

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/08/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

31/10/2022

תכנית מס' 254-1032242

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/26812 - מבנה משולב משרדים, אחסנה ומסחר - פארק תעסוקה "מבוא כרמל"

תכנון זמין

מונה הדפסה 6

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 6



תכנון זמין

מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי תמהיל שימושים מיטבי של השטחים במגרש. בתב"ע התקפה היעוד הוא ניהול תעשיה בשימוש משרדים עם כניסת רכבים אחת למגרש. התכנית מבקשת להוסיף שימושי אחסנה ומסחר. הבניין שאנו מציעים הוא עירוב שימושים באופן שאף שימוש אינו נפגע מהשימושים האחרים ויתרה מזאת השימושים השונים מאפשרים גמישות תיפקודית וכלכלית למבנה וכן אפשרות ל 2 כניסות רכבים למגרש.

זכויות הבניה המאושרות : 9,495 מ"ר

זכויות הבניה המוצעות :

אחסנה 3,500 מ"ר

מסחר : 1,900 מ"ר

תעסוקה : 4,095 מ"ר



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/26812 - מבנה משולב משרדים, אחסנה ומסחר - פארק תעסוקה "מבוא כרמל"

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
254-1032242

שטח התכנית
10.532 דונם

סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	207294
קואורדינאטה Y	725133

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 36 בפינה הצפון מזרחית של פארק תעסוקה "מבוא כרמל", בין מחלף אלייקים לצומת רמת השופט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

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
12818	מוסדר	חלק	60	

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

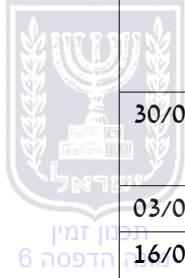
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
תממ/ 2 / 11	אישור ע"פ תמ"מ		4666			30/07/1998
254-0486480	החלפה		8719	4708		03/03/2020
ג/ 8415	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8415 ממשיכות לחול וכפופה לכל נספחיה.	5147	1161		16/01/2003



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				שחר לולב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שחר לולב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/09/2022	שחר לולב	15: 05 18/09/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/09/2022	עאדל בשארה	13: 17 06/10/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/10/2022	שחר לולב	15: 57 06/10/2022		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	פקס	דוא"ל
	פרטי			רפאל א.ג. יזמות בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-3094404		david@refaelnadan.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שחר לולב	17230774	אס.או.אדריכלים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470		iris@soarch.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	בי.טי.אי. תכנון ותחבורה בע"מ	כוכב יאיר	גרניט	6	09-7937186		a0523582699@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אליאס ח'ורי	773	ח.מ.מ. הנדסה ומדידות בע"מ	נשר	התעשיה	30	04-8399061		hmm.modedim@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הקמת מבנה משולב משרדים, אחסנה ומסחר - אזור תעסוקה מבוא כרמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-"ניהול לתעשייה" ל-"מסחר ותעסוקה".

2. תוספת שימושים: מסחר ואחסנה

3. שינוי הוראות בינוי, חלוקת הקומות, תוספת כניסה למגרש

4. הגדלת אחוזי תכסית

5. שינוי קווי בניין.

7. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	36

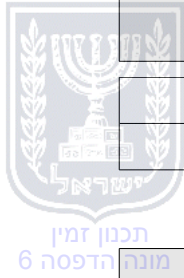
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לניהול תעשיה	10,532	100
סה"כ	10,532	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	10,531.86	100
סה"כ	10,531.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	ישמש לתעשייה עתירת ידע נקייה, מעבדות ומכונים שמתכונת העבודה בעיקרה דמויית עבודת משרד, וכן למשרדים, שירותים עסקיים, טכניים ומנהליים ושנאי חשמל לשרות המגרש. בקומת הקרקע יותר להשתמש למסחר סיטונאי וקמעונאי להוציא עסקים הגורמים לכלוך או מפגע ויזואלי ו/או זקוקים לאחסנה פתוחה נרחבת. כלומר האיזור אינו מיועד לאיחסון ולמסחר בחומרי בניין, מכולות, צינורות, חלקי קונסטרוקציה וכיו"ב. באזור זה יותר להקים עסקי מזון, מסעדות, בארים, דיסקוטקים ואולמות שמחות. עסקים אלה יחויבו במתקני הפרדת שמנים ומתקני קדם טיפול בשפכים. תותר קומות תת קרקעיות לחניון ומתקנים הנדסיים, כגון: חדר חשמל וטרנספורמציה, מיכל מים לכיבוי אש וממ"דים. בקומות תת קרקעיות תותר אחסנה באזור הצפוני של המגרש לפי נספח הבינוי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תתאפשר 2 כניסות למגרש בהתאם לנספח הבינוי המנחה. 2. עיצוב חזית המסחר: תעוצב בהתאם לנספח הבינוי המנחה, ובהתאם לנספח הבינוי של תכנית ג/8415 א'. 3. שילוט חזית מסחרית: עיצוב השילוט יהיה בתאום עם המנהלת ויהווה תנאי להיתר הבניה. 4. לפחות 10% משטח המגרש במפלס הקרקע, כולל גינות על קומות תת קרקעיות, ייועד לשטח גינון עם עצים, שיחים ודשא בהשקיה מסודרת וממוחשבת. 5. תנתן אפשרות לסטיה של עד 0.5 מטר ממפלס המגרש עפ"י נספח הבינוי. 6. חנייה תפעולית תתאפשר בחזית אחורית וצידית אך לא בחזית קדמית לכביש 6. 7. תתאפשר בניית גלריות במסחר ובאחסנה שלא יחשבו במניין הקומות. 8. תתאפשר חניה בקומות המבנה בחזית אחורית וצידית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר ותעסוקה	אחסנה			3500									
מסחר ותעסוקה	מסחר			1900									
מסחר ותעסוקה	תעסוקה			4095									
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	6000	9495	3165	100 (1)	12660 (2)	65	17	4	3	5	5	5

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

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- ניתן לנייד שטחים בין שימושי המסחר והתעסוקה עד 20%.
- גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד לתקרת הגג העליון של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- חדרי מדרגות, מערכות טכניות, אנטנות, מנופים, כרכובים וגגות יציאה לא במניין הגובה והקומות - גובה מירבי 4 מ'.
- תותר הקמת קומות טכניות וגלריות, שלא נספרות במניין הקומות, עד גובה 3.50 מ' נטו.
- קו בניין 0 לחניון תת-קרקעי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) %, ניוד שטחי שרות תת"ק לחניה עילית.
- (2) בנוסף 100% לתת קרקע.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתר הבניה יכלול בין היתר את הפריטים הבאים:

- היתר בניה יקבע פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום מפעל (לשטח המגרש כולו), כגון שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, שנאים, סילוק מי שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון וכל פירוט נוסף שידרש ע"י הוועדה המקומית ו/או המנהלת. כל שינוי בשימושי השטחים והבניינים יהיה טעון היתר כאמור לעיל.
- גימור: לא יוצא היתר שלא יקבע בפירוט חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור עמיד עד, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- שילוט במגרשים: שילוט ופרסום בתחומי המפעלים יהיו משולבים בתכנון הבנין ו/או המגרש ורק לפי היתר בניה באישור הועמ"ק.
- גידור: הגדרות לכוון חזית הרחוב ולשולי התכנית תהיינה בתגמיר אחיד, גדר שבכה מפרופילים מפלדה מגולבנת, בלתי אטומות ובגובה מזערי של 1.80 מ' מעל מסד לפי פירוט שיקבע ע"י המנהלת ו/או הרשות המקומית. בחזית המגרש המיועד לתחמ"ש יושלם הגידור לפי הפירוט הקבוע לעיל בתיאום עם הוועדה המקומית והמנהלת, בגובה לפי דרישות בטיחות וביטחון בח"ח.
- שילוט ציבורי: השילוט בתחום הדרכים ושטחי הציבור יהיה אחיד ועל פי הנחיות ארכיטקטוניות ומפרט שיקבעו ע"י המנהלת ו/או הרשות המקומית.
- סידורים לנכים: בכל היתר בניה קיומם של סידורים לנכים בהתאם לחוק.
- נספחי הבינוי והתנועה הינם מנחים בלבד, בהיתר בניה תכנית הפיתוח תכלול בינוי ותנועה לאישור הוועדה המקומית.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- בעבודות הפיתוח - התכנון יהיה מקורב ככל האפשר לטופוגרפיה טבעית קיימת, כדי לצמצם עבודות חציבה ומילוי וכדי לצמצם פגיעה בנוף. 2. במסגרת עבודות הפיתוח יהיה שימוש בחומרים מהסביבה לבנית גדרות סלעיות וקירות תומכים. 3. כל הכבישים ילוו בפסי ירק.

6.3**סביבה ונוף**

- הוראות ותנאים בנושא הבטחת שמירת איכות הסביבה:

פרק זה בא להבטיח קיום הוראות תכנית תמ"מ/2-11 בדבר איכות הסביבה בתכנית זו ואין הוא בא לגרוע אלא רק להוסיף על האמור בתכנית הנ"ל. כל עבודה ושימוש בתחומי תכנית זו יהיו כפופים לאמור בתסקיר ההשפעה על הסביבה. בתחום התוכנית יותרו השימושים לפי סעיף 4 לעיל. בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ותנאי נציבות המים ובתנאי הפרק הסביבתי הכלול להלן להבטחת שמירת איכות הסביבה, וכן לפי הוראות תמ"מ/2-11.
- מפגעים סביבתיים:

מפגע סביבתי הוא מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים- עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע על ידי הרשות המסומכת לנושא איכות סביבה. לא יותר להקים מפעלים מהסוגים המוזכרים בסעיף 2.7 בנספח הסביבתי המחייב המצורף לתכנית תמ"מ/2 שינוי 11.

סביבה ונוף	6.3
3. מגבלות לסביבה הסמוכה של התוכנית: כחלק מתכנית אזור התעסוקה נקבעו רצועות לטיפול נופי שיבצעו ושיטופחו כחלק מביצוע התכנית.	
בניה ירוקה	6.4
בהתאם להנחיות המרחביות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.	
חניה	6.5
החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה משנת 2016, או התקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש כנדרש בתקנות.	
חשמל	6.6
א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח. ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המיוחדים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום קרקע חקלאית צמודה. לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'	



חשמל	6.6
ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל: י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 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).	
תשתיות	6.7
מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות, מהנלת הפארק ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית בהתאמה לתכניות הניקוז של הפארק ובאישור מנהלת הפארק ומהנדס הרשות המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.	
ניהול מי נגר	6.8
השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן: א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. ג. שמירה, השחייה וחלחול מי נגר:	



6.8	ניהול מי נגר
	- כל מפלסי הגיגון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות. - באזורי הגיגון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות. - ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגיגון. ד. תכנון דרכים וחניות: 1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים. 2. במידה ויתוכננו משטחי חנייה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לבחון ביצוע המיסעות בריצוף מחלחל. תפיסת מי הנגר באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות תעלת ניקוז המובילה את עודפי המים לבור החדרה או אזור השהיה. ה. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.

6.9	עתיקות
	במידה והתגלו עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות לפי תכנית זו, יש לפעול לפי סעיף 6 בחוק העתיקות 1978. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.10	הפקעות ו/או רישום
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12	מקלטים
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	תוך 15 שנה מאישור התכנית
--	---------------------------------

