

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1001429

מגרשים 1001-1002 בשער הרקפות, קריית ביאליק - תוספת שטחים ויח"ד

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2022

לאשר את התוכנית

23/10/2022

י"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

התכנית חלה על מגרשים 1001-1002 בגודל של כ-6 דונם בשכונת שער הרקפות בקריית ביאליק. בתאי השטח מאושר מבני מגורים בני 22 קומות מעל קומות חניה תת קרקעית, סה"כ 174 יח"ד.
לתכנית האמורה קדמה תכנית בסמכות מקומית (352-0414656) התוכנית הוסיפה למגרשים 1001-1002 5 קומות, שינתה קווי בניין, ניווד שטחים ממגרשים נוספים למגרשים 1001-1002, תוספת קומה שלישית לתת-הקרקע ותוספת 29 יחידות דיור לכל תא שטח.
התכנית שבנידון מציעה להוסיף לתאי השטח 500 מ"ר שטח עיקרי לכל מגרש ותוספת של 23 יח"ד לשני המגרשים יחדיו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 1001-1002 בשער הרקפות, קריית ביאליק -
תוספת שטחים ויח"ד

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
352-1001429

שטח התכנית
1.2
6.063 דונם

סוג התכנית
1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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	קריית
קואורדינאטה X	209975
קואורדינאטה Y	749183

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 1001-1002 בסמוך לשכונת גבעת הרקפות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קריית ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שער הרקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10236	מוסדר	חלק	202-203	

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

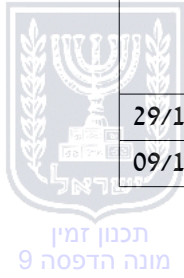
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	תאריך
352-0414656	החלפה		7973	2258		29/10/2018
352-0121012	החלפה		7163	1739		09/12/2015



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				דינה אמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דינה אמר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/09/2022	דינה אמר	16: 48 21/09/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	18/05/2022	זאב לדן	11: 19 18/05/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/05/2022	דינה אמר	11: 21 18/05/2022	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
חברה	פרטי			יובל אלון	קרית ביאליק	חרושת	4	04-8744234	04-8744549	oshri@yuvalalon.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	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190	04-8371269	Curiel@inter.net.il
מודד	מודד	ויסאם דחבור	1127	ויסאם דחבור משרד הנדסה ומדידות	מעיליא	(1)	1	04-9572687	04-9572687	wisam181@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	זאב לדן	114139	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8559111	04-8559100	

(1) כתובת: ברחוב בית הספר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שטח ויחידות דיור למגרשים 1001-1002 בשכונת שער הרקפות בקריית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 500 מ"ר עיקרי לכל מגרש

2. תוספת 23 יח"ד לשני תאי השטח, 12 יח"ד ל- 1001 ו- 11 יח"ד ל- 1002.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	הנחיות מיוחדות
מגורים ד'	1002, 1001			1002, 1001	
				1002, 1001	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים ד'	6,062.63	100	מגורים ד'	6,062.63	100
סה"כ	6,062.63	100	סה"כ	6,062.63	100

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים ד'	6,062.63	100	מגורים ד'	6,062.63	100
סה"כ	6,062.63	100	סה"כ	6,062.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. מספר מבנים : ימוקם בנין אחד בכל תא שטח בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט. לשני תאי השטח יהיה חניון משותף וחדר טרנספורמציה. בדרכי הגישה המשותפים תירשם זיקת הנאה לטובת הדיירים בשני תאי השטח. 2. דירות קטנות : א. בתא שטח 1001 יהיו 19 דירות קטנות ובתא שטח 1002 יהיו 17 דירות קטנות בגודל של עד 68 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת. 3. דירות גן : תותר הקמת דירות גן הגובלות בדרכים ראשיות. 4. דירות גג : קו מתווה דירות הגג יסוג מחזיתות קומות הבנין הטיפוסיות. בשטח המרפסת הנוצרת ע"י הנסיגה תותר הקמת פרגולות. 5. שטח גג מעל החניה בכל תאי השטח אשר אינו מיועד לבניה או חניה יוכשר לטובת גיכון בערוגות מוגבהות ע"י מילוי באדמה גננית. גובה מינימלי לכיס שתילה לעצים יהיה 1.00 מטר ע"מ לאפשר שתילה. 6. הנחיות מיוחדות : תאי שטח 1001 ו-1002 סומנו עם הנחיות מיוחדות. ההנחיות המיוחדות מתייחסות לחניון (במפלס קומת הכניסה ובתת הקרקע). החניון יתוכנן כיחידה תפקודית אחת עם כניסות שישרתו את שני תאי השטח. בכל הכניסות והמסעות הפנימיות של החניון תירשם זיקת הנאה לטובת כלל הדיירים בשני תאי השטח. יותר כי מיקום חניה לתא שטח אחד יהיה בתחום תא השטח הגובל. יותר כי התשתיות (חדר הטרנספורמציה, מיכלי מים, חדרי משאבות, גנרטור וכדומה), ימוקמו בהתאם לדרישות הטכניות וישרתו את שני הבניינים. היתר בניה לחניון בשלמותו יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר הראשון שיוצא לתא שטח 1001 או 1002.

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
מגורים ד'	מגורים	1001	2639.71	10032.5	3625	(1) 2000	15657.5	593.15	40	99	78	22	3	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	חניון	- 1001 1002	6062.62			) 12000 (1	) 12000 (1	198					3	(2)	(2)	(2)
מגורים ד'	מגורים	1002	3422.91	10032.5	3625	(1) 2000	15657.5	457.43	40	98	78	22	3	(2)	(2)	(2)



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	1001	מגורים	מגורים ד'
(2)	1001 - 1002	חניון	מגורים ד'
(2)	1002	מגורים	מגורים ד'

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:

- השטח העיקרי כולל שטח מרפסות (לתא שטח 1001 - שטח עיקרי למרפסות מקורות 1023 מ"ר, לתא שטח 1002 - שטח עיקרי למרפסות מקורות 981 מ"ר) .
- שטח שרות מתחת לכניסה קובעת בתאי שטח 1001 ו-1002 (מגורים ד') לא כולל שטחי שירות עבור חניון ומבני תשתית המפורטים בטבלת הזכויות בשורה נפרדת.
- תכנית - היטל המבנה העילי.
- דירות קטנות : ב-1001 - 19 דירות קטנות, ב-1002 - 17 דירות קטנות, בגודל של עד 68 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח השירות התת קרקעי יכלול: ו/או חניות, מחסנים, מתקנים טכניים ושטחים משותפים בלבד..
- (2) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. החניות הפרטיות תהינה בתחום המגרשים ובתקן שלא יופחת משתי חניות לדירה בנוסף לחניות הנכים הנדרשות ע"פ התקן. יותר כי מיקום חניה לתא שטח אחד יהיה בתחום תא השטח הגובל בהתאם להוראות המיוחדות.
- ב. מסעות כניסה וגישה לתאי חניה יהיו משותפות למגרשים 1001 ו-1002 ותירשם בהם זיקת הנאה לטובת דיירי הבניינים.
- ג. מגרשי החניה יהיו מגרשים מגוננים בעצים ככל הניתן. בתאי שטח 1001 ו-1002 החניות במפלס הקרקע יהיו "חניות מטע". כלומר תחוייב שתילת עצים בערוגות לפחות בין כל 5 חניות עוקבות.
- ד. החניה הציבורית תהיה חלק ממערכת הדרכים הגובלות.

6.2**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה ו/או סלילה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ימוקם חדר טרנספורמציה בתא שטח המגורים 1002.
- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, למרחקים המפורטים להלן:
- סימון מתקן מהתיל הקיצוני/מציר הקו מהכבל/מהמתקן
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד - (כא"מ) - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.
- 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/המתקן.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל. מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.
- י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.

על אף האמור לעיל התאפשרה הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ-10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ'. מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה

חשמל	6.2
כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי בעניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על עליון יחולו הוראות תכנית המתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
ניהול מי נגר	6.3
1. מגורים: השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת קרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
פסולת בניין	6.4
א. פסולת הבניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ב. לא יאושר היתר בניה אלא לפני נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניה) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין כמשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. 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. 4. 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 הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יעברו עודפי המילוי לפרויקט אחר. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.	

פסולת בניין	6.4
הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם למנוע פיזור אבק ומטרדים שונים.	
פיקוד העורף	6.5
לא ינתן כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית המקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
- על תחום התכנית חלות הגבלות בניה המושתתות ע"י שדה התעופה חיפה (ע"ש א.מיכאלי) וע"י נתיבי התעבורה האווירית. - מתן היתר בניה או הרשאה כלשהי מכח תכנית זו מותנה באישור רשות התעופה האזרחית. - הקמת מתקני עזר הנדרשים לבנייה בתחומי התכנית מותנים באישור רשות התעופה האזרחית ובמילוי הוראות לסימון והארה.	
תנאים בהליך הרישוי	6.7
- תנאי להגשת בקשת היתר בניה לוועדה המקומית: - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך בקנ"מ 500:1 לכל שטח התכנית. התכנית תציג מיקום מבנים, חיבור לתשתיות, פתרונות חניה, פיתוח האתר ותתייחס למיצוי מלוא הפוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש. - אישור תשריט לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית. - זיקות המעבר בתאי השטח 1001-1002 יסומנו בנספח הבינוי שיוגש טרם הוצאת היתר הבנייה. - חזות המבנים: - החומרים והציפויים וצבע חזיתות מבני המגורים, חומרי הגמר שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית, של המבנה. - לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים. - תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין אחת בלבד לצרכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למינהם. - הקמת המתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים, וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר. - מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. יתוכננו בתוך גומחה בחזיתות צידיות ואחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה. - תותר הקמת פרגולות בחצרות הפרטיות, בשטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד. חומרי גמר הפרגולה יהיו קלים. הפרגולות תהיה זהות לכל מבנה.	

6.7

תנאים בהליך הרישוי

- ז. תותר התקנת פרגולה במרפסות גג ובמרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש את בניית הפרגולות יחד עם בנית המבנה/ים.
- ח. תותר הקמת שלוש קומות מרתף בתחום קו בניין תחתון כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע, עבור שימושי שרות. שטח המרתף יהיה חלק מהרכוש המשותף. יותרו בו מחסנים פרטיים, חניה, ושטחים אחרים לשימוש כל הדיירים.
3. היתרי הבניה בשטח התכנית יכללו התיחסות לפרגולות.
4. תכנית הפיתוח תכלול:
- א. גבהים סופיים, סימון כניסה, תוואי וחומרי גמר תומכים, גבהים וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מיסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף.
- ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרשים, הצנרת, גבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.
- ג. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר. התכנון יכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.
- ה. תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים ותהיה בהתאם להחלטת משרד מהנדס.
5. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 1001-1002 יהיה סימון בנספח הבינוי של זכות מעבר לצמיתות במסעות של החניונים לדיירי הבניינים בתאי שטח אלו, כולל כניסה לרכב שירות וחירום.

6.8

תשתיות

- כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה והתקשורת בכבלים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.
- א. מים
- אספקת המים תהיה מרשת מים העירונית.
- ב. ניקוז מי גשם
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון המהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. תאורה
- כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח לספורט ונופש ולשביל הולכי רגל יבוצעו בכבלים תת-קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.
- ד. אצירה והרחקת אשפה
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
- ה. קווי טלפון ותקשורת

6.8

תשתיות

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

ו. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.

ז. ביוב - מתן פתרונות לסילוק וטיהור מי שופכין יבוצע בהתאם להנחיות התאגיד. הביוב יחובר למערכת הביוב העירונית.

6.9

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) , יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות .
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות .
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב השינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה 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.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית