

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0931360

משולש עין כרמל - הגדלת צפיפות ותוספת זכויות



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/06/2024

לאשר את התוכנית

08/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005113226/310>

## דברי הסבר לתכנית

מתחם 3 מתכנית חכ/ה/17/א ממוקם בגבולה הצפון מערבי של התכנית ותוחם שטחי מגורים ושצ"פ לאורך כביש 7110 המהווים חלק משכונת עין כרמל. אופי הבניה המאושר הוא בבניינים עד 4.5 קומות. תכנית זו באה להגדיל את זכויות הבניה במתחם, להגדיל מס' יח"ד מ-34 ל-57 בתמהיל דירות קטנות וגדולות ולאפשר מסחר בקומת הקרקע לאורך הצירים הראשיים לרווחת התושבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	משולש עין כרמל - הגדלת צפיפות ותוספת זכויות
-----	------------------------	-----------	---

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	303-0931360
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	------------------------	----------------------------------	----

1.2	שטח התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
-----	------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	ל"ר
-----	--------------	---------------	-----

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	------------------------	------------------	---

1.2	שטח התכנית	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
-----	------------	------------------	---

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	--	----



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

195150 קואורדינאטה X

732700 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** התכנית חלה על מתחם 3 בתכנית חכ/17/ה.א.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10561	מוסדר	חלק		72

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
חכ/17/ה.א	212 - 211, 206 - 204, 200

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/6</u>
27/04/2020		5561	8825	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303- 0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>303-0161620</u>
22/07/2012		5402	6448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/17/ה/א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חכ/17/ה/א</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת שטרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עקרונות טבלאות הקצאה	09: 35 23/06/2024	גיל אברהמי	20/06/2024	17		רקע	טבלאות הקצאה
לא		15: 45 20/06/2024	גיל אברהמי	20/06/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח השפעה תוספת יחידות דיור ומסחר	07: 24 02/09/2021	אפרת שטרן	01/03/2021	7		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		07: 29 23/01/2024	אפרת שטרן	23/08/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	07: 30 23/01/2024	צבי נוה	21/01/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		10: 47 23/07/2023	טל מסורי	10/01/2021	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
עורך דין ונוטריון	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ליאור עמר	31421		חיפה	שד המגינים	60	04-8526162	04-8526163	
	פרטי			ע.ק.נ בנייה ופיתוח בע"מ	עתלית	הרקפת	34	04-9743178	04-9843177	ofer@akn.c o.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאור מייצג בא כח הבעלים, עמר	31421		חיפה	שד המגינים	60	04-8526162	04-8526163	masvari.tal@gmail.c om
פרטי			ע.ק.נ בנייה ופיתוח בע"מ	עתלית	הרקפת	34	04-9743178	04-9843177	ofer@akn.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	טל מסורי		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@ gmail.com
	עורך ראשי	אפרת שטרן	38351		עתלית	הרקפת	34	04-9743178	04-9743178	sternefrat@g mail.com
	שמאי	גיל אברהמי	884		רמת השרון	המלכים	81	03-5091113	03-5475766	office@gill- avrahami.co.i l

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	office@zvi-naveh.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מונח	הגדרת מונח
דירה קטנה	דירה ששטחה ברוטו (עיקרי+שירות) אינו עולה על 80 מ"ר.

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 צפיפות ע"י הגדלת מס' יח"ד ותוספת זכויות תוך קביעת חזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת הצפיפות באזור המגורים.
- הגדלת מס' יח"ד.
- הגדלת זכויות הבניה.
- הוספת שימושי מסחר בקומת הקרקע (חזית מסחרית).
- תוספת קומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים ומסחר	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	3 - 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,785	29.66
מגורים ב'	2,166	35.99
מגורים ג'	2,068	34.36
סה"כ	6,019	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,785.22	29.66
מגורים ומסחר	4,233.43	70.34
סה"כ	6,018.66	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<b>שימושים</b> - מבני מגורים עם חזית מסחרית. - מסחר קמעונאי שכונתי המתאים באופיו לאזור המגורים כולל משרדים, חנויות, חדרי סטודיו, בתי אוכל, בנקים, קופות חולים, מרפאות, סניף דואר וכד'. - מוסדות ציבור כולל גני ילדים, מועדוני נוער, וכד'.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> 1. כללי: א. יותר מבנה יציאה לגג, שטח המבנה יהיה בהיקף חדר המדרגות ותקרתו מקבילה למדרגות. ב. הקומה החמישית תיבנה בנסיגה ובתכסית חלקית בלבד. 2. חזית מסחרית: א. יתאפשר מסחר בקומת הקרקע בלבד, המסחר יופנה לפאות תא השטח המסומנות ב"חזית מסחרית". ב. לא תותר בנייה של מסחר ללא בנייה של מגורים.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	גודל מגרש מוחלט
384	5		3	3	1	(4) 4.5	(3) 20.5	(2) 32	(1) 70	(1) 2068	1310	3502	2068	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
144	(6) 5	3	3	3	1	(4) 4.5	(3) 20.5	(5) 12	(1) 70	(1) 1044	494	1347	1044	2	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
156	(6) 5	3	3	3	1	(4) 4.5	(3) 20.5	(7) 13	(1) 70	(1) 1122	535	1460	1122	3	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		

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:

יותר שימושי מסחר בהיקף של עד 22% מסך הזכויות ברוטו מעל הכניסה הקובעת בכל תא שטח ל"מגורים ומסחר" בקומת הקרקע בחזית המסומנת כ"חזית מסחרית" בתשריט תכנית זו.  
פרגולות (מצללות) עד 100 מ"ר למבנה לא יובאו במניין השטחים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




- (1) מרתף לחניה עד גבולות תא השטח.
- (2) 24 יח"ד גדולות + 8 יח"ד קטנות.
- (3) ממפלס 0.00 כולל מתקנים טכניים.
- (4) הקומה האחרונה תהיה בנסיגה בתכסית חלקית, יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד.
- (5) 10 יח"ד גדולות + 2 יח"ד קטנות.
- (6) קו בנין עילי 3 מ' מהקומה השניה.
- (7) 11 יח"ד גדולות + 2 יח"ד קטנות.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. עיצוב המבנים - יהיה בכפוף להנחיות שייקבעו בתכנית הבינוי, כולל ההוראות לעיצוב הגגות, הפרגולות, חניה מקורה וגדרות.</p> <p>בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>ב. כללי - הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא, ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>ג. מחסנים טכניים - בבקשה להיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכד' ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו.</p> <p>ד. חזית חמישית - בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה, ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>ה. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ו. מיכלי גז - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה, או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך ציבורית.</p> <p>ז. חצרות שירות - הבקשה להיתר תכלול חצרות השירות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השירות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.</p> <p>ח. קווי תשתית כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>

**6.2 בינוי ו/או פיתוח**

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד.</p> <p>ב. לפני הוצאת היתר בניה לבנייני מגורים, יוגשו לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ותכנית פיתוח מפורטת לכבישים ולתשתיות הציבוריות למתחם כולו שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>- תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול בין היתר: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים בקרקע, גישות לבניינים ולחניה, מתקני תשתית, חומרי בניה וחומרי גמר.</p> <p>כמו כן תהיה התייחסות בתכנית הבינוי לנושאים הבאים: הנחיות לבינוי ועיצוב המבנים, לרבות גגות המבנים והנחיות לפרגולות ולמבני חניה שיהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בתיאום עם הועדה המקומית. כמו כן התכנית תתייחס להפרדה ואבחנה בין המגורים והמסחר באמצעות מיקום הכניסות, הגבהת הדירות, מתקני סילוק אשפה וצמצום מטרדי רעש וריח.</p> <p>- תכנית הפיתוח תובא לאישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול בין היתר: סימון גובה של מפלסי כניסות לבניינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגיבסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, מפרט חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים, שטחי הגינון, מגרשי ומתקני</p>

	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>משחקים, רהוט גן, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.</p> <p>תכניות הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לנספחי הבינוי והתנועה המהווים חלק מתכנית זו.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>6.3 פיתוח ונוף</b></p> <p>פיתוח מגרשי המגורים:</p> <p>א. חצרות - הבקשה להיתר בניה של בנינים בתוך המגרשים תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.</p> <p>ב. גדרות - על גבול מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה של גדר אבן מקומית בהתאם ע"פ הנחיות תכנית הפיתוח.</p> <p>במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, יבנה, לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תומך בגובה הנדרש למניעת גלישת קרקע.</p> <p>ג. מתקן אשפה - מבנה מתקן לאיסוף אשפה יוגש כחלק מבקשה להיתר בניה וכפי שיפורט בתכנית הפיתוח.</p> <p>פיתוח דרכים:</p> <p>א. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ושילי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.</p> <p>ב. לאורך תוואי הדרכים יבוצעו גינון ונטיעת עצים. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. תותר חניה תפעולית בתאי השטח ל"מגורים ומסחר" על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות, בהתאם לנספחי התנועה והבינוי המהווים חלק מתכנית זו.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>הנחיות לפיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 1)</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - בהתחשב בכך שהקרקע חרסיתית ואינה נוחה להחדרת מים יפותחו השטחים באופן שיאפשר שימור מקצת של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>- יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. בהעדר אפשרות להחדרת מים במגרשים, ניתן יהיה לנקז את מי הנגר לשצ"פים והכבישים הגובלים ולהחדירם לקרקע דרכם.</li> <li>- מי הגשמים יופנו, בחלקם, להחדרה לתת הקרקע והעודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז.</li> </ul> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי במגבלות הקרקע הקיימות באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. במקרים של 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>	



<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.6</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות ההקצאה.</p>	

<b>תנאים בהליך הרישום</b>	<b>6.7</b>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה, למבנים ולתשתיות, הוא אישור תכניות בינוי ופיתוח כוללות כמפורט בסעיף 6.2 ובמסגרתם מיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיד בכל מגרש.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ג. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה.</p> <p>ה. קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה ואישור של משרד הבריאות.</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

לי"ר
------

