

# העתק משרדי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 208-0429969

מרכז יום לקשיש בכרמיאל. רחוב זמורה

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי כרמיאל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית כרמיאל  
אישור תכנית מס' 208-0429969  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2017002 מתאריך 5.2.17

מנהל העיר כרמיאל  
יו"ר הועדה

מהנדס הועדה  
איו"ל רותם  
מהנדס העיר  
עיריית כרמיאל

הודעה על אישור תכנית מס' 208-0429969  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7468  
מיום 16.3.2017 עמוד 4292

מסמך : 1 מתוך 4  
תאריך : 2.3.17  
חתימה :

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

אופי הבניין מחייב בניה בקומה אחת ולכן:

1. בקשה להכיל את כל שטחי הבניה המותרים בקומה אחת דהיינו הגדלת התכסית המותרת ל-60%.
2. הקטנת קווי בנין ל-0 לאורך גבול הפארק.
3. הקטנת קו בנין ל-3 מטר אל המגרשים השכנים.
4. לאורך הכביש, קירוי רחבת הכניסה עד קו בנין אפס. שמירת קו בנין 4 מטר למבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז יום לקשיש בכרמיאל. רחוב זמורה
		מספר התכנית	208-0429969
1.2	שטח התכנית		2.500 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9
	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 כרמיאל

227203 קואורדינאטה X

757297 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הגליל בכרמיאל. רחוב זמורה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		זמורה	כרמיאל
		הגליל. רחוב זמורה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	מוסדר	19069
29				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/03/2000	2918	4863	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11330. הוראות תכנית ג/ 11330 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 11330
21/08/1980		2653	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 424. הוראות תכנית ג/ 424 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 424
26/11/2009	718	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 17007

1.7 מסמכי התכנית								
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בני בנימין לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בני בנימין לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/08/2016	בני בנימין לוי	20/08/2016	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	29/08/2016	בני בנימין לוי	28/06/2016	1	1: 1000	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה- כרמיאל	כרמיאל	(1)	100	04-9085671	04-9085679	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: שדרות קק"ל 100 כרמיאל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית, אלכס פלד		"בראט" שרות מקיף לזקן בכרמיאל	כרמיאל	(1)	120	04-9885715		sivan@bet-brat.net

(1) כתובת: שדרות נשיאי ישראל 120. כרמיאל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			רשות מקומית- עירית כרמיאל	כרמיאל	(1)	100	04-9085671	04-9085679	blevy.architects@g mail.com

(1) כתובת: שדרות קק"ל 100 כרמיאל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בני בנימין לוי		ב. לוי אדריכלים, כרמיאל	כרמיאל	מורד הגיא	46	04-9887495		blevy.architects@gmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	רותי ארני	מ.ר. 82346		יובלים	(1)	307	04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מוסמך	מודד	אהוד תורן	790		שכניה	(2)				

(1) כתובת: יובלים ד.נ. משגב.

(2) כתובת: תא דאר 15032.

## 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.

מונח	הגדרת מונח
רחבה מקורה פתוחה	שטח מקורה במסגרת גבולות המגרש, פתוח למעבר ציבורי עירוני בשניים מקירותיו אל מחוץ לגבולות המגרש. משמש לקירוי אזור הכניסה לבנין אך פתוח לציבור הרחב ללא גדרות מפרידות או דלתות כניסה.
תא"ח 52	שטחו יחושב כשטח שרות במסגרת שטחי הבנין המותרים לפי תקי' תשס"ח-2008 (ט).
	תשריט חלוקה של מגרש 29 בתכנית בנין עיר ג/11330 מאושרת ע"י הועדה המקומית ועל פיו הוגדר תא שטח 1 המיועד למרכז יום לקשיש בתכנית זאת.

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 קווי בנין. שינוי תכסית. הוספת שטחי שרות בתת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוו בנין צידי בכיוון צפון-מזרח, מזרח ודרום מזרח בגבול בין חלקות 29 ותא שטח 1 לאפס. שינוי קוו בנין צידי למגרשים הגובלים לכיוון צפון-מערב ודרום-מערב ל-3 מטר, שינוי קוו בנין קדמי ל-אפס להתקנת גגון כניסה פתוח. קוו בנין למבנה, 4 מטר. שינוי התכסית ל-60% לאפשר ניצול שטחי הבנין המותרים בקומה אחת. הוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של שטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) 15 לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. קביעת הוראות אדריכלות ופיתוח לתא שטח 1. שינוי מספר הקומות בשל הוספת קומת מרתף.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין שינוי בשטח הכולל המאושר בתכנית ג/11330	1,125			1,125	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,500	100
	2,500	100
		סה"כ

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,497.4	100
	2,497.4	100
		סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>המגרש מיועד למבני ציבור. יותרו הקמת גני ילדים, מעונות יום, מרכזי יום לקשישים, מועדונים או מבנים אחרים לצורכי ציבור.</p>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
<p>המגרש גובל בפארק הגליל ותכנון המבנה יתחשב בכך. הן מבחינת כניסות, שימוש בשטחים הפתוחים והן מבחינת הופעת המבנים כלפי הפארק וכלפי הגישה לפארק שבין מגרשים 420, 421. רמפת הכניסה לפארק הקיימת, שעוברת דרך המגרש תתבטל ובמקומה תתוכנן רמפה חדשה בשטח הכניסה לפארק.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מ"ר	מ"ר	קדמי	אחורי		
מבנים ומוסדות ציבור	1	2500	עיקרי (1) 1125	שרות (2) 375	160	60	7	מעל הכניסה הקובעת 1	מתחת לכניסה הקובעת 1	צידי-ימני (4) 3	צידי-שמאלי (5) 0	אחורי (6) 3	קדמי (7) 4

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

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

- (1) שטח עיקרי מהווה 45% משטח המגרש לפי המותר בתכנית ג/11330.
- (2) שטח שרות מהווה 15% משטח המגרש לפי המותר בתכנית ג/11330.
- (3) הוספת שטחי שרות תת קרקעיים בהיקף של שטח המגרש, לפי סעיף 62א (א) 15.
- (4) יותר בליטת קירוי מעל פתחים עד ל-1.50 מ' מקו מגרש.
- (5) לאורך הפארק העירוני קו הבנין יהיה אפס.
- (6) לאורך הפארק העירוני קו הבנין יהיה אפס נקודתית, עבור מבני שרות.
- (7) לאורך החזית הקדמית הפונה לכביש, יותר קירוי פתוח לציבור עד לקו בנין אפס ללא אפשרות סגירה.

<b>6. הוראות נוספות</b>
<b>6.1 אדריכלות</b>
<p>כל ההוראות בפרק 3 ו-4 לתכנית ג/11330 ממשיכות לחול על תכנית זאת פרט לסעיפים המפורטים בתכנית זאת.</p> <p>תכנית זאת כפופה להוראות נוף ופיתוח שבסעיף 5.1 בתכנית ג/11330.</p> <p>אופי הבנין המתוכנן במגרש זה, מחייב בניה בקומה אחת עם כניסה ללא מדרגות.</p> <p>גם החצרות המשרתות את המשתמשים בבניין תהיינה במפלס המבנה.</p> <p>בשל מגבלות השטח, תתבצענה עבודות חפירה וחציבה ליצירת מגרש במפלס המבנה המתוכנן. יש לתכנן את קירות התמך של החציבה במדרג ועם משטחי ביניים לגינון למניעת קירות תמך גבוהים.</p> <p>חומרי הגמר לקירות הבניין וגווניהם יהיו עפ"י תכנית מק/כר/424/8, שינוי לתכנית מתאר כרמיאל.</p> <p>כל פתח יציאה/כניסה למבנה, יחוייב בקירוי מקומי המתוכנן כחלק אינטגרלי של המבנה. יתוכננו ויעשו הכנות להתקנת מזגנים וקולטי שמש. מדחסי המזגנים והקולטים יוסתרו ע"י אלמנטים קשיחים, כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>למבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי כתובת המבנה לפי המפרטים של עיריית כרמיאל. עיצוב שילוט המבנה יוגש לאישור כחלק מן הבקשה להיתר.</p> <p>ציפוי חוץ לבנין יהיה מחומרים קשיחים ועמידים כגון אבן בעיבודים שונים, שיש, גרניט פורצלן. יותר שילוב של ציפוי טיח עמיד כגון שליכט אקרילי, עד 10% משטחי החזיתות, לצרכים של עיצוב הבנין.</p>
<b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>החלוקה הקיימת מבוססת על תא"ח 52 בהתאם להגדרתו בסעיף 1.9 בתקנון זה.</p> <p>החלוקה לצרכי רישום, תיעשה ע"י היזם תוך שנתיים מסיום הבניה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק הת"ב.</p> <p>החלוקה על פי החלקות בתשריט שיאושרו בתכנית זאת, או חלוקת משנה אחרת באם אושרה. תשריט החלוקה יוגש לאישור הועדה המקומית ביחד עם הגשת הבקשה להיתר של המבנה.</p>
<b>6.3 חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו</p>

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף 3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד 2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ! תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ! כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת 1 מ'
	שנאי על עמוד 3 מ'
	על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
	להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
	בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
	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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
	על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
	(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים "עין כרמים" ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד

6.4	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
הבריאות, ובאישור תאגיד "עין כרמים".	
תברואה/אשפה:	
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.5	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>לתכנית הבקשה להיתר, תצורף תכנית עבודות פיתוח בתחומי המגרש. התכניות יוכנו על פי המפרטים של עיריית כרמיאל ובאישורה.</p> <p>התכנון יכלול בין היתר גינון, ריצופים, שבילים רמפות ומדרגות, קירות תומכים ומסלעות. תכנון עבודות הפיתוח יכלול רצועה של כ-10 מ' באזור הפארק לאורך גבול המגרש השמאלי שבו קו הבנין אפס. ברצועה זאת יש לנטוע צמחיה להפרדה בין הבנין לפארק. כמו כן תכנון של קטע השביל החדש לפארק במקום השביל שהיה בתחומי המגרש.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור תכניות הפיתוח ע"י מהנדס העיר.</p> <p>פינוי עודפי עפר מחפירה ו/או פסולת בניה תיעשה ע"י הקבלן ובמימונו לאתר שפיכה מורשה בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר. עקירת עצים בוגרים רק בתיאום ואישור קק"ל ובכפוף לרישיון פקיד היערות המוסמך.</p>	
6.6	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>שטח התכנית נמצא באזור רגישות א'1, ובהתאם לתמ"א 4/ב/34, יש להכיל הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי בהתאם לסעיפים 23.3.2-23.3.4 לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>23.3.2 באזור א'1, כמסומן במפה מס' 2, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>23.3.3 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>23.3.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.7	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים..</li> </ol>	

<b>6.8</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	הסדרי הנגישות בבנין יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם. תתאפשר נגישות לבנין לאנשים עם מוגבלות ע"י "דרך נגישה" כהגדרתה בחוק ותקן ישראלי 1918. באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתר בניה בתחומי התכנית, יוצא רק לאחר השלמת ביצוע מלא של מערכת הדרכים הציבורית באזור, כולל שבילים, מדרכות, קירות תמך וש.צ.פ.ים. השלמת התשתיות הציבוריות. (ביוב, ניקוז, מים, תאורה וכל תשתית אחרת). ההיתר מותנה בתכנון מחדש של שביל הכניסה לפארק החוצה את המגרש נשוא תכנית זאת. התכנון יותאם לגבולות הפארק, לטופוגרפיה במקום, ויתיחס וישתלב עם הכניסה המתוכננת לבנין.
<b>6.11</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, ללא תכנית ממ"מ מאושרת כחוק ע"י פיקוד העורף.
<b>6.12</b>	<b>מרתפים</b>
	כל המסדים בבנין יהיו סגורים ומעוצבים כחלק אינטגרלי של הבנין. יוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת התכנית להיתר.
<b>6.13</b>	<b>גגות</b>
	הגגות של המבנים, יטופלו כחזית חמישית של המבנה לכל דבר ועיניין. כולל חומרי גמר, חדרי מכונות, אנטנות ומערכות סולריות. תכנית הגגות תתוכנן ותעוצב באופי המבנה כולו ותוגש לרישוי והיתר כחלק מתכנית המבנה כולו. תרנים, ארובות, אנטנות וכל מתקן טכני שיוצבו על המבנה או מחוצה לו באישור מהנדס העיר, יותאמו לעיצוב האדריכלי של המבנה, ויוגשו לאישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.
<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית לבניה, תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196/א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית בשלבי תכנון מתקדמים. שינוי הת.ב.ע.	ביצוע התכנית הינו מידי.
	בא לאפשר ניצול זכויות הבניה בקומה אחת.	

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית מיידית.