
binuy@barcol.co.il	03-6770772	03-6718600	17	שלמה המלך	בני ברק	בני ברק	א.מ.ן אבן פיננסים בע"מ			פרטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג
binuy@barcol.co.il	03-6770772	03-6718600	17	שלמה המלך	בני ברק	בני ברק	א.מ.ן אבן פיננסים בע"מ			שוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

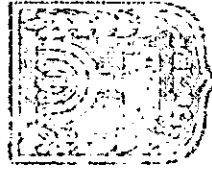
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
mvarch@zahav.net.il		04-8203335	37	התעשיה (1)	נשר	נשר	מכאל ורדי אדריכל				
l.d.sharon@12.net.il				(2)	בוסתן הגליל	בוסתן הגליל	ל.ד. שרון - הנדסת תנועה	105903	שרון לבנברג דנגור	יועץ	יועצת תנועה



תכנית מס': 306-0323527 - שם התכנית: מבנה משולב מסחר ומגורים רח' כנולסון קרית טבעון

(1) כתובת: ת.ד. 539 מיקוד 3660302.

(2) כתובת: בוסתן הגליל ת.ד. 1243.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

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**

הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת מבנה חדש של מסחר משולב במגורים ברחוב כצלסון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- לאפשר בניית מבנה משולב מסחר בקומת הקרקע בשטח של 365 מ"ר ושלוש קומות נוספות למגורים עבור 12

יחיד בשטח כולל של 1230 מ"ר.

- שינויי ייעוד השטח ממסחר למסחר ומגורים.

- קביעת הגבלות והנחיות בינוי בתחום התכנית.

- הסדרת תנועת הולכי רגל בשטחים הצמודים למבנה תוך קביעת זיקת הנאה.

- הקצאת מקומות חניה פרטיות בתחום המגרש.

- הקצאת מקומות חניה למסחר שחודרות בחלקן לתחום הדרך הציבורית תוך קביעת זיקת הנאה.

- הקצאת שטחים למטרות שירות, תשתיות ומתקנים טכניים.

- קביעת קו בנין אפס לחניון תת קרקעי וקביעת קווי בנין למבנה.

- קביעת גובה ושטחי בניה.

- קביעת מספר יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.77



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+12	12		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+1,230	1,230		מתוך השטח הנ"ל מיועדים 130 מ"ר למרפסות מקורות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,261	-896	365		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך מאושרת	200	זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
מגורים ומסחר	100	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	100
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	508	28.72
מסחר	1,261	71.28
סה"כ	1,769	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	508.74	28.75
מגורים ומסחר	1,260.81	71.25
סה"כ	1,769.55	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	40.81
זיקת הנאה למעבר רגלי	122.19

שטח במ"ר	סוג ישות
515.74	מבנה להריסה



תכנית זמן  
מועד הדפסה 21



תכנית זמן  
מועד הדפסה 21



תכנית זמן  
מועד הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לרכיבים לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט חוץ ונטיעות, מעבר ביוב ותשתיות תת קרקעיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b>
	תכנון מקומות החניה יהיה בהתאם לעקרונות נספח התנועה לתכנית זו ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. בתחום הדרך יוקצו חניות עבור המסחר לטובת המגרש בהתאם לסימון זיקת ההנאה המופיע בתשריט.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	בחלקה יוקם מבנה הכולל קומה מסחרית במפלס הדרך הגובלת בגובה קומה שלא יעלה על 4.20 מטר מרצפה לתחתית תקרה ומעליו שתי קומות מגורים, כאשר לקומה העליונה מצורפים שטחי מגורים בחלק משטח הקומה שמעליה. הכל על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו. בתחום החלקה תוסדר מדרכה להולכי רגל בהתאם למוצג בתשריט. המיקום המדוייק ייקבע בתכנית הבינוי בשלב היתר הבניה. קומת המסחר כוללת חנות ומחסן כמתואר בנספח הבינוי. בנוסף, קיימת חצר משק לשימוש המרחב המסחרי בקומה אחת מתחת כאשר הקשר ביניהן הינו באמצעות מעלית משאות. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג אוויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח ציבורי. קירות הפונים לשטחים ציבוריים ומדרגות ייחופו באופן טבעית מקומית. קירות הפונים אל חלקי שירות של האתר/המגרש יהיו בגמר טיח אקרילי ואי חיפוי קשיח אחר באישור הוועדה המקומית. פני הקיר יהיו אופקיים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. סוג המעקות ושערי הכניסה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. יותר קירוי חצר המשק בתחומי מרווח צידי ואחורי, באופן שהקירוי ישתלב עם פני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מפני הקרקע הטבעית למעלה מ-1.50 מ'
<b>ב</b>	<b>גגות</b>
	בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים הטכניים והמערכות שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול

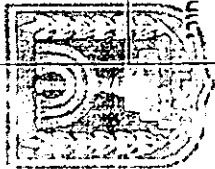


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

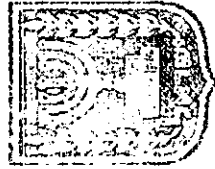
4.2	מגורים ומסחר
	בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מסתור אדריכלי המשולב בעיצוב המבנה. גגות המבנה יהיו שטוחים והגמר שלהם יתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תתקיים הפרדה פיזית בין החניון המשרת את דיירי הבניין ולקוחות המסחר ובין חניות שירות בחצר המשק לצורך פריקה וטעינה.</p> <p>חניות לדיירי הבניין ולקוחות המסחר תמוקמנה בקומת המרתף של המבנה ותיהיה הפרדה פיזית ביניהן.</p> <p>כמו כן, יוסדרו חניות בחזית הדרך בהתאם לעקרונות נספח התנועה והחניה לתכנית זו ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>פינוי עשן וריחות יבוצע באופן אקטיבי לגג המבנה, לא יותרו פתחים לחניון בחזיתות קומת החניה.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב המבנה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה יהיה מחומרים עמידים בשילוב טיח צבעוני עם חמרים קשיחים ועמידים כדוגמת אבן טבעית או מלאכותית, אריחי קרמיקה, גרניט פורצלן ופדל.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>קולטי שמש ככל שיתבקשו להתקנם ימוקמו בגג המבנה ויוסתרו באמצעות מסתור מעוצב שיהיה חלק מעיצוב הבניין כולו.</p> <p>דודים, במידה ויותקנו בגג, יוסתרו באמצעים כנייל.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בשלב היתר הבניה למסחר יתקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים, מתקנים טכניים ומערכות של מתקני מיזוג אוויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הקומה המסחרית, תוך הפרדה ממבנה המגורים.</p>
ח	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>תותר התקנת שלטי פרסום בתחום התכנית בחזית המבנה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. לא יותרו שלטים על גבי לוחות פח.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						שטחי בניה	שטחי סה"כ	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
(6)	(5) 1	12.5	9.5	(4) 12	(3) 52	1840	(2) 510	(2) 230	(1) 1100	1260.81	100	מגורים	מגורים
						920	(2) 455	(2) 100	365	1260.81	100	מסחר	מסחר



אחרי



מס' 306-0323527

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

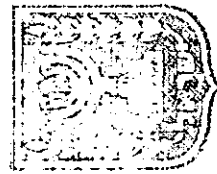
מ"ר פסוח- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ומסחר	
					מגורים	מסחר
130	קדמי (6)	100				
		100				



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:**

- מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הקומה המסחרית. שטחים בקומת המגורים השלישית יותרו אך ורק כהרחבה של יחיד שכומה 2.
- שטחי שרות יחושבו לפי תקנות התכנון והבניה..
- היסל המבנה, השטח המבונה מעל פני הקרקע. תכסית תת קרקעית 80%.
- מספר יחיד לא יפחת מ-10 יחיד ולא יעלה על 12 יחיד.
- קומה תת-קרקעית הכוללת תניין ומחסנים למבנה המגורים וכן תניות, חצר משק וחנייה תפעולית למסחר.
- קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט. הקומה העליונה תהיה בסניגה של לפחות 3 מטר מקו החזית של הקומה שמתחת.





**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>פתרון החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ובהתאם למספר החניות המוצגות בנספח התנועה (בכפוף לשטחי הבניה המוצעים במסגרת התכנית).                  תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.                  תתקיים הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למסחר לבין החניות המיועדות למגורים.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.                  2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.                  3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.                  4. 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>6.3</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או הישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה ויירשמו על שם מועצה מקומית קרית טבעון בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.                  כתנאי להיתר בניה תירשם זיקת הנאה בתחום המדרכה לטובת הציבור כאמור בסעיף 4.2.2 א</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  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. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו החשמל 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 מ'. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירימבודד (כא"מ) 2 מ'. ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו - 20 מ'. ו. קו חשמל מתח 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 החשמל. י. ארון רשת 1 מ'. יא. שנאי על עמוד 3 מ'. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המחקים המינימלים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה</p>



6.4	<b>חשמל</b>
	<p>מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. 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 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות שהתקנו זמן תכנון 21</p> <p>הקבועות בסעיף זה.</p>



תכנון זמן תכנון 21

6.5	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. מים: מים למבנה מגורים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה. ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד המים שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת.</p>



תכנון זמן תכנון 21

6.6	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.7	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 10% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>

6.8	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>



תכנון זמן תכנון 21

6.9	<b>פסולת בניין</b>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפי הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום, אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור</p>

6.9	<b>פסולת בניין</b>
	לתשתיות. 2. חובת גריסה, היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
6.10	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון התחום המגרש.
6.11	<b>שרותי כבאות</b>
	גזים וריחות רעים הנפלטים מהחניון ומהאזור התפעולי של המסחר לא יהווה מטרד הן לדירות המגורים והן למבנים הסמוכים ע"י פינוי עשן וריחות באופן אקטיבי אל גג המבנה, בהתאם לנספח הבינוי. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.12	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תנאים לקבלת היתר בניה: 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
6.13	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
7.	<b>ביצוע התכנית</b>
7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
7.2	<b>מימוש התכנית</b>
	מימוש משוער של התכנית תוך 10 שנים ממתן תוקף.



**8. חתימות**

 <p>תכנית מס' 306-0323527 מס' תחשיב: 21</p>	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: א.מ.ן אבן פיננסיים בע"מ 514153725			חתימה:
 <p>תכנית מס' 306-0323527 מס' תחשיב: 21</p>	שם:	סוג:	תאריך:	יוזם
	שם ומספר תאגיד: א.מ.ן אבן פיננסיים בע"מ 514153725			חתימה:
 <p>תכנית מס' 306-0323527 מס' תחשיב: 21</p>	שם:	סוג: שוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: א.מ.ן אבן פיננסיים בע"מ 514153725			חתימה:
 <p>תכנית מס' 306-0323527 מס' תחשיב: 21</p>	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: מיכאל ורדי אדריכל			חתימה:



תכנית מס' 306-0323527  
מס' תחשיב: 21



תכנית מס' 306-0323527  
מס' תחשיב: 21