

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0838904

עד 120 - קרית מוצקין

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 :

23/01/2023

לאשר את התוכנית

28/02/2023

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 מגרש 210 בלב שכונת משכנות אומנים, באזור הצפון מזרחי של קרית מוצקין, ממערב לכביש 4 ובסמיכות לצומת עין אפק.
 מטרת התכנית לאפשר הקמת בית דיור מוגן איכותי לרווחת הדיירים משולב מסחר ותעסוקה באמצעות הגדלת זכויות בניה והוספת קומות ושימושים, כל זאת ביחס למאושר בתכנית מתחם תעסוקה כורדני 352-0296673.
 התכנית מציעה תוספת בינוי: מ 8 קומות עד 14 קומות, תוספת שטח 7,431 מ"ר עיקרי ו 7,695 מ"ר שטחי שירות, תוספת עד 110 יחידות לדיור מוגן ובסה"כ עד 360 יחידות לדיור מוגן, עד שתי מחלקות סיעודיות עד 36 מיטות כל אחת, מחלקות תומכות וכל השימושים הנלווים להם.
 בנוסף התכנית מאפשרת שימושים ציבורים שישתלבו עם הדיור המוגן כגון גן ילדים, מועדון קשישים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	עד 120- קרית מוצקין
ומספר התכנית		

מספר התכנית	352-0838904
-------------	-------------

שטח התכנית	12.230 דונם
------------	-------------

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**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	208524
קואורדינאטה Y	750803

1.5.2 תיאור מקום

שכונת משכנות אומנים, ממערב לכביש 4 ובסמיכות לצומת עין אפק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת משכנות אומנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10423	מוסדר	חלק	302	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
352-0296673	210

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
352-0296673	החלפה		7615	1099		08/11/2017



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				דני אוחנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דני אוחנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		10/07/2022	דני אוחנה	11: 40 10/07/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		10/07/2022	חאגי שאדי	11: 40 10/07/2022	מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	06/04/2021	בארי בן שלום	11: 40 10/07/2022	נספח נוף ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/08/2022	אלי אסיף	17: 40 22/08/2022	נספח תנועה	לא
ביוב	מנחה	1: 1	11	14/08/2022	ארז גלבע	17: 51 14/08/2022	נספח מים וביוב הוראות	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	06/04/2021	ארז גלבע	18: 18 06/04/2021	נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	07/04/2021	שאול כהן	11: 41 10/07/2022	סקר עצים בוגרים	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

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			עד 120 החזקות שותפות מוגבלת	ראשון לציון	סמילנסקי	40	03-9687222		avik@ad-120.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עד 120 החזקות שותפות מוגבלת	ראשון לציון	סמילנסקי	40	03-9687222		avik@ad-120.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דני אוחנה	28658161	משה צור אדריכלים ובוני ערים בע	חיפה	דישראלי	54	04-8305100		Avivafa@mz-a.com
תנועה	יועץ	אלי אסיף		מתו"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יוזמה (1)	2	077-9215560		office@mato-p.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	בארי בן שלום	5952178	א.ב.אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo-landscape.co.il
	יועץ תשתיות	ארז גלבוע	107047	ש.גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021		roees@s-gilboa.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	שאול כהן			חיפה	קומוי נתן	8	077-5532741		bestgan@gmail.com
סביבה	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות סביבה	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
מודד	מודד	חאגי שאדי	1119	שאדי חאגי - מודד מוסמך	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343		sh0528272706@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 52.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 זכויות בניה ושימושים למתחם לדיר מוגן המשלב שימושי מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה לדיר המיוחד ותוספת קומות מ-8 ל-14 קומות.
2. הוספת עד 110 יחידות דיור לדיר המיוחד מ-250 יח"ד עד ל-360 יח"ד.
3. שינוי הוראות בינוי.
4. הוספת שימושים לשימושים המותרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דיור מיוחד	210	הנחיות מיוחדות
דיור מיוחד	210	חזית מסחרית
דיור מיוחד	210	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	12,230	100
סה"כ	12,230	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	12,230.14	100
סה"כ	12,230.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	א. דיוור מוגן, מחלקות סיעודיות, אגפים טיפוליים, מחלקות לתשושי נפש, מחלקות החלמה וכל השירותים הנלווים אליהם. ב. שימושים ציבוריים שישתלבו עם שימושי הדיוור המוגן כגון: גני ילדים, מועדון קשישים. ג. מסחר לסוגיו, בתי קפה, מסעדות. ד. מרפאות, מכונים רפואיים ומעבדות. ה. מכוני כושר, בריכות שחייה לרבות מלתחות ושירותים. ו. תעסוקה ומשרדים. ז. השימושים לעיל יותרו לשימוש הציבור הרחב. ח. לא יותרו אולמות אירועים ו/או גני אירועים, אלא כשימוש נלווה לדיוור המוגן ולדייריו בלבד. ט. בתת הקרקע יותרו שימושים עיקריים הנלווים לשימוש העיקרי של הדיוור המוגן, חניה תת קרקעית, שטחי שירות, שטחים טכניים, שימושים רפואיים ושטחים לרווחת כלל דיירי הבית בלבד כגון: חדר כושר, מועדון דיירים וכד'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - גובה קומת קרקע והקומה הראשונה לא יעלה על 7 מ' לקומה. - יותרו קומות גלריה לשימושים עיקריים וטכניים, שטחי הבנייה יהיו חלק מסך כל השטחים המפורטים בסעיף 5, קומות אלו לא יחושבו במניין הקומות. - שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע עם אפשרות לקומות מסחר נוספות, מלאות או חלקיות. - החזיתות הקדמיות הפונות לרחובות צה"ל ולאה גולדברג תשולבנה בחזיתות מסחריות ולאורכן יתוכנן קירוי חלקי או מלא ברוחב של 3 מטר לפחות. החזיתות המסחריות תהיינה מזוגגות בלפחות 50% מאורכן. - מפלס הקומה המסחרית ורחבת הכיכר (לכיוון דרך מס' 1) יפותחו ברצף עם מפלס המדרכה הגובלת. - מעל קומות המרתף ישמר עומק שתילה מינימלי שיאפשר נטיעת עצים. גגות: - קומת הגג יכול שתהיה קומה פעילה שתשלב שימושים עיקריים כגון: בית קפה ומסעדות, שימושים לתפעול המבנה ומתקנים טכניים. - יותר שימוש בשטחי הגגות כמרפסות או כגינות. גגות שישמשו לשימושים אלו ירוצפו או יגוננו, גודלן וצורתן הסופית של המרפסות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. - גגות שאינם משמשים כמרפסות או כגינות יטופלו כחזית חמישית. - גג הקומה הראשונה יתוכנן ויפותח כגג פעיל בשילוב מרפסות, צמחיה, הצללות וכד'. - במידה ויוותקנו מערכות לחימום מים בגג המבנה, לרבות דוודים וקולטים סולאריים, הם יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. - חזית הקומה הטכנית תתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה ובהתאם לחומרי הגמר של חזיתות המבנים. פיתוח השטח ועיצוב המבנים: לא תותר הפניית חצרות משק ותפעול פתוחות לכיוון בתי המגורים הסמוכים.

4.1

דיור מיוחד

ב

השימוש לדיור מוגן יהיה בהתאם לקבוע בחוק הדיור המוגן התשע"ב-2012.
לא יותרו מגורי קבע בדירות מגורים למי שאינו דייר כהגדרתו בחוק הדיור המוגן.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בשטחים המסומנים בתשריט מצב מוצע כ"הנחיות מיוחדות" תפותח רחבה עירונית עם פיתוח נופי אשר תכלול אלמנטים כדוגמת רחבת ישיבה מוצללת, אלמנטים סביבתיים אחרים בכמות, בהיקף ובתפרוסת אחידה ככל הניתן ולפי תקני בטיחות ונגישות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
2. במפלס הכניסה של כל בניין, בחזיתות הפונות לרחבה העירונית יפותח שטח שהייה לשימוש הציבור הרחב.
3. גדרות ומעקות בשטחים אלה יסומנו בתכנית הבנוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.



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

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		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט						
							עיקרי	שרות								
קדמי אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5) 52	(4) 360	(3) 70	59395	10395	200	) 16500 (2)	) 32300 (1)	12230	210	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	
(8)	(9)	(8)	(7)	2	(6) 14	(5) 52	(4) 360	(3) 70	59395	10395	200	) 16500 (2)	) 32300 (1)	12230	210	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	210	(10) 6320



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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. תותר העברת שטחי בניה ממפלס שמעל הכניסה הקובעת אל מפלס מתחת לכניסה הקובעת בלבד ובתנאי שסך זכויות הבניה יישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם יותרו סה"כ שטחים למסחר בשיעור של עד 3,300 מ"ר עיקרי ולמשרדים עד 1,000 מ"ר עיקרי.
- (2) שטחי שירות לכלל השימושים.
- (3) תכסית על קרקעית תמך בקומת הקרקע בלבד. תכסית בתת הקרקע תותר עד לגבולות המגרש למעט השטח הפנוי מבינוי בהתאם לסעיף 6.4 ניהול נגר עילי.
- (4) התכנית כוללת עד שתי מחלקות סיעודיות, אשר אינן נכללות במניין יחידות הדיוור, כל מחלקה עד 36 מיטות וכחלק משטחי הבניה המצוינים בטבלה..
- (5) גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני תקרת הקומה העליונה ללא קומה טכנית, אנטנות וכיו"ב.
- (6) גובה מכסימאלי יהיה בהתאם לסעיף גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה בתכנית זו..
- (7) לא כולל קומה טכנית..
- (8) כמסומן בתשריט מצב מוצע. קווי בניין תת קרקעיים יותרו עד גבול המגרש למעט במרווח הקדמי בחזית לרחובות צה"ל ולאה גולדברג.
- (9) כמסומן בתשריט מצב מוצע. 3 מטרים בשתי הקומות הראשונות של המבנים, 10 מטרים בקומות מעל שתי הקומות הראשונות. קווי בניין תת קרקעיים יותרו עד גבול המגרש, למעט בחזיתות הפונות לרחובות צה"ל ולאה גולדברג. בהן תשמר רצועה של 2 מ' לפחות לצורכי גינון ונטיעות.
- (10) כמסומן בתשריט מצב מוצע. קווי בניין תת קרקעיים יותרו עד גבול המגרש.
- (11) שטחי מרפסות יחידות הדיוור המיוחד יהיו עד 17 מ"ר בממוצע לכל יחידת דיוור ולמחלקות הסיעודיות/ תושבים/דיוור תומך והחלמה 100 מ"ר בממוצע לכל מחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

תכנית בינוי ופיתוח:

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס הוועדה.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על ידי אדריכל ותלווה על ידי אדריכל נוף מוסמך.
3. תוכנית המגרש תהייה בקנ"מ 1:250 על רקע תוכנית מדידה עדכנית.
4. בתוכנית יסומנו שטחי הגינון והחנייה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום מיכלי אשפה ומחזור, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, קירות תומכים, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תאורה וגידור וכו'.
5. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנית עיצוב אדריכלי ותקבע עקרונות עיצוב אדריכלי לחזיתות הפונות לדרכים ברחובות צה"ל ולאח גולדברג.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

התנאים המפורטים להלן יהיו תנאים בהליך הרישוי במגרש:

1. תוגש לאישור תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. הכנת תכנית ניקוז לכל שטח התכנית בהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן, ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
3. העתקת קו מים של חברת "מקורות", ככל שימצא במגרש, יהיה בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של "מקורות" ואישור תכנית מים ע"י חברת "מקורות".
4. אישור תכנית מים וביוב כחלק מהנספח הסניטארי ע"י תאגיד המים והביוב העירוני.
5. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.
6. תנאי להיתר בניה הינו העתקת תשתית החשמל הקיימת מתחום המגרש.
7. במבנים בהם תעסוקה ו/או מסחר ו/או תחנות טרנספורמציה תתקבל חוות דעת איגוד ערים לסביבה בדבר מניעת מטרדים הנובעים מתחנות הטרנספורמציה.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
9. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה להגנת הסביבה כי הבקשה עומדת בהנחיות המקצועיות למיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע של המשרד 2016 על עדכונו, לנושא זיהום קרקע בתת הקרקע בהתאם לשימושים המבוקשים.
10. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הוועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
11. בדיור המוגן, לא ינתן אישור אכלוס לכל יחידת מגורים בנפרד.

6.3**דרכים תנועה ו/או חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.
2. כל מקומות החניה ימוקמו בקומות התת קרקעיות למעט חניה לרכב חירום.

6.4**ניהול מי נגר**

1. יוותרו לפחות 15% משטח המגרש שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה

6.4

ניהול מי נגר

ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים ו/או מרוצפים ו/או מחופים בחומר חדיר כגון: ריצוף, חצץ, חלוקים וכד'.
על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש פתרונות הנדסיים כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

6.5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הגובה המכסימלי יהיה 70 מ' מעל פני שטח / 78 מ' מעל פני הים. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. חריגה מהגובה האמור לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית ידרש תאום עם משרד הביטחון.

6.6

תשתיות

א. מים
1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים.
2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים.
3. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירות במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
4. אישור להעתקת קו המים של חברת "מקורות" יינתן רק לאחר מדידה וגישוש בשטח לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".
ב. ביוב
1. תשתיות ביוב יבוצעו בהתאם למתוכנן בנספח סניטרי בשלב היתר הבניה.
2. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, זאת בכפוף לתיאום ואישור משרד הבריאות.
3. במקרה בו יתגלה כי איכות מי השפכים ירודה מרמת איכות סניטרית, יהא צורך לבקש את אישור משרד הבריאות לעניין איכותם ותכנון מתקני טיפול קדם בהתאם.
4. מתחם התוכנית נמצא באזור בו מי תהום גבוהים. לפיכך בתכנון המפורט יידרש כי שוחות הביוב יהיו מונוליטיות.
ג. איסוף אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.7

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.
ב. קווי חשמל ותאורה
מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
ג. תחנות השנאה
-מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתאום עם חברת חשמל.

6.7

חשמל

-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

- על אף האמור ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

-על מבקשי היתר הבנייה להקצות, אם יידרש לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה.

- מבקש ההיתר למגרש, שעליו תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיה חייב להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ד.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד צמוד למבנה: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל.

אורן רשת: 1 מ' מהמתקן.

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 אותם עומדים לבצע פי העניין.

על אף האמור בכל תכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת חברת חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל התחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

תכנית זו כוללת נספח עצים בוגרים מחייב.

עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה

6.8

שמירה על עצים בוגרים

לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 ג. מעל קומות המרתף ישמר עומק שתילה מינימלי שיאפשר נטיעת עצים.

6.9

סקר סייסמי

תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות תקן ישראלי 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה בהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבנין.
 בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססות על סקרי קרקע המיוחדים לכל תא שטח ובהתאם לסוג במבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטים. דוחו"ת לעיל יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית