

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 356-0750901

שינוי יעוד שטח חקלאי לאזור מגורים בגוש 11502 חלקה 32 - דלית אלכרמל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בדרום מזרח דליית אל כרמל מצפון לשכונת חיילים משוחררים וממזרח לכביש הראשי של היישוב. התכנית כוללת חלק מחלקה 32 בייעוד חקלאי על מגרש בשטח של כ-850 מ"ר וחלק מדרך עתידיית מתוכננת. דרך הגישה למגרש על פי תכנית שלד לתא שטח שנקבעה בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללת. במגרש קיימים בית מגורים חד קומתי וקליניקה. התכנית מבקשת לקבוע מגרש למגורים הכולל מבנה בן 4 קומות מגורים ומבנה חד קומתי לקליניקה. סה"כ זכויות המבוקשות בהיקף של 110% ברוטו (82% עיקרי + 37% שירות), עבור סה"כ 7 יח"ד בצפיפות של 8 יח"ד/ד'. מתקבלת יח"ד ממוצעת בשטח של כ-90 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות וקליניקה לבעל מקצוע חופשי עם זכויות בהיקף של 70 מ"ר עיקרי ו-35 מ"ר שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד שטח חקלאי לאזור מגורים בגוש 11502 חלקה 32 - דלית אלכרמל

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 356-0750901

0.942 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	רכס הכרמל
X קואורדינאטה	206900
Y קואורדינאטה	732315

### 1.5.2 תיאור מקום

צפונית לשכונת החיילים המשוחררים ודרומית לכביש הראשי 672 בדאלית אלכרמל.

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

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות: דאלית אל-כרמל

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אזור כביש עוקף	דאלית אל-כרמל

שכונה דרומית לכביש ראשי-דאלית אלכרמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11502	מוסדר	חלק		32, 55

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
400 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607	10/01/1963
356-0210583	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 356-0210583. הוראות תכנית 356-0210583 תחולנה על תכנית זו.	7599	384	16/10/2017



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשארה מארון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשארה מארון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח לפרוגרמה	10: 47 18/12/2020	בשארה מארון	01/07/2020	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		08: 32 09/11/2021	בשארה מארון	09/11/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט לתכנית שלדית לתא שטח 370 במתחם 9.1 של התכנית הכוללנית של דאלית אלכרמל.	08: 44 09/11/2021	בשארה מארון	09/11/2021	1	1: 1250	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		18: 38 13/10/2021	בשארה מארון	13/10/2021	1	1: 500	רקע	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 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	איחסאן חלבי			דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל		04-8399599		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, דאלית אלכרמל		רשות מקומית דאלית אלכרמל	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8301900	04-8385333	
פרטי	איחסאן חלבי			דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל		04-8399599		bisharam@013net.net

(1) כתובת: דר' ראשי דאלית אלכרמל.

**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	בשארה מארון		בשארה מארון אדריכלים ויועצים	עספיא	רח 22	18	04/8399599		bisharam@013net.net
מהנדס	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: מרכז דאלית אלכרמל.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 יעוד מקרקע חקלאית לדרך ולמגורים ב' לרבות קביעת הוראות וזכויות בניה."

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח חקלאי למגורים ב'.
- שינוי יעוד אזור חקלאי לדרך..
- קביעת כמות של 7 יח' דיור למגורים.
- קביעת זכויות בניה בהיקף של 82% לשטח עיקרי. ו- 37% לשטחי שירות.
- קביעת שימושים מותרים.
- קביעת 4 קומות וגובה מבנה מירבי של 17.0 מ'.
- קביעת תכסית מירבית בהיקף של 40%.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בניה.



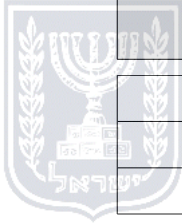
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	60
דרך מוצעת	830

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	0	0
חקלאי	941.98	100
סה"כ	941.98	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

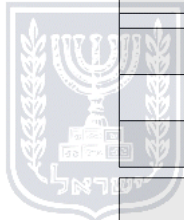
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	91.61	9.73
מגורים ב'	850.37	90.27
סה"כ	941.98	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומשרד לבעל מקצוע חופשי
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3		5 (5)	7 (4)	40	37 (3)	83 (2)	(1)	60	מגורים ב'
אחורי					שרות	עיקרי			
3									
צידי- שמאלי									
3									
צידי- ימני									
3									

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:

תותר בליטת מבנים הקיימים במדידה מעבר לקווי בנין. כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין המוגדרים בתכנית "

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש עפ"י תשריט..
- (2) לפי 630 מ"ר יהיה שטח המגורים ו- 70 מ"ר לקליניקה.
- (3) לפי 280 מ"ר למגורים ו- 35 מ"ר לקליניקה..
- (4) יח' דיור קיימת + 6 יח' מוצעות.
- (5) בנוסף ל-4 קומות המגורים מוצעת גם עליה לגג מחדר המדרגות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



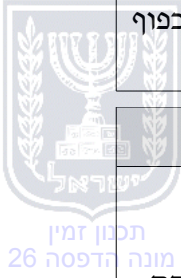
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה במגרש ע"פ תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.                  - החניות למבנה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה בהתאם לשימושי הקרקע</p>
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו 189-                  לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, -וירשמו על-שם הרשות המקומית</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.                  מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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 כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>



<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3.1. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4.1. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5.1. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי 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</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	<p><b>6.6</b></p>



<p style="text-align: right;"><b>6.7</b></p> <p style="text-align: center;"><b>שרותי כבאות</b></p> <p>שירותי הכבאות יידרשו לבניינים הרלוונטיים בלבד.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.8</b></p> <p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור הועדה המקומית לתכנית בנינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים ושלבי הביצוע לביצועם.</li> <li>2. אישור הועדה המקומית להנחיות מרחביות שיתייחסו במיוחד לבנינוי ועיצוב המרחב העירוני הציבורי, הרחוב והמגרש, כדי להבטיח איכות עירונית, ובדגש על פיתוח המגרשים בחזית כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים. בכלל זה תהיה התייחסות לרחובות כצירים מעודדי הליכה ברגל ושהיית אנשים, קביעת מאפייני עיצוב המרחב הציבורי, קביעת מפלס הכניסה למגרש ולמבנה בהתייחס למפלס הרחוב והקישוריות אליו, התייחסות לשטחים הפתוחים והמשותפים במגרש, לגידור בחזית המגרשים כלפי הרחוב וכלפי שטחי ציבור (גובה גדרות, קירות תומכים וחומרי גמר) וכד'.</li> <li>3. אישור תצ"ר.</li> <li>4. קביעת שלבי ביצוע בתאום עם הרשות המקומית לעניין פיתוח שטחי ציבור ותשתיות.</li> <li>5. אישור תכנית בנינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</li> <li>6. הבטחת ביצוע תשתיות.</li> </ol>
<p style="text-align: right;"><b>6.9</b></p> <p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות כלליות :</li> <li>1.1 כל קווי התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</li> <li>1.2 היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין</li> <li>2. צנרת</li> <li>לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</li> <li>3. מתקנים טכניים</li> <li>3.1 בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</li> <li>3.2 המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</li> <li>4. מיכלי גז ודלק</li> <li>יותר צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</li> <li>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</li> <li>5. דודים :</li> <li>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג</li> <li>6. ביוב :</li> <li>6.1 מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</li> </ol>



תשתיות	6.9
<p>6.2 תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית. לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>7. מיים :</p> <p>7.1. אספקת מיים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המיים העירונית.</p> <p>7.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות .8 פסולת:</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית</p> <p>9. "עם הסדרת דרך גישה בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית תבוטל הגישה הזמנית מחלקה 55 (מטרוקה)".</p>	

מבנים קיימים	6.10
<p>חיזוק מבנים קיימים : היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

	6.11
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לאחר אישורה.

