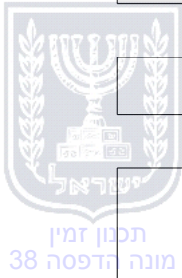


הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0282558

התחדשות עירונית ברחוב בעלי המלאכה בגדרה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/04/2018

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

17/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בגדרה בין הרחובות בעלי המלאכה ויונה מזגיני. מדרום התוכנית גובלת בחורשת אקליפטוסים.

בחלקה 40 קיים בנין הכולל מרכז מסחרי ומעליו 3 קומות מגורים הכוללות 21 יח"ד. חלק מהאלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה בחלקה 40 תוכננו ונבנו בשיטת הבניה "פלקלי".

בחלקות 38 ו 39- קיימים 2 מבני תעשייה זעירה ישנים, נטושים, בייעוד מגורים ג'.

התכנית מציעה תכנית להתחדשות עירונית וכוללת הריסה של המבנים הקיימים בתחום התכנית ובנית 204 יח"ד ב- 4 מבני מגורים הכוללים עירוב שימושים של חזית מסחרית ושימוש ציבורי במפלס הרחוב ומגורים בתמהיל מגוון, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה ומיגון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית ברחוב בעלי המלאכה בגדרה

מספר התכנית 460-0282558

1.2 שטח התכנית 5.946 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גדרה
קואורדינאטה X	179150
קואורדינאטה Y	636213

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות בעלי המלאכה ויונה מזגיני בגדרה .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות : גדרה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	בעלי מלאכה	5	
גדרה	בעלי מלאכה	3	
גדרה	בעלי מלאכה	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4575	מוסדר	חלק	38-40, 66	

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/1993	1744	4085	תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/564 ממשיכות לחול.	החלפה	זמ/ 564
09/01/1997	1170	4475	תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/1/564 ממשיכות לחול.	החלפה	זמ/ 564 / 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35



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				גיל צבי שנהב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיל צבי שנהב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	02/03/2017	גיל צבי שנהב	05/03/2017		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		29	19/11/2018	טובי גרש	28/11/2018	טבלאות איזון והקצאה להפקדה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		06/08/2018	גיל צבי שנהב	09/10/2018		לא
מים	מנחה	1: 1	5	22/01/2018	יורם לבל	15/05/2018	מים וביוב פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 250	1	22/01/2018	יורם לבל	15/05/2018	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	12	22/01/2018	יורם לבל	15/05/2018	ניקוז-פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	22/01/2018	יורם לבל	15/05/2018	נספח ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	16	08/05/2018	טל גליקמן	23/05/2018	חוברת סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250		08/05/2018	טל גליקמן	23/05/2018	סקר עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	2	25/01/2018	צביקה מינץ	15/05/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	14/05/2018	גבי שויער	15/05/2018		לא
תשתיות	מנחה	1: 250		22/01/2018	יורם לבל	15/05/2018	תשתיות רטובות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/03/2017	גיל צבי שנהב	06/04/2017		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, לתכנון ולבניה גדרה		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גדרה	גדרה	אבינדב ירוחם	1	08-8598420	08-8597914	vaada@gedera.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קניונים נכסים ובנין בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי (1)	16	03-9666661	03-9679968	kenyonim1@bezeqint.net

(1) כתובת: זבוטינסקי 16.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	לוד	שד הציונות	1	08-9182730	08-9182726	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים שונים

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	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב-יפו	קרית עתידים	2	03-6496644	03-6471997	office@canshen.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	054-4548475		glikmans@zahav.net.il
שמאי	שמאי	טובי גרש	407		תל אביב-יפו	הרכבת	58	03-5373266		office@gersh-toby.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם דחבור	1127	ויסאם דחבור- משרד הנדסה ומדידות	מעיליא	(1)		04-9572687	04-9572687	wisam181@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורי הנאור	117243		מישר	האנפה	6	08-8596145		Uri.hanaor@gmail.com
מהנדס	יועץ	יורם לבל	12100		תל אביב-יפו	נחלת יצחק	3	03-6952418		lebel@lebel.co.il
יועץ פרוגרמטי	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		zvika@geoplanning.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914	מתן הנדסת תנועה	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-5625918	03-5625918	gabi@matan-eng.co.il
מודד	מודד	מדחת תלאוי	967	גיאומפ- מדידות והנדסה	טייבה	(2)		09-7994913		midhat@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1194 מיקוד 25140.

(2) כתובת: ת.ד. 4114.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

פרויקט להתחדשות עירונית הכולל הריסת מבנים קיימים ותכנון של מגורים בתמהיל מגוון, כולל עירוב שימושים עם חזית מסחרית וציבורית בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1. קביעת מגרשים ביעוד מגורים.
2. חיזוק מערך המגורים והגדלת היצע יחידות הדיור בבניה רוויה באזור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה ומיגון.
3. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון רחוב בעלי המלאכה באמצעות חזית מסחרית וציבורית.
4. קביעת הזכויות למגורים ומספר יח"ד בתחום התכנית.
5. קביעת זכויות, תכליות ושימושים המותרים לשימוש מסחרי.
6. קביעת זכויות, תכליות ושימושים המותרים לשימוש ציבורי.
7. הגדרת גובה לבניה.
8. הרחבת זכות הדרך.
9. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בצמוד לחזית של המגרשים הפונה לרחוב בעלי המלאכה ובמעברים לשצ"פ ממערב.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
11. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף לרבות הנחיות לשימור עצים.
12. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
13. קביעת הוראות להריסת מבנה שבו אלמנטים קונסטרוקטיביים בעלי רמת סיכון (בהתאם לדו"ח ועדת זיילר) ושני מבני תעשייה נטושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201

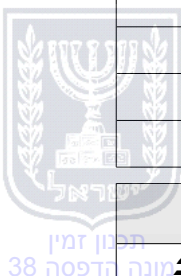
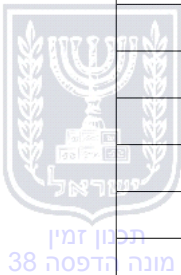
יעוד	תאי שטח
מגורים	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	102, 101
חזית מסחרית	מגורים	102, 101
מבנה להריסה 2	מגורים	102, 101
קו בנין עילי	מגורים	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,773.64	97.09
שטח ציבורי פתוח	172.83	2.91
סה"כ	5,946.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	414.48	6.97
מגורים	5,531.99	93.03
סה"כ	5,946.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים, מחסנים ומערכות טכניות</p> <p>2. במפלס קומת הקרקע מותרים מגורים, מחסנים, מערכות טכניות, מועדון דיירים ומבואת כניסה.</p> <p>3. במפלס הקרקע במגרש 101, תותר חזית המסחרית לכיוון רחוב בעלי המלאכה כמסומן בתשריט.</p> <p>4. במפלס הקרקע במגרש 102 מותר שטח לשימוש ציבורי לשימושי חינוך וקהילה.</p> <p>5. תכליות מותרות לשטח המסחרי: מסחר קמעונאי, בתי קפה, חנויות למכר מזון, משרדים, עסקים נותני שירות למשרדים, בנקים, מרפאות פרטיות, סניף דואר וכדומה. לא תותר פתיחת פאבים, מועדנים ואולמות אירועים.</p> <p>במפלס הקרקע מותרים שטחי אחסנה ושטחים טכניים לשירות המסחר.</p> <p>6. תותר בניית גלריות (יציעים) במפלס ביניים של החלק האחורי של המסחר.</p> <p>7. מתחת למפלס הקרקע מותרים שטחי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים למגורים ולמסחר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני המגורים יכללו קומת קרקע בגובה מירבי של 6 מ', 8 קומות מגורים וקומת גג למתקנים טכניים. יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>2. זיקות הנאה ישמשו לטובת הולכי רגל בלבד.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בנין עיליים כמפורט בתשריט.</p> <p>2. קווי בנין למרתפים עד לקו מגרש, בתנאי עמידה בהוראות תמ"א/34/ב/4</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקווי הבנין למעט המבנה הצפוני בו לא תותר הבלטת המרפסות הזיזיות לכיוון היעוד למגורים הנמצא מצפון לתכנית.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת הקרקע במגרש 101, במפלס רחוב בעלי המלאכה, תותר הקמת חזית מסחרית לכיוון רחוב בעלי המלאכה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הזכויות העיקריות למרפסות מקורות ישמשו רק למרפסות זיזיות מקורות. שטחי מרפסות גג ושטחי רחבות מרוצפות בדירות הגן לא יחשבו כשטחים עיקריים.</p> <p>2. 20% מסך יח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי + שרות. יתר יח"ד תהיינה זונות.</p> <p>בשטח ממוצע עיקרי של 110 מ"ר.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה למעט מסילות ברזל.

	4.2
<p>דרך מוצעת</p> <p>ב. זכות הדרך תשמש למעבר תשתיות, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ושתילת עצים, ריהוט רחוב וכד'.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט. 2. תשתיות: יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התוכנית. 3. המגרשים ביעוד דרך מוצעת ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4 (3)	3	4	4	4	9 (2)	153	75	16568		5250	17833 (1)	4142	101	מגורים	מגורים
										380	640		101	מסחר	מגורים
4 (3)	3	4	4	4	9 (2)	51	75	5600		1750	5945 (4)	1400	102	מגורים	מגורים
										70	240 (5)		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% מיח"ד תהיינה קטנות בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי + שרות

ב. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין למעט המבנה הצפוני בו לא תותר הבלטת המרפסות הזיזיות לכוון היעוד למגורים הנמצא מצפון לתכנית.

ג. החניות למגורים ימוקמו בתת הקרקע. יותרו עד 4 קומות מרתפי חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 15538 מ"ר עיקרי למגורים + 2295 מ"ר עיקרי למרפסות.

(2) קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומת גג טכנית ..

(3) קו בניין לקומות עליונות יהיה 2 מ'.

(4) 5180 מ"ר עיקרי למגורים + 765 מ"ר עיקרי למרפסות.

(5) השטח העיקרי למבנה ציבורי ימוקם בקומת הקרקע. סך השטח הציבורי לשימוש חינוך וקהילה לא יפחת מ- 240 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. מתן התחייבות להקמת או התקשרות עם חברת ניהול ותחזוקה למתחם.
2. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור הכלולות בתחום התכנית בלשכת רישום המקרקעין.
3. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, ע"י מהנדס המועצה. תכנית זו תוגש בקנ"מ שלא יפחת מ 1:250 ויוגדרו בה מיקומם הסופי של הבניינים, נפחם, צורתם, הגישה אליהם, אופן העמדתם, חומרי גמר ועקרונות לעיצוב חזיתות וגגות. יסומנו בתכנית הפיתוח נטיעות, פתרונות ניקוז, מיקומם והסתרתם של מתקנים טכניים, פתרונות עקרונם לאיורור חניונים וכו'. יותרו שינויים בתכנית יחסית למופיע בנספחים של תכנית זו, למעט סימון התאים בתשריט וכלל זכויות הבניה. תכנית זו תכלול:
 - 3.1 קביעת אפשרות לבניה בשלבים ללא תלות בין בנין אחד למשנהו בתוך תחום התכנית.
 - 3.2 הוראות תנועה וחניה, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה, מידות עיקריות, סימון כניסות ויציאות לחניות.
 - 3.3 תנועה וקשרים של הולכי רגל, פיתוח המדרכה וקשרים מהחניה למפלס הרחוב ולמבנים.
 - 3.4 הבטחת גישה לאנשים עם מוגבלויות לכל המבנים והקומות.
 - 3.5 נטיעות בשטחים הציבוריים הפתוחים ובדרכים.
 - 3.6 תאורה, ריצופים, שבילים, וריהוט רחוב הכל כולל ציון חומרים.
 - 3.7 רצף מפלסים הכולל מפלסי חניה, מפלסי כניסות, ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות ויציאות למבנים.
 - 3.8 יפורטו מיקום ועקרונות איחסון ופינוי אשפה מהבניינים. מיקום מיכלים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, באישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה. תבוצע הפרדה בין הפסולת מהשימוש המסחרי לבין הפסולת מיתר השימושים שבתכנית.
 - 3.9 קביעת מפלסי הכניסות הקובעות לבניינים (+0.00 -).
 - 3.10 יאושרו פתרונות לשילוב מתקני אנרגיה סולארית בהתאם לדרישת התקן התקף, כולל ההסתרות הנדרשות ושילובם בעיצוב הבנין, כולל חזית הגג ופירוט פתרונות וחמרי גמר.
 - 3.11 שילוב מתקני איורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחניונים כולל מיקום תריסי היציאה והכניסה בפיתוח.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תוכנית לצורכי רישום.
5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 102 יהיה תיאום רמת ביצוע וגמר עם הרשות המקומית.
6. תנאי להיתר בניה ראשון הינו הריסת מבנה הקיים בחלקה 40.
7. תנאי למתן היתר בנייה בשטחים ציבוריים ו/או מסחריים הינו קבלת חוות דעת לשכת הבריאות ברחובות

6.2

איכות הסביבה

1. הגשת התכנית ליחידה הסביבתית תכלול:
 - 1.1 הגשת תכנון מערכות האירור של הבנין
 - 1.2 תוכניות האירור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האירור ודרך פליטת מזהמים מהחניון, והשטחים המסחריים. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - 1.3 הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - 1.4 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

איכות הסביבה	6.2
<p>3. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה בשטחים בהם התקיימו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע הינו בדיקות זיהום קרקע הכולל חדירת גזים וטיפול בזיהום. ככל שתימצא קרקע מזוהמת, יש לתת מענה רלוונטי שלא בתחום הקרקע המזוהמת על מנת לאפשר חלחול מי נגר למי תהום בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.</p> <p>5. פטור ממיגון מרתפים כנגד חדירת גזי קרקע ינתן בתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה לאחר ביצוע בדיקת גזי קרקע, בכפוף לתוצאותיה.</p> <p>6. לעת מתן היתר בניה יוגש נספח הוראות למניעת מפגעי אבק, רעש ומטרדים נוספים בעת עבודות ההקמה אשר יאושר ע"י היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>7. כתנאי להיתר הריסה, יש לערוך סקר אסבסט ולפנות את האסבסט טרם ביצוע הריסות בשטח. כל זאת בהתאם ולתקנים ולהנחיות הסביבתיות וראות המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעי אסבסט.</p> <p>8. לעת ביצוע הריסות בשטח תיבחן האפשרות להצבת מגרסה ניידת זמנית לגריסת פסולת בניין ותפעולה באופן שאינו יוצר מפגעים סביבתיים ועל פי כל דין ולאישור היחידה הסביבתית.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>1. כל העצים הבוגרים בתחום התוכנית יטופלו בהתאם לסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2.1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>2.2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה למגורים, מסחר ומשרדים ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר למגורים, מסחר ומשרדים יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>2.3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה למגורים, מסחר ומשרדים ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו</p>	



		6.3	שמירה על עצים בוגרים
			<p>מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג.יזום הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>
		6.4	תשתיות
			<p>1. כל תשתיות החשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>
		6.5	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה 2
			<p>1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט .</p> <p>2. ניהול העבודה ואופן ההריסה יהיה בהיתרי המבנים ובאישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p> <p>3. פסולת הבנין תטופל בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ברשות המקומית .</p>
		6.6	עתיקות
			<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של עבודות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
		6.7	חניה
			<p>1. תקן החניה יהיה לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. החנייה תהיה תת- קרקעית</p> <p>3. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים</p>
		6.8	ניהול מי נגר
			<p>יקבעו שטחים חדירי מים בהתאם לתמ"א 34 על תיקוניה במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. בסמכות מהנדס העיר לאפשר פתרונות החדרה חלופיים.</p>
		6.9	רישום שטחים ציבוריים
			<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור והכלולים במסגרת תכנית זו, לרבות דרכים ושטחי ציבור בנויים, יופרשו במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה הנגזרת מתוכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות החלוקה החדשה ובהתאם לדין.</p>

זיקת הנאה	6.10
מיקומם הסופי של זיקות ההנאה יקבע בתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי . שינוי במיקום זיקות הנאה (ללא שינוי בשטחם) לא יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלביות ביצוע תקבע בתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתר בניה.	

7.2 מימוש התכנית

--

