

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0975649

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 121 גוש 12310, אור עקיבא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
יישובי הברון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/09/2022

לאשר את התוכנית

30/10/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/12/2021

להפקיד את התכנית לדוד

08/06/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 21 בגוש 12310 ממוקמת ברחוב הנשיא במרכז אור עקיבא. שטח החלקה כ-1 דונם. בתכנית המתאר של אור עקיבא מופיע שטח התכנית כשטח למגורים עם חזית מסחרית. צפיפות המגורים על פי תכנית המתאר היא 4 יח"ד לדונם (הגדלה מ 2 יח"ד לדונם עפ"י תכנית ש/385). רחוב הנשיא הינו ציר ראשי באור עקיבא בעל אופי עירוני-מסחרי. תכנית זו מציעה עירוב שימושים למסחר ומגורים בבינוי הכולל קומת מסחר ושתי קומות מגורים. הצפיפות המוצעת בתכנית היא 6 יח"ד לדונם. בחלקה קיימים שני מבנים, מבנה מגורים ישן המיועד להריסה ומבנה נוסף דרומי, שנבנה על פי היתר משנת 2011. בהיתר הבניה אושרה בניה למגורים בלבד על פי הזכויות והשימושים המותרים בתכניות מאושרות. בפועל קומת הקרקע משמשת למסחר וקומה א' משמשת כדירת מגורים. תכנית זו מסדירה את המצב הקיים ע"י שינוי ייעוד הקרקע למגורים ומסחר, והגדלת זכויות הבניה בהתאם למיקומה במרכז העיר אור עקיבא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 121 גוש 12310,
אור עקיבא

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
353-0975649

שטח התכנית
0.974 דונם

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
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	192750
קואורדינאטה Y	712650

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות הרב הרצוג ושדרות הנשיא ויצמן בשכונת נווה אלון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור עקיבא	הרב הרצוג	2	

שכונה נווה אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12310	מוסדר	חלק	121	

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 24



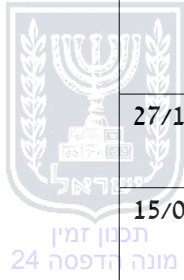
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
27/12/1979		662	2591	הוראות תכנית ג/ 928 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ג/ 928
15/03/1988		1345	3543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 383
25/10/1987		167	3494	הוראות תכנית ש/ 385 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/ 385
17/09/2001			5019	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 385/ ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 385/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 385/ ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 09 25/04/2022	אסנת אולצוור	25/04/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 42 17/05/2022	נזאר אבו עקל	16/05/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 09 09/05/2021	אסנת אולצוור	09/05/2021	1	1: 250	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	זקלין בן חמו			אור עקיבא	הרב הרצוג	2	052-2983416		shelly22bn@gmail.com
	פרטי	שמעון בן חמו			אור עקיבא	הרב הרצוג	2	052-2983416		shelly22bn@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זקלין בן חמו			אור עקיבא	הרב הרצוג	2	052-2983416		shelly22bn@gmail.com
פרטי	שמעון בן חמו			אור עקיבא	הרב הרצוג	2	052-2983416		shelly22bn@gmail.com

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
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	נואר אבו עקל	113376	3די מאפ	ערעה	(2)		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	א 27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 643.

(2) כתובת: ת.ד. 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 יחידות דיור וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי ייעוד הקרקע.
- (ב) תוספת יחידות דיור.
- (ג) תוספת זכויות בניה.
- (ד) קביעת הוראות בניה.
- (ה) הגדרת שמוש למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	974	100
סה"כ	974	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	974.23	100
סה"כ	974.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



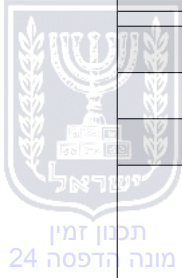
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	(א) הכניסה למגורים תופרד מאזור המסחר. (ב) לא יותרו פתחים בקו הבנין הצידי מזרחי (בגבול עם חלקה 122).



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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6	760 (1)	200	560	900	1	מגורים ומסחר			
						390	50	340	900	1	מגורים ומסחר			
(5) 4	(4) 0	(3) 5	(2) 0	3	12	6	50	1150	250	900	900	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה לנייד עוד 20% משטח המגורים לטובת שטח למסחר.
- (2) קו בנין דרומי - 0 בקומת הקרקע. 3 מ' בקומות עליונות 3 מ' בקומות העליונות לפי סימון קו בנין עילי בתשריט.
- (3) קו בנין צפוני לרח' הרצוג.
- (4) קו בנין מזרחי.
- (5) קו בנין מערבי לרח' ויצמן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>(א) איכות אוויר:</p> <p>(1) יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>(2) במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצרו זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ב) ריח: ינקטו האמצעים לכך שלא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>(ג) רעש: ינקטו האמצעים לכך שמפלסי הרעש יעמדו במגבלות המותרות בכפוף לכל דין.</p> <p>(ד) לבקשה תצורף חוות דעת סביבתית ו/או אקוסטית, שתתייחס לפתרונות הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים לשימושי מסחר ובכלל זה בנושאים כגון: האמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר, תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, מיקום המתקנים וטיפול בהם, התייחסות למערכות הסניטאריות, הטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי ריחות.</p> <p>(ה) תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</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>(1) קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>(2) קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>(5) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>(6) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>(7) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>(8) כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>(9) כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>(10) ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>(11) 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>6.3</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</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 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>ניהול מי נגר</p>
<p>(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) 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.</p> <p>(ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
<p>6.6</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן)</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>(ב) 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>(ג) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>(ד) תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	<p>6.7</p>
<p>פסולת בניין</p>	<p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, וכמפורט להלן:</p> <p>(1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>



פסולת בניין	6.7
<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(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.</p> <p>(ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(ג) חציבה ומילוי:</p> <p>(1) היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>(2) בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) עבודות שאינן טעונות היתר כמפורט יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>(א) תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם אשר תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. ניתן יהיה לאשר את תכנית הבינוי האמורה כחלק מבקשה להיתר בניה (ב) הבטחת ביצוע תשתיות:</p>	



תשתיות	6.9
<p>(א) הוראות כלליות:</p> <p>(1) כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>(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.</p> <p>(ב) צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>(ג) מתקנים טכניים:</p> <p>(1) בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>(2) המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>(ד) מיכלי גז ודלק: יותרו צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>	



תשתיות	6.9
<p>(ה) דודים : בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>(ו) ביוב : התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>(ז) מים :</p> <p>(1) אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>(2) היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p> <p>(ח) אשפה :</p> <p>(1) המבנים יתוכננו כך, שיכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p> <p>(2) סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר הינו הבטחת מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בבקשה להיתר הבנייה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

