

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0791509

יבנה הייטק - ויקטור טאוור

מרכז

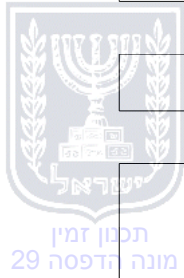
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מאפשרת תוספת שטחים (על ותת קרקעיים) לצורך הקמת מבנה למסחר ותעסוקה, וכל זאת בהתאם להוראות תוכנית מתאר כוללנית # 404-0273557 - מתחם תכנון 9 - איזור תעשייה צפוני יבנה.

1. תוספת זכויות בניה - השטחים המוצעים הינם: 12,300 מ"ר שטחים עיקריים עיליים, 3960 מ"ר שטחי שירות עיליים ו- 13,800 מ"ר שטחי שירות תת"ק. סה"כ השטחים המוצעים - 30,060 מ"ר.

2. תוספת קומות - קביעת המגרש כמוקד גובה ל- 22 קומות (ק.ק+20 ק.ג) כמוגדר בתוכנית המתאר הכוללנית יבנה # 404-0273557 ולא יותר מ- 90 מ' מעל פני השטח ובנוסף 5 קומות תת"ק.

3. שינוי קווי בניין - קווי הבניין המוצעים הינם:

- לכיוון צפון - 5 מ'
- לכיוון דרום - 3 מ'
- לכיוון מזרח - קו בניין אפס
- לכיוון מערב - 3 מ' בחלקו הצפוני של המגרש, ו- 5 מ' בחלקו הדרומי של המגרש, כמתואר בתשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יבנה הייטק - ויקטור טאוור
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	404-0791509
-------------	-------------

שטח התכנית	3.130 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

יבנה

קואורדינאטה X 174627

קואורדינאטה Y 644011

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	הירמון	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5739	מוסדר	חלק	2	

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר / 95 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר / 95 / 1 ממשיכות לחול.	1430	799	01/02/1968
זמ / 600	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ / 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב / 222	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב / 222 ממשיכות לחול.	3974	2080	13/02/1992
יב / 237	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב / 237 ממשיכות לחול.	4342	264	26/10/1995
יב / 600 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב / 600 / א ממשיכות לחול.	4447	128	10/10/1996
יב / 600 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב / 600 / ב ממשיכות לחול.	5177	2185	05/05/2003
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017
יב / 198	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב / 198 ממשיכות לחול.	3263		27/10/1985

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				גל פרושאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גל פרושאור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	11/12/2019	גל פרושאור	09: 07 12/12/2019		לא
מים	מנחה		9	21/06/2020	לילך גנץ	12: 44 22/06/2020		לא
ניקוז	מנחה		14	16/06/2020	לילך גנץ	15: 45 21/06/2020	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
סביבה ונוף	מנחה		191	21/07/2020	נדב שדה	13: 24 29/07/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	30/06/2020	גל פרושאור	10: 26 03/07/2020	נספח בינוי - גליון 2 מתוך 2	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	29/07/2020	גל פרושאור	13: 21 29/07/2020	נספח בינוי - גליון 1 מתוך 2	לא
מים	מנחה	1: 250	1	21/06/2020	לילך גנץ	12: 37 22/06/2020	נספח מים וביוב	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	02/07/2020	צבי תמרי	08: 51 03/07/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	29/06/2020	דותן כהן-ריגלר	08: 49 03/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/09/2019	גל פרושאור	13: 03 17/09/2019		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	מאיר וקרט			פתח תקוה	תבורי משה	26	052-6456153		mikpaper@netvision.net.il
	פרטי			שירחן נייר בע"מ	פתח תקוה	תבורי משה	26	052-6456153		mikpaper@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שירחן נייר בע"מ	פתח תקוה	תבורי משה	26	052-6456153		mikpaper@netvision.net.il

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	גל פרושאור	76745	מודו אדריכלים בע"מ	רחובות	הכלניות	11	08-9467148	08-9467148	mudoarchitects@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תשתיות	יועץ תשתיות	לילך גנץ	17610647		לוטם	(1)		04-6787269		lilachgantz@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	דותן כהן-ריגלר	12363071	אמי- מיתום - מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500		dotan-r@amymetom-ta.co.il
יועץ סביבה והצללה	יועץ סביבתי	נדב שדה			בנימינה- גבעת עדה	(2)		052-8880062		nadav@sadotproj.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	צבי תמרי		צבי תמרי - תכנון פיתוח ונוף בע"מ	גבעתיים	רמב"ם	4	03-5716584		zvi@tamary-lad.com

(1) כתובת: קיבוץ לוטם. תא דואר 203 בקעת בית הכרם. לוטם..

(2) כתובת: גבעת עדה - מיקוד 3780800 ת.ד. 1716.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

תוספת זכויות בניה, שינוי בגובה המותר ושינוי יעוד הקרקע לצורך הקמת מבנה תעסוקה ומסחר, בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית - מתחם תכנון 9 - איזור התעסוקה הצפוני יבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה .
2. תוספת קומות.
3. שינוי קווי בניין.
4. הריסת מבנים וגדרות קיימות.
5. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
6. שינוי ייעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	11	להריסה	דרך מוצעת	11
מסחר ותעסוקה	2	מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
תעשייה	3,130	100	
סה"כ	3,130	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	183.44	6.09	
מסחר ותעסוקה	2,830.48	93.91	
סה"כ	3,013.92	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	מרתפים

1. כמפורט בתכנית 404-0273557 סעיף 4.5.1 :

תעסוקה א': תעסוקה נקיה דוגמת תעשיה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מכוני העתקה, מכירה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה וכדומה. הכל בהתאם למגבלות המצוינות בנספח איכות הסביבה.

ובנוסף: מסחר, מסעדות, בתי קפה, מרכז כנסים ואירועים וחדר כושר וכן מרפאות רפואיות.

2. לא תותר הקמת מרכולים, סופרמרקטים ומסחר קמעונאי בשימושים בייעוד המסחרי.

3. במרתפים יתוכננו מחסנים.

1. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

2. פתחי כניסת האווריר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

3. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים תקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת										סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	שרות											
			גודל מגרש כללי							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מסחר ותעסוקה	מסחר	2	2830.48	1195	365		1560			90			(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2	2830.48	11105	3595	13800	28500			90			(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	סך הכל	2	2830.48	12300	3960	13800	30060	42		90 (2)	22 (3)	5	(1)	(1)	(1)	(1)	

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:

- גובה מקסימאלי מעל גובה פני השטח לא יעלה על 90 מטר, בכפוף למגבלות משרד הבטחון.
- שטחי חניה ושירות תת קרקעיים בגבולות המגרש, בכפוף להוראות תמ"א 1, פרק המים. מרתפי החניה ישמשו לטובת חניות ואחסנה בלבד.
- לשטחים אלו יתווספו שטחי ממקיים, על פי דרישת פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) בכפוף למגבלות משרד הבטחון.
- (3) מספר קומות מקסימאלי מעל פני השטח - ק.ק + 20 + קומת גג.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

חזיתות - חומרי הגמר בחזיתות הבניינים יחופו בחומרי גמר קשיחים ועמידים כגון אלומיניום וזכוכית ולאישור מהנדס העיר.

מרתפים - קווי הבניין למרתפים יהיו בגבולות המגרש בתנאי השארת שטחי חלחול בכפוף לתמ"א 1 - פרק המים, וכן קו בניין אפס לכיוון ההפקעה.

6.2**סביבה ונוף**

כתנאי למתן היתר יאושר סט תכניות פיתוח בקנ"מ מקובל, הכולל פתרונות ניקוז וגבהים, סידור שבילים ורחבות, תאורה, גינון, השקיה, חזיתות, פריסת קירות, פרטים וכל הנדרש כדי להבהיר את נושא הפיתוח הנופי. סט התכניות יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון הנופי ימלא הוראות תכנית זו.

1. פתחי האוורור של החניונים התת"ק ימוקמו ויופנו לאזור תפעולי ולא יפגעו בשטח פתוח איכותי בחזית המבנה.

2. קונסטרוקציית גג קומת מרתף ראשונה, תתוכנן באופן שיאפשר שתילה ונטיעת עצים על השטח המתוכנן כפנוי מבינוי בקומת הקרקע, עפ"י הוראות תכנית זו.

3. לפחות 30% מהשטח הפנוי הנ"ל יהיה מגונן, ו- 50% מהשטח הפנוי יהיה מוצל ע"י עצים רחבי עלים. המפנים אל הרחוב יקבלו טיפול נופי מגונן ויצרו חזית ירוקה למראה.

4. קונסטרוקציית גג קומת 6.00 + (לובי המגדל) תתוכנן באופן שיאפשר שתילה ונטיעת עצים על השטח המתוכנן כפנוי מבינוי (וישמש כמרפסת / גג פתוח). לפחות 30% מהשטח הפנוי הנ"ל יהיה מגונן, ו- 50% מהשטח הפנוי יהיה מוצל ע"י עצים רחבי עלים. המפנים אל הרחוב יקבלו טיפול נופי מגונן ויצרו חזית ירוקה למראה.

5. גובה ערוגה לנטיעת עץ יהיה 1.2 מ' נטו. תינתן עדיפות לפתרונות המציעים בית גידול רציף.

6. יש להציג כנספח לתכניות הנוף, מסמך המלצות לביצוע ע"י אגרונום המתמחה בנטיעת ועיגון עצים על גג. יש ליישם המלצות אלו בתכנית הקונס' ובתכנית הנופית. ההמלצות תתייחסנה, בין היתר, לעומק, רוחב ונפח בתי הגידול הרצויים, לקיום המשכי של צמחיה ועצים, בהתאמה לפרויקט. תינתן העדפה לפתרונות המציעים בתי גידול רציפים.

6.3**חניה**

חישוב מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר ובכל מקרה לא יפחת מהמצויין בנספח התנועה של תכנית זו.

6.4**איכות הסביבה**

1. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה

א. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.

ב. במטרה להקטין את מטרד הרעש, ככל האפשר, בעת ההקמה, יש לנקוט באמצעים כדלקמן:

A. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ולא דרך כבישים מאוכלסים.

B. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992. ע"פ תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בנייה באתר בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת.

C. ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.

D. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת

חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.

E. בכל מקרה, בהתאם להמלצת המשרד לאיכות הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים 1990 (רעש בלתי סביר), בתוספת 20 dba כפי שנמדד במרחק של מטר אחד מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים.

F. חישוב עודפי עפר יתבצע במהלך התכנון המפורט, עודפי חפירה יפוננו לאתר מורשה, בתיאום עם היחידה הסביבתית.

2. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים

אוורור

א. כחלק מהיתר הבניה, יש להגיש תכניות אוורור לאיגוד ערים לאיכות סביבה שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.

ב. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון, מהגנרטורים ומבתי עסק למסחר (ריחות) יהיה מעל גג העליון של המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר

בתיאום מראש ובאישור איגוד הערים לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

ג. כחלק מהיתר הבניה יוכן נספח למניעת מטרדי אבק בשלב עבודות הבניה והמלצותיו יוטמעו בהנחיות לביצוע.

ד. בחניון תותקן מערכת אוורור על בסיס הנחיות היחידה הסביבתית לרבות החלפת אווריר ביכולת של 8 החלפות אווריר בשעה, מיקום פליטות חניונים כך שלא יגרמו למטרדים סביבתיים

איכות אוויר

בקומות התחתונות יותקנו חלונות שאינם לפתיחה. כמו כן, אין לאשר מסחר בשטח הפתוח ולמקם את שטחי המסחר בתוך המבנה.

פסולת

א. פסולת: תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון מערך פינוי פסולת ע"פ הקריטריונים של עיריית יבנה, ותיאומם עם מחלקת שפ"ע של העירייה. תכנון מפורט של ח. אשפה יתואם מול אגף ש.פ.ע כתנאי להוצאת היתר בניה.

ב. חדרי האשפה יוקמו בחצר תפעולית, חזית בניין צדדית או בקומת המסחר בחזית אחורית, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי אוורור החניונים, מערכות הסקה וחירום. תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד מדרישות היתר הבנייה.

ג. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעירייה.

ד. בכלל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תתוקן מערכת איסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול, טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.

ה. בכל מבנה אשר יוקם בשטח התכנית, יוקם מרכז מחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.

ו. כל פסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים

פסולת בניין:

א. תנאי לתחילת עבודות חפירה הינו פינוי כלל פסולת הבניין לאתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין ותייעוד הפינוי למול היחידה הסביבתית.

ב. תנאי להיתר הבניה הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין בהתאם למרשם המשרד להגנת הסביבה וטופס הצהרה על כמויות פסולת בניין.



6.4	איכות הסביבה
	ג. עודפי עפר מחפיר השל קרקע טבעית יבדקו ואם ימצאו מתאימים הנדסית לכך ישמשו כחומר מילוי או לשימוש חוזר. ד. תנאי להיתר הבניה הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין בהתאם למרשם המשרד להגנת הסביבה וטופס הצהרה על כמויות פסולת בניין. ה. יש לבצע שימוש חוזר בפסולת הבניין באתר. השימוש יהיה בהיקף של לפחות 10% ממשקלי החומר ממוחזר מסך פסולת הבניין קרינה ו. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה. תנאי למתן היתר בניה יהיה דוח קרינה, הטמעת ממצאי וקבלת היתר קרינה מפורט לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ובקרבתה ומצריכים היתר סוג. כתנאי להיתר בניה יהיה צורך לבצע בדיקת קרינה בלתי מייננת בתחום ELF מדידות של רמות שדה המגנטי והחשמלי.

6.5	איכות הסביבה
	2. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים (המשך) רעש א. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרויקט (מערכות אוורור של שימושים שונים, במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990. ב. רעש מקומות מסחר השמעת מוסיקה תותר בתחומי בית העסק בלבד, לא תתאפשר מוסיקה מחוץ לכותלי בית העסק. ג. מפלסי רעש במבנה, באזורים המיועדים לשימושים ציבוריים, יעמדו לכל הפחות בקריטריון הרעש של 59 dBA. א. תנאי להיתר הבניה, יהיה חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תקבע, מיגון אקוסטי נדרש. על הנספח לכלול התייחסו למערכות רועשות : מפוחים, מערכות מיזוג ומערכות נידוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ג. הנספח האקוסטי יכלול התייחסות ל השפעות אקוסטיות הצפויות בזמן הבניה וצעדים למניעתם שפכים א. עסקי מזון מסוג הסעדה יבצעו טיפול קדם ייעודי בשפכים למניעת מפגעים סביבתיים. ביוב א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים. ב. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית. ג. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. זיהום קרקע א. תנאי להיתר בניה הוא עריכת סקר הסטורי מלא ותכנית קידוחים לרבות אישור מול המשרד להגנת הסביבה. אישור סקר זה וביצוע המלצותיו יהיו תנאי לכל עבודות באתר לרבות פירוקים ותחילת עבודות



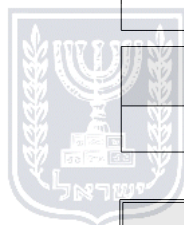
איכות הסביבה	6.5
אסבסט א. תנאי להיתר הריסה הקוד להיתר הבניה , ידרש השלמת סקר אסבסט ויישום ממצאיו בהתאם להחניות המשרד להגנת הסביבה. חומרים מסוכנים לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים בתחום התכנית מיקרו אקלים א. תנאי להיתר בניה הוא עריכת דו"ח מיקרו אקלים מעודכן והטמעת המלצות הדו"ח בתכנית. גינון ומינים פולשים ב. בשטח התכנית לא קיימים עצים בוגרים, עצים בשטח התכנית יינטעו ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע ודרישות הנספח הנופי לתכנית. ג. יש להשתמש במיני עצים חסכוניים במים ובעלי נוף רחב, שישמשו להצללת המרחב הציבורי. בנייה ירוקה א. המבנה ידרש לעמידה בהסמכה על ידי מכון התעדה לתקן 5281 בדירוג שני כוכבים, ובדירוג אנרגטי מינימלי B לפי תקן 5282. ב. תסופק מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר ומלתחה אחת או לכל 20 עמדות אופניים. המקלחת והמלתחה יהיו נגישים לכל משתמשי הבניין. ג. יש להתייחס לתכנון חזית חמישית על ידי גג ירוק או בהתאם להנחיות מהנדס העיר בעת הגשת ההיתר מיקרו-אקלים א. תנאי להיתר בניה הוא עריכת דו"ח מיקרו אקלים מעודכן והטמעת המלצות הדו"ח בתכנית. אתר התארגנות א. אתר ההתארגנות במגרשים הסמוכים לאזור מגורים תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית. ב. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין. ג. שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני. ד. טרום התחלת העבודות יבוצעו עבודות להדברת צמחייה פולשנית בתיאום עם רשום הטבע והגנים תנאי לתחילת עבודות א. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. ב. תנאי להיתר לתחילת עבודות במגרש יינתן רק לאחר קבלת חיבור זמני לחשמל.	
תקשורת	6.6
כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) החדשות יהיו תת קרקעיות. הפילרים במידה וידרשו ישולבו בגומחות משולבות בגדרות / קירות ובפיתוח.	
ניהול מי נגר	6.7
ניהול מי נגר לפי תמ"א 1 - פרק המים: התכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית או על ידי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.7

ניהול מי נגר

התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים.
נספח מפורט לניהול מי נגר יוגש לאישור העיריה לאחר השלמת ממצאי סקר זיהום הקרקע
ויתואם למגבלות המשרד להגנת הסביבה, הממונה לקרקעות מזהמות.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

אין עצים בוגרים באתר.
פטור מסקר עצים.

6.9

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. כל שינוי בגובה זה מהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ואישור רת"א לגובה העגורנים וכן קבלת הנחיות סימון אזהרה יום / לילה.
3. נדרש סימון המבנה בסימון אזהרה לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-606970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמנת קו מתח גבוה שקיים בחזית המגרש.
2. אישור תצ"ר בועדה המקומית תוך 8 חודשים מיום אישורה של תכנית זו.
3. הריסת המבנים המסומנים להריסה.

6.13

תשתיות

הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב, הניקוז והמים בתחום התכנית וחיבורן למערכות התשתית הקיימות ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור חברת מי-יבנה. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים יהיו ע"י מגישי הבקשה להיתר.
תאום עם רשות הכבאות וקבלת אישורו לתכנון המפורט.

6.14

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום הפרסום למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29