

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0638767

סאאב ותד - מבנה למסחר, משרדים ומגורים

חיפה

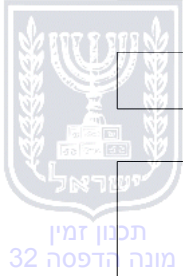
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

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

בתכנית מוצעת הקמת מבנה אחד, בעל חמש קומות, מעל קומת מרתף שתשמש לחניה. בכל קומה 399 מ"ר לשטחים עיקריים. קומת הקרקע תשמש למסחר ובארבעת הקומות העליונות יותרו מגורים ומשרדים. שתי יחיד דיור בכל קומה, וצפיפות מקסימלית של 10 יחיד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

סאאב ותד - מבנה למסחר, משרדים ומגורים

מספר התכנית 354-0638767

1.2 שטח התכנית 0.996 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	עירון
קואורדינאטה X	203475
קואורדינאטה Y	702000

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד הצפוני של הישוב ג'ת גובל לכביש טבעת הישוב באקה וצמוד לדרך המקשרת הישוב עם כביש 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'ת			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8810	מוסדר	חלק		21

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

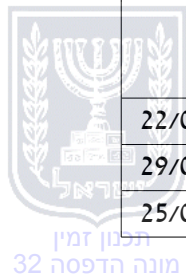
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
ג/ 483	החלפה		2518		22/02/1979
ענ/ 125	החלפה		4279	1718	29/01/1995
ענ/ במ/ 360	החלפה		4884	3600	25/05/2000



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				סלים קטאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		27/03/2019	סלים קטאוי	12: 09 20/06/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/06/2019	אברהמים עתאמנה	14: 04 20/06/2019	נספח חניה ותנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/03/2019	סלים קטאוי	11: 34 31/03/2019	מצב מאושר	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	סאאב ותד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה (1)		04-6383514	04-6280753	office@ascivileng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 303.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאאב ותד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6383514	04-6280753	office@ascivileng.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלים קטאוי		סלים קטאוי	זמר	זמר		09-8743019		alamarasalim@yahoo.com
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אברהמים עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6383414	04-6280753	ibraheem@ascivileng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 בנין למגורים ומסחר לשרת את השכונה והסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור מגורים א' למגורים ומסחר.
2. קביעת זכויות והוראות בניה לתכנית זו.
3. הוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	10	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
מגורים ומסחר	10	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	996.06	100
סה"כ	996.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	996.06	100
סה"כ	996.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר : בתי מגורים חד או דו דירתיים מבני עזר. קומת קרקע תשמש למסחר , שאר הקומות למשרדים ומגורים. קומת מרתף תשמש לחניית רכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח -היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה , ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. - למתן היתר בנייה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית. פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית. - היתר בניה יהיה בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות. - תנאי לאכלוס הוא ביצוע מרתף החניה. - הבנייה במגרש תהיה ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 250 שתציג מיצוי זכויות בנייה במגרש , התוכנית תציג מפלסים סופיים פתרון חנייה חיבור לתשתיות מים ביוב ניקוז, קירות תומכים, שטחי גינון, מתקני אשפה , תאורה ומתקנים הנדסיים . - השימושים בקומת קרקע יהיה למסחר. השימושים בשאר הקומות יהיה למשרדים ומגורים. - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.
ב	תנאי להקמה תנאי משרד הביטחון : א. 1. מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה. 2. עגורנים יידרשו בסימון לילה. ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה , לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת . העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . אין ודאות כי בקשה זו תאושר . ד. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה . דרכי תקשורת למשלוח הודעות : (1) בפקס למספר : 03-6065954 , או במייל air21@idf.gov.il (2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866 . - כל שינוי בתכנית הנ"ל יובא לאישור מערכת הביטחון. - תוקף התייחסות זה הינו לפרק זמן של שנתיים ממועד הוצאות. בתום תקופה זו יפקע תוקפה ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת משרד הביטחון. - אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של אישור התכנית, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.

4.1	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי	שרות	עיקרי						שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני
מגורים ומסחר	10	996	190	50		85	325	50	10	10	21.8	5 (1)	4 (2)	4 (2)	4 (2)



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5 (3)	10	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חמש קומות מעל קומת מרתף שתשמש לחניה.

(2) קו בניין תת-קרקע יהיה 0.

(3) קו הבניין בחזית למרתף בתת-הקרקע יהיה 2 מ'

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	בינוי ועיצוב אדריכלי 1- הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי תיערך בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. 2- בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 ולפי דרישת מהנדס הועדה המקומית, שתכלול הוראות מופרטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנה - לאישור הועדה המקומית. 3- מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.
6.2	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות סביבה, בין היתר בנושאים הבאים: א. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידת איגוד ערים שרון-כרמל. תוכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ולא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שגורשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י יחידת איגוד ערים שרון-כרמל. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה. ה. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
6.3	חשמל
	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 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. א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ'

6.3

חשמל

ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ'

ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'

ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו

ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו

ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ'

ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית.

לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

מים:

אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

הרחקת אשפה:

פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

תשתיות:

א. 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.

ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.5

ניהול מי נגר

שימור מי נגר:

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים.

בתחום התכנית יותר שטח פנוי מבינוי למטרת חלחול בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש באמצעות שטח פנוי מבינוי או מתקני חלחול.



ניהול מי נגר היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. על פי תמ"א 34/ב/3 יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת-קרקעית - פנויה מבינוי.	6.5
פסולת בניין א. לא יאושר היתר אלא בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. א. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). א. 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 לתשתיות. ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	6.6
פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.7
תנאים למתן היתרי בניה א. קומת הקרקע תהיה לשימוש מסחר. בשאר הקומות יותרו שימושים למשרדים ומגורים. ב. שטח פנוי מבינוי למטרת חלחול מי גשם בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש. באמצעות שטח פנוי מבינוי או מתקני חלחול. ג. ההיתר למבנה יציג מיצוי מלא של כל זכויות הבניה המותרת במגרש, גם אם יתבקש היתר חלקי. ד. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע מרתף החנייה. ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. ו. החנייה תהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ולפי הטווח הנמוך של התקן. ז. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות של הועד המקומית עירון. ח. תנאי להיתר אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לשימושים המבוקשים, וכן לביצוע בפועל והשלמת מערכת הביוב ומתקניה. ט. כתנאי להיתר אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. כ. תנאי לתעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות הנו בדיקת הוועדה המקומית בדבר קיום אישורים	6.8

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

על כניסת פסולת יבשה לאתר המוסדר או לתחנת מעבר.
ל. תנאי להיתר אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.9

דרכים תנועה ו/או חניה

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב. 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.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה חניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ולפי הטווח הנמוך של התקן.

6.10

היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תשתיות	
2	קבלת היתרי בניה: היתר הבנייה יהיה בשני שלבים : שלב א' יינתן לקומת המרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב, ובשלב ב' יינתן היתר ליתר הקומות.	תנאי לאכלוס ביצוע מרתף החניה
3	ביצוע עבודות בניה	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית