

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1060706

אור עקיבא - מתחם משולב למסחר, משרדים, ומגורים



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:

18/03/2024

לאשר את התוכנית

24/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005207682/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באור עקיבא - מדרום לדרך 6511 - דרום אור עקיבא - אזור מע"ר נוף ים - בין רחוב השיקמים, רח' הנשיא ויצמן ורח' מיכאל גלפנשטיין.

התכנית מציעה תוספת שימושים למע"ר אור עקיבא - מסחר ומשרדים, 300 יח"ד במטרה לייצר מרחב עירוני פעיל ותוסס במשך כל שעות היממה ובמטרה לפתח מוקד עירוני משמעותי.

שטחי מסחר נותרו על פי זכויות מאושרות בתכנית ש/491/ג', 18500 מ"ר עיקרי + 5550 מ"ר שרות - סה"כ 24050 מ"ר לא כולל מרחבים מוגנים ומרתפי חניה, לשטחי תעסוקה נוספו 1500 מ"ר שטחים עיקריים.

התכנית מציעה זכויות בהיקף של 50,000 מ"ר עיקרי מתוכם 30,000 מ"ר עיקרי למגורים ו-20,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.

כמו כן מוצעים 850 מ"ר עיקרי למבני ציבור שישולבו במבני המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אור עקיבא - מתחם משולב למסחר, משרדים, ומגורים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-1060706

1.2 שטח התכנית 20.354 דונם

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 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	יישובי הברון
קואורדינאטה X	192662
קואורדינאטה Y	712090

1.5.2 תיאור מקום

מתחם פתוח ללא בינוי בין רחובות מיכאל גלפנשטיין, יהודה הנשיא והשיקמים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור עקיבא	גלפנשטיין מיכאל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10628	מוסדר	חלק	95-97	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/491/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/491/ג ממשיכות לחול.	6017	436		04/11/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 49 17/01/2022	ערן מבל	16/01/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 09 13/11/2023	ערן מבל	13/11/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 12 15/11/2023	פלד שריר	15/11/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח הליכתיות	14: 10 13/11/2023	ערן מבל	13/11/2023	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	13: 35 14/11/2023	עירית מנור	14/11/2023	13		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מיקרו אקלים	08: 49 14/11/2023	אסף טורק	13/11/2023	68		רקע	בדיקת הצללה
לא	פרשה טכנית	10: 44 16/11/2023	שרלי חורי	16/11/2023	2		רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות מים ביוב	10: 35 16/11/2023	שרלי חורי	16/11/2023	1	1: 500	רקע	תשתיות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
יזמות	פרטי	(1)		מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ			42	04-6229966	04-6229977	amit@shay hai.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כרכור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ	פרדס חנה- כרכור		(1)	04-6229966	04-6229977	amit@shayhai.co.il

(1) כתובת: כרכור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebela rch.co.il
	יועץ תשתיות	שרלי חורי		מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ	חיפה	ספיר	5	04-8699578	04-8699326	inst@maro- eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	אסף טורק		חברת אנורוניט בע"מ	גבע	(1)				asaf@environ it.co.il
	יועץ	עירית מנור		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1		03-7526182	irit@urbanics .co.il
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	פלד שריר	113034	ש.פ לידר הנדסה בע"מ	נהריה	הרצל	54	04-8628220		peled@sp- lider.co.il

(1) כתובת : גבעת עדה.



משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנה	יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר (ברוטו) כולל ממ"ד.
יח"ד קטנה מאוד	יח"ד בשטח של עד 55 מ"ר (ברוטו) כולל ממ"ד.

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

הסדרה ופיתוח מתחם עירוני הכולל שילוב שטחי מגורים מסחר ותעסוקה כולל זיקת הנאה למעבר ציבורי דרך המתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממסחר למגורים, מסחר, משרדים, מרפאות
קביעת הוראות וזכויות בניה
קביעת תכליות מותרות
התווית זיקת הנאה כמעבר ציבורי במתחם
התווית תשתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	20,354	100
סה"כ	20,354	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	20,353.93	100
סה"כ	20,353.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מתחם משולב המאפשר מגורים, מסחר ומשרדים. תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים למגורים, ולצרכי ציבור (מבני ציבור שמיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 6.4 פרק הוראות נוספות), כדוגמת: בנייני מגורים, בניני מינהל ומשרדים, בנקים, 5 מעונות/גני ילדים/בית כנסת/מועדון, מוסדות בריאות, בית אבות, מרפאות ומרכזים רפואיים, מבני דת, מבנים קהילתיים, שטחי מסחר, שטחים פתוחים, שבילים, חניות, אזורים למתקני משחק, מתקני ספורט, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה ומתקני הצללה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר, תכנית בינוי למתחם כולו לאישור ועדה מקומית. 2. יובטח תכנון של לפחות 10% אחוז שטח פתוח מגוון הכולל דרכי גישה להולכי רגל אזורי שהייה, הצללות, מתקני ספורט ומשחק, המקשר בין המפלסים העליונים למפלס הרחוב בשטח זיקת ההנאה ובשאר שטחי היעוד שסביבה. 3. יובטח טיפול בחזית חמישית - תכנון גגות ירוקים, בתיאום עם הועדה המקומית. חובת מתן פתרון הסתרת מערכות כחלק מהתכנון האדריכלי. 4. מעברים / גשרים והצללות / קירויים חלקיים יותרו מעל אזור זיקת ההנאה - לשימוש פרטי וציבורי.</p> <p>ב חניה</p> <p>באזור חניה תת קרקעית וחניה מקורה יותרו גם מערכות טכניות ומחסנים.</p> <p>ג רישום שטחים ציבוריים</p> <p>שטחים אלו ירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ד זיקת הנאה</p> <p>באזור המסומן לזיקת הנאה יותר מעבר ציבורי, מבני מסחר על פי טבלת זכויות, הצללות, ריהוט גן וגינון. בשלב הרישוי יוקצה שטח נוסף שלא יפחת מ-2 דונם לטובת זיקות מעבר לציבור.</p> <p>ה מסחר</p> <p>חזית מסחרית לכיוון רח' גלפנשטיין - בהתאם לסימון בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ו תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר יהיה עריכת תכנית בינוי שתציג את מיקומם של שטחי הציבור.</p>

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	תכנית (% 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				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					
	3 (3)	3	3	5 (2)	2	2	74		70	30000 (1)	165	850	20354	100	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
4200 (7)	3 (3)	3	3	5 (2)	2	22	74	300 (6)	70	30000 (1)	9500 (5)	30000 (4)	20354	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	3 (3)	3	3	5 (2)	2	1 (10)	74		70	30000 (1)	1500 (9)	10000 (8)	20354	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
135 (11)	3 (3)	3	3	5 (2)	2	8	74		70	30000 (1)	2500 (9)	10000	20354	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
4332	3 (3)	3	3	5 (2)	2	22	74	300	70	30000 (1)	13090	50850	20354	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	

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:

תתאפשר בליטת קירוי של מעברים בשטח המסומן בזיקת הנאה או בחזית מסחרית במרווחים שבין קו בניין לקו מגרש עד קו בנין אפס.
קווי הבנין שבטבלה מתייחסים לבינוי מעל מפלס הקרקע. יותר מקו בנין 0 למרתפים בהתאם למסומן בתשריט קו בנין תחתי (תת קרקעי).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניות תת קרקעיות, מתקנים ומערכות טכניות בכיסוי של עד 100%.
- (2) לכיוון מזרח לחלקות 83-84 ובהתאם לתשריט.
- (3) לכיוון דרום בגבול עם רחוב גלפנשטיין, בהתאם לתשריט.
- (4) מתוכם 730 מ"ר עבור שטחים משותפים בנויים לרווחת הדיירים (כגון מועדון, לובי חדר כושר וכד'). לפחות 20% יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר, 10% יח"ד קטנות מאוד עד 43 מ"ר עיקרי.
- (5) מתוכם 3600 מ"ר עבור ממי"דים, 5935 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות. אזורי שרות ותפעול, חניה עילית ומקורה, מחסן שיתאפשר ליחידות גדולות בלבד.
- (6) מתוכם לפחות 20% יח"ד קטנות, 10% יח"ד קטנות מאוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(7) בחישוב של 14 מ"ר מרפסת ליחיד אחת.

(8) מתוך זכויות אלו יותרו 45 מ"ר עבור 3 מבנים במרכז זיקת ההנאה כל אחד 15 מ"ר, כמו כן יותרו עד 55% קירוי בתחום זיקת ההנאה לצורך הצללות וקירוים חלקיים ומעברים לדיירי הבתים.

(9) אזורי שרות ותפעול, חניה עילית ומקורה ומחסנים.

(10) בקומה זו תתאפשר קומת גלריה בנוסף.

(11) בהתאם למאושר בהיתר 20220045.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.
6.2	עתיקות
	בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.3	תשתיות
	<p>גז טבעי בלחץ נמוך - מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתיות ו/או למתקנים הנדסיים. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר. 4. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. <p>לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. מיקום חדרי שנאים אפשרי שיהיה בשצ"פ ו/או, ו/או בשפ"פ ו/או תחומי המגרשים, תותר בניית חדר שנאים ו/או מיתוג בגבולות מגרש.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



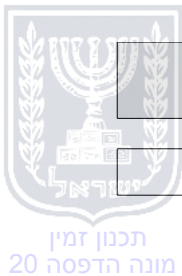
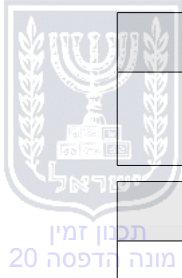
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

חשמל	6.5
<p>מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 40 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>המרחק בין הבנייה המתוארת בבקשה לבין רשת החשמל מתאים ביחס למרחק הנדרש ע"י האגף למניעת קרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>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 אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, התואם את נספח הניקוז והפרשה הטכנית.</p> <p>ניקוז מי נגר עילי:</p> <p>יבוצע באמצעות 2 פתרונות - ניקוז על קרקעי על ידי שיפועים לניקוז לכיוון מערכות עירוניות וכן על ידי איסוף מוסדר תת קרקעי מנוקז מתחת למפלס הקרקע אל הניקוז העירוני באישור הרשות העירונית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>תנאי לפיתוח המתחם החדש הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי חפירה הצפויים</p>	

		<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>עקב עבודות הפיתוח והבניה, ציון האתר שאליו תופנה הפסולת. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי התואמים את הכמות שהוערכה.</p>	
		<p>6.7</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור עפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	
		<p>6.8</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיו:</p> <ul style="list-style-type: none"> * אישור תכניות כוללות למים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. * הגשת תשריט בינוי או תכנית פיתוח אשר יכללו פירוט של מפלסי קרקע, חומרי גמר בפיתוח השטח, מסלעות או סוללות עפר, פרטי ביצוע גדרות, שלטים וכל מרכיב פיסי אחר בפיתוח. בתשריט הבינוי ימוקם המבנה, המתקנים השונים והמפלסים בציון מפלסי הקרקע והרום. * כתנאי למתן היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח לכל מגרש (הגדרת המגרש תהיה ע"פ תיאום עם הועדה המקומית). * התחלת הקמה של תחנת שאיבה ראשית חדשה לשפכים והתחלת הרחבת מט"ש חדרה. * תכנית הבינוי תבטיח שתילת עצים לאורך המדרכות ברחובות ויצמן, גלפשטיין והשקמים. * תנאי להליך הרישוי יהיה ביצוע הדמיה נוספת לצורך תכנון סופי של האלמנטים האדריכליים למיתון הרוח, שלא על בסיס שתילת עצים. 	
		<p>6.9</p> <p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
		<p>6.10</p> <p>מקלטים</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית