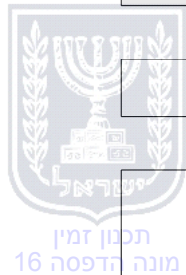


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0284026

שינוי הוראות בינוי וזכויות - גוש 7788 חלקה 170



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

על החלקה הנדונה אושר בעבר שינוי ממגורים למסחר לאור מיקומו של המגרש על ההידרה הראשית של היישוב. השינוי המוצע בתכנית זו נערך לשינוי יחסי שטחי השרות והעיקרי ובכך להציג מצג אמיתי של שימושים.

שיטחי השרות שניקבעו בקומות המשרדים אינם ממש נחוצים וכך גם בשטחי המסחר בקומת הקרקע. בהתאם מוצע לאפשר ניצול מלא של חללי המבנה הקיימים בשימושם האמיתי.

גודל המגרש לא איפשר תכנון ראוי המתאים ליישוב ובוודאי שיצר חוסר היתכנות ראויה ומשום כך נותר המקום כפצע פתוח מזה עשרות שנים בלב היישוב ובמרכז המיסחרי שלה.

תוכנית זו נערכה בתיאום עם החלקות השכנות ובהתאם למקום ותפקידו במרחב הציבורי הקיים על מאפייניו. היישוב זקוק לשטחי המסחר והמישרדים הגם שאין שינוי בהרכב-מסות-חללי המבנה אלא במערכת ההגדרות בתחום המבנה הקיים.

התוכנית תואמת את תוכנית האב של היישוב וכן את התוכניות הארציות והמחוזיות השונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	457-0284026
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.2
0.753 דונם	

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 9

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 שרונים

קואורדינאטה X 192492

קואורדינאטה Y 684358

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הדקל, תל מונד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל מונד - חלק מתחום הרשות: תל מונד

נפה

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
7788	מוסדר	חלק	170	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/ מק/ 5 / 1 / 66 ב	2164

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ' / 5 / 1 / 0	שינוי	במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.	3931	200	17/10/1991
הצ' / 5 / 1 / 66	שינוי	במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.	4076	1276	14/01/1993
הצ' / 5 / 1 / 66 / ב	שינוי	במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.	6193	2229	26/01/2011
הצ' / 7 / 2	שינוי	במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.	1154		28/01/1965
הצ' / 7 / 5	שינוי	במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.	1740		22/07/1971
הצ' / 7 / 7	שינוי	במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.	1935		26/07/1973



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				שמעון אסבן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמעון אסבן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/01/2015	שמעון אסבן	21/01/2015		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	04/01/2015	שמעון אסבן	06/07/2016	נספח בינוי מנחה. מחייב ביחס המבנה למגרשי המגורים מאחור.	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	03/02/2015	גילאל מנסור	06/07/2016	נספח חניה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/01/2015	שמעון אסבן	04/07/2016	מצב מאושר	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			בית דוד מרכזים מסחריים בע"מ	עין ורד	(1)		09-8919905	09-8995345	eyal@bar-mor.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 86.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית דוד מרכזים מסחריים בע"מ	עין ורד	(1)		09-8919905	09-8995345	eyal@bar-mor.co

(1) כתובת: ת.ד. 86.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			בית דוד מרכזים מסחריים בע"מ	עין ורד	(1)		09-8919905	09-8995345	eyal@bar-mor.co

(1) כתובת: ת.ד. 86.

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	שמעון אסבן	86889	ג.א.ש אדריכלים	תל מונד	הדקל	54	09-7967258	09-7963623	gas-arc@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	alla@bylazar. co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גילאל מנסור	23534		טירה	(1)		09-7936637	09-7939455	

(1) כתובת : ת.ד 4444.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הסדרת קווי בניה + הגדלת תכסית + הוראות בינוי ועיצוב + שינוי יחס חלוקת השטחים מגלריה מסחר למשרדים + שינוי קומת גלריה לקומת משרדים בלבד ללא מסחר וללא שינוי בגובה המבנה הכל על-פי הקלות מאושרות ומצב קיים + תוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 16

1. שינוי בקווי בנין אחורי עבור ק. קרקע בלבד מ 8.0 מ' ל 5.6 מ' בסמכות הוועדה המקומית ע"פ סעיף 62א'(א)(4) הקלה מאושרת בהיתר בניה.
2. שינוי תכסית מ-30% ל-60% בסמכות הוועדה המקומית ע"פ לסעיף 62א'(א)(9) הקלה מאושרת בהיתר בניה.
3. שינוי בהוראות בינוי והוראות עיצוב בסמכות הוועדה המקומית ע"פ לסעיף 62א'(א)(5) מצב מאושר בהיתר בניה.
4. תוספת זכויות בנויה - 20% משטח המגרש, בסמכות הוועדה המקומית ע"פ סעיף 62א'(א)(16)(א)(1) לחוק התו"ב.
5. שינוי קומת גלריה לקומת משרדים בלבד ללא מסחר וללא שינוי גובה המבנה, ובסה"כ שינוי מספר הקומות מ-2 ל-3, בסמכות הוועדה המקומית ע"פ סעיף 62א'(א)(4)(א) הקלה מאושרת בהיתר בניה.
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הועדה המחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% ע"פ סעיף 62א'(א)(6).

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.753
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	632.48
+150.6		
783.08		60% עיקרי קיים = 451.8 מ"ר
		+
		40% משטח קומת הקרקע (
		451.7 מ"ר) לקומת הגלריה
		קיים = 180.68 מ"ר +
		20% תוספת מבוקשת = 150.6
		מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	753.13	100
סה"כ	753.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	753.13	100
סה"כ	753.13	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. חניה בקומת המרתף ב. מסחר (בקומת הקרקע בלבד) ג. משרדים לכל פעילות הכוללת מקצועות חופשיים, מרכז טיפולים ורפואה וכיו"ב (בשתי הקומות העליונות)	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. זכויות הבניה - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית. ב. שטחי המגרשים - יהיה כמצוין בנספח טבלת השטחים וכפי המצוין בתשריט. ג. קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט ובטבלת הזכויות. ד. לא תבוצענה חניות בחזית האחורית. כלל החניות יתוכננו במרתף החניה ו/או בחזית הקדמית. ה. במרווח האחורי שבין המבנה המסחרי לגדר המגורים לא יותרו פחי אשפה, חניות, אחסנות פתוחות, טעינה ופריקה וכיו"ב, למעט דלת ליציאת חירום. ו. המרווח האחורי שבין המבנה לגבול המגרש יאופיין בנטיעות ומשטחים, כאשר בקו הראשון והצמוד לגדר יינטעו עצים בעלי נוף רחב ולא נשירים כגון ברוש לימוני, ובהמשך פנימה אל המגרש תינטע צמחייה נמוכה יותר. באחוריות בעלי המבנה המסחרי לתחזק את הגינות ואת השטח התחום בקו הבנייה האחורי כשהוא מוסדר ונטוע בהתאם להנחיות התוכנית. ז. הגדר על הגבול האחורי של המגרש הנדון שבין החלקה המסחרית לחלקת המגורים, תיבנה בגובה שלא יפחת מ-1.8 מ'. ככל שידרש דירוג הקירות (עד 60 ס"מ) יהיה ע"ח המגרש המסחרי. תכנון זמין מונה הדפסה 16 ח. מסות המבנה והיחס למרחב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. ט. שטח עיקרי למסחר לא יעלה על-350 מ"ר.	
הוראות פיתוח	ב
א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.	
עיצוב אדריכלי	ג
א. כלל מערכות המבנה יוצבו על גגות המבנה כשהם מוסתרים. דרישות תקנות האקוסטיקה ימולאו במלואן במגרש המסחרי בעת ביצוע המבנה ועל חשבון הבעלים. ב. דודי שמש - הקולטים והדוודים ישולבו בעיצוב הגג. ג. מערכות ומיזוג אויר בהתאם לתקנות אקוסטיקה ונספח הבינוי.	
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	ד
א. יוצא היתר בניה אחד לכל המבנה לחילופין- תותר בנייה בשלבים ובתנאי שבכל שלב ייראה המבנה כגמור.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							עיקרי	שרות		עיקרי			שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12 (6)	60 (5)	133.7	1762.02 (4)	100 (3)	783.08 (1)	225.9 (2)	753	100	מסחר
0.5 (9)	8 (8)	3.5 (7)	1 (7)	1	3										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 60% עיקרי קיים = 451.8 מ"ר + 20% תוספת מבוקשת = 150.6 מ"ר + 40% מקומת הקרקע לקומת הגלריה = 180.68 מ"ר.

שטח המסחר לא יעלה על-350 מ"ר.

(2) + חדרי ממ"מ כחוק.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מרתף ע"פ תכנית בתוקף הצ/1-5/100א' ועפ"י תכנית בתוקף הצ/מק/5-1/66ב'.

(4) (עיקרי + שירות + מרתף) לא כולל חדרי ממ"מ כחוק.

(5) חלקית קיים כהקלה בהיתר.

(6) עד 12.0 מ' מגובה 0.00 - עד שיא הגג. 3 קומות מעל המרתף + חדר מכונות, מעלית ויציאת מדרגות לגג.

(7) למרתף - 0 מ'.

(8) 5.60 מ' לקומת הקרקע בלבד.

למרתף - 0 מ'.

(9) קו הבנין אינו כולל פרגולה שתבלוט 2.0 מ' מעל המדרכה בתחום הדרך שבחזית המגרש ובהתאם לתכנית הצ/מק/5-1/66ב'

למרתף - 0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה -

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6.2**דרכים וחניות**

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

ג. לא תבוצענה חניות בחזית האחורית, כלל החניות יתוכננו במרתף חניה ובחזית הקדמית.

6.3**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא ינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים*, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

כל תשתיות החשמל הציבוריות החדשות יהיו תת קרקעיות.

מ'2.25	מ'2.00	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
		א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	

מ'1.75	מ'1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד
--------	--------	-------------------------------

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

מ'6.50	מ'5.00	בשטח בנוי -
--------	--------	-------------

מ'8.50	-	בשטח פתוח-
--------	---	------------

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

מ'20.00	-	בשטח בנוי -
---------	---	-------------

בשטח פתוח-

(בשטחים בהם המרחקים בין

העמודים עד 300מ')

מ'35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
---------	---	---------------------------------

* תותר סלילת כבישים, חניות, שתילה, ומבנים יבילים לשהות קצרה בתיאום ובאישור חברת החשמל.



6.3	חשמל
	<p>**באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p>
6.4	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות נופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
6.8	אקוסטיקה
	<p>להלן הנחיות כלליות ותיאור אמצעים עקרוניים שיש לדרוש כתנאים למתן היתרי בניה על מנת להפחית את רמות הרעש בגבולותיו ובתחום אזור המסחר כהגנה למבני המגורים הסמוכים ולמנוע הפרעות ומטרדי רעש כפי המוגדר בתקנות משנת 1990 ו- 1992 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר התקנת ציוד מרעיש בצד הדרומי של התוכנית הגובל עם מבני המגורים. 2. מפלסי הרעש בתוך בית המגורים הסמוכים למבנה לא יעלו מעל 40dB(A) בשעות הלילה ו- 50 dB(A) בשעות היום בעת פעילויות של כל העסקים במבנה המסחרי. 3. בתכנון העסקים הסמוכים למגורים לא יותרו עבודות בשטח הפתוח מהצדדים הפונים למגורים. במידה ופעילות בשטח הפתוח גורמת למפלס הרעש העולה מעל המותר בגבול המגרש, המיסחרי, ינקטו אמצעים להפחתת הרעש. 4. כל מכונה או מתקן הממוקם בשטח פתוח ובמיוחד על גגות יעמדו בקריטריון לרעש המרבי של 80 dB(A) במרחק 1 מ' (75 dB(A) במקרה של קיום טון בולט או רעש התקפי) ולא יופנו לחזית הדרומית. 5. מכוונות רועשות במיוחד (כמו גנראטורים להספקת חשמל, קומפרסורים לאוויר דחוס, מפוחים, מתקני קירור או משאבות מים, דחסיני אשפה) יותקנו במבנים יעודים המתוכננים



6.8	אקוסטיקה
	<p>מבחינה אקוסטית כולל אמצעי השתקה ולא ימוקמו בחזית הדרומית ו/או בחצר האחורית.</p> <p>6. מערכות אזעקה בעסקים יעמדו בדרישות לרמות הרעש ואופן ההתקנה המותרות על פי סעיף 9 של התקנות משנת 1992. מומלץ להקים מע' אלקטרוניות המחברות למוקד ללא מע' קוליות.</p> <p>7. בעסקים הסמוכים למגורים לא תותר פעילות של פריקה וטעינה בלילה בין השעות 22:00 ל-06:00.</p> <p>8. עסקים מסוג בתי קפה, מסעדות יש לדרוש בצוע תנאים הבאים להשמעת מוסיקה במסגרת הליך רישוי העסק:</p> <p>8.1. איסור להשמיע מוסיקה מחוץ לכותלי העסק, לרבות באזור מקומות ישיבה למעט מוסיקת רקע שקטה אשר לא נשמעת כלל מחוץ לתחום המוקצה לעסק.</p> <p>8.2. במידת הצורך יש לנקוט באמצעים אקוסטיים נוספים, לרבות איטום פתחים, התקנת מכשיר מגביל קול, בצוע שינויים בסוג, מיקום רמקולים ומערכת הגברה על פי תוכנית האקוסטית.</p> <p>9. פעילות באתרי בנייה תהיה אסורה בשעות שבין 19:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה וזאת בהתאם לסעיף 5 של התקנות משנת 1992.</p> <p>10. רעש מרבי מכל מכונה וציוד הבניה יהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), התשל"ט ? 1979.</p>



6.9	פיתוח תשתית
	<p>בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
6.10	שרותי כבאות
	<p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש התאמה לדרישות כיבוי אש ו/או אישור רשות הכבאות.</p>



6.11	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.</p>

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאים להגשת בקשה להיתר:</p> <p>א. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.</p> <p>ב. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.</p> <p>ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>ד. בבקשה להיתר יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, מיקום שעוני מים וכיו"ב.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה:</p>

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- א. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובהתאם לשימושי הקרקע המאושרים.
- ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ד. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ה. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל ? 1970.
- ו. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- ז. מילוי דרישות והנחיות סעיף אקוסטיקה בתקנון זה במלואן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת ביצוע	מיידי

7.2 מימוש התכנית

אכלוס חלקי ייחשב כמימוש מלא.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בית דוד מרכזים מסחריים בע"מ 514067362		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בית דוד מרכזים מסחריים בע"מ 514067362		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בית דוד מרכזים מסחריים בע"מ 514067362		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שמעון אסבן שם ומספר תאגיד: ג.א.ש אדריכלים		חתימה:





ג.א.ש. אדריכלים, אדר' שמעון אסבן M.sc הדקל 54 תל-מונד. טל: 7962059, 09/7967258 פקס: 09/7963623

כתובתנו באינטרנט -----arc@Bezeqint.netGAS-

תכנית מס' 457-0284026 – שינוי הוראות בינוי וזכויות – גוש 7788 חלקה 170

נספח להוראות התכנית – זכויות בנייה מאושרות ע"פ תכנית הצ/מק/5-1/166 ותכנית הצ/5-1/100א

הערות	קווי בניין						גובה בניין מספר קומות	תכנית ברוטו כולל שטחי שירות במ"ר	שטח קומת מרתף (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה (%)				רוחב מגרש מינ' (מ')	שטח מגרש (מ"ר) מינ'	סימון בתשריט	יעוד האזור
												על קרקעי		תת קרקעי					
	חזית	צד	אחורי	חזית	צד	אחורי				עיקרי (%)	שירות (%)	עיקרי	שירות						
<div></div> <div>1. שטחי שירות על קרקעים שטחי השירות המבוקשים בקומות המסחריות יהיו בכפוף לחוק ולתקנות לשטחי שירות באיזור מסחרי.</div> <div>2. קו הבניין אינו כולל פרגולה שתבלוט 2 מ' מעל המדרכה בתחום הדרך שבחזית המגרש</div>	8 מ'	1 מ' ו- 3.5 מ' פרט למרתף	0.5 מ'	8 מ'	1 מ' ו- 3.5 מ'	0.5 מ'	עד 12 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש עד שיא הגג. 2 קומות מעל מרתף + חדר מכונות מעלית וחדר יציאת מדרגות על הגג	40%	קונטור מגרש 753 מ"ר לחניה מחסנים ומתקנים הנדסיים הכרחיים	130%	60% ע"ק + גלריה	מרתף עפ"י תכנית הצ/5-1/100א 100% מהמגרש	-	12%	30%	כמסומן בתשריט	700	אפור	אזור מסחר ומשרדים
														על קרקעי	תת קרקעי				

