

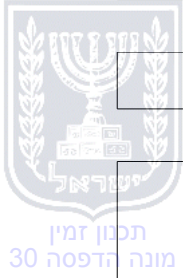
הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0625368

מרכז תיירות, פנאי ובילוי - מגדל צדק

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראש העין
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאפשר הקמת מתחם לשימוש מעורב הכולל מלון, מרכז כנסים, בתי קולנוע, קאונטרי קלאב, חנויות ומסעדות וחניות עיליות ותת קרקעיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז תיירות, פנאי ובילוי - מגדל צדק
		מספר התכנית	418-0625368
1.2	שטח התכנית		44.217 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	ראש העין
קואורדינאטה X	196000
קואורדינאטה Y	665600

1.5.2 תיאור מקום

השטח הכלוא מצפון לפארק הלאומי מגדל צדק, מדרום לשדרות בן גוריון, וממזרח לכביש 444.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מגדל צדק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5497	מוסדר	חלק	58, 64	56-57, 62-63, 66-67

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
22/04/1990		2493	3760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	החלפה	אפ/ 2000



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				יובל משה רגב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יובל משה רגב		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		113	06/01/2022	רונית טורק	14: 43 23/01/2022		לא
חשמל	מנחה		3	09/07/2018	יוסף רפפורט	13: 18 18/07/2018		לא
ניקוז	מנחה		22	02/02/2022	דינקין מיכאל	07: 59 08/02/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה		31	20/08/2021	דוד אלחנתי	14: 08 26/08/2021	נוף	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/01/2022	יובל משה רגב	09: 11 09/02/2022		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	02/02/2022	דינקין מיכאל	08: 05 08/02/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	26/08/2021	דוד אלחנתי	14: 01 26/08/2021	נספח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500	1	03/02/2022	יובל משה רגב	16: 40 08/02/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/08/2021	ליאור בר	14: 13 26/08/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/06/2021	יובל משה רגב	15: 51 30/08/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ראש העין עירייה		עיריית ראש העין	ראש העין	(1)	21	03-9007262	03-9008813	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שילה 21.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ראש העין עירייה		עיריית ראש העין	ראש העין	(1)	21	03-9007262	03-9008813	

(1) כתובת: שילה 21.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

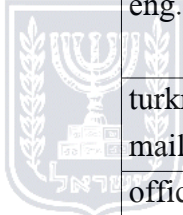
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יובל משה רגב		יובל רגב אדריכל ובונה ערים בעמ	הרצליה	המדע	8	09-9515022		yregevy@bez eqint.net
אדריכל נוף	יועץ	דוד אלחנתי	81003		רמות מנשה	בית ראשון במולדת		04-9895705		office@la- nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	יהודה אריה	692		עפולה	(1)	15	04-6527412	04-6528388	zurielmd10@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה מומחה	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3			turkronit@gmail.com
הידרולוגיה וניקוז	יועץ	דינקין מיכאל	13605233		אשדוד	הבנאים	7			office@meyar2013.com
מהנדס חשמל	יועץ	יוסף רפפורט	15891	רפפורט מהנדס חשמל בע"מ	רחובות	(2)	5	08-9315305	08-9315307	office@yrap.co.il

(1) כתובת: הבנים 15.

(2) כתובת: אופנהיימר 5 רחובות.



משרד החינוך
מנהל תכנון זמין
הדפסה 30



משרד החינוך
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

התכנית באה לאפשר הקמת מתחם לשימוש מעורב הכולל מלון, מרכז כנסים, בתי קולנוע, קאונטרי קלאב, חנויות ומסעדות וחניות עיליות ותת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממגורים וגן לאומי לשטח מרובה ייעודים: מלונאות, אטרציה תיירותית, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ומסחר ותיירות. הגדרת זכויות בניה ליעודים המבוקשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
גן לאומי	5
מסחר תעסוקה ותיירות	4
מסחר ספורט ונופש	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ספורט ונופש	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותיירות	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	גן לאומי	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ספורט ונופש	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	4

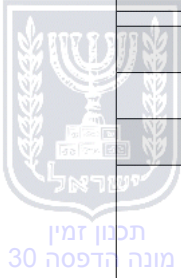
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	13,200	29.85
מגורים ב'	31,017	70.15
סה"כ	44,217	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	2,308.77	5.22
מלונאות (אכסון מלונאי)	10,435.13	23.59
מסחר ספורט ונופש	9,336.57	21.11
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	16,418.91	37.12
מסחר תעסוקה ותיירות	5,732.1	12.96
סה"כ	44,231.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	בתי מלון, חנויות, מסעדות, חניה עילית ותת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ראש העין.
4.2	גן לאומי
4.2.1	שימושים
	מדרכות, גינות, גדרות, רמפות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עבודות הפיתוח תהיינה בתאום עם הרט"ג.
4.3	מסחר תעסוקה ותיירות
4.3.1	שימושים
	חנויות, מזנונים, מסעדות, ביתנים ניידים לאומנים ואומנויות, שבילים, אנפי פתוח וחנויות.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ראש העין. יש להיתייחס לרדיוס המגן ולא לקבוע תשתיות ביוב או דומיהן בשטח זה או בהתאם הנחיות משרד הבריאות.
4.4	מסחר ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	קאנטרי קלאב, מסעדות ובתי קפה, בריכות שחייה, חדר כושר, חניה עילית ותת קרקעית
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ראש העין.
4.5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מרכז כנסים, אולמות אירועים, מתחם בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, חניות עילית ותת קרקעית
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ראש העין. יש להיתייחס לרדיוס המגן ולא לקבוע תשתיות ביוב או דומיהן בשטח זה או בהתאם הנחיות משרד הבריאות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
5	0	3	3	1	8	(4)	120 (3)	50	7572 (2)	1893 (1)	1893	7572	9465	מלון עירוני	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
5	5	5	5	2	3			60	8206 (6)	8206 (5)	3282	13130	16412	מרכז כנסים ומתחם בתי קולנוע	2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	8 (8)	5	2	3			60	5152	5152 (7)	2060	8243	10304	קאנטרי קלאב	3	אחר	מסחר ספורט וגנופש	
5	0	0	4		1			60			861	3157	5740	מתחם אומנויות ומסחר	4	אחר	מסחר תעסוקה ותיירות	

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:

א- בחלקה תהיה אפשרות לחניה עילית ותת קרקעית.

ב- כל ממשק עם הגן הלאומי יהיה מתנה בתאום מוקדם עם הרט"ג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה: קומה 1, הערה: לצורך נספחים לשטחים העיקריים.

(2) קומה: קומה 1, הערה: לצורך חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

(3) 120 עד 200 חדרי מלון.

(4) גובה הבניה לא יעבור את הגובה המירבי של המצוק הקיים ממזרח למגרש. כל זאת כדי לא לחסום את שדה הראייה למצודה שבפארק הלאומי..

(5) קומה : קומה 1, הערה : בקומה אחת מתחת למפלס הכניסה לצורך אולמות כנוס, בתי קולנוע..

(6) 2 קומות מתחת למפלס הכניסה. לשמוש חדרים טכניים וחניות.

(7) לבריכת שחייה מתקני כושר, מסעדה ומזנון..

(8) תינתן זכות מעבר לרכב ברוחב 6 מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לכל שימוש בנפרד תוצא תכנית בינוי ופיתוח עצמאית ותוצג כחלק מהתכנון הכוללנית. תכנית הפיתוח תהווה חלק מהבקשה להיתר ותערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>שימושים תומכי פארק נוספים מותנים בתכנית בינוי אשר תאושר ע"י אדריכל העיר.</p> <p>א. שימור והתחברות למצב קיים: תכנון הבינוי מתבסס על שימור, ככול הניתן, של מצב טופוגרפי קיים, מיעוט עבודות עפר ושמירה על מדרוג טבעי של השטח. שימוש חוזר בחומר החפירה באתר, למילוי והסדרת פני השטח המתוכננים באתר.</p> <p>אין לשפוך עודפי עפר בשטח האתר ובשוליו, למעט אזורים המוגדרים למטרה זו.</p> <p>ב. תאורה: התאורה תופנה לפנינים המתחם ולא כלפי השטחים שמחוץ לו, תוך דגש על מניעת תאורה לכיוון הסביבה, זאת לצורך מניעת זיהום אור לסביבה החיצונית הגובלת את האתר. דגש תכנוני יושם על הממשק עם הגן לאומי ויעשה תאום עם גוף התכנון של הגן הלאומי. גוף התאורה יהיה אחיד כחלק מהקו העיצובי.</p> <p>ג. גינון: עצי צל יינטעו לאורך צירי התנועה, ככל שיינתן ובהתאם לחתכי הכבישים האופייניים. יינתן דגש להצללת החניות לאורך הכביש הפנימי.</p> <p>בשטחים הפתוחים הירוקים בין חלקי הבינוי השונים, יינטעו עצי צל ליצירת פינות ישיבה ואזורי פעילות מוצלים. כך גם לאורך שבילי הולכי רגל ושבילי התצפית השונים.</p> <p>סוגי צמחייה יהיו שילוב של הקיים בסביבה הטבעית, צמחייה מקומית כולל צמחיה קיימת בגן הלאומי, וכן צמחייה פורחת לטיפול אינטנסיבי. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה לפי התקן ביום הוצאת ההיתר, בתחום כל מגרש ומגרש, השצ"פ, או באופן זמני בתחום השטחים שאינם מבונים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. לשטחים הציבוריים ופרטיים פתוחים- התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. לדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי 	<p>6.4</p>

6.4

ניהול מי נגר

מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

4. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת-הקרקע וע"י כך, הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים, תוך התייחסות להשפעת הפרשי הגובה, לחוזק בזרימה וליצור תוואי ניקוז כאלו, שימנעו ארוזיה מוּנָה הדפסה 30 תכנון זמין

וסחיפה של קרקע מקומית.

6.5

בדיקות ארכאולוגיות

עתיקות :

א- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היצם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויי אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעת בקרקע.

ה- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות במקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:

1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.


2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי


3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2 בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי

6.6	פסולת בניין
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי להוצאת היתר לבית הקפה והמסעדה יהיה התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. ב. פתרון חניה בהתאם לאמור בסעיף 6.3</p>

6.8	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. 3. צנרת הביוב תתוכנן באופן התואם את ההנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזורים רגישים מבחינה הידרולוגית. 4. לא ניתן להקים מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן ב'. ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים</p>

6.8	תשתיות
	הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30