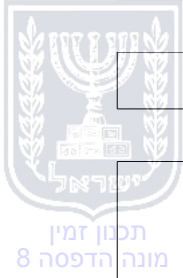


הוראות התכנית

תכנית מס' 1478668-216

נופי בראשית - עדכון לתכנית ג/19374



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי צפת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

דברי הסבר לתכנית

רקע:

תכנית זו, חלה על 15 ממגרשי המגורים מתוכנית ג 19374/ אשר מתוכננים במסגרת מחיר למשתכן לשכונת רמת רזים בצפת. מטרת התוכנית היא הוספת זכויות, יח"ד, וחניות בתת הקרקע על מנת למצות באופן מיטבי את הפוטנציאל הגלום בתנאי הטופוגרפיה באתר. התוכנית בנויה על מורדות רזים במפנה הדרומי של הר כנען. שיפועי הקרקע בשכונה נעים סביב 50%. הדבר מאפשר לנצל את המדרון למיקום חניות בתת הקרקע. בתוכנית 424 יח"ד במבנים של כ 9 קומות בעלי מבואת כניסה קבועה בכביש העליון. התוכנית מציעה למקם בכביש מספר 14 התחתון 4190 מ"ר לשטחי מסחר בקומת הרחוב, לשימוש הדיירים ולקוחות וכל שכונת רמת רזים. ללקוחות הוצאו 170 חניות מקורות הנגישות ללקוחות ממפלס הכביש התחתון. התוכנית מציעה כ 660 חניות בתחום המגרשים למגורים. התוכנית מחליפה את תוכנית 216-1035898 שאושרה בשנת 2023 אשר לא נתנה מענה לצרכי כמות יחידות הדיור, המסחר והפיתוח של העיר בשכונה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

נופי בראשית - עדכון לתכנית ג/19374

שם התכנית

1.1

216-1478668

מספר התכנית

18,554 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	248295
קואורדינאטה Y	762530

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מורדות רזים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

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
13389	מוסדר	חלק	35, 42, 45-51, 60-63, 84, 88, 93, 107, 111	
13390	מוסדר	חלק	4-5	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
28/01/2014		3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12617. הוראות תכנית ג/12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/12617</u>
31/01/2013		2582	6542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/19374 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/19374</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עופר פורת		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		עופר פורת		לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח בינוי	1: 1250	1	06/07/2025	עופר פורת	16: 38 06/07/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מורדות רזים	1: 1250	1	31/01/2013	עופר פורת	16: 10 25/06/2025	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עופר פורת	80976	עופר פורת אדריכלים	קרית טבעון	רבין יצחק	6	077-4051002	ofer.porat.arc@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	סאמר אבו גוש	59122192		מג'אר	(1)		052-4619720	samer.abogosh@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	חטיב נבהאן	1142		מג'אר	(2)		052-6439061	abugosh2@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 10, מג'אר מיקוד 2012800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הגדלת ושינוי זכויות והוראות בניה בצפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8.
2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים לפי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי הוראות לגבי בינוי לפי סעיף 62א(א)5.
4. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
5. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)1.
6. תשריט הכולל מגרש תלת ממדי לפי סעיף 138א.
7. הגדלת השטח הכולל למגורים למגרש לפי סעיף 62א(א)13ב(ב).
8. הוספת שטח עיקרי למסחר לפי סעיף 62א(א)14.
9. הוספת שטחי שרות למטרה עיקרית לפי סעיף 62א(א)14.
10. הוספת שטחי שרות לשטחים למטרות עיקריות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	6263, 6061, 51, 48, 4647, 4550, 4249, 405, 35
שטח ציבורי פתוח	7063, 7024, 7019
שביל	9011, 9007

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	7063
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים	48, 4550
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	9011
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	7024, 7019

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			יעוד
מ"ר מחושב	אחוזים מחושב		
17,354.52	91.31		מגורים
891.17	4.69		שביל
759.87	4		שטח ציבורי פתוח
19,005.56	100		סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. אזור מגורים. רובם מבני מגורים טיפוסיים בעלי כניסה ראשית במפלס כביש עליון, חניון בן מספר קומות בתת הקרקע ושטח מסחרי בקומת הקרקע.</p> <p>2. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע ברחוב 14. קומת קרקע מסחרית לבתי עסק. חנויות, שרותי מסחר קמעונאי.</p> <p>3. החזית המסחרית תופנה לרחוב 14. פתרונות חניה, תפעול הקומה המסחרית ברחוב 14, בהתאם למופיע בתכנית הבינוי.</p> <p>4. אזור טכני, אכסנה ותפעול, לשימוש בתי עסק במתחם.</p> <p>5. משרדים ו/או קליניקות לבעלי מקצוע כגון: עורכי דין, רואי חשבון, אדריכלים, יותר, סטודיו, גני ילדים פרטיים, קליניקות, בחמשת הקומות התחתונות: 4 קומות מתחת לקומת ה (0.00) הקובעת בהתאם לתכנית הבינוי. ניתן להפנות את הנ"ל לכיוון רחוב 14 ו/או לרחובות העליונים: נחל ערוגות, נחל דישון.</p> <p>6. לא תתאפשר הקמת בתי מלאכה הגורמים לזיהום או הפרעה לסביבה.</p> <p>7. חניונים מקורים: החניות המקורות ימוקמו בקומות בשלושת הקומות התחתונות, בקומת הקרקע יוקצו חניות אורחים ולקוחות עפ"י המפורט בנספח החניה.</p> <p>8. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יחידות דיור ויחידות אכסון מלונאי, ובנוסף חניות, כולל אופניים ואופנועים, שטחי פריקה וטעינה, אצירה ופינוי אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים, חדרי טרפו, תשתיות, שימושים לוגיסטיים חניה בתת הקרקע לדיירים/אורחים/לעסקים ולקוחות.</p> <p>9. בחלקה 35 יוקצו בקומת הקרקע/כניסה הקובעת לצרכי ציבור: כ 577 מ"ר עבור גני ילדים ומעונות יום, בנוסף ל 800 מ"ר לגינון, גני משחקים, וחניה ציבורית עבור גני הילדים.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שימוש מעל פני הקרקע כפי שנקבע בתכנית ג/19374</p> <p>שימוש מתחת לפני הקרקע לצורך חניות דיירים ו/או אורחים/ו/או לקוחות, וכל האמור בנוגע לשימוש לצרכי שירות למטרה עיקרית.</p> <p>מגרש תלת ממדי:</p> <p>מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח אשר יסומנו ויגדרו בתכנית זו כמגרשים כחלקה תלת ממדית עפ"י הוראות סעיף 14 לחוק המקרקעין והתרשים התלת ממדי המצורף לתוכנית זו ירשמו כשטחים לצרכי ציבור מעל הקרקע. שטח החלקה אשר בתת הקרקע ישמש וירשם כשטח שרות למטרה עיקרית למגורים ו/או למסחר, ובפרט לצרכי חניה, מסועה, דרכי גישה, או רמפת כניסה/יציאה מהחניון.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	<p>שימוש מעל פני הקרקע כפי שנקבע בתכנית ג/19374. ו/או על פי נספח התנועה והפיתוח שימוש מתחת לפני הקרקע לצורך חניות דיירים ו/או אורחים/ו/או לקוחות, וכל האמור בנוגע לשימוש לצרכי שירות למטרה עיקרית.</p>

מגרש תלת מימד: י מגרשים ביעוד שבילים אשר יסומנו ויגדרו בתכנית זו כמגרשים כחלקה תלת ממדית עפ"י הוראות סעיף 14 לחוק המקרקעין והתרשים התלת ממדי המצורף לתוכנית זו ירשמו כשטחים לצרכי ציבור מעל הקרקע. שטח החלקה אשר בתת הקרקע ישמש וירשם כשטח שרות למטרה עיקרית מגורים ו/או מסחר, ובפרט לצרכי חניה, מסועה, דרכי גישה, או רמפת כניסה/יציאה מהחניון.

הוראות

4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	7	6	36	53	4385	195	678	540	3604	1734	ירידה מכביש 14 מס	405	מגורים	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	18.9	18	55	2598	858	1287	386	1287	792		51	מגורים	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	7	22.1	24	56	3941	650	890	605	1796	1600	577 (3)	35	מגורים ומוסדות ציבור ושצ"פ	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	7	22.1	68	66	9220	1475	3135	1383	3227	2313	(2) 746	6061	מגורים ומסחר	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	8	25	62	77	7134	730	1552	1455	3396	2271	(2) 746	4550	מגורים ומסחר	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	6	22.1	68	66	9220	1475	3135	1383	3227	2320	(2) 746	4647	מגורים ומסחר	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	6	22.1	34	72	4385	215	452	554	3164	1275	(2)343	48	מגורים ומסחר	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	6	22.1	68	62	9220	1475	3135	1383	3227	2465	(2) 746	6263	מגורים ומסחר	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	6	22.1	52	77	8112	936	3120	936	3120	1236	(2)875	4249	מגורים ומסחר	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)										109	(4) שרות בתת הקרקע	7063	שטחים פתוחים תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	(1)										183	(4) שרות בתת הקרקע	7019	שטחים פתוחים תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	(1)										148	(4) שרות בתת הקרקע	9011	שטחים פתוחים תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	(1)										36	(4) שרות בתת הקרקע	7024	שטחים פתוחים תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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. מגרשים ביעוד שבילים או שצ"פ אשר יסומנו ויגדרו בתכנית זו כמגרש/ חלקה תלת ממדית עפ"י הוראות סעיף 14ז
 - ב. שטח בניה: שטחי חניה ודרכי גישה בתת הקרקע אינם כלולים כאמור בסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה ואינם מפורטים כחלק משטחי השרות בטבלה.
 - ג. העברת שטחים: ניתן להעביר שטחים (עיקרי ושרות) מהקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומות שמתחת ולהיפך.
 - ד. קו הבניין הקדמי למגורים הוא אפס בחניה בתת הקרקע.
 - ה. בתאי השטח ביעוד מגורים ובשימוש מגורים/ מגורים ומסחר, מלבד בתא שטח 35, בקומת הכניסה הקובעת בלבד, יותר שימוש למשרד, לקליניקה, סטודיו על חשבון השטח המותר לבניה לדירת מגורים בצמוד למבואת הכניסה הקובעת ובשטח שלא יעלה על שטח עיקרי של שתי הדירות הפונות לדרך הצמודה לכניסה הסמוכות למבואה.
 - ד. יותרו בקומת הקרקע שימוש למטרת מסחר עיקרי ושרות ביעוד מגורים בצמוד לדרך מספר 14. חניון לקוחות ותפעול יהיה בתחום המגרש.
- (1) קו בניין על פי התשריט
 - (2) מתוכם בקומת הקרקע שטח ביעוד מגורים בשימוש מסחרי
 - (3) מתוכם בקומת הכניסה הקובעת שימוש למוסדות ציבור: יוקצה לציבור לשימוש abh גני ילדים ומעונות יום
 - (4) בתחום המסומן כמגרש תלת ממד שימוש כשטח שרות למטרה עיקרית בתת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (3).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



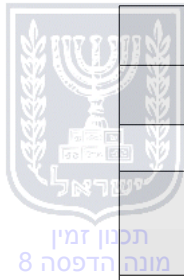
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות	6.1
<p>6.1.1 בניוי</p> <p>א. מספר המבנים בשטח יהיה על פי תכנית הבינוי. ב. מפלסי ה 0.00 יהיה כמופיע בנספח הבינוי. שינוי במפלסי ה 0.00 יותר באישור מנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת. ג. פיתוח שטחי החוץ, גישה, כניסה לחניונים, יציאה מהחניונים יהיה עפ"י תכנית התנועה והפיתוח. ד. שינוי הכניסה למגרשים בנספח התנועה יינתן לשינוי בשלב הוצאת היתר בניה באישור מהנדס העיר.</p>	6.1.1
<p>6.1.2 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה לכלל השימושים, בתוכנית זו יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. 2. החניות הנדרשות בתוכנית תהיינה תת קרקעיות, יתאפשרו חניות עליות לצרכי שירות, אורחים, חניות נכים, וחניות לאופנועים ואופניים. 3. בחניונים יבוצעו הכנות לתשתית להטענת רכבים חשמליים. 4. תתאפשר הקמת חניה לציבור, בבעלות פרטית בנוסף למאושר בתקן החניה.</p>	6.1.2
<p>6.1.3 איכות הסביבה</p> <p>1. איכות אויר וריחות א. מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום ריחות. ב. פתחי אוורור של חניונים ימקמו בגובה שלא יפחת מ-4 מ' מפני הקרקע. כמו כן, יותרו פתחי אוורור ומדרגות מילוט מהחניונים המשולבים בפיתוח המתחם. ג. ככל שידרש, יפורטו בבקשה להיתר אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות. 2. פסולת א. חדר/ מתחמי אשפה יהיו 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. ב. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתוכנית לפינוי ואצירת אשפה ובהתאם לשיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התוכנית, לרבות בחינת האפשרות לפינוי אשפה פנאומטי. ג. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדים וסיכונים סביבתיים דוגמת רעש, זיהום קרקע, זיהום אוויר וריחות, אחסנת חומרים מסוכנים ושימוש בהם, פליטת שפכים תעשייתיים ואחרים שאינם ברמה של שפכים סניטריים או שימושים הכרוכים ביצירת כמויות משמעותיות של פסולת מוצקה, אלא אם השתכנעה הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת סביבתית כי שימושים אלו לא יטילו מגבלות מעבר לתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש. ד. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו בעל הקרקע באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי המגורים הסמוכים.</p>	6.1.3



תשתיות	6.1.4
<p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט חדרי טרפו וחדרים טכניים), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות, ככל האפשר.</p> <p>2. הפרדת תשתיות תכנון התשתיות במתחם, יבטיח הפרדה כנדרש לפי התקנות והסטנדרטים המקובלים בין מערכות מים וביוב, חשמל וגז, תקשורת וכדומה.</p> <p>3. ניקוז וביוב:</p> <p>א. מערכת הניקוז ומערכת הביוב תהיינה נפרדות לחלוטין.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת והשהיית הנגר העילי. תכנית הניקוז תתואם עם האגף לאיכות הסביבה ברשות.</p>	
ניהול מי נגר	6.1.5
<p>1. בקשה להיתר בניה / תכנית בינוי ופיתוח, תציג את פתרונות ניהול מי הנגר, הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו ככל שידרש, אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, והחדרה.</p> <p>2. בבקשה להיתר בניה יוצגו אמצעי ניהול הנגר ופוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, כפי שנקבע לתכנית.</p>	



מקרקעין	6.2
איחוד וחלוקה	6.2.1
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שאושרה על ידי הועדה המקומית תכנית לצרכי רישום.	
תלת מימד	6.2.2
סימון בתשריט : גבול מתחם תלת מימדי	
<p>מגרשים תלת ממדים : מגרשים ביעוד שבילים ו/או ביעוד שטח ציבורי פתוח אשר נחצים בתת הקרקע על ידי שטחי שרות כגון חניונים, רמפות, מסועות : יסומנו ויגדרו בתכנית זו כמגרש/ חלקה תלת ממדית עפ"י הוראות סעיף 14 לחוק המקרקעין והתרשים התלת ממדי המצורף לתוכנית זו ירשמו כשטחים לצרכי ציבור מעל הקרקע. שטח החלקה אשר בתת הקרקע ישמש וירשם כשטח שרות למטרה עיקרית מגורים ו/או מסחר, ובפרט לצרכי חניה, מסועה, דרכי גישה, או רמפת כניסה/יציאה מהחניון.</p>	



ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף	