

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0996603

שינוי בהוראות בניה בחלקה 694 גוש 10074 בפרדס חנה-כרכור



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/01/2023

להפקיד את התכנית

13/03/2023

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

תכנית זו חלה על גוש 10074, חלקה 694 הממוקמת ברחוב אחוזה, החלקה בשטח כ- 0.529 ד' ביעוד מגורים ב'. החלקה שייכת למתחם 09, תת מתחם 159 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. ע"פ תכנית המיתאר הצפיפות לתת מתחם זה עומדת על 6 יח"ד לדונם, בגובה של עד 4 קומות. התכנית קובעת הוראות בינוי, משנה קוי בניין, ומוסיפה:

1. יח"ד נוספת לפי צפיפות של 6 יח"ד לדונם - סה"כ 3 יח"ד ל 0.529 ד'.
2. תוספת 45% למניין השטחים העיקריים, מוצע בסה"כ 449.65 מ"ר המהווים 85% משטח החלקה.
3. תוספת קומה שלישית.

מטרת התכנית- לאפשר בניית יח"ד נוספות בחלקה. יתרונותיה של התכנית- במתן האפשרות לפיתוח החלקה ברוח תכנית המתאר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה בחלקה 694 גוש 10074 בפרדס חנה-כרכור

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0996603

0.529 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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**

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
199260	קואורדינאטה X
708727	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** התכנית חלה על חלקה 694 גוש 10074, רח' אחוזה בפרדס חנה-כרכור.

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

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	אחוזה	33	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק		694

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
26/08/1973		2236	1940	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/18 בתחום תכנית זו בלבד. הוראות תכנית ש/18 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/18
17/12/1981		620	2772	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/252 בתחום תכנית זו בלבד. הוראות תכנית ש/252 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/252
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1123 א. הוראות תכנית ש/1123 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1123 א

## הערה לטבלה:

החלפה לתכנית ההסבה לש/252. תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הסבה ל- ש/252 בתחום תכנית זו בלבד. הוראות תכנית הסבה ל- ש/252 לא יחולו בתחום תכנית זו



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 38 09/11/2021	יניב טלמון	09/11/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 03 20/03/2022	יניב טלמון	13/07/2021	1	1: 500	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	נוה סבג			קציר	קציר				yanivtalmon@gmail.com

**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	יניב טלמון	11695635		פרדס חנה-כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	מודד	מנסור מחאמיד	767		אום אל-פחם	אום אל-פחם				mmansur@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, תוספת יח"ד, תוספת קומה, קביעת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה .
2. תוספת 1 יח"ד.
3. תוספת קומה שלישית.
4. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	529	מגורים ב'
100	529	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	527.29	מגורים ב'
100	527.29	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר: חזית מסחרית בקומת קרקע לרבות שימוש למסחר, בילוי, פנאי, בתי קפה, מסעדות, בתי מרקחת, מועדונים, מספרות, מכוני יופי, וכל שימוש אחר שלא מהווה מטרד, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. משרד לבעל מקצוע חופשי בתחום הדירה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.</p> <p>2. הכניסה למחסנים תהיה בכניסה מהשטח המשותף ולא מתוך הדירה.</p>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בהתאם לתשריט.
<b>ג</b>	<b>מסחר</b>
	<p>חזית מסחרית:</p> <p>1. בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית בחזית לרחוב אחוזה.</p> <p>2. לא יתאפשרו שימושים מסחריים המהווים מטרד לשימוש המגורים שמעל.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
30	5	2.7	2	3.4	1	3	10.5 (2)	3	110	450 (1)	529	מגורים ב'	מגורים ב'

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) 85%. מתוכם עד 130 מ"ר לחזית מסחרית, ו- 30 מ"ר למשרד בעלי מקצוע חופשי לכל יח"ד.

(2) תותר הגבהת הגג לצורך הסתרת מערכות עד 1.50 מ' מעבר למפלס הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>1. איכות אוויר:</p> <p>1.1 יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>2.1 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>2. ריח: ינקטו האמצעים לכך שלא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>3. רעש: ינקטו האמצעים לכך שמפלסי הרעש יעמדו במגבלות המותרות בכפוף לכל דין.</p> <p>4. מכלי גז ודלק:</p> <p>4.1 יותר מכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>4.2 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>5. לבקשה תצורף חוות דעת סביבתית ו/או אקוסטית, שתתייחס לפתרונות הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה בנושאים כגון: האמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר, תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, מיקום המתקנים וטיפול בהם (מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה וכו'), התייחסות למערכות הסניטאריות, הטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי ריחות.</p> <p>6. תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 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 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p>	<p><b>6.3</b></p>

6.3	חשמל
	<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 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>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם/שכונה בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגנות ירוקים/כחולים.</p> <p>2.1 בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>2.1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2.1.2 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>2.1.3 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>2.2 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2.3 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>2.4 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>2.5 מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>



6.5	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>

פסולת בניין	6.5
<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 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>2. 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>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>5. בחומרי חפירה ומילוי: כל עבודות העפר הנדרשות כולל שטחי ההתארגנות, הערמת חומרי חפירה ומילוי יטופלו</p> <p>בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית. תנאי להיתר בניה יהא קבלת מסמך אישור לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	

תשתיות	6.6
<p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. 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>1.2. 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>2. צנרת</p> <p>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>3. מתקנים טכניים</p> <p>3.1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>3.2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>4. מיכלי גז ודלק</p> <p>יותר צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי</p>	

תשתיות	6.6
<p>כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסדרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>5. דודים בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסדרו בחלל הגג</p> <p>6. ביוב: התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>7. מים: 7.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית. 7.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות 8. פסולת: המבנים יתוכננו כך, שיכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי. הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת נטיעה של 6 עצים בוגרים בחלקה, 3 מהם בחזית המגרש בבקשה להיתר. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודה גמר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש לאישור הועדה המקומית.</p>	
הריסות ופינויים	6.8
<p>הריסת המבנים המסומנים להריסה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>	



7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי.

