

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1138494

שינוי יעוד למסחר ותעסוקה 49-8773 - מתחם ב' באקה אלגרביה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/10/2024

לאשר את התוכנית

22/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005255946/310>

דברי הסבר לתכנית

במסגרת דיון להפקדת תכנית מס' 354-0993873 העוסקת בשדרוג שימושים ותגבור זכויות בניה בחלק ממתחם אזור מלאכה ואחסנה ושינוי יעודו למסחר ותעסוקה בחלקה 49 בגוש 8773 בבאקה אלגרביה, ראתה לשכת התכנון לנכון והותנתה, (למניעת הקמת עסקים צמודים בעלי מטרדים סביבתיים ולמען איחוד השימושים במתחם),

הותנתה להפקדת ואישור תכנית מס' : 354-0993873, קידום תכנית תואמת ומותאמת לשימושים המוצעים בשאר שטח המתחם הנ"ל, תכנית זו באה לקיים תנאי זה ולהציע שימושים אחדים בשאר שטח המתחם כולל כל הצרכים הנובעים משימושים אלה עפ"י החלטת הועדה המחוזית.

בנוסף ל 80% המאושרים עפ"י תכנית ען-125 למסחר (כ 5611 מ"ר), התכנית מוסיפה עוד כ (8206 מ"ר) לתעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למסחר ותעסוקה 8773-49 - מתחם ב' באקה אלגריה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

354-1138494 מספר התכנית

7.014 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | עירון |
| קואורדינאטה X | 202977 |
| קואורדינאטה Y | 702320 |

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לישוב באקה, מזרחית לכביש 6, צפונית לתיאטרון עירוני באקה אלגרביה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרדס טיון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8773 | מוסדר | חלק | | 49 |

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 |
|-------------|------------------|
| ענ/ 125 | 5 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 29/01/1995 | | 1718 | 4279 | תכנית זו מחליפה את תכנית עו-125 ומתאימה את הייעוד ליעודי מבא"ת המעודכנים | החלפה | <u>ענ/125</u> |
| 21/09/2010 | | 154 | 6137 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>תמא/12 /1</u> |



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 | | | | עלי נאטור | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | עלי נאטור | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי ופיתוח | רקע | 1: 200 | 1 | 10/01/2024 | בשיר נצירת | 11: 25 13/01/2024 | חתכים 10-01-2024 | לא |
| בינוי ופיתוח | רקע | 1: 200 | 1 | 11/01/2024 | בשיר נצירת | 11: 27 13/01/2024 | נספח בינוי מדגים 11-01-2024 | לא |
| חניה | רקע | 1: 250 | 1 | 10/01/2024 | אבראהים עתאמנה | 11: 23 13/01/2024 | נספח תנועה וחניה 10-01-2024 | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1000 | 1 | 23/01/2023 | עלי נאטור | 07: 50 24/01/2023 | 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/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|----------------|------|------------------|---------------|---------------------------|-------------------|------|-----|-------------|-------|
| בעלים | פרטי | עיסאם מואסי (1) | | באקה אלגרביה | באקה אל גרבייה | | | 050-2231125 | |
| בעלים | פרטי | מגדי אבו מוך (2) | | מ.א.ר שמש) (1995 בע"מ | באקה אל גרבייה | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : באקה אלגרביה.

(2) כתובת : באקה אלגרביה 30100.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|---------------------------|-------------------|------|-----|-------------|------------------------|
| פרטי | עיסאם מואסי | | באקה אלגרביה | באקה אל גרבייה | (1) | | 050-2231125 | Alinatalinat@gmail.com |
| פרטי | מגדי אבו מוך | | מ.א.ר שמש) (1995 בע"מ | באקה אל גרבייה | (2) | | | Alinatalinat@gmail.com |

(1) כתובת : באקה אלגרביה.

(2) כתובת : באקה אלגרביה 30100.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|----------------|-------------|----------------|---------------|----------|-------------------|---------|-----|-------------|---------------------------|
| | עורך ראשי | עלי נאטור | | אדריכל | קלנסווה | קלנסווה | 9 | 0502211612 | Alinatalinat@gmail.com |
| | מודד | אאוס גאנם | 1577 | | באקה אל גרבייה | (1) | | 077-2009115 | Ganemsurvey.eng@gmail.com |
| אדריכל | יועץ | בשיר נציראת | 105556 | | טייבה | (2) | | 050-4797324 | |
| | יועץ תחבורה | אבראהים עתאמנה | 19711979 | | באקה אל | (3) | | 04-6383514 | ibraheem@rasmieng.co.i |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|
| 1 | | | | גרבייה | | | | | |
|---|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|

(1) כתובת : באקה אלגרביה ת.ד. : 294.

(2) כתובת : טייבה 4040000.

(3) כתובת : באקה אלגרביה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

התאמת תכליות, שימושים וזכויות בניה למגמות תכנית המתאר הכוללנית ליישוב באקה אלגרביה להקמת מתחם משולב למסחר ולשירותי בריאות פרטיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מלאכה ואחסנה ליעוד מסחר ותעסוקה
2. הגדלת אחוזי בניה לשירות מעל כניסה קובעת
3. הגדלת אחוזי בניה לשירות מתחת כניסה קובעת - מרתפי חניה
4. הוספת תכלית מרפאות לתכליות המותרות בתכנית.
5. הוספת תכלית בתים סיעודיים לתכליות המותרות בתכנית.
6. קביעת הוראות וזכויות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מסחר ותעסוקה | 300,200 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-------|--------|
| אזור אחסנה ומלאכה | 7,035 | 100 |
| סה"כ | 7,035 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מסחר ותעסוקה | 7,034.13 | 100 |
| סה"כ | 7,034.13 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מסחר ותעסוקה |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מסחר, שירותי בריאות ציבוריים, מרפאות. 2. משרדים ותעסוקה לסוגיה שאינה גורמת מטרד לסביבה 3. מלונאות שירותי תיירות. 4. מבני תרבות ובילוי. 5. שימושים ציבוריים משולבים, מעונות יום, גני ילדים, מרפאות, שירותי דת.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מסחר בקומת הקרקע יהיה כלפי הצירים הראשיים</p> <p>2. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית שתערך בהתאם לדרישות.</p> <p>3. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה בסעיפים 6.4 (איכות סביבה) 6.10 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה)</p> <p>4. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>5. יותר לאחד בין שני מרתפי החניה להשגת תכנון מיטבי של החניה בשני תאי השטח, במקרה זה, יותר קו בניין אפס תת קרקעי בין שני המגרשים עבור חניון משותף ויותר שימוש משותף בשני החניונים.</p> <p>6. אופי הבינוי והעיצוב האדריכלי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של סביבתו הקרובה וייקבע בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>7. האכסון המלונאי יתוכנן בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>8. האכסון המלונאי יותר בבעלות אחודה בלבד.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | 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 | שרות | | | | | | עיקרי |
| (3) 4 | 3 | 3 | 4 | 2 | 5 | 18 (2) | 75 | (1) 380 | 8721 | | 2035 | 11338 | 5814 | 200 | מסחר ותעסוקה | מסחר ותעסוקה | | |
| (3) | | | | | | | | | | | (5) 814 | (4) 4535 | 5814 | 200 | מסחר | מסחר ותעסוקה | | |
| (3) | | | | | | | | | | | (5) 1221 | (6) 6802 | 5814 | 200 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | | |
| (3) 4 | 3 | 3 | 3 | 2 | 5 | 18 | 75 | (1) 380 | 1800 | | 420 | 2340 | 1200 | 300 | מסחר ותעסוקה | מסחר ותעסוקה | | |
| (3) | | | | | | | | | | | (7) 168 | (4) 936 | 1200 | 300 | מסחר | מסחר ותעסוקה | | |
| (3) | | | | | | | | | | | (8) 252 | (6) 1404 | 1200 | 300 | תעסוקה | 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:

א. במסגרת שטחי התעסוקה יתאפשרו שטחי בניה בהיקף של עד 15% לטובת מלונאות ותיירות

ב. יותר לאחד בין שני מרתפי החניה להשגת תכנון מיטבי של החניה בשני תאי השטח, במקרה זה, יותר קו בניין אפס תת קרקעי בין שני המגרשים עבור חניון משותף ויותר שימוש משותף בשני החניונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 195% עקרי + 35% שירות עילי + 150% מתחת לכניסה הקובעת = סה"כ 380%.

(2) הערך מתיחס למטר מיינימום, הערה: בנוסף לעלית הגג וחדרי שירות תכניים.

(3) קו בניין קדמי תת-קרקעי למרתף יהיה בקונטור המבנה בקומת הקרקע.

(4) 78% עקרי לשימוש מסחרי.

(5) 14% שטחי שירות.

(6) 117% עקרי לשימוש תעסוקה.

(7) 14% לשטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. כל הבניה והגימור שבתחום התכנית יהיו משילוב חומרים איכותיים, אבן טבעית, זכוכית, אריחים לחיפוי חיצוני, יותר שילוב חומרים נוספים באישור מהנדס העיר ככל שהדבר בא להבטיח מצוינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.
- יותר שילוב אלמנטים של בטון אדריכלי חשוף סביב פתחים בתיאום עם מהנדס היעיר. מדרכות ומעברים ציבוריים, שבילים, שטחים פתוחים יהיו מרוצפים באבן טבעית.
2. לא יותרו גגות רעפים. לא תותר הסבת שלטים מעל גגות.
3. קולטים לדודי השמש ו/או קולטים סולאריים יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנון מעקה הגג ו/או הנפחים של הבניין בכללותו.
4. כל צנרת בבניין (כגון : צנורות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. הזנות חשמל, תקשורת וכו' תהיינה תת-קרקעיות.
5. גגות- שטחי הגגות הנוצרים מנסיגות החזיתות ישמשו כמרפסות, גגות אלו ירוצפו או יגוננו גגות שאינם משמשים כמרפסות יטופלו כחזית חמישית ויצופו בכיסוי עמיד ותקני בגוון בהיר.
6. שילוט- כל בקשה להיתר תכלול גם מיקום לשילוט המסחרי כחלק מעיצוב החזית. לא יותר שילוט ארגז מכל סוג שהוא.
7. ביתני אשפה ישולבו בקירות הפיתוח או כלחלק מהמבנה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
8. פריקה וטעינה עבור מסחר תהיה מקורה וחלק אינטגרלי מן הבניין.
9. ניקוז גגות ומרפסות יהיה בתחום השטח הפרטי. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עלי לחצר משותפת / שטח פרטי / ציבורי גובל.



6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. הבניה באזור זה תהיה לפי קווי הבניין המוצעים בתכנית זו ומסומנים ברקע התשריט.
2. כל בקשה להיתר חייבת להציג נספח תנועה ולקיים את הוראות התקן לגבי מקומות חניה.
3. תכנית פיתוח המגרש תוגש לידי הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר עבור כל אחד מהמבנים שהוא התכנית. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי של התכנית.
4. תנאי למתן תעודת גמר למבנים מוצעים יהיה השלמת עבודות פיתוח המגרש והגינון הנופי בהתאם לנספחי התכנית.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לרמפות המציג שיפועים ומעברי שיפוע בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.
5. תכנית מדידה :
- היתרי בניה בתחומי התכנית יוצאו על סמך תכנית מדידה, מפות מצביות טופוגרפיות של השטח, ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית מאושרת כחוק.

6.3

איכות הסביבה

א. הוראות למניעת מטרדים סביבתיים :

1. לא יותרו שימושים בעלי מטרדים סביבתיים כגון : רעש, זיהום אויר, זיהום מים וריח וכד', שימושים שעלולים להוות מטרד כל שהוא לאיזורים הסמוכים ולשימושים מותרים רגישים, יכללו אמצעים למניעת / צימצום מטרדים אלה בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
2. לא יותרו שימושים משניים או נלווים בעלי מטרד בחלקים מהתוכנית או בשטח כולו.

ב. איכות אויר וריחות

מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומעקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל) ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות. מיקום פתחי האוורור של החניון ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה. בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, אחסנה, שינוע ותנועת רכב.

ג. פסולת

מתחם האשפה יהיה בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור, חדר / מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.

ד. חומרים מסוכנים

בשטח המתחם המוצע לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצורך מוסדות רפואה. השפעת השימוש בחומרים מסוכנים לא יחרגו מתחום העסק / מכון / מעבדה בהם מתקיים השימוש.

ה. בקשה להיתר בניה תועבר להתייחסות איגוד ערים ואיכות הסביבה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.4

1. לא יותרו שימושים הגורמים מטרדים כל שהם, העלולים להפריע לשימוש המוצע בתכנית זו ובכלל המתחם המיועד למסחר ותעסוקה.

2. רעש בעת עבודות הבניה

א. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979

ב. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992

ג. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי

סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 , לא יעלו על המפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים .

ד. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150

3. מניעת זיהום אויר וסביבה בעת הבניה.



- א. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.
 - ב. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.
 - ג. קידוחים ייעשו עם אמצעים למניעת פיזור אבק.
 - ד. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.
4. שפך ועודפי קרקע

- א. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע באזור אחר שאינו מיועד לכך.
- ב. במידת האפשר, יעשה שימוש בחומרים הניתנים לשימוש חוזר, כגון עודפי קרקע של אדמה מקומית.
- ג. חובת סילוק פסולת בניין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.
- ד. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים.



תשתיות

6.5

כתנאי למתן היתר בניה ואישור אכלוס יהיה ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

שלביות:

1. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת תכנון הדרך והתשתיות מדרום.
2. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע של הדרך והתשתיות.

ניקוז

6.6

העשרת מי תהום בתכנית מפורטת

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

מרתפים

6.7

1. מרתפים ישמשו לחניה תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקנות.
2. מיקום המרתפים יתוכנן כך שתתאפשרנה נטיעות וגינות בקדמת המגרש.
3. יותר לאחד בין שני מרתפי החניה להשגת תכנון מיטבי של החניה בשני תאי השטח, במקרה זה, יותר קו בניין אפס תת קרקעי בין שני המגרשים עבור חניון משותף ויותר שימוש משותף בשני החניונים.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 1 | הבטחת התחברות לתשתיות העירוניות לאחר השלמת ביצוען | 1. סיום תכנון הדרך והתשתיות, מזרחית ודרומית למתחם . 2. ביצוע והשלמת תשתיות ודרך דרומית. |
| 2 | הוצאת היתר בניה ואישורי הגופים המוסמכים למסמכי התכנון. | |

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית

