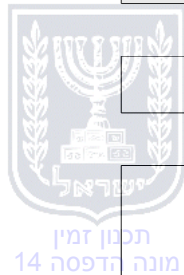


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0700054

הוספת שימוש מסחרי ליחידת דיור בשדרות גושן משה 29 קריית מוצקין



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 :

05/06/2019

להפקיד את התכנית

21/01/2020

יו"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

בחלקה קיימים שני מבנים. שדרות גושן משה 29 ו-29א בקרית מוצקין. תכנית זו באה לאפשר הוספת שימוש מסחרי בחזית מבנה מס' 29, בקומת קרקע בדירת מגורים קיימת, בחזית הפונה לשדרות משה גושן בקרית מוצקין. המבנה בעל 4 קומות בנוסף לקומת מסד ובעל 4 כניסות, כאשר דירת המגורים של המבקש נמצאת בכניסה מספר 1. בנוסף לכך, התכנית מסדירה את קווי הבניין בהתאם למצב הקיים של הבניין ומציגה בנספח הבינוי אפשרות להוספת מרפסות וממד"ים מעל המסחר בקומת הקרקע, לכל הקומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שימוש מסחרי ליחידת דיור בשדרות גושן משה 29

שם התכנית

שם התכנית

1.1

קריית מוצקין

ומספר התכנית

352-0700054

מספר התכנית

3.814 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207344
קואורדינאטה Y	747882

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	שד גושן משה	29	
קרית מוצקין	שד גושן משה	א29	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11583	מוסדר	חלק	186	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 . הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 . הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
05/07/1962	1633	941	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 125 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 125
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130 / א. הוראות תכנית ק/ 130 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 130 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון חן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 01 29/12/2019	ירון חן	25/12/2019	1	1: 100	רקע	מצב מאושר
לא	בינוי מנחה	12: 23 31/12/2019	אתי ניסנקורן	25/12/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי

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



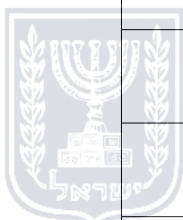
## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסי אלימלך			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			Yossi@elim elech- law.co.il
	פרטי	משה ג'ינו			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	אופיר אלבין			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	אלונה אלין			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	דויד אמבר			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	שלמה גולדשטיין			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	משה דהאן			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	סוזנה תמר הררי			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	ז'נה טרייגרמן			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	נורית טרכטנברג			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	רפי מחלוף			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	גל נפתלי			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל סוטו			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	סבטלנה קוגות			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	יאיר שגב			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			
	פרטי	חיים שקרזינסקי			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי אלימלך			קרית מוצקין	שד גושן משה	29			Yossi@elimelech-law.co.il

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	ירון חן	35532		חיפה	מרקוני גוליאלמו	18			meronhen@gmail.com
	הנדסאי	אתי ניסנקורן	49902		קרית מוצקין	החשמונאים	10			zoharnis2014@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532		ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הוספת שימוש מסחרי בדירת מגורים בקומת הקרקע בשדרות גושן משה 29 בקרית מוצקין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש מסחרי לדירה בקומת הקרקע במבנה מגורים, בהתאם לנספח בינוי.
2. שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה לשימושים השונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,814	100
סה"כ	3,814	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,777.06	100
סה"כ	3,777.06	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, כולל הוספת שימוש מסחרי וממ"ד, בדירת מגורים בקומת הקרקע בבניין מס' 29.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 42					(1) 4	12.14	47	40	4221	100		300	3779	3777	1	מגורים ב'	מגורים ב'
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 2.72			116.5			12.5	104	3777	1	מסחר	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

שימוש: מסחר - שימוש מסחרי ביעוד מגורים ב'

השינויים בקווי הבניין מהמצב המאושר, מותרים לצורך הסדרתם של מבנים הקיימים במגרש

סה"כ השטחים כוללים מרפסות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 4 קומות ובנוסף קומת מסד.

(2) אפשרות לבניית 14 מ"ר מרפסת ל - 3 הקומות.

(3) גובה קיים 2.55 מ', קומת המסחר הונמכה חלקית ב 17 ס"מ.

(4) קווי הבניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, על עדכוניו.</p> <p>תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, על עדכוניהן.</p> <p>תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לאתר) התשס"ח-2008.</p> <p>תקן ישראלי ת"י 1918</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	ניתן פטור מהתקנת מקומות חניה לשימוש מסחרי בתחום המגרש.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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 ומוגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך \ תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך \ תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה \ 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו \ תיל חשוף או מצופה, 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו \ כבל אוירי מבודד (כא"מ), 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו, 20 מ' מציר הקו.</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך, 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה, 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון, בהתאם עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>10. ארון רשת, 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי</p>

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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.</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 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. במגרש למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חילחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים לשימוש וניצול של מי הנגר העילי, להשהייתם והחדרתם לתת הקרקע.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרת לתת הקרקע ורק עודפים יופנו אל מערכת הניקוז.</p> <p>ד. בתכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי הנגר בעת עוצמות גשם גדולות אל שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. עצים לשימור</p> <p>1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. עצים להעתקה ו/או לעקירה</p> <p>העתקת ו/או עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1 ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר טופס בקשה להעתקה/כריתה.</p> <p>2.2 גיזום עצים להעתקה יבוצע ע"י גוזם מומחה</p> <p>2.3 העצים יועתקו בהתאם להנחיות פקיד היערות למקום שייקבע ע"י אדר' הנוף בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.</p> <p>2.4 רישוי על פי פקודת היערות</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>1) מתן היתר בנייה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה שיהיה בהתאם לתוכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב הישובית באישור משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>2) תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ג. מים : אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ד. הידרנטים : קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות לשביעות רצונם תנווה תנאי להוצאת היתר בניה. ה. 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.7</b></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><b>6.8 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : 1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחת פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מעבי מזגנים וכדומה שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה ע"י הוועדה המקומית. 2. החזית המסחרית תהיה שקופה/פתוחה בכ-80% משטחה.</p>	
<p><b>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413</p>	
<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן : 1. קבלת הערכת כמות עודפי עפר המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה מבעל ההיתר לפי הוצאת היתר. 2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק . 3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	
<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.11**

- א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שררולים, תרכוז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ו. הבקשה להיתר תכלול פתרון למיקום מעבי המזגנים ע"מ למנוע מפגעי רעש.

**תנאים למתן היתרי בניה****6.12**

1. בבקשה להיתר הבניה שתוגש ע"מ לאשר את השימוש המסחרי העלול להוות מטרד לסביבתם עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות לילה וכדומה, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסקים במטרה למנוע מטרד לסביבה. התנאים יקבעו בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וייתחשו לכל המפגעים שעלולים להוות מטרד למבנים הסמוכים.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשינויים ותוספות למבנים קיימים בהתאם להוראות תכנית זו, היא הגשת תכנית מדידה של המבנה הקיים, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך בק.מ. 250:1 כולל כל הקומות, כל מפלסי המגרש ומפלסי הכביש הגובל.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול תוספת בניה בקומת הקרקע לשימוש מסחרי, ממ"ד ופיתוח שטח המאפשר גישה ישירה מרחוב גושן ובמפלס המדרכה כך שתשמר רציפות של הולכי רגל ברחוב ומהרחוב אל חזית המבנה ללא כל הפרעה ו/או הבדלי מפלסים וכד'. הבקשה תציג אפשרות בניה עתידית לרבות ממ"ד ומרפסת לקומות שמעל לקומת המסחר המוצעת.
4. ניתן יהיה להגיש היתרי בניה לשינויים ו/או תוספות למבנה הקיים ע"פ הוראות תכנית זו. תנאי להגשת היתר הבניה הנוסף יכלול פירוט מלא של כל השטחים הקיימים והמוצעים.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מהנדס הוועדה לתוכנית בינוי ופיתוח שתציג את אופן הטיפול באגף המגורים שמעל המסחר. בעת ביצוע המסחר יטופלו החזיתות של אגף המגורים שמעל, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
6. המרווח הקדמי בין החזית המסחרית לרחוב ישמר פנוי מכל בניה, גדרות, בליטות ובינוי לסוגיו השונים. לא יוצבו מתקנים וכד' בחזית המסחרית ע"מ לאפשר ראות מלאה וגישה חופשית לכל רוחבה של החזית המסחרית הישר מהרחוב.
7. החזית המסחרית תהיה שקופה/פתוחה בכ-80% משטחה.
8. יוקצו מקומות חניה לאופניים בהתאם לתקן.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

עשר שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14