

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא מצפון-מערב לצומת של כביש 7 עם כביש 4102 ומדרום-מערב למעגל התנועה של ישובי גדרות.

מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור לאחסנה, מסחר, משרדים, מבני ציבור, דרך מוצעת, חניון ושטח ציבורי פתוח, ולהסדיר הוראות וזכויות בניה לאזור אחסנה ומבני ציבור של מועצה אזורית גדרות בהתאם לייעוד המיתארי המאושר בתמ"מ 21/3 בשינויים הנגזרים מאישור תת"ל 3, 10/4. בתחום שטח התכנית קיימת תכנית מאושרת לתחנת תדלוק ושרותי דרך שמספרה בר/5/417. תמהיל השימושים המוצע מיועד לנצל את מלוא הפוטנציאל של המתחם באופן מושכל, המתבסס על יתרונותיו התחבורתיים והקרבה לכביש 7, נמל אשדוד ומרכז הארץ, תוך שמירה קפדנית על איכות הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בר/395- איזור תעסוקה גדרות

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0185876

שטח התכנית 106.482 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | שורקות |
| קואורדינאטה X | 174700 |
| קואורדינאטה Y | 636900 |

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח בתחום משבצת מושב משגב דב, ממערב לכביש מס' 4102 בין צומת בית רבן בדרום לככר גדרות וכביש הגישה לכפר אביב מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: משגב דב

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|---------|
| | | | משגב דב |

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4663 | מוסדר | חלק | | 6, 35 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 23/08/2006 | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 18 / 4 |
| 17/10/2012 | 250 | 6482 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 37 / 1 |
| 09/04/2002 | 1948 | 5065 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 37 / א / 1 |
| 23/08/2006 | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ת. הוראות תכנית תמא/ 37/ ת תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 37 / ת |
| 17/01/2011 | 2086 | 6189 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 10 / ד / 10 |
| 18/05/2005 | | 5379 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3/ 10/ 4. הוראות תכנית תתל/ 3/ 10/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/ 3 / 4 / 10 |
| 12/11/2003 | 284 | 5236 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 3 / 21 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| בר/ 104 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 104 ממשיכות לחול. | 3879 | 2558 | 16/05/1991 |
| משמ/ 73 / בר | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 73 / בר ממשיכות לחול. | 0 | | 25/08/1988 |
| בר/ 417 / 5 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 417 / 5 ממשיכות לחול. | 3576 | | 04/08/1988 |

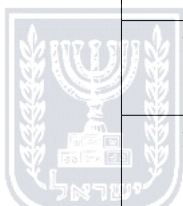


1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | אלונה ליפשיץ | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אלונה ליפשיץ | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תכנית צל להרחבה עתידית של איזור תעסוקה גדרות | 11/09/2017 | אלונה ליפשיץ | 13/08/2017 | 1 | 1: 1250 | מנחה | עקרונות תכנון |
| לא | נספח עצים בוגרים - חוברת- חתום להפקדה | 09/09/2014 | ניר מעוז | 31/07/2014 | 20 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תשריט לנספח עצים בוגרים- חתום להפקדה | 22/03/2016 | ניר מעוז | 21/03/2016 | 1 | 1: 1500 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח תנועה מנחה-חתום להפקדה | 01/10/2016 | יעקב וטנברג | 29/09/2016 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - חוברת-חתום להפקדה | 25/05/2016 | ארנון קפלן | 19/05/2016 | 10 | | מנחה | ניקוז |
| לא | תשריט נספח ניקוז תנוחה- חתום להפקדה | 26/05/2016 | ארנון קפלן | 25/05/2016 | | 1: 1000 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח נופי ובינוי מנחה-חתום להפקדה | 25/05/2016 | רותי ארני | 22/05/2016 | 1 | 1: 500 | מנחה | עיצוב פיתוח ובינוי |
| לא | נספח מים וביוב - חוברת- חתום להפקדה | 09/09/2014 | ארנון קפלן | 31/07/2014 | 10 | | מנחה | ביוב |
| לא | תשריט נספח מים וביוב- תנוחה כללית-חתום להפקדה | 26/05/2016 | ארנון קפלן | 25/05/2016 | 1 | 1: 750 | מנחה | ביוב |
| לא | זכויות בניה מאושרות לפי בר/5-417 חתום להפקדה | 13/08/2014 | אלונה ליפשיץ | 26/11/2013 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | חווד הידרולוגית סביבתית- חתום להפקדה | 10/03/2016 | עמית טל | 10/03/2016 | 29 | | מחייב | חוות דעת סביבתית |



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------|
| לא | תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה | 03/03/2015 | אלונה ליפשיץ | 02/03/2015 | 1 | 1:1250 | רקע | מצב מאושר |

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 |
|----------------|-----|----|---------------|---|---------|------|-----|------------|------------|------------------|
| | אחר | | | משגב דב, כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר | משגב דב | (1) | | 08-8692435 | 08-9319262 | uzi@netaoz.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות משגב דב 7686700.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---|------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| פרטי | | | לוגיסטיקה משגב דב, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ | שילת | (1) | | 08-9744880 | 08-9744898 | itamar@megaor.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 117 ד.ג. מרכז מושב שילת 7318800.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632132 | 03-7632132 | |

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|------------------|------------|------------|-----|------|---------|--|------------|----|------|
| uzi@netaoz.co.il | 08-9319262 | 08-8692435 | | | משגב דב | משגב דב כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר ב | | | חוכר |

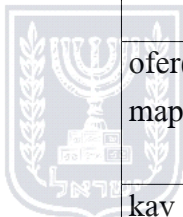
(1) כתובת : מזכירות משגב דב 7686700.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|--------------------------|-------------|------------|-----|-------------|-------------|----------------------------------|------------|--------------|-------------|--------------|
| alonalif@013.net.il | 02-6257211 | 02-6256211 | 2 | הלל | ירושלים | אלונה ליפשיץ אדריכלים | 37284 | אלונה ליפשיץ | עורך ראשי | אדריכלית |
| uzi@netaoz.co.il | 072-2588827 | 08-9319262 | 283 | רימון | גאליה | נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ | | עוזי אפרת | יועץ | מנהל הפרויקט |
| ofer@hf-mapping.co.il | 03-9626874 | 03-9627083 | 10 | הכשרת הישוב | ראשון לציון | הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה | 442 | משה פלוס | מודד | מודד |
| kav_eng@netvision.net.il | 09-7416134 | 09-7450096 | 48 | (1) | רעננה | קו- הנדסת תנועה בע"מ | 24920 | יעקב וטנברג | יועץ תחבורה | מהנדס |
| avi@ankaplan.com | 04-6268001 | 04-6268007 | | (2) | להבות חביבה | א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ | 40654 | ארנון קפלן | יועץ תשתיות | מהנדס |
| r.aranyi@gmail.com | 04-9991778 | 04-9991777 | | (3) | יובלים | | 82346 | רותי ארני | יועץ נופי | אדריכלית נוף |



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|----------|---------------|-------------------------------|--------------------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | יועץ סביבתי | עמית טל | | אמפיביו בע"מ | רמת אפעל | (4) | | 03-7369972 | 03-5212175 | amit@amphi bio.co.il |
| אקולוג | סוקר עצים | ניר מעוז | | נ. מעוז אקולוגיה וסביבה | פרדס חנה- כרכור | (5) | 10 | 04-6307317 | 04-6307317 | maozni@gma il.com |

(1) כתובת : בר אילן 48 רעננה.

(2) כתובת : קיבוץ להבות חביבה 38835.

(3) כתובת : ת.ד. 307, יובלים 20142.

(4) כתובת : היסמין 1.

(5) כתובת : הבוטנים 10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

שינוי ייעוד מאזור חקלאי ותחנת תדלוק לאיזור לאחסנה, מבני ציבור, מסחר ותחבורה, דרך מוצעת, חניון, שצ"פ ומתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור חקלאי ותחנת תדלוק לאיזור לאחסנה, מבני ציבור, מסחר ותחבורה, דרך מוצעת, חניון, שצ"פ ומתקנים הנדסיים.

2. הסדרת מערכת הדרכים במתחם וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת.

3. קביעת תכליות, שימושים, זכויות והוראות בניה.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

106.482

שטח התכנית בדונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| א. בתא שטח לאחסנה - 300 מ"ר | 15,000 | | +15,000 | | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| ב. בתא שטח למסחר ותחבורה - 400 מ"ר | 700 | | +300 | 400 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| לאחסנה/תעסוקה - 30,400 מ"ר למשרדים - 300 מ"ר | 30,700 | | +30,700 | | מ"ר | תעסוקה (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 |
|---------------------|---------|
| אחסנה | 100 |
| דרך מוצעת | 300 |
| חניון | 500 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 200 |
| מסחר ותחבורה | 400 |
| מתקנים הנדסיים | 700 |
| שטח ציבורי פתוח | 600 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | אחסנה | 100 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 300 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 600 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | אחסנה | 100 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 300 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 600 |
| גבול מגבלות בניה | אחסנה | 100 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 300 |
| גבול מגבלות בניה | חניון | 500 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר ותחבורה | 400 |
| גבול מגבלות בניה | מתקנים הנדסיים | 700 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 600 |

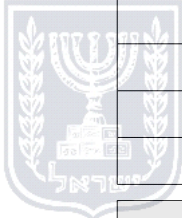
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|-------------------|-------------|
| 96.77 | 103,038.74 | איזור חקלאי |
| 3.23 | 3,443 | תחנת תדלוק |
| 100 | 106,481.74 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|---------------------|
| 52.60 | 56,010.32 | אחסנה |
| 11.50 | 12,243.61 | דרך מוצעת |
| 2.76 | 2,939.34 | חניון |
| 12.26 | 13,057.03 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3.76 | 4,001.16 | מסחר ותחבורה |
| 0.41 | 432 | מתקנים הנדסיים |
| 16.71 | 17,798.28 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 106,481.74 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | אחסנה |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה - מרלוג"ג.</p> <p>ב. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.</p> <p>ג. מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס.</p> <p>ד. משרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי בהיקף מירבי של עד 300 מ"ר מזכויות הבניה בשטח עיקרי לייעוד.</p> <p>ה. שימושים מסחריים נלווים לשימוש העיקרי כגון: הסעדת עובדים, מזנונים, אולמות תצוגה וכו' בהיקף מירבי של עד 300 מ"ר מזכויות הבניה בשטח עיקרי לייעוד.</p> <p>ו. שטחי שירות - ממ"מ, חניות מקורות, מחסנים, מתקנים הנדסיים כגון: חדרי טרפו, מתקני תשתית מעברים וכו'.</p> <p>ז. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>ח. הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית בהתאם להוראות תמ"א 10/ד"10 על שינוייה.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים הגורמים למפגעים סביבתיים (כגון תחנות כח, תעשייה פטרוכימית, תעשייה כימית (ייצור ואחסנה), בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, יצור דטרגנטים, גזים דליקים, תחנת מילוי).</p> <p>י. לא תותר אחסנה או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטח התכנית.</p> <p>יא. לא ניתן להמיר שטחי אחסנה לשימושים אחרים וכל סטייה מהשימושים המפורטים לעיל והיקפם תחשב לסטייה ניכרת.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כמפורט בסעיף 6.1</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כמפורט בסעיף 6.2</p> |
| ג | <p>איכות הסביבה</p> <p>כל הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.3</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר בניית סככות קירוי לחניות בהתאם לצורך, הסככות יחושבו כשטחי שירות.</p> |
| ה | <p>איחוד וחלוקה</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לחלק או לאחד את המגרש, בתנאי שגודל מגרש מיזערי יהיה - 4 דונם. במקרה של חלוקה, תובטח גישה לכל מגרש.</p> |

| | |
|--------------|--|
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. מבנים למוסדות ציבור, חינוך ותרבות, מוסדות קהילתיים. ב. מבנים לשירותי קהילה. ג. מבנים יחודיים לשירותים הניתנים על ידי הרשות המקומית (משרדים, מחסני חירום והצלה, מוקד בטחון וכו'). ד. מוסדות להשכלה גבוהה. ה. מתקנים הנדסיים, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 2. החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> |
| ב | <p>גמישות להיתר</p> <p>לשטח למבני ציבור תתאפשר גישה נוספת מצפון (כביש 4101) באישור הועדה המקומית.</p> |
| 4.3 | מסחר ותחבורה |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. הקמת תחנת תדלוק מסוג ב' כמפורט בסעיף 6.3 לתמ"א 18 תיקון 4. ב. יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 400 מ"ר שטח עיקרי להקמת כפריה, מסעדה, חנות נוחות, שרותי דרך וכדומה. ג. תותר חנייה בקו בנין 0.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. התחנה תוקם בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4. ב. התחנה תוקם בהתאם להנחיות חווד ההידרולוגית סביבתית המצורפת למסמכי התכנית כמסמך מחייב. ג. התחנה תוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לבניית תשתיות תחנות תדלוק ובאישור המשרד להגנת הסביבה. ד. התחנה תוקם בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> |
| 4.4 | מתקנים הנדסיים |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>ביוב</p> <p>א. תחנת השאיבה לביוב תיבנה על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ב. מרחק מינימאלי בין תחנת השאיבה לביוב לבין מבנים מתוכננים לא יפחת מ- 50 מטר.</p> |
| 4.5 | חניון |
| 4.5.1 | שימושים |



| | |
|--------------|---|
| 4.5 | חניון |
| | ישמש לחניה ומעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות, גינון ותאורה, חניה ציבורית והשהייה וחלחול מי גשם. לא תותר כל בניה בתחום החניון פרט למתקני דרך וריהוט רחוב. תותר חניה בקו בנין 0. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | דרך מוצעת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות, גינון, תאורה וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב. |
| 4.6.2 | הוראות |
| 4.7 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.7.1 | שימושים |
| | ישמש למעבר להולכי רגל וכלי רכב לצרכי תחזוקה בלבד, שבילים, חניות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ציבורי, סככות צל, מתקנים הנדסיים, תשתיות על ותת קרקעיות והשהייה וחלחול למי גשמים. לא תותר כל בניה פרט לאמור לעיל. |
| 4.7.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| 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 | שימוש | יעוד | |
|------------------|----------------|---------------|---|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|----------------------|---------|-------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי | גודל מגרש כללי | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | (2) 15 | 61 | 34000 | | 3000 | (1) 31000 | 4000 | 56000 | 100 | אחסנה | אחסנה |
| | | | (3) 1 | 3 | (4) 12 | 80 | 19500 | (3) 3000 | 1500 | 15000 | 1000 | 13060 | 200 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | 1 | (4) 9 | 23 | 900 | | | (5) 900 | | 4000 | | מסחר ותחבורה | מסחר ותחבורה |
| | | | 1 | 1 | 3 | 100 | 200 | | 100 | | | 432 | 700 | מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים |



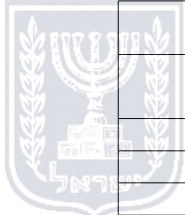
תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|---------------------|---------------------|
| קדמי | | | |
| | 100 | אחסנה | אחסנה |
| | 200 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | מסחר ותחבורה | מסחר ותחבורה |
| | 700 | מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים |



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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. בשטחי שירות יכללו מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים וחניות מקורות.

ב. קווי הבניין יקבעו לפי התשריט.

ניתן לקבוע קו בנין צידי או אחורי 0 בשני מגרשים סמוכים (גם ביעוד שונה).

ניתן להקים חניות מקורות בקו בנין 0.

בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בנספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. יתאפשר מסחר נלווה לשימוש העיקרי בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר מתוך השטח העיקרי

ב. משרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

(2) מגבלות גובה הבנין אינן חלות על תרנים, ארובות ועמודי שילוט.

(3) חניות תת קרקעיות.

(4) מגבלות גובה הבנין אינן חלות על תרנים, ארובות ועמודי שילוט..

(5) א. על פי הוראות תכנית בר/5/417, יותרו השימושים למסחר בהיקף של 400 מ"ר

ב. 500 מ"ר מיועדים לגג מעל עמדות התדלוק בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. היתר בניה למבנים מותנה בהכנתה של תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
 2. עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.3.
 3. הכנת נספח טיפול בעודפי עפר ופסולת בנין הכולל חישוב כמויות ביחס לשטחי הבניה המוצעים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ודרכי פינויים לאתר מאושר.
 4. אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 5. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות, (תנאי לאכלוס - מתן טופס 4, הינו ביצוע תכנית הסדרי התנועה בפועל).
 6. היתר בניה מותנה בגמר שדרוג מט"ש נשגב, הקמת תחנת שאיבת שפכים והנחת קווי ביוב.
 7. התאורה באתר לכיוון השטח הפתוח תתוכנן בהתאם למסמך המדיניות של רט"ג לתאורה.
 8. הנטיעות בתכנית יבוצעו בתיאום עם אקולוג רט"ג.
 9. אישור רשות הגז הטבעי.
 10. מתן היתר חפירה בתחום הסקירה של תמ"א 1/א/37 מותנה בתיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.
 11. היתרי בניה על פי תכנית זו יינתנו לאחר אישור תכנית אב לביוב מועצתית, בוועדה המקצועית למים וביוב, וביצוע החיבורים הנדרשים.
 12. לא יינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שירותי הכבאות.
 13. תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

- עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.
- התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
- תכנית פיתוח:
1. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 500:1.
 2. התכנית תפרט את גובהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.
 3. התכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.
 4. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף. יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים וחשמל ועוד.
 5. התכנית תכלול פתרונות ניקוז, איגום וחלחול של מי נגר עיליים.
 6. תכנון גינון ושטילה.
 7. תכנית הפיתוח תבטיח שטחים מגוננים וצמצום שטחי האספלט.
- תכנית בינוי:
1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומיפלסיהם בקני"מ 500:1.
 2. התכנית תכלול תכנית גגות מלאה.
 3. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים



| 6.2 עיצוב פיתוח ובינוי | 6.2 |
|---|-----|
| <p>וכו'. 4. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. 5. תכנית הבינוי תתייחס לטופוגרפיה הקיימת בשטח.</p> | |
| 6.3 איכות הסביבה | 6.3 |
| <p>6.3.1 הנחיות כלליות: א. יותרו רק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות סביבה. יאסרו שימושים העלולים להוות מטרד או סיכון לסביבתם (כגון: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור חומרי הדברה ואחסון הכרוך בהם, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, בתי יציקה וציפוי מתכות). ב. עסקים המבקשים להיכנס לאזור התעסוקה יעמדו בהנחיות הבאות: 1. בהיתר בניה: מילוי "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות העסק (תיאור תהליך הייצור, שפכים, אוויר, חומ"ס, רעש, ח"ג ועוד). על סמך תצהיר זה ייקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה. אישור תצהיר ההשלכות הסביבתיות יהיה באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה. 2. בבקשה לקבלת טופס 4: בדיקה כי העסק יישם את הנדרש (כמוגדר בהיתר הבניה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה. 6.3.2 שפכים: א. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב בתחום התכנית בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ב. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ד. הפרדת זרמים- השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים ושפכים תהליכיים. ה. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות יעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים לאוויר. גזים ממערך השפכים ייפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא יגרמו למטרדי ריח וזיהום אוויר. 6.3.3 חומרים מסוכנים: א. לא תותר פעילות אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, (להלן: חומר מסוכן) או פעילות אחסנה או אחזקה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא תותר פעילות אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> | |



| איכות הסביבה | 6.3 |
|---|-----|
| <p>6.3.4. איכות אוויר :</p> <p>א. כל פעילות אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמי אוויר תתוכנן כך שריכוז המזהמים בגדר העסק לא תחרוג מערכי הייחוס שנקבעו בוועדת אלמוג.</p> <p>ב. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח תתכונן ותבנה כך שלא יגרמו מטרדי ריח מעבר לגדר העסק.</p> <p>ג. תוכח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) 1992 וערכי ייחוס סביבתיים למזהמים כימיים באוויר (ועדת אלמוג) או כל הוראה אחרת רלוונטית מחוק אוויר נקי.</p> <p>6.3.5. פסולת :</p> <p>א. תנאים להיתר</p> <p>* בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה.</p> <p>* היתר להוצאת תעודת גמר יותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר פינוי וטיפול בפסולת הבנייה ובעודפי עפר התואם לכמות שהוערכה.</p> <p>ב. מערך מיחזור, איסוף ופינוי פסולת</p> <p>* יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>* פסולת ברת מחזור תופרד במקור וברמת העסק הבודד. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת כלי אצירה ייעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. אצירה פסולת מוצקה תבוצע באתר ייעודי המתאים לקליטת אמצעי האצירה, שיהיה מנוקז למערכת הביוב ויאפשר אחזקה וטיפול למניעת מטרדים.</p> <p>ד. כלי האצירה (נפח, גודל וכד') יתואם עם הגורם המפנה ובכל מקרה יהיה מצויד במכסה.</p> <p>6.3.6. רעש :</p> <p>מגרשים הגובלים בשטח המיועד למבני ציבור יעמדו בגבול המגרש בתקן המוגדר ל"מבנה ג". התקנות החלות על שאר המגרשים הן ל"מבנה ה".</p> <p>6.3.7. נגר עילי :</p> <p>מערכת הניקוז במתחמים בהם לא קיים חשש לזיהום תשולב במערכת הניקוז האזורית. על מנת להבטיח כי מי נגר עילי לא יזוהמו, תופרד מערכת הניקוז במתחמים בהם קיים חשש לזיהום ותופנה לטיפול קדם. לפיכך, לא יותר איחסון ו/או שימוש בחומ"ס/דלק/שמן במשטחים בהם מערך הניקוז אינו מטופל.</p> | |
| תשתיות | 6.4 |
| <p>6.4.1. הגנה מפני זרימה חוזרת : בתחום המפעלים תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה. ההפרדה תבוצע על ידי התקנת אביזרים למניעת זרימה חוזרת בנקודות בהם לדעת משרד הבריאות קיים פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת מי השתייה ועל פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>6.4.2. קווי גז : יותר מעבר קווי גז, הולכה וחלוקה בתחום התכנית.</p> <p>6.4.2.1. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 1/א/37 ונגזרותיה.</p> <p>6.4.2.2. תנאי למתן היתר בנייה בתחום הסקירה של תמ"א 1/א/37 הוא אישור רשות הגז</p> | |

| תשתיות | 6.4 |
|---|-----|
| <p>הטבעי ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>6.4.2.3. תנאי למתן היתר חפירה בתחום הסקירה של תמ"א 1/א/37 הוא תיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>6.4.2.4. בתחום רצועת הגז חל איסור נטיעת עצים.</p> | |
| חשמל | 6.5 |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכוננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה 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.</p> <p>מרחק מקו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'.</p> <p>מרחק מקו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מציר הקו 1.75 מ'.</p> <p>מרחק מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'.</p> <p>מרחק מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני 0 מ', מציר הקו 8.50 מ'.</p> <p>מרחק מקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'.</p> <p>מרחק מקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מהתיל הקיצוני 0 מ', מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>מרחק מקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מהתיל הקיצוני 0 מ', מציר הקו 35.00 מ'.</p> <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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לצע 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> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p> | |

| | |
|-------------|--|
| 6.5 | חשמל |
| | לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. |
| 6.6 | תקשורת |
| | כל קווי התקשורת (חשמל, טלפון, כבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 6.8 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.9 | שרותי כבאות |
| | לא יינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שירותי הכבאות. |
| 6.10 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה בו מיועדת גישה לכלל הציבור, ותובטח אפשרות השימוש לנכים בכל השירותים הציבוריים במתחם. |
| 6.11 | חלוקה ו/ או רישום |
| | חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. |
| 6.12 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י. ככל שלא יוחכרו, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. |
| 6.13 | חניה |
| | א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. ב. תתאפשר חניה מקורה בקו בנין 0, כחלק משטחי השירות. ג. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. |
| 6.14 | עתיקות |
| | כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. במידה ויתגלו במהלך העבודות בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק כל עבודה עד לתיאום וקבלת אישור רשות העתיקות. |
| 6.15 | שמירה על עצים בוגרים |
| | 6.15.1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט הנספח, ומצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 6.15.2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: |

6.15

שמירה על עצים בוגרים

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 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.
 ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.15.3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה 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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.15.4. הוראות בנוגע לפיצוי נופי

א. ערך חליפי לעצים המיועדים לכריתה יכלול שיחזור של שדרת ברושים או עצים שווי ערך לברושים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים והחניות. השדרה/ות ימוקמו באופן שאינו יוצר קונפליקט עם שימושי קרקע ופעולות אחזקה ומאפשר את קיומם ושגשוגם במסגרת התכנית.

6.16

סביבה ונוף

א. לפני תחילת הכשרת שטחים תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רט"ג.

ב. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים ותאורה מינימאלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני.

ג. הגינון יבוצע בתאום עם רט"ג (חיפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').

ד. יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.
 ה. יש להימנע משימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון, התכנון יתבסס על צמחיה ארץ ישראלית.

6.17

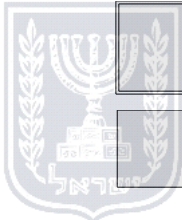
ניהול מי נגר

6.17.1. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.

6.17.2. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב בתכנית.

6.17.3. יישמר רצף הניקוז בשטח התוכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו

| | |
|-------------|-----------------------|
| 6.17 | ניהול מי נגר |
| | התעלות המחליפות אותן. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

| | |
|-----------|---------------------|
| .7 | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--|---------------------------------------|
| | מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה. |
|--|---------------------------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42