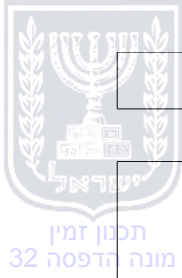


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0945691

התחדשות עירונית במתחם הצפירה ותוספת יח"ד בשכונת עומרים פח"כ



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/07/2022

לאשר את התוכנית

26/06/2023



תאריך 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

מתחם הצפירה - הדקלים ממוקם כ-600 מ' דרומית ממרכז המושבה פרדס חנה-כרכור, ובסמוך לדרכי הגישה הראשיות לפרדס חנה (דרך הנדיב ודרך פיק"א המובילות לכביש 65- מחלף חנה). שטח המתחם 4.313 דונם, והוא כולל 3 בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות ו-36 יח"ד, שנבנו בשנות ה-60. מכח תכנית זו מוצע פינוי בינוי למתחם, הכולל הריסת המבנים הקיימים ובינוי 4 מבני מגורים חדשים שיכללו 80 יח"ד.

בנוסף מוצעות 70 יח"ד בשכונת עומרים (מתחמים 2,3,4) כקרקע משלימה למימוש פרויקט פינוי בינוי. היתרונות בביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם הצפירה נובעים מהסיבות הבאות-

1. מבני המגורים במצב ירוד ורווחת דיור נמוכה.
2. מיקום נגיש ומרכזי בסמוך לכניסות וליציאות מהמושבה, ובמרחק הליכה קצרה ממרכז המושבה.
3. קיום מוסדות ציבור רבים במתחם ובסביבה.
4. ביצוע הפרויקט יביא לניצול יעיל יותר של הקרקע, תוך שיפור משמעותי של רווחת הדיירים והאיכויות הסביבתיות.

מבני המגורים הקיימים הפונים לרח' הצפירה מוצעים להריסה ובמקומם יבנו מבנים חדשים בתמהיל משתנה שיספקו דיור חלופי לתושבים.

עקרונות התכנון-

1. יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי, בתמהיל דיור מגוון שיתן מענה לתושבים הותיקים ולתושבים חדשים בהיקף של 80 יח"ד במתחם הצפירה ו 70 יח"ד במתחם עומרים.
2. בניה בגובה משתנה בשילוב חניה תת קרקעית, שיכלול 4 מבנים בני 6 קומות (בסה"כ 80 יח"ד) הפונים לרחוב הצפירה.
3. תוספת 70 יח"ד וקומה למבנים במתחמים 2,3,4 במתחם עומרים כקרקע משלימה למיזם פינוי בינוי.



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 ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית במתחם הצפירה ותוספת יח"ד בשכונת עומרים פח"כ

מספר התכנית 308-0945691

1.2 שטח התכנית 37.073 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
198165	קואורדינאטה X
708310	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חלקות 383-386 וחלק מחלקה 387, גוש 10105, במפגש רח' הדקלים ורח' הצפירה.
וחלקות 160-161 בשכונת עומרים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הצפירה	פרדס חנה-כרכור

שכונה מרכז המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
387	383-386	חלק	מוסדר	10105
	158-161, 164-165, 186	חלק	מוסדר	10106

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966		560	1324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1
30/09/1980		96	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 209 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 209
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
07/12/2016		1325	7394	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 308-0093914. הוראות תכנית 308-0093914 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	308-0093914
16/08/2020		8062	9042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 308-0783423 ממשיכות לחול.	שינוי	308-0783423
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1123 / א. הוראות תכנית ש/ 1123 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1123 / א



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				יניב טלמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יניב טלמון		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	27/07/2022	יניב טלמון	14: 30 27/07/2022	נספח בינוי - מתחם הצפירה	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	03/06/2021	זוהר אלטמן	14: 18 20/06/2021	נספח בינוי - מתחמים 2,3,4 - שכונת עומרים	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		30	17/02/2022	רענן הלר	12: 24 22/02/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	17/02/2022	רענן הלר	12: 23 22/02/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	17	17/02/2022	רענן הלר	12: 26 22/02/2022	נספח לאיזון והקצאה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			08/06/2021	נופר הברמן	11: 05 20/06/2021	פרוגרמה למתחם הצפירה וקרקע משלימה בשכונת עומרים	לא
נספח חברתי	מנחה	1: 100	1	14/06/2021	נופר הברמן	11: 06 20/06/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	18	19/07/2022	יורם וגשל	14: 05 19/07/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	31/05/2021	אחלאם יעקוב	17: 00 21/06/2021	נספח תנועה - מתחם 2 - עומרים	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	31/05/2021	אחלאם יעקוב	17: 02 21/06/2021	נספח תנועה - מתחם 3 -עומרים	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	31/05/2021	אחלאם יעקוב	17: 05 21/06/2021	נספח תנועה - מתחם 4 - עומרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/07/2022	אחלאם יעקוב	14: 28 27/07/2022	נספח תנועה - מתחם הצפירה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/01/2021	יניב טלמון	13: 34 28/01/2021	תשריט מצב מאושר - מתחם הצפירה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/07/2022	יניב טלמון	14: 42 18/07/2022	תשריט מצב מאושר - שכונת עומרים	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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 מקומית פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933		
	פרטי			שי חי יזמות והשקעות בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	050-3596966		idan@shayh ai.co.il

1.8.2 יזם

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	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon @gmail.com
	אדריכל	זוהר אלטמן	11448680		טירת כרמל	הסדנא		04-8882408		architecture.a ltman@gmail .com
	יועץ	נופר הברמן		ויאפלן	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6568485		nofar@viapla n.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	רענן הלר	473	הלר-אביזמר שמאות וייעוץ במקרקעין	חדרה	הלל יפה		04-6344020		office@rhshamaut.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים) (2				yoram.vagshal@gmail.com
	יועץ	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(3)				ahlam.yakub@gmail.com
	מודד	עלי כבהא	1097		פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 303.

(2) כתובת : הראשונים 3.

(3) כתובת : ת.ד 699.



משרד
תכנון ופיקוח
32 הדפסה



משרד
תכנון ופיקוח
32 הדפסה

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

פינוי בינוי של מתחם הצפירה וניוד חלק מיח"ד אל מתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים, כקרקע משלימה למתחם הצפירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב', דרך ושביל להולכי רגל לאזור מגורים ג'.

2. שינוי יעוד ממגורים ב' לש.צ.פ.

3. קביעת בניינים להריסה.

4. קביעת זכויות בניה למגורים בהיקף של 150 יח"ד, מהם 80 יח"ד במתחם הצפירה ו 70 יח"ד במתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים, ותוספת שטחי שירות.

5. קביעת קוי בנין קדמי וצידי.

6. קביעת שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת עבור מרתף חניה תת קרקעית.

7. תוספת קומה לבינוי מאושר במתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים.

8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל מרחוב הצפירה לחלקה 311.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	808 ,312 - 307 ,304 - 301 ,100
דרך מוצעת	300
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100
גבול מתחם	דרך מוצעת	300
גבול מתחם	מגורים ג'	808 ,312 - 307 ,304 - 301 ,100
גבול מתחם	שביל	200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	300
הנחיות מיוחדות	שביל	200
זיקת הנאה	מגורים ג'	808
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	100
חזית מסחרית	מגורים ג'	311 ,309 ,304 - 301
מבנה להריסה	מגורים ג'	304 ,100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.81	298.2	דרך מאושרת
10.23	3,779	מגורים א
87.62	32,360.01	מגורים ג'
1.34	493.71	שביל
100	36,930.92	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.67	249.91	דרך מוצעת
99.09	36,737.01	מגורים ג'
0.23	86.45	שביל
100	37,073.37	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מתחם הצפירה:</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. גני ילדים ופעוטונים.</p> <p>מתחמים בשכונת עומרים:</p> <p>א. דירות מגורים בבניינים משותפים.</p> <p>ב. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון לובי, מעודון דיירים, מעלית, חדר אופניים, מחסנים וכו'.</p> <p>ג. jחניה.</p> <p>ד. שטחי גינון משותפים ו/או בדירות גן.</p> <p>ה. מסחר בחזית ראשית לכביש מס' 1 בתאי שטח 309, 302, 301, 303, 304, 311 אשר במתחמים 2 ו-3 וכמפורט בטבלה 5.</p> <p>ו. גני ילדים פעוטונים, בקומת קרקע במתחם 4 ועפ"י המפורט בטבלה 5.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי במתחם הצפירה: מיקום גני ילדים ופעוטונים יהיה בסמיכות למבני הציבור המאושרים.</p> <p>ב. הוראות בינוי למתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים:</p> <p>1. קווי הבניין ע"פי התשריט וע"פי טבלת הזכויות, בכל מקרה של סתירה בין שני המסמכים, יקבע הסימון בתשריט. קו בניין קדמי לחדר מדרגות יהיה 0.3 מ' ולגגון כניסה יהיה 0.</p> <p>2. 26% מיחידות הדיור בכל תא שטח שבייעוד זה יהיו דירות קטנות עד גודל 75 מ"ר עיקרי ובתוספת מרפסות.</p> <p>3. במגרשים אלו החניה תהא תת או על קרקעית.</p> <p>4. יוקצו שטחים ירוקים פתוחים ומגוננים לטובת דיירי המבנה בשטח כולל של 1 דונם לפחות, בכל מתחם.</p> <p>5. לשיקול ובסמכות הוועדה המקומית לפסול שימושים שעלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ואשר עלולים לפגוע באיכות ופרטיות במגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן הרישוי לעסק.</p> <p>6. לא יותרו מחסנים פנים דירתיים ומחסנים הצמודים לדירות, פרט למתחם מס' 1.</p> <p>7. בשטח למבני ציבור במתחם 4, המעטפת תתאם את הוראות משרד החינוך לתכנון מבני ציבור.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. זיקת הנאה במתחם הצפירה: זיקת הנאה תהיה ברוחב 3 מ', ותשמש למעבר הולכי רגל לחלקה 311, ותהיה פנויה מכל בינוי.</p> <p>ב. זיקת הנאה במתחם 4 בשכונת עומרים:</p> <p>זיקת הנאה תשמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר לכלי רכב, מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן. ותהיה פנויה מכל בינוי.</p>
4.2	<p>דרך מוצעת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל.</p>

4.2	דרך מוצעת
	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
א	הנחיות מיוחדות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות יפותח לטובת חניות מגוננות, שטחי חלחול וגינון. 2. בתחום הרחבת הדרך תתאפשר כניסות לחניות העיליות במתחם.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעבר הולכי רגל ואופניים. 2. נטיעות וגינון. 3. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
) 1120 (10)	(9)	3 (8)	3 (7)	2 (6)	6 (5)		80 (4)	50 (3)	8626		3040 (2)	7860 (1)	4313		100	מגורים ג'	מגורים ג'	
) 3350 (20)	(19)			2 (18)	17 (17)	16 (16)	172 (15)		4321.42 (14)	13 (13)	6648) (12)	16923.63 (11)		מתחם 2	- 303 311, 304 312 -	מגורים ג'	מגורים ג'	
) 3350 (20)	5 (24)			2 (18)	17 (17)	16 (16)	172 (15)		4500.36 (23)	13 (13)	6648) (22)	16922.93 (21)		מתחם 3	- 301 309, 302 310 -	מגורים ג'	מגורים ג'	
) 4545 (31)	(30)			2 (29)	8	32.5	232 (28)		6970.57 (27)	13 (13)	7476) (26)	20297.64 (25)		מתחם 4	- 307 308	מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

- יותר מרתפי חניה עד גבול המגרש בקו בנין 0.
- יותר חדר יציאה אל גג מערכות מעבר לגובה הקומה האחרונה יותרו מעקות ומערכות בגובה עד 3 מ'.
- השטח המוצע הנדרש למרפסות במתחמים 2-4, נוצר בעקבות קירוי קומת הפנטהאוז, לטובת תוספת קומה למבנים.
- יותר לנייד שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם 260 מ"ר לשימוש גני ילדים/פעוטונים. בנוסף לשטחים העיקריים יוקצו לכיתות הגן שטחי חצר/מרפסת.
- כולל מ"דים.
1. לא כולל מרפסות וקולנדודת. 2. יישמר בסיס לשורשים של העצים לשימור בהתאם להנחיות אגרונום.
- מתוך 80 יח"ד מתוכננות 44 יח"ד חדשות בנוסף ל 36 יח"ד תמורה. התכנית תכלול 20% יח"ד קטנות שיחושבו מיח"ד החדשות בלבד.
- 5 קומות מגורים + קומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32






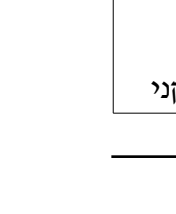
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

- (6) יישמר בסיס לשורשים של העצים לשימור בהתאם להנחיות אגרונום.
- (7) קו בניין צידי לרח' הצפירה: קו הבניין יהיה 3 מ' מגבול התכנית ו 0 מ' לשביל המוצע.
- (8) קו בניין צידי לרח' הדקלים.
- (9) עפ"י תשריט.
- (10) 1. ממוצע 14 מ"ר לדירה 2. יותר ניווד שטחי מרפסות בין יח"ד וקומות.
- (11) 15011.4 מ"ר שטח מאושר עפ"י תכנית 308-0783423, מתוכם 660 מ"ר עבור מסחר בחזית הראשית לדרך מס' 1 ובתאי שטח 303,304, 311 בלבד + 1472.23 מ"ר שטח עיקרי מוצע.
- (12) 150 מ"ר מתוך שטח זה עבור שרות מסחר.
- (13) תותר העברת שטחי בנייה עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (14) 3550 מ"ר שטח מאושר + 771.42 מ"ר שטח מוצע.
- (15) 154 יח"ד מאושרות + 18 יח"ד מוצעות.
- (16) 1. המבנים לכיוון רחוב מס' 1 יהיו בגובה עד 28.85 מ'. 2. המבנים לכיוון רחוב מס' 7 יהיו בגובה עד 34.80 מ'.
- (17) 1. מס' קומות למבנים הפונים לרח' מס' 1 (רוטשילד) יהיה 7 קומות. 2. מס' קומות למבנים הפונים לרח' מס' 7 יהיה 10 קומות.
- (18) יותר מסחר בקומה 1- במבנים הפונים לרח' מס' 1.
- (19) 1. עפ"י תשריט 2. יותר קו בניין 4 מ' למסחר 3. קומות המגורים יהיו בניסגה של 1 מ' מעל קומות המסחר.
- (20) 1640 מ"ר שטח מאושר עפ"י תכנית 308-0783423 + 1710 מ"ר שטח מוצע.
- (21) 15017.4 מ"ר שטח מאושר עפ"י תכנית 308-0783423, מתוכם 660 מ"ר עבור מסחר בחזית הראשית לדרך מס' 1 ובתאי שטח 302,303,309 בלבד + 1905.53 מ"ר שטח עיקרי מוצע.
- (22) 150 מ"ר מתוך שטח זה עבור שרות מסחר.
- (23) 3773.2 מ"ר שטח מאושר + 727.16 מ"ר שטח מוצע.
- (24) 1. יותר קו בניין 4 מ' למסחר 2. קומות המגורים יהיו בניסגה של 1 מ' מעל קומות המסחר.
- (25) 17235.4 מ"ר שטח מאושר, מתוכם 210 מ"ר עבור מבנה ציבור + 3062.24 מ"ר שטח עיקרי מוצע.
- (26) 20 מ"ר מתוך שטח זה עבור מבנה ציבור.
- (27) 5800 מ"ר שטח מאושר + 1170.57 מ"ר שטח מוצע.
- (28) 198 יח"ד מאושרות + 34 יח"ד מוצעות.
- (29) 1. תותר קומת מגורים נוספת במפלס (-1) מכיוון שהמתחם בעל קרקע משופעת 2. יותרו פעוטונים בקומה 1-.
- (30) 1. עפ"י תשריט. 2. קו הבניין למרפסות, קירות פיתוח, מתקנים טכניים ומסתורי כביסה, ניתן להגיע לקו אפס לשביל.
- (31) 1. 2815 מ"ר שטח מאושר עפ"י תכנית 308-0783423 + 1730 מ"ר שטח מוצע.
2. יותר לנייד שטח בהיקף של 360 מ"ר מהמרפסות לשטחים העיקריים.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.1 עתיקות</p> <p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>הנחיות למתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים : לפחות 45% מהחניה תהיה תת קרקעית (אחוז ממוצע למתחמים 3,2,4 יחד) .</p> <p>1. מקומות חניה למגורים, למסחר ולמשרדים יהיו בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים נותני צל כל 4 חניות, ברצועת שתילה ברוחב 1 מטר לפחות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה.</p> <p>3. בנייני דירות יכללו שטח בתוך המבנה או מחוצה לו למתקני חניה לאופניים בכמות שלא תפחת מחניית אופניים אחת לכל יחידת דיור בבניין.</p> <p>4. ניתן יהיה לדון בבקשות להיתרי בניה בכל שלב בתכנית זו, ולא תחשב כסטייה ניכרת אי עמידה בתנאי הבה"ת.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף ביום מסירת המידה להיתר.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>הנחיות למתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים :</p> <p>1. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכיווני השמש ובשונות הרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.</p> <p>2. בהיתר הבניה ייקבעו האלמנטים של הבניה הירוקה, וע"פ המדיניות התקפה באותה עת.</p> <p>3. תינתן העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים וחומרי בנייה שיצרום חסכוני.</p> <p>4. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.</p> <p>5. התכנית תציע פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה כגון ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, שילוב מתקנים סולאריים בגגות בתים התקנת מערכות יעילות למיזוג והסקה.</p> <p>6. תכנית הבינוי תציע שימוש בצמחיה נטיעת צמחי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים.</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>הנחיות למתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים :</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>4. מתן היתר בניה למבנים בהם יש מסחר ו/או משרדים מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני</p>	<p>6.5</p>

איכות הסביבה	6.5
<p>שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכניות העבודה.</p> <p>5. מבני המגורים, הציבור והמגרשים יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור, מבחינת איסוף ופינוי ומרכזי פסולת שכונתיים.</p> <p>6. 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.</p>	
חשמל	6.6
<p>תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</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</p>	



<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
	<p>החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר 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 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>6.7</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>
	<p>תחום האיחוד והחלוקה יהיה מתחם הצפירה בלבד, בהתאם לתשריט ולטבלאות האיזון וההקצאה של תכנית זו.</p>
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>יותקנו בתחומי שטח המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
<p>6.9</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית במתחם הצפירה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>1. כל העצים שלא סומנו לעקירה, שמירה או העתקה בתשריט של תכנית זו, הסטטוס שלהם ייבדק וייקבע במסגרת הליך הרישוי, ותיבחן האפשרות לצמצום קווי הבינוי של המרתף לצורך שימורם של עצים נוספים.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית הגידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת במקרים בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p>6.10</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>הנחיות למתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים:</p> <p>1. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, מצללות, ריצוף, ריהוט, מרכזי איסוף פסולת שכונתיים, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. הוראות לשימור אדמת חישוף: בשלש פיתוח המגרש יאותר שטח לשימור אדמת חישוף, אדמה זו תשמר, ובמידה והיא ראויה, לשימוש חוזר באתר.</p> <p>3. תמיכות:</p> <p>א. תמיכה בין מגרשים גובלים, בין מגרשים לכבישים ובין מגרשים לשצ"פים לא תעלה על גובה 1.5 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 5.1 מ' לפחות.</p> <p>ב. במקרים של תמיכה ע"י מסלעה או מדרון עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים מקומיים.</p> <p>4. ביצוע שטחי ציבור פתוחים: כחלק מאישור תכנית הבינוי שתיערך לכל השכונה טרם מתן היתרים, תקבע הוועדה המקומית שלבי ביצוע שיבטיחו את פיתוחם של השצ"פים בד בבד עם מימוש הבניה למגורים.</p> <p>5. תוספת יח"ד המוצעות בתכנית זו תהיה בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות לצורך תוספת יח"ד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה במתחם הצפירה, יהיה הצגת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית שתכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיצוי של מלוא יח"ד וזכויות הבניה. 2. הוראות בנושא חלחול ושימור עצים כולל אישור סקר עצים. 3. שימור אופטימלי של עצים קיימים בגבולות המגרש. <p>ב. תנאים למתן היתר בניה במתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת הקשר בין פיתוח מתחם עומרים לפתוח מתחם הצפירה. 2. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל המגרשים שלגביהם מוגשת בקשה להיתר בניה אשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים וגם את הדרכים הסמוכים למתחמים. תכנית הבינוי לכל מגרש תתייחס למלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. 3. תכנית הבינוי תכלול גם תכנית פיתוח שתקבע את מפלסי הבתים והתשתיות, ומפלסי הכניסות למגרשים. 4. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית משותפת של מפלסים ופיתוח התשתיות שתקבע את מפלסי הדרכים והתשתיות, ומפלסי הכניסות למגרשים. 5. איכות סביבה: תנאי למתן היתר בניה יהא עמידה בתנאים המפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, שנקבעו ע"י היחידה הסביבתית. 6. חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי חשמל עיליים ותת קרקעיים לרבות הנחיות בנושא מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים תת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 7. כבאות: תנאי למתן היתר בניה יהא תאום הבקשה עם רשות הכבאות. 8. פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 9. פיתוח סביבתי: תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הוועדה המקומית. 10. פיתוח תשתיות: תנאי למתן היתר בניה יהא העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום על בעל התשתית. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע 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 שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 11. חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה יהא קבלת מסמך אישור לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 	
<p style="text-align: center;">תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>הנחיות למתחמים 2,3,4 בשכונת עומרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לטופס 4 יהיה רישום בפועל של התשריט לצרכי רישום (שאישורו נדרש כתנאי להיתר בניה) או הבטחת רישומו. 2. תנאי לטופס 4 יהיה חיבור בפועל של המגרשים למערכת ביוב עירונית המחוברת באמצעות מאסף למט"ש עירון המשודרג. 3. חיבור המגרשים למערכת המים העירונית. 	<p style="text-align: center;">6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תשתיות	6.13
<p>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 לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים: אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. פסולת: פסולת - הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 / 4.</p> <p>פתרונות אשפה ומחזור פסולת יאושרו מול מחלקת איכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>ד. גז טבעי:</p> <p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל(למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה ראשון למגרשי הבינוי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	
הריסות ופינויים	6.14
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
ל"ר.	