

## הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0948919

מרכז חלומות, זכרון יעקב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

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

01/03/2023

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

במרכז שכונת חלומות זכרון קיים מרכז מסחרי קטן הכולל חנויות ומשרדים במבנה מדורג בן קומה אחת וקומת מרתף. שטח המגרש כ-1.5 דונם. תכנית זו מציעה שינוי במתחם הקיים כך שהבינוי הקיים יהפוך בחלקו לשתי קומות חניון מקורה וקומת המסחר הקיימת תורחב. כמו כן התכנית מוסיפה קומה אחת נוספת לשימוש משרדים ומתאימה את שטחי הבניה לתכנון המחודש של המתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מרכז חלומות, זכרון יעקב

353-0948919

מספר התכנית

1.457 דונם

1.2 שטח התכנית

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

לייר

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 196860

קואורדינאטה Y 719230

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלק המזרחי של זכרון יעקב, בשכונת חלומות זכרון.

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

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב       | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|------------|-------|----------|-------|
| זכרון יעקב | אנפה  |          |       |
| זכרון יעקב | חוחית |          |       |
| זכרון יעקב | חסידה |          |       |

שכונה חלומות זכרון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12728    | מוסדר   | חלק           | 77                  |                   |

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

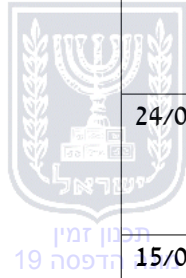
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ש / 105 / א       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש / 105 / א בתחומה.      | 2107               | 1557                    |     | 24/04/1975 |
| ש / 2             | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש / 2 בתחומה.            | 1175               | 1708                    |     | 15/04/1965 |
| ש / מק / 105 / ג  | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש / מק / 105 / ג בתחומה. | 5358               |                         |     | 09/01/2005 |



**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 |          |                     |             | אסנת אולצוור |                   |                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אסנת אולצוור |                   | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 24/08/2022  | אסנת אולצוור | 14: 00 24/08/2022 | נספח בינוי       | לא                  |
| תנועה          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 17/08/2022  | נזאר אבו עקל | 14: 53 17/08/2022 | נספח תנועה וחניה | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 17/07/2022  | אסנת אולצוור | 19: 46 17/07/2022 | 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|------|-----|---------------|--------------------------|------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
|                | פרטי | (1) |               | אמירי זכרון<br>יעקב בע"מ | חדרה |      |     | 054-5526546 |     | ben@amireygan.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכטמן 10.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|------|----|---------------|--------------------------|------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
| פרטי |    |               | אמירי זכרון<br>יעקב בע"מ | חדרה | (1)  |     | 054-5526546 |     | ben@amireygan.com |

(1) כתובת: שכטמן 10.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב       | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|-------------|--------------|---------------|----------------------|------------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי   | אסנת אולצוור | 109410        | טאו אדריכלות<br>בע"מ | זכרון יעקב | (1)       |     | 04-6290920 | 04-6290980 | osnat@tao-arc.co.il |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | נזאר אבו עקל | 113376        | 3די מאפ              | ערערה      | ערערה     | (2) | 04-6358339 | 04-6358399 | 3dmap2010@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | רמזי קעואר   | 883           |                      | חיפה       | אל מותנבי | 22  | 04-8524038 | 04-8520166 | office@ramzi883.com |

(1) כתובת: ת.ד. 643.

(2) כתובת: ת.ד. 12.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 קומה וזכויות בניה במרכז חלומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע.

(ב) תוספת זכויות בניה.

(ג) תוספת קומה.

(ד) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

| יעוד         | תאי שטח        | סימון בתשריט         |
|--------------|----------------|----------------------|
| מסחר ומשרדים | 701            | זיקת הנאה למעבר רגלי |
| יעוד         | תאי שטח כפופים | זיקת הנאה למעבר רגלי |
| מסחר ומשרדים | 701            |                      |

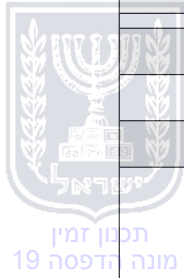
**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר  |       |        |
|------------|-------|--------|
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
| אזור מסחרי | 1,457 | 100    |
| סה"כ       | 1,457 | 100    |

| מצב מוצע     |           |              |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד         | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מסחר ומשרדים | 1,456.5   | 100          |
| סה"כ         | 1,456.5   | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מסחר ומשרדים                                                                                                                                                                                           | 4.1   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                                                                                                                                                | 4.1.1 |
| מסחר, משרדים, שטחי שרות, חניה.                                                                                                                                                                         |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                 | 4.1.2 |
| הוראות בינוי                                                                                                                                                                                           | א     |
| (1) יתאפשרו 3 קומות. הבינוי יחויב בגג רעפים (שם גם ימוקמו המתקנים הטכניים).<br>(2) גובהו הסופי של המבנה לא יעלה על 17 מ'.<br>(3) כל סטייה מגובה המבנה והחויב בגג רעפים תחשב כסטייה ניכרת כהגדרתה בחוק. |       |
| זיקת הנאה                                                                                                                                                                                              | ב     |
| השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון זיקת הנאה למעבר רגלי יישאר פנוי מבינוי לטובת מעבר הציבור הרחב במפלס התחתון.                                                                                    |       |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד         | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |         |                    |          | תכסית (% מתא שטח) | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות        |                    | קו בנין (מטר) |       |
|--------------|---------|-----------------|-------------------|---------|--------------------|----------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-------|
|              |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |         | מתחת לכניסה הקובעת |          |                   |                                     | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | אחורי         | קדמי  |
|              |         |                 | עיקרי             | שרות    | עיקרי              | שרות     |                   |                                     |                   |                    |               |       |
| מסחר ומשרדים | 701     | 1457            | 1850 (1)          | 450 (2) | 600 (3)            | 1050 (4) | 3950              | 80                                  | 17                | 2                  | 1 (5)         | 3 (6) |

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) מתוכם 1000 מ"ר למשרדים.
- (2) כולל שטחי חניה מקורה.
- (3) ניתן לנייד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע ללא הקלה.
- (4) מתוכם 800 מ"ר לחניה ב-2 מפלסים. ניתן לנייד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע ללא הקלה.
- (5) בחזית כלפי רחוב החסידה יתאפשרו 2 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (6) 0 מ' לכוון דרום. 5 מ' לכוון מזרח ומערב.

## 6. הוראות נוספות

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.2 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <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 בניה 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>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</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>(א) לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></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><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>(א) 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>(ב) עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>- 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>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> <li>(ג) העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</li> <li>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</li> <li>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> <li>(ד) מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> <li>למרות המסומן בתשריט, ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור או להעתקה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות.</li> </ul> | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>(א) בשלב הרישוי תיבחן האפשרות ליצור חזית מסחרית פעילה ככל הניתן כלפי הרחובות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>6.7</b></p> |

6.7

## תנאים בהליך הרישוי

המקיפים את המגרש וכלפי השצ"פ.  
(ב) תנאי להליך הרישוי יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.8

## תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.  
(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.  
ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

ל"ר