

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0716399

שינוי הוראות בינוי במגרשים 301-302 שכונת אפק, קריית ביאליק

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את זכויות הבניה שניתנו במגרשים שבשכונת אפק החדשה שבקריית ביאליק. בכדי לאפשר ניצול של זכויות הבניה, תכנית זו מוסיפה 2 קומות מעל הקומות המאושרות מתוקף תכנית ק/425 המאושרת לשכונת אפק, כך שניתן יהיה לבנות מבנה בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. כמו כן משנה את קו הבניין התת קרקעי של החניון, בכדי לאפשר גישה נוחה אל המגרש וממנו, התכנית מאפשרת הבלטת גג הרמפה המשמשת לכניסת רכבים לחניה תת"ק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בינוי במגרשים 301-302 שכונת אפק, קריית ביאליק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
352-0716399	מספר התכנית	
6.299 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	210056
קואורדינאטה Y	751272

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת אפק לאורך השדרה הראשית

### 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

שכונה שכונת אפק קרית ביאליק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10160	חדש רשום	חלק		26, 29

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/425	302 - 301

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/02/2013	3057	6554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/425 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/425



**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 קום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יעקב קום		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/09/2019	יעקב קום	14: 19 15/09/2019		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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 לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291		shimon@vkrayot.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780878		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291		shimon@vkrayot.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה קרקע בבעלות המדינה

**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 קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	גבעת דאונס	27	077-4020124		Yaki@archkoum.com
מודד מוסמך	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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

שינוי הוראות בינוי למגרשים 301-302 ביעוד מסחר ומשרדים, בשכונת אפק, בקריית ביאליק

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, במקום 3 קומות במצב המאושר ל-5 קומות לפי תכנית זו, קביעת גובה מבנה במקום 15 מ' ל-18 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (א4) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קו בניין תת-קרקעי לטובת חניון, קו בניין "אפס", עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
3. ביטול סעיף 4.6.2 סעיף קטן ב' מתכנית מאושרת ק/425 ושינויו, כך שתותר הבלטת גג החניון התת קרקעי, בגובה של עד 1.2 מ' מגובה מפלס הכניסה באופן נקודתי בתחילת הרמפה המשמשת לעבר כלי רכב לקומה תת"ק, באישור מהנדס העיר, עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



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

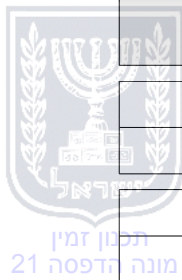
		תאי שטח	יעוד
		302, 301	מסחר ומשרדים
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומשרדים	301	
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	301	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	6,300	מסחר ומשרדים
100	6,300	סה"כ

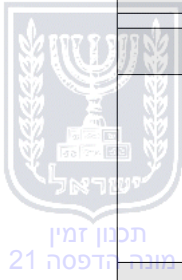
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,299.4	מסחר ומשרדים
100	6,299.4	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים לציבור.                      תותר הקמת גלריות בתוך החנויות.                      מערכות טכניות ומתקני שירות - המשמשים את המבנה.                      אחסנה - במשולב עם המבנה ומשרתים אותו במסגרת קווי הבניין(לא במבנה נפרד).</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גובה המרתף העליון לא יעלה על 4.5 מ' נטו. בקומת המרתף יותרו מחסנים לשימוש המסחר שלמעלה.                      תותר הבלטה נקודתית (ע"פ המפורט בסעיף 2.2 סעיף קטן 3, מעיקרי הוראות תכנית זו) של תקרת המרתף בגובה של עד 1.2 מ' - שינוי להוראה 4.6.2 סעיף ב' לתכנית ק/425 המאושרת.                      הסדרי החניה והפריקה יעשו בתחומי המגרש כך שיהוו מטרד מינימלי לבנייני המגורים הסמוכים.                      מתקני אשפה ימוקמו בתחומי הבניין.                      תחנות הטרינספורמציה למגרשים אלו ימוקמו בתוך תחום המגרש במידת הצורך, במרחקים בטיחותיים באישור איגוד ערים לאיכות סביבה ובתיאום עם חח"י.                      לכל תא שטח תוגש תכנית נוף ופיתוח לשטח שאינו מבונה ובכפוף לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	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		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	18	430	17390	8088		(2) 2022	(1) 7280	4044	301	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	18	430	9700	4512		(2) 1128	(1) 4060	2256	302	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	

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

### הערה ברמת הטבלה:

א. מס' הקומות וגובה המבנים אינו כולל קומות טכניות על הגג.

ב. גובה קומה טכנית, כולל חדר מדרגות, מעלית והמתקנים הטכניים הנדרשים על הגג, לא יעלה על 6 מ'.

ג. יותר ניוד אחוזי בניה לשטחי שירות, ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, עד 20% באישור וועדה מקומית.

ד. באזור בייעוד מסחר ניתן יהיה לנייד שטחים, משימוש מסחרי לשימוש משרדים ולהפך, עד 20% בסמכות הוועדה המקומית ובכפוף לפתרון חניה.

ה. מדידת גובה המבנים תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה, כפי שנקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בסעיף 6.1 מהוראות תכנית ק/425.

ו. למבנים משני צידי השדרה הראשית (כביש מס' 20), מס' קומות וגובה בניין יהיו הוראה מחייבת ע"פ סעיף 2 (10) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002) שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

ז. בגדלי תאי השטח (מגרשים) תותר סטייה לעת מדידה אנליטית של עד 6%.

ח. השטחים המצויינים בטבלה לעיל, אינם משנים את שטחי הבנייה המאושרים מתוקף תכנית ק/425, למעט: גובה המבנה, מס' הקומות וקו הבניין.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120% מסחר 60% משרדים.

(2) 50% מגודל תא השטח.


(3) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> <p>ו. תחומי העתיקות מסומנים בתשריט.</p>	
<p>6.2</p> <p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) התקפות במועד הוצאת ההיתר. החניות יהיו עליות ותת קרקעיות, ובהתאם לנספחים המאושרים כחלק מתכנית המתאר המאושרת ק/425.</p> <p>חניה תת קרקעית תתוכנן בתחום קווי הבניין התת-קרקעיים, קרי קו בניין אפס כמסומן בתשריט מצב מוצע, ולא בתחום קווי הבניין הקדמיים, וברוח נספח התנועה של התכנית המאושרת ק/425. הכל בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>א. פירוט תקן חניה:</p> <p>1. אזור מסחר: תקן החניה יהיה ע"פ התקן המחייב בעת הגשת ההיתר.</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש כולל חניה תפעולית.</p> <p>ב. נטיעות בחניות:</p> <p>1. בחניה על קרקעית, לא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגה ("אוזן") גינן אחת להפרדה. בכל ערוגות הגינן ינטע לפחות עץ בכיר אחד.</p> <p>2. בחניות מרוכזות יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים הן להצללה והן לריכוך המשטח.</p>	
<p>6.3</p> <p><b>חשמל</b></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</p> <p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה</p>	



חשמל	6.3
<p>המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-</p> <p>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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני- 2.00 מ' מציר הקו- 2.25 מ'                      - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני- 1.50 מ' מציר הקו- 1.75 מ'                      - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:                      בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 5.00 מ' מציר הקו- 6.50 מ'                      בשטח פתוח מציר הקו- 8.50 מ'                      - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:                      בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 9.50 מ' מציר הקו- 13.00 מ'                      בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו- 20.00 מ'                      - קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מציר הקו- 35.00 מ'</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.</p> <p>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 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	
סביבה ונוף	6.4
<p>6.4.1</p> <p>א. כחלק מהבקשה להיתר בניה תוכן ע"י מגישי הבקשה תכנית פיתוח למגרשים בקני"מ 1: 100 הכוללת:</p> <p>* עצים בוגרים ישולבו במידת האפשר בשטחים משותפים, גינון, חניה, רחבת כניסה, מתקני</p>	

סביבה ונוף	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>חצר, וכו'.</p> <p>* פריסת גדרות עם פרוט חומרי בניה וגובה.</p> <p>*מיקום מתקני אשפה, (חדרי אשפה ימוקמו בתחום הבניינים למעט במגורים א'), דרכי גישה לפינוי אשפה, תברואה, גז, ארונות למערכת (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות.</p> <p>ב. כל הפיתוח בשלבים השונים יעשה באופן אחיד ואינטגרלי לכל מבן/תא שטח, מבחינת שפה עיצובית ורמת ביצוע וחומרים. הפיתוח יהיה עפ"י נספח הנוף המנחה של התכנית המאושרת ק/425.</p> <p>ג. חניות בתחום המגרש :</p> <p>* החניונים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף במדרכה להולכי רגל ובגינון שלאורכה.</p> <p>* החניות הפתוחות בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת.</p> <p>* חניון תת- קרקעי במגרשים בהם מתוכנן חניון תת קרקעי, החורג ממידות המבנה הבנוי מעליו, לפחות 30% משטח הגג יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט), בעומק מינימום 60 ס"מ לשטחי שיחים ו-1.20 מ' (4 מ"ק) לעצים. כמו כן, יתוכנו אמצעי תמיכה ועיגון לעצים, מערכות השקיה ממוחשבות, כולל דישון, ומערכות ניקוז.</p> <p>6.4.2 תנאי למתן טופס 4 :</p> <p>ביצוע פיתוח המגרשים במלואו, שתילת עצים בוגרים, ערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכו' אשר יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל אחריותו.</p> <p>6.4.3 קירות תומכים, מסלעות וגדרות :</p> <p>א. גמר קירות תומכים וגדרות יבוצע מחומרים קשיחים באיכות גבוהה. סוג וצורת החיפוי יהיו עפ"י פרטים מנחים והנחיות העירייה ולפיהן יבנו כל הקירות בשטח התכנית.</p> <p>ב. קירות שגובהם עולה על 60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.</p> <p>ג. לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p>

הוראות פיתוח	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>תכנית זו תוכן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן. התכנית תלווה על ידי יועץ תשתיות לנושא שימור נגר, עפ"י סעיף 6.13 מהתכנית המאושרת ק/425 הקרקע אינה מאפשרת חלחול ולכן מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>א. יש להגיש תכניות פיתוח עבור שטחים מסחריים, זאת כתנאי למתן היתר בניה, בקני"מ 1:250 (באישור מהנדס העיר). תכנית זו תכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי תשתית :</li> <li>קווי טלפון, כבלים, בזק, תקשורת וכד'. אשר יהיו תת - קרקעיים.</li> <li>מתקני חברת החשמל לרבות קווי הספקה של מתח נמוך ותחנות טרנספורמציה בתיאום עם חברת חשמל ובהתאם לחוק.</li> <li>פיתוח התשתיות שבתחום התכנית : ביוב, ניקוז, תיעול, שיקום נופי, וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש. מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מים ביוב וגז, מתקני גז ומונים.</li> <li>פיתוח קרקע : גובה עליון של קירות תומכים, גובה קרקע טבעית, פרטים, חתכים עקרוניים, ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם.</li> <li>פיתוח נופי בהתאם לסעיף 6.4 + 6.5 מתכנית ק/425 המאושרת.</li> </ol> <p>כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה יוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר.</p>



<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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 הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.8</b>
קבלת היתר בניה למבני ציבור/מבנים בעלי אופי ציבורי תהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות, לשביעות רצון מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.	

## **7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>

<b>7.2 מימוש התכנית</b>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21