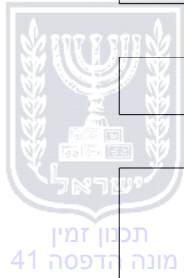


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0546143

בניין מגורים ומסחר ברחוב התל 11 בקרית ביאליק



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	קריות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/10/2018

לאשר את התוכנית

13/11/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

יזמית התכנית, חב' ב. קרן נכסים (98) בע"מ, מבקשת להוסיף מבנה מגורים בן 21 יח"ד על גבי מבנה מסחרי הקיים ברח' התל 11 בק. ביאליק. מבנה המגורים יהיה בן 7 קומות ובכל קומה שלוש דירות וממ"ק. התכנית כוללת תוספת זכויות בניה לצורך המגורים, תוספת קומות ושינויי קווי בניין. במגרש לא מוצע פתרון חניה. פתרון החניה יבחן בהתאם לאפשרויות ולתנאים הקבועים בתקנות בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים ומסחר ברחוב התל 11 בקרית ביאליק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0546143

1.2 שטח התכנית 3.314 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	קריות
קואורדינאטה X	209322
קואורדינאטה Y	750444

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	התל	קרית ביאליק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10422	מוסדר	חלק	99, 108	

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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 130
31/01/1980	929	2600	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 209 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 209 / א
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 290. הוראות תכנית ק/ 290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 290
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316. הוראות תכנית ק/ 316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / ח. הוראות תכנית ק/ 316 / ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316 / ח

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 / 43 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 43 / 12. הוראות תכנית 2 / 43 / 12 תחולנה על תכנית זו.	0		27/11/1990



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		18/06/2017	עמיחי אבריל	25/02/2018	בינוי + חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/06/2017	יעקב מאור	23/01/2018		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	(1)	4	04-8751291	04-8710655	
	פרטי			ב. קרן נכסים) (98 בע"מ	חיפה	(2)	145	04-8553139		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגדוד העברי 4, ק. מוצקין.

(2) כתובת: דרך יפו 145 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	(1)	4	04-8751291	04-8710655	
פרטי			ב. קרן נכסים) (98 בע"מ	חיפה	דרך יפו (2)	145	04-8553139		ycovmaor@netvisio n.net.il

(1) כתובת: הגדוד העברי 4, ק. מוצקין.

(2) כתובת: דרך יפו 145, חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	חיפה	(1)	15 א	04-8630938	04-8630892	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית קרית ביאליק			עיריית קרית ביאליק	קרית ביאליק	(2)	16	04-8780878	04-8713271	
בעלים		בעלי עניין נוספים עפ"י נסחי הרישום הנמצאים באתר התכנית			קרית ביאליק	התל	11	04-0000000		
בעלים	חברה פרטית			ב. קרן נכסים (98 בע"מ)	חיפה	(3)	145	04-8553139		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים עפ"י נסח הרישום הנמצא ב"צרופות" באתר התכנית.

(1) כתובת: שד' הפליים 15 א חיפה.

(2) כתובת: שד' ירושלים 16, ק. ביאליק.

(3) כתובת: דרך 145, חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	עמיחי אבריל	25864	000	קרית מוצקין	(1)	24	04-8710088	04-8710088	
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	584	000	חיפה	(2)	17	04-8420528		

(1) כתובת: אושה 24, ק. מוצקין.

(2) כתובת: הגדוד העברי 17, ק. חיים, חיפה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 מבנה מגורים בן 7 קומות ו- 21 יח"ד מעל מבנה מסחרי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי למגורים ומסחר.

2. קביעת זכויות והוראות בניה לשימושים השונים.

3. הגדלת השטח המסחרי בקומת הקרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
חניון	200
מגורים ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	100
מבנה להריסה	חניון	200
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

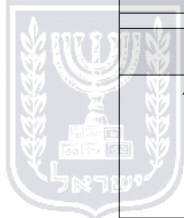
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי (עפ"י ק/209א)	696.65	21.02
חניה ציבורית (עפ"י ק/209א)	2,617.6	78.98
סה"כ	3,314.25	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
78.98	2,617.6	חניון
21.02	696.65	מגורים ומסחר
100	3,314.25	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומת הקרקע- מסחר למניהו כגון: חנויות מזון, כלי בית, ביגוד וכד', אשר לא יהיו מטרד למגורים.</p> <p>ב. בשבע הקומות שמעל לקומה המסחרית- מגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. הצגת פתרון ניקוז למגרש המסחר והמגורים ולחניון, בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ג. הפרדה בין הכניסות לשימוש המסחרי ולמגורים.</p>
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	חניה ציבורית לדיירי בניין המגורים המתוכנן, למבנה המסחרי ולציבור הרחב.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>החניון הציבורי יהיה מגונן באופן שלכל שבעה מקומות חניה ינטע עץ.</p> <p>פיתוח החניון והנטיעות, לרבות קביעת סוג העצים, סידורי החניה, השקייה וכד', יהיו עפ"י תכנית נופית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
	(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	4 (1)		60	370	50	320	697	100	מסחר	מגורים ומסחר	
420	(3)	(3)	(3)	(3)	8 (7)	29 (6)	21 (5)	60	1619	380 (4)	1239	697	100	מגורים	מגורים ומסחר	

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) לקומה המסחרית בלבד.
- (2) קומת קרקע מסחרית אחת בלבד.
- (3) עפ"י תשריט מצב מוצע.
- (4) עפ"י החישוב ל 21 יח"ד כלהלן:
7 ממקיים בשטח 12 מ"ר = 84 מ"ר.
1 מחסן לדירה בשטח 6 מ"ר = 126 מ"ר.
שטח שרות כללי נוסף = 170 מ"ר
סה"כ כללי, נטו = 380 מ"ר.
- (5) מספר יח"ד יהיה הוראה מחייבת לעניין סעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002)..
- (6) א. קומה מסחרית ועוד שבע קומות מגורים כולל ומתקנים טכניים ויצאה לגג.
- ב. גובה המבנה יהיה הוראה מחייבת לעניין סעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ד-2002)..
- (7) קומה מסחרית ועוד שבע קומות מגורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>תשתיות</p> <p>הבניין יחובר לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.</p>
<p>6.3</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>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 מהנדס 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. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו </p>

חשמל	6.5
	<p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף 2 מ' 2.25 מ' 1.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' 1.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -- 8.5 מ' 1.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' 1.</p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח -- 20.0 מ' 1.</p> <p>ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' 1.</p> <p>* 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. 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(1).</p> <p>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' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית זו.</p>

ניהול מי נגר	6.6
	<p>כללי: התכנית חלה באזור "רגישות א" עפ"י תמ"א 4/ב/34.</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. יש להתיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה מבינוי במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>בתחום התכנית קיימים שישה עצים בוגרים לשימור.</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>6.8 הריסות ופינויים</p>	<p>6.8</p>
<p>חלקי הבניין המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה בטרם ביצוע הבניה.</p>	
<p>6.9 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית בקני"מ 1 : 250. התכנית תכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים : 1. - התייחסות לנגישות נאותה לקומה המסחרית במהלך תקופת הבניה, כולל הצבת שלטים. 2. - תכנית עקרונית להרחבת החנויות, השתלבות המסחר עם המגורים לרבות הפרדת הכניסות למגורים ולמסחר, הצגת החזית של המבנה, כולל חומרי גמר, מיקום שילוט החזית המסחרית וכד'. 3. - פיתוח השטח לרבות : חמרי הגמר לפיתוח השטח, תכנית גינון ונטיעות, פתרונות ניקוז, ביוב, חשמל וכיוצ"ב.</p>	
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה במניעת מטרדים בעת הבניה כלהלן : א. הבניין יכוסה במשך כל העת ע"י פיגומים ויריעות. ב. אחסון חומרי הגלם בתפוזות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו למפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים בסביבה ולחזית המסחרית הקיימת. ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.</p>	