

130-187151005

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0935049

מד/23/22 מע"ר מודיעין, מגרש 106 - תוספת זכויות בנייה ושינוי בינוי



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



נבדק וניתן להפקיד/לאשר
25.10.21 החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום
19.1.22 תאריך
מנ מתכנן/ת המחוז

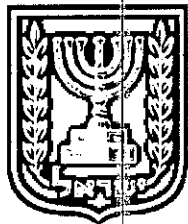


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 106 הינו מגרש ביעוד עירוני מעורב במע"ר. התכנית קובעת את השינויים הבאים: המרת שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחים עיקריים, תוספת שטחי בנייה עיקריים מעל הכניסה הקובעת ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, נידוד שטח עיקרי ממתחת אל מעל הכניסה הקובעת, תוספת גובה ותוספת קומות, שינוי קו בניין ושינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מד/23/22 מע"ר מודיעין, מגרש 106 - תוספת זכויות
בנייה ושינוי בינוי

420-0935049

4.487 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ליור

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינטה X 200637

קואורדינטה Y 645656

מרכז העיר מודיעין, מגרש 106 בתכנית הראשית.

שדרות דם המכבים 34.

(65.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	דם המכבים	34	
שכונה	מע"ר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק	77	

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	תאריך
מד/2020	כפיפות	הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו, למעט הוראותיה בדבר תקן החניה. שטחי החניה יהיו לפי תקנות התכנון והבנייה כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתרי הבנייה.	4747	3024	05/05/1999
מד/23	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית מד/23.	4865	2978	23/03/2000
מד/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/35. הוראות תכנית מד/35 תחולנה על תכנית זו.	5728	221	24/10/2007
420-0138651	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית 420-0138651.	6912	762	09/11/2014
420-0357186	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות חרויות 420-0357186. הוראות תכנית 420-0357186 תחולנה על תכנית זו.	7380	4365	16/11/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית ✓	מחייב				דורון הוק			כן
תשריט מצב מוצע ✓	מחייב	1:250	1		דורון הוק		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז ✓	מנחה			15/07/2021	יואב זובלסקי	15:07 13/12/2021	נספח ניקוז	לא
תשריט התכנית ✓	רקע		1	05/01/2021	עאמר עמראן	09:47 06/06/2021	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ✓	מנחה	1:250	1	08/11/2021	דורון הוק	10:42 08/11/2021	נספח בינוי	לא
ניקוז ✓	מנחה	1:200	1	15/07/2021	יואב זובלסקי	15:27 13/12/2021	נספח ניקוז- תשריט	לא
פיתוח סביבתי ✓	מנחה	1:250	1	04/08/2021	עלא אבו ריא	16:52 07/11/2021	נספח נופי	לא
תנועה ✓	מנחה	1:250	1	13/06/2021	פטר ליבוביץ	16:33 13/06/2021	נספח תנועה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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			ניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של CPM בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	המעין	2	073-2286516	073-3236516	roy@cpm.co.il

תוכן זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של CPM בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	המעין	2	073-2286516	073-3236516	roy@cpm.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	דורון הוק		הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek.co.il
פיתוח	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	ארט - אדריכלית נוף ועיצוב עירוני בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	073-2270758		ala@artlandscape.co.il

תוכן זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים	יועץ סביבתי	יואב זובלסקי		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בול	3	03-5739754		office@hydrolology.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ		פטר ליבוביץ מהנדסים מע"מ	תל אביב-יפו	הרכב	1	03-5624882	03-5624596	office@ple.co.il
מודד	מודד	עאמר עמראן	1245	חופי מדידות בע"מ	פרדס חנה-כרכור	בר כוכבא	8	04-6370975	04-6230293	hofi12.office@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 13

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 מציעה תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין ושינוי הוראות בינוי למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) המרת שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחים עיקריים ותוספת שטחים עיקריים מעל למפלס כניסה קובעת.
- 2) ניווד של שטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע.
- 3) תוספת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 4) תוספת קומות.
- 5) שינוי גובה מירבי לבניין.
- 6) שינוי הוראת בינוי בדבר עומק חזית מסחרית.
- 7) שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
עירוני מעורב	106	קו בנין עילי
עירוני מעורב	106	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד	מצב מאושר
4,486.57	100	עירוני מעורב	
4,486.57	100	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מצב מוצע
4,486.6	100	עירוני מעורב	
4,486.6	100	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
ב	הוראות בינוי
ג	חניה

מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותי אשנב, מרפאות, מתקני ספורט וחדר כושר הכולל בריכה.

קומת הגג תהיה קומה חלקית ובנסיגה מהקומה תחתיה ביחס לשדרות דם המכבים בלבד.

1. חזית מסחרית - במקום המסומן כחזית מסחרית בונשריט, לאורך שדרות דם המכבים וכן בניצב לחזית זו (כמתואר עקרונית בנספח הבינוי) ימוקמו שימושי המסחר. במידה והפרויקט ייבנה בשלבים עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, זכויות הבניה בחזית המסחרית שלאורך שד' דם המכבים תמוצה חלילה, עם מראה מוגמר כולל פיתוח נופי.

2. דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות.

3. הבניה תהיה בקו בנין 0 לאורך שדרת המע"ר (כביש 65). לאורך דם המכבים מסחר זה יהיה משולב בקולונדה.

4. תותר הקמת קומת מסחר נוספת מעל לקומת המסחר שבקומת הקרקע (במקום חלק מקומת המשרדים).

5. מעל הקומה השנייה יותר שימוש לתעסוקה בלבד.

6. חזית לכיוון שד' החשמונאים: חזית זו תטופל כחזית ראשית של הבנין. יותר שימוש במגוון חומרי חיפוי בחזיתות אלו.

7. לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה בתחום הקולונדה ברוחב שני מ' מחזית הזונות. תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בכל עת.

8. תותר הקמת גלריות בקומות המסחר.

9. תותר הקמת מבנה טכני עבור חברת חשמל, מונה מים וכד' במרווחים בין קו הבנין לגבול המגרש. מבנים אלה ישולבו בפיתוח ובאדריכלות המבנה.

10. יש להבטיח חזית מסחרית כך שרוחב חזית החנות לרחוב לא יקטן מ- 4 מ' ועומק השטח העיקרי של החנות לא יפחת מ- 7 מ' ובלבד שהחנות תספק עורף תפעולי בשטחי שירות, מחסנים, פריקה וטעינה וכיוצא ב.

11. גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית, מתקנים טכניים יוסתרו ע"י רפפות/אלמנטים אדריכליים אחרים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.

12. שטחי השירות התת-קרקעיים כוללים שטחי אחסנה, מבואות, מסדרונות וחדרי מדרגות, חניה, מתקנים ומערכות טכניות, מרחבים מוגנים וכל שטחי השירות הנדרשים לפי חוק או התקנות שהותקנו מכוחו.

13. יותר קו בנין אפס עבור הקומות הנמצאות במלואן מתחת למפלסי הדרכים עפ"י תכנית מאושרת מד/23 פרק ב סעיף ב (ג) 2.

14. תותר חריגת מתקנים טכניים וחדרי מדרגות ליציאה לגג מעל הגובה המירבי.

1. שטחי החניה יהיו לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.

4.1	עירוני מעורב
	2. חניה פתוחה בתחום המגרש תהיה רק כלפי דרך השירות (דרך מס' 74). חניה זו תהיה "חניית מטע" כהגדרתה בתכנית המתאר מד/2020. בין החניה הפתוחה הנ"ל לגבול תאי השטח כלפי דרך השירות (תא שטח מס. 556 בתכנית מד/8/23) תהיה רצועה גנטית נטועה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' או לחילופין תא שטח מגוון בהיקף שלא יפחת מ-80 מ"ר. 3. הגישה לכל חניות תהיה מדרך השירות העורפית ברחוב מתיתיהו הכהן (דרך מס' 74). 4. במידה ותתבצע הבניה בשלבים, יש להציג פתרונות חניה למלוא התקן כבר בשלב בראשון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
0	10	5.1	0	8 (1)	38		65	2250	0		2250	4486.57	106	מסחר	עירוני מעורב
0	10	5.1	0	8 (1)	38		65	13500	0		13500	4486.57	106	משרדים	עירוני מעורב
0	10	5.1	0	8 (1)	38		65	18000	0	13000 (2)	5000	4486.57	106	עירוני מעורב	עירוני מעורב

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:

יותר ניוד של עד 5% מהיקף הזכויות העיקריות בין שטחי תעסוקה ושטחי מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הקומה השמינית תהיה בנסיגה מהקומה תחתיה ובמרחק 4 מ' לכל הפחות מקווי הבניין שלאורך שדי' דם המכבים, כמופיע עקרונית בנספח הבינוי.
- (2) שטחי חניה במפלסים מתחת למפלס הכניסה, ביחס לחזית שפונה לכיוון שדרות החשמונאים ייחשבו כשטחים תת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח המתחם בקני"מ 1:250, לאישור הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך שנעשתה בקני"מ 1:250. תכנית פיתוח כאמור תכלול העמדת הבניין צורתו וגובהו, מפלסי הכניסה לבניין ולחנייתו, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מיתקני תברואה, מיתקני תשתית, תאורה, נטיעות, השקיה, מתקני גז, שילוב מחסני גינון, חומרים, פרטים אופייניים למעקים, פרגולות וכו'. תכניות אלה ישמשו בסיס להיתרי הבניה ולרישום המגרשים.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או חניה ו/או שביל ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו.
- כל מערכת התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא"ב תהיינה תת קרקעיות.
- בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח פסולת בנין אשר יציג אומדן כמויות, אזורי חפירה ועירום הכולל פתרונות ואמצעים לטיפול ומיחזור בעודפי עפר באתר וכן נספח פסולת מעודכן לטיפול בפסולת.
5. תנאי למתן היתר בנייה הינו ביצוע של מאגר השהיה שיאפשר העברת מי נגר עילי מתחומי התכנית לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר לרוחב החניות והתאמת סוג הרכב התפעולי בהתאם לשימושים שיוותרו.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

6.2

הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

1. חומרי גמר - יותר שימוש במגוון חומרים ככל שהדבר בא להבטיח מצויינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.
2. לא יותרו גגות רעפים. לא תותר הצבת שלטים מעל לגגות.
3. קולטים לדודי השמש ו/או קולטים סולאריים יתוכננו כחלק אינטרלי מתכנון מעקה הגג הנפחים של הבניין בכללותו.
4. כל צנרת בבנין כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד. הזנות החשמל, התקשורת וכו' תהיינה תת-קרקעיות.
5. יחידות מ"א - מיקומן יוסווה באופן אינטגרלי לבנין.
6. ביתני אשפה - ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
7. פריקה וטעינה - פריקה וטעינה עבור מחסר תהיה חלק אינטגרלי מן הבנין.
8. מניעת רעש - במידה ויבנה מרכז אנרגיה ו/או מגדל קירור ו/או צילרים וכיוצא"ב מקורות אפשריים לרעש, יינקטו אמצעים מחמירים להפחתת הרעש כך שלא תיגרם הפרעה החורגת מהתקן לבנייני המגורים שמסביב.
9. ניקוז גגות ומרפסות יהיה בתחום השטח הפרטי. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עלי



תנ"ן זמין
תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

6.2 הוראות בינוי לחצר משותפת / שטח פרטי / ציבורי גובל. 10. שילוט- שילוט עבור המסחר והמשרדים יהיה באמצעות אותיות מוארות נפרדות ע"ג קירות המבנים ולא יבלטו מעל לגובה הבנין. עיצוב השילוט יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה, הכל על פי הנחיות שילוט של הוועדה המקומית למע"ר.	6.2
6.3 השלמת מגרשים בכל מתחם בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בתא שטח, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבניין.	6.3
6.4 הוראות פיתוח 1. גדרות וקירות תמך: הגדרות יבנו מאבן טבעית עם אפשרות שילוב מעקה ברזל. כרכוב הגדר יחא מאבן שלמה התואמת בחזותה את אבני הקיר ובעובי מזערי של 8 ס"מ. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ או פלסטיק. 2. מדרכות במעברים ציבוריים כולל בזיקות הנאה, שבילים, טיילת, שטחים פתוחים ציבוריים וכו' יהיו מרוצפים באבן טבעית מסותתת תלטיש. 3. קירות תמך יבנו מאבן טבעית. לא יותרו מדרונות חצובים ללא קיר תמך ו/או נקיון להסרתם והסדרתם. 4. חל איסור על סגירת המעברים המיועדים עבור זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. 5. כל מתקני התשתית כולל מונים למיניהם, פילרים, מתקנים לאצירת אשפה, מחסנים דודי שמש וקולטי שמש יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבתים ו/או הפיתוח ויסגרו דלתות מתכת. 6. כל השטחים הפתוחים יתוכננו וילוו ע"י אדריכל נוף. כל הנושאים הנ"ל יוצגו כחלק מתכנית הבנייה בקני"מ 1:250 כמתואר לעיל הטעונה אישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח. 7. כחלק מהתכנון הכולל של שטחים פתוחים למיניהם ובהם מדרכות רחבות וכו' יותר שילוב המתקנים הבאים: נישות עבור תשתיות חשמל, תקשורת, תאורה, השקיה, מתקני מיחזור, מזרקות, אזורי השהיית נגר, רהוט רחוב, מתקני משחקים, פסלים, שירותים ציבוריים, מחסני גינון וכדומה. כל הנישות והמבנים יחופו באבן טבעית, יוצגו מהעין ויוטמעו בפיתוח.	6.4
6.5 איכות הסביבה 1. פירים יבנו למלוא גובה הבנין (מקומות המסחר ועד לגג) עבור הכנות להנדפה של בתי קפה ומסעדות מתוכננים ופוטנציאליים, או פתרון אחר בתאום עם איש מקצוע המוסמך לכך. כמו כן, עבור אותם בתי קפה ומסעדות, תהיינה הכנות להפרדת שומנים ופינוי השומנים.	6.5
6.6 ניהול מי נגר 1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי, המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1. 2. בתחום המגרש יונקן מאגר השהייה לצורך ויסות ספיקת השיא היוצאת מהמגרש. תכנון מאגר ההשהייה יבוצע בשלב היתר הבניה ויאושר מול הרשות המקומית. 3. מי הנגר מכלל שטח המגרש יופנו על ידי צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכו' לעבר מאגר ההשהייה. 4. עודפי נגר ממאגר ההשהייה יוזרמו במערכת תת קרקעית לניקוז העירוני. 5. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש.	6.6

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.6	ניהול מי נגר
	6. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ייעשה במידת האפשר לאוגר המתוכנן לצורכי השהייה ומיתון ספיקות הנגר. 7. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב. 8. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני. 9. המלצות נספח הניקוז מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התב"ע.
6.7	חשמל
	תנאי להיתר בניה להקמת חדר טרנספורמציה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
6.8	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 56 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) התשע"ו - 2016.
6.9	הוראות בזמן בניה
	כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן: א. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות שתוגש יחד עם הבקשה להיתר. ב. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית בעירייה. ג. הבניין יכוסה בכל עת בזמן הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים הסמוכים. ד. אחסון חומרי גלם בתפזורת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת היתר הבניה וייעשה תוך כיסויים וגידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לבניינים הסמוכים ונקיטת כל כללי הבטיחות הנדרשים.
6.10	בטחון ובטיחות
	בטיחות טיסה: תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל פני השטח הינו 60 מ' ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית. תנאי לחקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.11	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.12	סטיה ניכרת
	כל שינוי בקו בניין מעבר לקבוע בתכנית זו, ייחשב כסטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין -
מונה הדפסה 13