

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0977249

תוספת זכויות בניה למרפסות במגרש 29, שכונת אפק, קרית ביאליק

חיפה

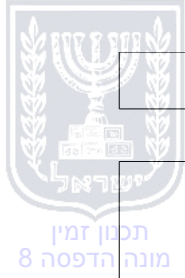
מחוז

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 חלה במתחם מגורים בשכונת "אפק" שבקריית ביאליק, במגרש 29. המגרש כולל 6 בניינים. התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה לטובת מרפסות במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. למגרש יתווספו זכויות בניה למרפסות בהיקף של 154 מ"ר בנוסף לשטחים שאושרו לו במסגרת היתר מס' 20200710 ע"י הועדה לתכנון ובניה קריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למרפסות במגרש 29, שכונת אפק,
קרית ביאליק

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

352-0977249

מספר התכנית

7.757 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	209934
קואורדינאטה Y	750802

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת מגורים אפק, קרית ביאליק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10160	מוסדר	חלק	77	

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
ק/ 425	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ק/ 425 בתחומה.	6554	3057	27/02/2013



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				מיכאל ורדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל ורדי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	26/12/2021	מיכאל ורדי	11: 51 26/12/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/05/2021	מיכאל ורדי	12: 22 26/05/2021		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			נועם סהר - חברה לבניה בע"מ	קרית מוצקין	קדיש לוז	68	04-9977881		noams2012@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי		073-2021111		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל ורדי		מיכאל ורדי אדריכל	נשר	התעשיה	37	04-8203335		vrdkonfax@gmail.com
	מודד	גאודת דלאשה	953		בועיינה-נוג'ידאת	בועינה				

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תוספת זכויות בניה למרפסות זיזיות במגרש 29, שכונת מגורים אפק, קרית ביאליק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למגרש 29 בייעוד מגורים, בסך 154 מ"ר לטובת שטחי בניה למרפסות זיזיות. עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 16 (א)(1) לחוק תכנון ובניה התשכ"ה, 1965.
2. תוספת 8 יח"ד (המהוות 30% מסך יחידות הדיור המותרות בתכנית ק/425). עפ"י סעיף 62א (א) 8 לחוק תכנון ובניה התשכ"ה, 1965.
3. שינוי שטח ממוצע לדירה ל 122.35 (במקום 160 מ"ר כנדרש בתכנית ק/425). עפ"י סעיף 62א (א) 5 לחוק תכנון ובניה התשכ"ה, 1965.
4. תוספת של 0.6 מ' לגובה המבנה (11.60 מ' במקום 11 מ' כנדרש בתכנית ק/425). עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק תכנון ובניה התשכ"ה, 1965.
5. שינוי ל-6 מבנים במגרש (במקום 5 הנדרשים בתכנית ק/425). עפ"י סעיף 62א (א) 5 לחוק תכנון ובניה התשכ"ה, 1965.
6. שינוי באופי הדירות (קומה עליונה חד קומתית עם חלל כפול ולא דופלקס וקומת קרקע עם חלל כפול). עפ"י סעיף 62א (א) 5 לחוק תכנון ובניה התשכ"ה, 1965.

סעיפים 2-6 אושרו כהקלות במסגרת היתר בניה מס' 20200710.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	7,756.46	100
סה"כ	7,756.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	7,756.46	100
סה"כ	7,756.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



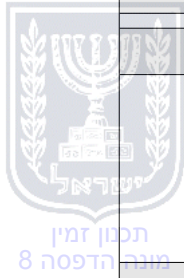
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
- מגורים - במגרש יבנו יחידות דיור עד 3 קומות ב- 6 בניינים נפרדים. - חניה. - מערכות טכניות ומתקני שירות המשמשים את המגורים. - אחסנה משולבת בתוך בניין המגורים במסגרת קווי הבניין.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
- יחידות הדיור יהיו חד קומתיות, בקומות העליונות יותרו יחידות דו קומתיות. - לא תותר בנית מרתפים מעל פני קרקע סופיים. יתאפשרו "חצרות אנגליות" בתחום קווי הבניין - שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 122.35 מ"ר - החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית בתחומי המגרש. בהתאם להוראות התכנית ק/425 סעיף 6.7	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	7757	4160	1560		1300	7174 (1)	34 (2)	11.6 (3)	3	1	4	7.5	4	154

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:

כל הזכויות מלבד השטח הנוסף למרפסות יהיו בהתאם להיתר מס' 20200710 שאושר ע"י הועדה לתכנון ובניה קריות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטחי הבניה כוללים את השטח למרפסות.
- (2) לפי הקלה שאושרה בהיתר מס' 20200710 - 8 יח"ד בהקלה.
- (3) לפי הקלה שאושרה בהיתר מס' 20200710.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

א. על מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות לכל השימושים המותרים בתכנית וכן כדי להבטיח רצף אדריכלי לאורך הרחובות, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למבנים המוגדרים עפ"י שיקול מהנדס העיר והועדה המקומית. מבין: תא שטח אחד או קבוצת תאי שטח צמודים, הכלואים בין דרכים או שצפ"ים. מגרש 29 יחשב כמבן של תא שטח אחד.

ב. 1. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית ותהווה מסגרת המחייבת כל בניה ופיתוח בתחומה.

2. התרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו בלבד.

ג. כל בקשה לשינוי בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תחייב הגשת כל התכנית או לפחות קטע מבין ממנה לאישור העירייה והועדה המקומית.

ד. התכנית לבינוי ועיצוב אדריכלי תפרט את הנושאים הבאים הכל בהתאם להוראות תכנית זו, ולנספח העיצוב העירוני הנלווה אליה ועל פי דרישות העירייה והועדה המקומית:

1. העמדת הבניינים, מרחק בין הבניינים, אופן חיבור הבניינים בקירות משותפים
2. מפלסי הכניסה הקובעת לבנינים (0.00) ומפלסי פיתוח לרבות מפלסי הגדרות.
3. גובה הבניינים בהתאם להוראות תכנית זו.
4. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, פרגולות, המתקנים, הגגות והגדרות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
5. הנחיות בדבר מיקום והסתרה של מתקנים טכניים כגון: קולטי שמש על הגגות, מערכות מיזוג אויר בגגות או בגומחות מאחורי מסתורים בקירות הבניין.
6. עקרונות מנחים לעיצוב ופיתוח שטחים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים משולבות לרכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, שטח החצרות והגינות, השבילים והחניות.
7. מיקום כניסות למגרשים להולכי רגל וכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופרוט שילוב חניה מעל פני הקרקע בפיתוח המגרשים + רכב חירום. הכול בהתאם לכוונות התכנוניות המפורטות בנספח לעיצוב עירוני, בנספח התנועה ובנספח הבינוי.
8. הנחיות בדבר מיקום והסתרה של מתקני אשפה, פילרים של ח"ח ונקודות חיבור למערכות שונות.
9. התכנית תכלול גם הוראות והנחיות לטיפול אקוסטי במגרשים הגובלים בכביש הבין עירוני ותתייחס למטרדי רעש למגרשי המגורים הנובעים ממגרשים ציבוריים ומסחריים.

ה. יוגשו חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים ולשטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב חזית המלווה ככרות והכניסה למגרש.

6.2**עיצוב אדריכלי**

מתקנים טכניים

קולטי שמש ודודי המים ישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין ויוסתרו מעיני הציבור.

מערכות מיזוג אויר כולל ניקוז המערכות יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר, ימוקמו מאחורי מסתורים. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.

פרגולות

בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות פרגולות עשויות פלדה, בטון, אלומיניום או כל חומר עמיד ובלתי מתכלה בתנאי שיעוצבו ויפורטו כחלק מהבקשה להיתר הבניה, ויבנו מראש בכל הבניין. בכל מקרה, לא תקורנה פרגולות במשטחים רציפים אטומים או שקופים.

עיצוב אדריכלי	6.2
חומרי גמר חזיתות הבניינים יצופו בחומר עמיד כגון: אבן טבעית, ויהיו אחידות בכל מבן באישור מהנדס העיר ומהנדס הועדה. צנרת פרטית לבתים כל צנרת בבנין (כגון: צנרת ביוב, אוורור, מיזוג, מים, ניקוז, מי גשם, חשמל, טלפון, כבלים, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ. מתקנים לאיסוף אשפה א. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מהנדס העיר. ב. חדרי האשפה ימוקמו במגרשי הבניה בלבד בתוך הבניינים, למעט באזור למגורים א', בהם יתאפשר מיקום ביתן אשפה חיצוני הצמוד לגדר, שלא ייכלל במניין שטחי השירות, וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. תתוכנן דרך גישה לפינוי האשפה. הכל בתיאום עם אגף ההנדסה של העירייה. ג. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבנייה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של העירייה. ד. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, חזיתות הרחובות והשצ"פים הסמוכים. ה. חדר האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר זהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב ועפ"י הנחיות מהנדס העיר. ו. מבנה חדר האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. תכנון חדר האשפה יבוצע כך שיאפשר מיקום מיכלי איסוף לסוגי הפסולת השונים, תוך התייחסות להפרדה במקום. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם מהנדס העיר ע"פ שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. מבני עזר, מיכלים לגז ומתקני תשתית א. המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה ומשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח, או באופן אחר מקובל ומאושר ע"י מהנדס העיר. ב. מיכלים או בלונים של גז יהיו תת קרקעיים וישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש, ויותקנו על פי דרישות הרשויות.	

חניה	6.3
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) התקפות במועד הוצאת ההיתר. החניות יהיו עיליות ותת קרקעיות. חניה תת קרקעית תתוכנן בתחום קווי הבניין התת קרקעיים ולא בתחום קווי הבניין הקדמיים, וברוח נספח התנועה. הכל בתיאום עם הוועדה המקומית. א. פירוט תקן חניה: 1. אזורי מגורים: תקן החניה יהיה ע"פ התקן המחייב בעת הגשת ההיתר ולא פחות מ 1.75 חניות ליח"ד. כל החניה תתוכנן בתחום המגרש. 2. אזור לדיור מיוחד: תקן החניה יהיה ע"פ התקן המחייב בעת הגשת ההיתר. כל החניה	

6.3

חניה

תתוכנן בתחום המגרש כולל חניה תפעולית. במידה ויבנו במגרש זה מגורים ב', התקן יהיה בהתאם לרשום לעיל, לאזורי מגורים.

ב. נטיעות לאורך דרכים ובחניות :

1. בחניה על קרקעית, בנתיבי החניה לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים : 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") גינות אחת להפרדה. בכל ערוגות הגינות ינטע לפחות עץ

בכיר

אחד.

2. בחניות מרוכזות יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים הן להצללה והן לריכוך המשטח.

ג. מערכת הסדרי התנועה והחניה תתוכנן בהתאם לנספח התנועה ועפ"י הוראות תכנית זו

במסגרת

תכנית הפיתוח ותכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

ד. שינויים בנספח התנועה יאושרו ע"י מהנדס העיר לעניין כניסות לחניונים ושינויים קלים

אחרים ולא

יהיו שינויים לתכנית המפורטת.

6.4

ניהול מי נגר

הרכב הקרקע בתחום התכנית אינו מאפשר חילחול, והחדרת מים אף תזיק משמעותית. לפיכך מי הנגר

ינוטבו למערכת ניקוז המים, ולא לחלחול טבעי בתחום המגרשים.

א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ירוק פתוח. לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי או מערכת ניקוז תת קרקעית בין מגרש אחד למשנהו. מי הנגר העילי מהשכונה

ומהדרכים ינוקזו דרך תעלה 52 המערכת תהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל

הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באשור מחלקות התשתיות בעירייה.

ג. תכניות מקצועיות לנושא ניתוב מי נגר עילי ולחסכון במים, יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף.

ד. התכניות המקצועיות, לנושא ניתוב מי נגר עילי ולחסכון במים, יוגשו כחלק אינטגרלי מן

הבקשה להיתר בניה. יישום תכניות אלו, יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע, ותנאי

לקבלת היתר איכלוס.

ה. תכניות מפורטות למתקני הכניסה של מערכות הניקוז בשכונת אפק לאפיק נחל נעמן המוסט

תוגשנה לאישור רשות הניקוז.

6.5

תשתיות

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד

הבריאות

ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לנספח התשתיות.

ניקוז :

6.5

תשתיות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית ובהתאם לנספח הניקוז

והדו"ח ההידרולוגי.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובהתאם לנספח התשתיות.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

חשמל

חשמל:

(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

(2) 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:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל

הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.

י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

(3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי



6.6	חשמל
	חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. (4) תאורה : מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק. (5) תחנות טרנספורמציה : לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט.

6.7	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



6.8	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; 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 על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 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. ו. תחומי העתיקות מסומנים בתשריט.



6.9	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	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.

6.11	מעליות
	תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות

מעליות	6.11
. התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970	
תקשורת	6.12
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
איכות הסביבה	6.13
1. לשיקול מהנדס הוועדה המקומית בדבר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכ"ס בין היתר, בנושאים הבאים לצורך קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים: א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לאיגוד ערים לאיכ"ס, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, והצללה אפשרית ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לאיגוד ערים לאיכ"ס, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה. ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין לאיגוד ערים לאיכ"ס. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור). דרישות איגוד ערים לאיכ"ס יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ד. הגשת דו"ח לקרינת שדה מגנטי מתחנות טרנספורמציה ומתקני חשמל לאיגוד ערים לאיכות סביבה. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. 1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 3. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 5. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 4. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 1. על כל חלונות הדירות במבנים הנמצאים בשתי השורות הראשונות משמורת הטבע (מזרחיים ביותר)	

6.13 איכות הסביבה	
תחוייב התקנת רשתות נגד יתושים.	

6.14 בניה ירוקה	
תכניות הבינוי והיתרי הבנייה יתוכננו על פי עקרונות הבניה כמפורט בנספח המצורף.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

--	--

