

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0887083

הקמת ביי"ס יסודי וחט"צ ברח' אושה, קריית ביאליק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קריית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2022

לאשר את התוכנית

12/06/2023



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

ביאליק דרום כוללת מערך שירותי ציבור עירוניים, כולל מנעד רחב של שירותים הנותנים מענה לצרכי הקהילה המקומית: שטחים ציבוריים פתוחים, מערכת חינוך על מוסדותיה, מוסדות תרבות וקהילה, מערך שירותי ספורט, מערך רפואה, שירותי דת ועוד.

העירייה מכינה תכנית אשר מטרתה הקמת ב"ס יסודי וחט"צ חדש, במקום ב"ס ביאליק המיועד להריסה, בשטח בריכת ביאליק הישנה והלא פעילה.

התכנית מציעה לייעד את שטח הבריכה הישנה כמגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור. התכנית כוללת שינוי ייעוד ממבני ציבור לשצ"פ בשטח מגרשי הספורט של ב"ס "ביאליק" הקיים.

ביה"ס המוצע בשטח התכנית יהיה עד 6 קומות ויכלול 2 כיתות חטיבה צעירה ו-24 כיתות בית ספר יסודי קהילתי ובנוסף יכיל שימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, רווחה וקהילה כחלק מפרוגרמת משרד החינוך לשילוב שימושים במבנה ציבור.

מבנה ביה"ס יהיה נגיש לאזור הן בתחבורה ציבורית והן בשבילי אופניים ומסלולי הליכה הסמוכים של טיילת גדורה. בתוך המגרש יינתן פתרון חניה ומפרץ עצירה להורדת והעלאת תלמידים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת ב"ס יסודי וחט"צ ברח' אושה, קריית ביאליק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0887083

1.2 שטח התכנית 15.643 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 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

קריית	מרחב תכנון מקומי
208093	קואורדינאטה X
747295	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם הממוקם ברחוב אושה וגובל ברחובות יגור והקישון ממערב, ונחל הגדורה ממזרח. וכן מתחם נוסף בפינת הרחובות ויצמן ואושה המשמש כיום למגרשי ספורט.

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

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ביאליק	אושה	2	

שכונה ביאליק דרום

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11561	מוסדר	חלק	65	
11590	מוסדר	חלק	25	211

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
ק/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	1299	2206		25/08/1966
ק/ 305	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 305 ממשיכות לחול.	3494	167		25/10/1987
ק/ 316 ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 316 ח ממשיכות לחול.	4921	4872		19/09/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח השתלבות	14: 34 24/05/2022	יעקב קום	24/05/2022	1	1: 2500	רקע	בינוי
לא		10: 56 01/05/2023	מיקי אוטמזגין	30/04/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	סקר שטף שדה מגנטי מעשי ותיאורטי	10: 05 03/04/2022	משה נצר	03/04/2022	13		מנחה	חשמל
לא		10: 07 03/04/2022	כהן רבקה	03/04/2022	14	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		15: 54 30/04/2023	כהן רבקה	30/04/2023	2	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	ניתוח מערך מבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים במתחם הדרומי	17: 08 12/05/2022	יעקב קום	12/05/2022	8	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		15: 44 26/02/2023	חנן מלכה	26/02/2023	1	1: 200	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 22 13/04/2023	צבי נוח	04/04/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 58 22/03/2022	יעקב קום	22/03/2022	1	1: 1000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ביאליק	קריית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820	04-8713271	galits@qbia lik.org.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	מיקי אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קריית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543		office@otma zgin- arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990	ד.ס. מדידות והנדסה	מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי	8	04-9573138		sdakwar10@ gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	office@zvi- naveh.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	משה נצר		משה נצר - הנדסת תאימות ובטיחות בע"מ	חיפה	שד הנדיב	9	04-8347816	04-8346724	netzerm@net vision.net.il
	יועץ תשתיות	כהן רבקה	23255940	רבקה כהן הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	החיטה	10		04-8414063	rivka@rkce.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 יעודי קרקע להקמת מתחם לבי"ס ספר יסודי וחטיבה צעירה ושצ"פ ברחוב אושה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 100, כמוצע בתשריט.
- שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ בתא שטח 200, כמוצע בתשריט.
- קביעת השימושים בכל תא שטח.
- קביעת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100

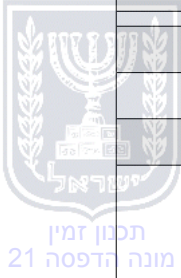
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,859.75	18.35
שטח ציבורי פתוח	12,723	81.65
סה"כ	15,582.75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	12,783.45	81.72
שטח ציבורי פתוח	2,859.75	18.28
סה"כ	15,643.2	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור לחינוך ולשימושים ציבוריים לצורכי תרבות, רווחה וקהילה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מספר בניינים</p> <p>יותרו מספר בניינים במגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-4 מ' או שיחוברו במסדרונות מקורים.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>1. יינקטו אמצעים להגנה בפני הצפות ע"י שימוש במפלסים, כאשר מפלס הפיתוח המינימלי יהיה +4.80.</p>
ב	<p><b>תנועה</b></p> <p>הגישה לכלי רכב לתא שטח 100 תהיה מרחוב אושה בלבד.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קו העזר המסומן בתשריט מצב מוצע הינו קו מגבלות בניה ופיתוח מציר קו מתח עליון שקיים ממזרח לשטח התכנית. בתחום המגבלות מקו המתח העליון כמסומן בתשריט לא תותר כל פעילות הכוללת שהיית אדם ממושכת.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינון ונטיעות, שטחים טבעיים.</p> <p>2. מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, ריהוט גן, פיתוח נופי.</p> <p>3. הצללות.</p> <p>4. שבילים ומעברים.</p> <p>5. תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תובטח נגישות מרבית להולכי רגל, רוכבי אופניים ולמוגבלים באמצעות שבילים המתחברים למערכת העירונית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (3) 6	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) (2) 22.8	תכסית (% מתא שטח) 50	אחוזי בניה כוללים (%) 225	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
1						5	(1) 20	10	190	12783	100	מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין לפי תשריט מוצע.

ב. לא ניתן לנייד שטחי בניה מתחת לפני הקרקע אל מעל לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בתת הקרקע בלבד.

(2) לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג.

(3) לא כולל מתקנים ו/או קומה טכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 לפחות ותכלול פרטים כגון: מפלסי הפיתוח, העמדת הבניינים וגובהם, הנגישות למגרש ובתוך המגרש, חניות, דרכי שרות ושבילים פנימיים, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, גדרות, קירות תומכים, שטחי גינון ופיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה התייחסות רשות ניקוז ונחלים קישון לתכנית ניקוז מפורטת, לרבות הצגת פתרונות לוויסות מי נגר מתחום התכנית</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>4. בשלב הרישוי תוגש תכנית ניקוז לשטח התכנית בה יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים / כחולים.</p> <p>5. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע סקר קרינה מעודכן.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.3 הריסות ופינויים</b></p> <p>תנאי להיתר בניה בתא שטח בו מסומנים מבנים להריסה, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.4 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:</p> <p>על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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>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>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 אוירי 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><b>6.5</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

חשמל	6.5
<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מ'                      ח. כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ' מ'                      ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל                      י. ארון רשת - 1 מ' מ'                      יא. שנאי על עמוד- 3 מ' 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 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 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 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>	
תשתיות	6.6
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.                      א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה מט"ש חיפה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	



תשתיות	6.6
<p>ו. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>שטח התכנית יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים. קומות תת קרקעיות:</p> <p>גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה 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>דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<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>א. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>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.</li> <li>3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> </ol>	



<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>

<b>6.9</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש התכנית תוך 10 שנים.

