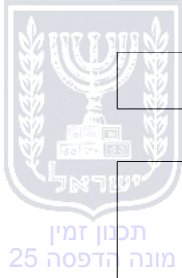


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0772244

שינוי הוראות בניה - רחוב ביאליק 4 - קרית אתא



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2023

לאשר את התוכנית

20/04/2023



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

התכנית המבוקשת חלה בגוש 11008 חלקה 15, ברחוב ביאליק 4 בקריית אתא.

בחלקה קיים מבנה ישן להריסה.

תכנית זו באה על מנת לממש זכויות בניה מכוח תמ"א 38, להוסיף זכויות בניה, להוסיף 12 יח"ד ו 5 קומות נוספות מעבר למאושר בתכנית כ/222 החלה, ובסה"כ 24 יח"ד ב 11 קומות, 2275 מ"ר עיקרי למגורים ו 90 מ"ר עיקרי למסחר.

כמו כן התכנית מציעה להוסיף חזית מסחרית וכן שימושים מעורבים למגורים, מסחר ומלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה - רחוב ביאליק 4 - קרית אתא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
305-0772244	מספר התכנית	
1.004 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית אתא
קואורדינאטה X	210050
קואורדינאטה Y	746454

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית מצפון לרחוב ביאליק וממערב לצומת הרחובות דרך יצחק רבין, ביאליק, הרצל וחנקין בקרית אתא,

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אתא	ביאליק	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11008	מוסדר	חלק	15	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
10/01/1980		1	2595	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	150 כ/
01/12/1998		959	4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 ממשיכות לחול.	שינוי	222 כ/
10/08/2011		5977	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 222 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף פרוכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף פרוכטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 23 04/04/2023	איגור מלמוד	04/04/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	15: 22 04/04/2023	ורדה כורי	04/04/2023	1	1: 100	מנחה	חניה
לא	נספח מצב מאושר	14: 34 24/06/2020	יוסף פרוכטר	24/06/2020	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			לפיד האוס השקעות ויזום בע"מ	קרית אתא	העצמאות	64	04-8444445	04-8439839	nirlaw123@ gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ - הנדסה ממוחשבת	חיפה	הנטקה	69	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.c o.il
אדריכל	מתכנן	איגור מלמוד	09092		קרית מוצקין	קדיש לוז	68	050-7168800	050-7168800	malamoud.ar ch@gmail.co m
אינג'	יועץ תחבורה	ורדה כורי	81316	מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ	חיפה	(1)		04-8699578	153-4-8699326	saf- acc@maro- eng.com
מודד מוסמך	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	(2)				saidsaab7@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 99738.

(2) כתובת: ת.ד. 788.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- א. תוספת זכויות בניה.
- ב. תוספת יח"ד.
- ג. תוספת קומות.
- ד. שינוי בקווי הבניין.
- ה. קביעת קו בנין תת קרקעי לחניה בתחום המגורים.
- ו. קביעת השימושים והוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
להריסה	דרך מאושרת	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' מיוחד	729	72.61
דרך מאושרת	147	14.64
שטח ציבורי פתוח	128	12.75
סה"כ	1,004	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	148.42	14.84
מגורים ד'	724.11	72.42
שטח ציבורי פתוח	127.29	12.73
סה"כ	999.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, לרבות שירותי אכסון ומלונאות, יותרו בכל הקומות למעט בקומת הקרקע. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, משרדים ושירותים עסקיים ואישיים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שימוש לאיכסון ומלונאות: א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12. ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית המגרש לרחוב ביאליק ישמר מעבר חופשי להולכי רגל, ברוחב מינימלי של 3 מ', כמסומן בתשריט מצב מוצע בזיקת הנאה למעבר רגלי. תותר הקמת סטווין שתהיה באותו מפלס של המדרכה הגובלת.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים שאינם למגורים יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ותכנית ניקוז שיציגו פתרונות לאיגום, השהייה והחדרת מי נגר העילי בתחום המגרש (כגון מאגרי השהייה, גינון, שימוש בגגות ירוקים/כחולים).
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים פתוח שטח שבילים ונטיעות לגינון, שבילי אופניים, מערכות ניקוז, מיצללות (פרגולות) כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, ריהוט גן ומתקני משחקים.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי פיתוח השצ"פ יהיה בכפוף להכנת תכנית כוללת ע"י אדריכל נוף לכל תא השטח בשלמותו, ואישורה בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הפיתוח תכלול: פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, פירוט חומרי הגמר, עבודות חפירה ומילוי

שטח ציבורי פתוח	4.2
נדרשות ע"פ הצורך, מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, ריצופים, פילרים, גידור, מיקום אשפה, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון.	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p>דרכים</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ב. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת משרד מהנדס העיר.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0 (7)	1.8	3.3 (6)	2 (5)	1 (4)	11	37.25 (3)	24	60	4206 (2)	675 (1)		920	2275	724	101	מגורים	ד'
3 (7)									110			20	90	724	101	מסחר	ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	101	336 (8)
מגורים ד'	מסחר	101	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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:

- מפלס הכניסה הקובעת הוא המפלס המסומן ב 0.00 בנספח הבינוי.
- ניוד זכויות ממגורים למסחר יתאפשר לקומת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

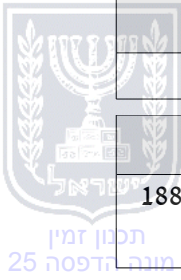
- השטח בתת הקרקע מיועד לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד. לא יותר ניוד זכויות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.
- סך כל השטח כולל את השטח העיקרי למרפסות.
- גובה המבנה מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. חריגה מהגובה האמור לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית תהיה בתאום עם מערכת הביטחון.
- מיועד לחניה בתת הקרקע.
- לחזית המסחרית ולקומה שמעליה בלבד יותר קו בנין אפס.
- הסתווין בחזית המגרש יוכל להגיע לקו בנין אפס ליצירת חזית מסחרית רציפה ואחידה.
- למעט קומת הקרקע שתהיה בנסיגה של 3 מ' (לצורך יצירת מעבר חופשי לציבור כמסומן בזיקת הנאה בתשריט).
- מרפסות זיזיות בשטח ממוצע של 14 מ"ר ליחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>א. כללי:</p> <p>1. מפלסי הרצפה (מפלס 0.00) יקבעו על פי תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. כל בקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא.</p> <p>ב. מתקנים טכניים:</p> <p>(1) בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי מעליות וכו'.</p> <p>(2) המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו, יוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. פסולת:</p> <p>פינוי הפסולת יעשה על פי הנחיות משרד מהנדס העיר.</p> <p>ד. מיכלי גז ודלק:</p> <p>יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מכלי גז ודלק יוטמנו או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית לפי הנחיית חברת הגז ובאישור מהנדס הוועדה.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:250 ותכלול: תיאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר. יתאפשר פטור מתקן החניה למסחר בלבד.</p>	
6.4	חלוקה ו/או רישום
<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.5	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית לצורכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188,189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
6.6	חשמל
<p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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.</p>	



חשמל	6.6
<p>2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>הערה: במידה ובאיזור 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 האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת קבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן 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 כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל לישראל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>תקשורת</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו, תהיה תת קרקעית בלבד.</p>	<p>6.7</p>



	ניהול מי נגר	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</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, שהשייתם 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>פתרונות הניקוז של מי הגגות (לכל הפחות) יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. 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.</p> <p>2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>4. שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהייה 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.</p> <p>כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. 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	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל ששידרש.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף למפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	



6.10	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת הקיר בתחום זכות הדרך המאושרת בתא שטח 301.
6.11	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.12	תשתיות
	<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 העירוני המחוברת לפתרון קצה שיהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירוני באישור משרד הבריאות.</p> <p>2) תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים :</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. תקשורת וחשמל :</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תוכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ד. מרחב מוגן :</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

20 שנה מיום אישורה.

