

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1040971

שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות ברחוב המייסדים 32 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 :

06/11/2023

לאשר את התוכנית

06/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005196484/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 10073 חלקות 12,31 ברחוב המייסדים, פרדס חנה כרכור. החלקה ממוקמת במיקום מרכזי בליבו של רחוב המייסדים המשמש כעמוד השדרה המרכזי של כרכור. הרחוב עובר שינויים, התפתחויות ותהליכי התחדשות עירונית המאופיינים בתמהיל בינוי מגוון, שימושי מגורים מגוונים של בניה רוויה וצמוד קרקע לצד שימושים ציבוריים ומסחריים שעיקרים מסחר, בילוי ופנאי. התכנית מציעה עירוב שימושי מגורים ומסחר, כולל קומת מרתף חניה תת-קרקעי. קומת הקרקע בשימוש מסחרי כוללת קולונדה לטובת כלל ציבור הולכי הרגל ברחוב המייסדים, תלווה בפיתוח תואם, גינון והצללה. בנוסף בחלקה הדרומי התכנית מקצה שטח שיוגדר כזיקת הנאה לצורך מעבר פתוח להולכי רגל מרחוב המייסדים לאזור בנייני הציבור ממזרח לתחום התכנית. הפרוגרמה המוצעת כוללת קומת קרקע מסחרית, ומעליה 5 קומות למגורים ומקומות חניה יתוכננו בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות ברחוב המייסדים 32
בפרדס חנה כרכור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

308-1040971

מספר התכנית

3.182 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

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
199350	קואורדינאטה X
708625	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית לאורך רחוב במייסדים בפרדס חנה כרכור. מספרי הבתים 26-32.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	32	המייסדים	פרדס חנה-כרכור

מרכז כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 12, 31		חלק	מוסדר	10073

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

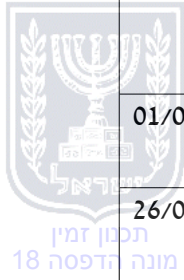
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
<u>17 /ש</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 17/ש בתחומה	1705	1235		01/03/1971
<u>18 /ש</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 18/ש בתחומה	1940	2236		26/08/1973
<u>252 /ש</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 252/ש בתחומה	2772	620		17/12/1981
<u>276 /ש</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 276/ש בתחומה	3299	1341		06/02/1986
<u>353-0138586</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-353 0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה בהסכמה	16: 34 24/01/2024	שלומי ממן	24/01/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים	10: 49 26/02/2023	אייל שפירא	31/01/2023	38		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	13: 54 04/01/2024	שלומי ממן	04/01/2024	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		10: 14 07/01/2024	אחלאם יעקוב	07/01/2024	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 24 04/01/2024	שלומי ממן	04/01/2024	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	חיים ויזש (1)			חדרה		6	04-6333227		ilanadv@fel dmanilan.co .il
	פרטי	יהודית קרמן (1)			חדרה		6	04-6333227		ilanadv@fel dmanilan.co .il
	פרטי			זכריה לוי ובניו חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זיבוטינסקי 6.

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	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman -arc.co.il
	מודד	יחיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	(1)	27 א	04-6325454		office@milik gol.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב			כפר קרע	(2)				ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונום	אייל שפירא			נופית	(3)		054-5245566		office@agronomist.co.il

(1) כתובת: שד רוטשילד 27א חדרה.

(2) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075, ת.ד 699.

(3) כתובת: ת.ד 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ד' עם חזית מסחרית, תוספת יח"ד, זכויות בניה, קומות, קווי בניין ושינוי גובה מבנה בגוש 10073 חלקות 12, 31.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ד' עם חזית מסחרית
2. תוספת שימוש לחזית מסחרית
3. תוספת יח"ד
4. תוספת זכויות בניה
5. תוספת קומות
6. תוספת זכויות לחניון תת קרקעי
7. שינוי קו בניין
8. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שביל	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	615	19.33
מגורים ב'	2,531	79.54
שביל	36	1.13
סה"כ	3,182	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	614.67	19.33
מגורים ד'	2,529.99	79.55
שביל	35.6	1.12
סה"כ	3,180.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. 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 הוועדה המקומית.</p> <p>3. בחזית המסחרית בגבול הדרומי של התכנית [במקביל לזיקת ההנאה] השימושים יהיו בזיקה לשצ"פ: בתי קפה, מסעדות, פנאי, בילוי וכדו'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום המבנה יוקצו שטחים, בקומה א' של בניין, בהיקף 100 מ"ר לשימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>2. החזית המסחרית תופנה גם לכיוון השביל הציבורי.</p> <p>3. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות, לפחות 9 יח"ד.</p> <p>4. שטח יח"ד קטנה לא יעלה על 70 מ"ר עיקרי ועוד 18 מ"ר שטח שירות [ממ"ד + מחסן] ומרפסת.</p> <p>5. יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 20 מ"ר.</p> <p>6. בחזית לרחוב המייסדים תינטע שדרת עצים בוגרים.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בתחום המסומן בזיקת הנאה, תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בין רחוב המייסדים לשב"צ ממזרח</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל.</p> <p>בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים והולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט ומתקני דרך.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>בתחום הדרכים יפותחו מדרכות למעבר הולכי רגל וריהוט רחוב.</p> <p>בחזית לרחוב המייסדים תינטע שדרת עצים בוגרים.</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים

שביל	4.3
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מבנה- לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
											100		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
756 (9)	5 (8)	5 (7)	4 (6)	4 (6)	3	6 (5)	23 (4)	42 (3)	60	4950	1842 (2)	3864 (1)	2531	מגורים מסחר	מגורים ד' מגורים ד'
											165 (10)	810			

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) 92 מ"ר ממוצע ליח"ד..
- (2) יותר ממ"ד ע"פ התקנות התקפות בעת הוצאת היתר ומחסן מינימלי בשטח של 6 מ"ר לכל יחידת דיור..
- (3) 1. במסגרת התכנית יוקצו לפחות 20% יח"ד קטנות.
- (4) גובה קומת מסחר יהיה עד 4.50 מטר.
- (5) כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית ו 5 קומות מגורים וכן חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים..
- (6) קו בניין חל גם על מרתף..
- (7) א. יותר קו בניין 4 לשב"צ בתיאום עם הוועדה המקומית.
ב. קו בניין למרתפים 0 מ'.
- (8) א. קו בניין קדמי עבור קולונדה ומרפסות - 3 מטר
ב. קו בניין למרתפים 0 מ'.
- (9) 18 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- (10) תותר חניה תפעולית מקורה.



6. הוראות נוספות**6.1****איחוד וחלוקה**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. מיד עם אישורה של התכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראת סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ה. בעת רישום הבית המשותף, תיחוד הבעלות של הרשות המקומית לשטח בקומה א' של בניין, בהיקף 100 מ"ר לשימושים ציבוריים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.

6.2**איכות הסביבה**

1. איכות אוויר:

1.1. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.

1.2. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

3. ריח:

ינקטו האמצעים לכך שלא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

4. רעש:

ינקטו האמצעים לכך שמפלסי הרעש יעמדו במגבלות המותרות בכפוף לכל דין.

5. מכלי גז ודלק:

5.1 יותר מכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.

5.2 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

6. 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.

7. תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות סביבה.

6.3**חשמל**

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

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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.

חשמל	6.3
<p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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 וא הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: -20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</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 בתוכנית המתאר 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>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי</p>	



<p>6.4</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>מיים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. 3. מי המרזבים והמזגנים יופנו למערכת מי הנגר. 4. תתקיים הפרדה בין מערכת מי נגר לבין מערכת הביוב. 5. במידה והשטחים המחלחלים אינם מגיעים ל- 15% שטחים חדירי מיים ינתן פתרון ע"י הידרולוג למערך הטיפול במי הנגר העילי.</p>	
<p>6.5</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד 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.</p>	
<p>6.6</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המובנה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו , בקומה א' של הבניין לצרכי ציבור. 2. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל יחידות הדיור, וזכויות הבניה במגרש. 3. בשלב היתר הבניה והביצוע, כל עבודה בזכות הדרך של רחוב המייסדים, דרך 6502, מחייבת תיאום עם נתיבי ישראל.</p>	
<p>6.7</p> <p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה,</p>	

6.7	תשתיות
	<p>שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2.תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



6.8	הריסות ופינויים
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>

6.9	חניה
	<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המסומן בזיקת הנאה, תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בין רחוב המייסדים לשב"צ ממזרח</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

