

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0612127

מד/23/21 - תוספת זכויות במגרש מס' 197 במרכז העיר מודיעין

מרכז

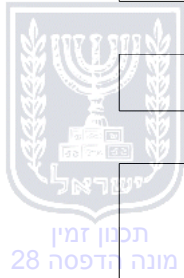
מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/01/2019

להפקיד את התכנית

א"ה ב"ר

12/06/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בתוספת זכויות בניה במגרש 197.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד-21/23 - תוספת זכויות במגרש מס' 197 במרכז העיר מודיעין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 420-0612127

1.2 שטח התכנית 4.835 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	200650
קואורדינאטה Y	645850

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר מודיעין בין שד' דם המכבים לשד' החשמונאים

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		

שכונה מרכז העיר מודיעין בין שד' דם המכבים לשד' החשמונאים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק		6, 22, 32

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/ 23	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית מד/23 ממשיכות לחול.	4865	2978	23/03/2000
420-0138651	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0138651 (מד/23/8) ממשיכות לחול.	6912	762	09/11/2014
מד/ 2020	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024	05/05/1999
מד/ מק/ 40	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	6679	782	24/10/2013
420-0357186	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0357186 (מד/מק/10/23). הוראות תכנית 420-0357186 (מד/מק/10/23) 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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון הוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון הוק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	31/03/2019	דורון הוק	09: 14 01/04/2019	נספח מס' 1 : נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	15/05/2019	חורחה פקטור	10: 22 15/05/2019	נספח מס' 2 : נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/10/2018	יאיר איזבוצקי	14: 27 01/11/2018	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	28/10/2014	דורון הוק	10: 11 01/11/2018	טבלת שטחים- מצב מאושר. מגרשים 108 ו-109 אוחדו למגרש 197.	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			יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ	כפר סבא	(1)	4	09-7404156		haim@yaakobi.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ	כפר סבא	(1)	4	09-7404156		haim@yaakobi.com

(1) כתובת: יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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	27249	הוק אדריכלים	תל אביב-יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636	073-2223630	doron@hoek.co.il
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי בע"מ	ירושלים	(1)	12	02-6515661	02-6524777	jru@isboutsky.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	office@fctr.c o.il

(1) כתובת: בית הדפוס 12 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 למגרש ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת זכויות בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

2.2.2 תוספת קומות.

2.2.3 קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
עירוני מעורב	197	קו בנין עילי
עירוני מעורב	197	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
4,855	100	עירוני מעורב
4,855	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
4,835.14	100	עירוני מעורב
4,835.14	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים, תעסוקה, שרותי אשנב, מרפאות וחדרי כושר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במידה והבניה תתבצע בשלבים עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, וכדי להבטיח יצירת חזית רחוב למלוא נפח הבינוי המותר כלפי שדרת דם המכבים (כביש מס. 65, כמופיע בנספחי הבינוי), יש למצות תחילה את זכויות הבניה שלאורך החזית המסחרית מול שדרת דם המכבים. יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
ב	הוראות בינוי 1. הבניה תהיה בקו בנין 0 לאורך שדרת המע"ר (כביש 65). הקומה הראשונה מול השדרה תהיה מיועדת למסחר וגובהה לא ייפחת מ-5 מ'. תותר קומת מסחר נוספת מעל לקומת המסחר בקומת הקרקע (במקום חלק מקומת משרדים). תותר קומת מרתף מסחרית. 2. חזית לכיוון שד' החשמונאים : לא תהיה חזית אחורית / חזית שירות לכיוון שרדות החשמונאים והשדרה שלאורכה. חזיתות אלה תטופלנה כחזיתות ראשיות של הבנין. יותר שימוש במגוון חומרי חיפוי בחזיתות אלה. 3. חזית מסחרית לאורך שד/ המער, יש להבטיח חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ-20 מ'. 4. תותר חלוקת משנה למגרשים ביעוד זה באישור הוועדה המקומית. 5. ניתן יהיה להקים סגירות חורף במדרכה המקבילה לארקדה המסחרית באורך שלא יעלה על חזית 2 חנויות לעסק. 6. לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה בתחום הקולונדה ברחוב 2 מ' מחזית החנות. תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בכל עת. 7. תותר הקמת גלריות בקומות המסחר.
ג	חניה 1. חניה פתוחה 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 (תאי שטח 555 ו 556) תהיה רצועה גננית נטועה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. 2. הנגישות לחניה עבור המשרדים תהיה מדרך השירות העורפית (תא שטח מס. 555, 556) או מדם המכבים. 3. במידה ותתבצע הבניה בשלבים, יש להציג פתרונות חניה למלוא התקן כבר בשלב הראשון. 4. תקן החניה יהיה ע"פ התקן הארצי.
ד	הוראות פיתוח קירות פיתוח יחופו באבן. מתקני תשתית ישולבו בפיתוח ויוסדרו.
ה	עיצוב אדריכלי שילוט עבור המשרדים יהיה באמצעות אותיות נפרדות ע"ג קירות המבנים ולא יבלטו מעל לגובה הבנין. עיצוב השילוט יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
0 (6)	8.5 (5)	6 (4)	0 (3)	4	7 (2)	37.5	584	28255	12150	750	4700	10655 (1)	4835	<סך הכל>	עירוני מעורב
							109	5250	0	750	1750	2750	4835	מסחר	עירוני מעורב
							224	10855	0	0	2950	7905	4835	משרדים	עירוני מעורב
							251	12150	12150				4835	חניון	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

הערה ברמת הטבלה:

- * שטחי השירות של החניון התת קרקעי כוללים שטחי אחסנה, מבואות, מסדרונות וחדרי מדרגות, חניה, מתקנים ומערכות טכניות ומרחבים מוגנים.
- * תכנית אינה מגבילה בקווי בניין היכן שאינם מצוינים, כמצוין בתכנית מאושרת מד/23 /8.
- * יותר קו בניין אפס עבור הקומות הנמצאות במלואן מתחת למפלסי הדרכים עפ"י תכנית מאושרת מד/23 פרק ב סעיף ב 2(ג).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד זכויות בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע לתת קרקע בשטח של עד 200 מ"ר.
- (2) קומה עליונה בנסיגה מרח' דם המכבים.
- (3) כלפי כיוון צפון - כביש 67.
- (4) קו בניין דרומי.
- (5) קו בניין מערבי, קו בניין תת קרקעי: 0 מ'.
- (6) קו בניין מחייב, קו בניין מזרחי.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח 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 נספח שיוך חניה, העמדת הבניינים צורתם וגובהם, מפלסי הכניסה לבניינים ולחניונים, תכנית ניקוז, 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'.
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 המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- כל מערכת התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"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 בניה הינו ביצוע של מאגר השהייה שיאפשר העברת מי נגר עילי מתחומי התכנית לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לרוחב החניות והתאמת סוג הרכב התפעולי בהתאם לשימושים שיתרו.

6.2**קווי בנין**

- קווי בנין צדדיים ואחוריים מופיעים בנספח הבינוי. קווי הבנין כלפי שדרות ורחובות המע"ר וכלפי ככר העיר, הם קווי בנין 0 מחייבים ולאורכם תבנה קולונדה ו/או חזית מסחרית רצופה. קווי בנין 0 אלה אינם מסומנים גראפית בנספחים.

6.3**הוראות בינוי**

1. כל הבניה שבתחום התכנית תהיה מחופה באבן טיבעית, מרובעת ומסותתת. יותר שילוב חומרים נוספים באישור מהנדס העיר ככל שהדבר בא להבטיח מצויינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.
- יותר שילוב אלמנטים של בטון אדריכלי חשוף סביב פתחים בתיאום עם מנהדס העיר.
- יותר שילוב של מגוון חומרים בבנינים העורפיים המיועדים לתעסוקה משרדית והפונים לכיוון שדרות החשמונאים ביעוד "עירוני מעורב".
- מדרכות במעברים ציבוריים כולל בזיקות הנאה, שבילים, טיילת, שטחים פתוחים ציבוריים וכו' יהיו מרוצפים באבן טיבעית מסותתת תלטיש.
2. לא יותרו גגות רעפים. לא יותר הסבת שלטים מעל לגגות.
3. קולטים לדודי השמש ו/או קולטים סולאריים יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנון מעקה הגג ו/או הנפחים של הבניין בכללותו.

6.3

הוראות בינוי

4. כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. הזנות החשמל, התקשורת וכו' תהיינה תת-קרקעיות.
5. חזיתות מסחריות: דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות.
6. גגות- שטחי הגגות הנוצרים מנסיגת החזיתות ישמשו כמרפסות, גגות אלו ירוצפו או יגוננו. גגות שאינם משמשים כמרפסות יטופלו כחזית חמישית ויצופו בכיסוי עמיד ותקני בגוון בהיר. לא יותר שימוש בהלבנה או צביעה.
7. יחידות מ"א- מיקומן יוסווה באופן אינטגרלי לבניין.
8. מניעת רעש- במידה ויבנה מרכז אנרגיה ו/או מגדל קירור ו/או צי'לרים וכיוצ"ב מקורות אפשריים לרעש, יינקטו אמצעים מחמירים להפחתת הרעש כך שלא תיגרם הפרעה החורגת מהתקן לבנייני המגורים שמסביב.
9. שילוט- כל בקשה להיתר הכוללת חזית מסחרית תכלול גם מיקום לשילוט המסחרי כחלק מעיצוב החזית. לא יותר שילוט ארגז מכל סוג שהוא.
10. ביתני אשפה- ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
11. פריקה וטעינה עבור מסחר תהיה מקורה וחלק אינטגרלי מן הבנין.
12. ניקוז גגות ומרפסות יהיה בתחום השטח הפרטי. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עלי לחצר משותפת/שטח פרטי/ ציבורי גובל.

6.4

הוראות פיתוח

1. גדרות וקירות תמך: הגדרות יבנו מאבן טיבעית עם אפשרות שילוב מעקה ברזל. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה התואמת בחזותה את אבני הקיר והעובי מזערי של 8 ס"מ. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ או פלסטיק. החצרות הפונות לכיוון שדרת החשמונאים תתוחמנה בקיר /מעקה אבן לאורך חזית השדרה. גובה הגדרות יהיה כזה שתובטח פרטיות מצפיה משטחים ומעברים ציבוריים גובלים. יחד עם זאת, גובה קירות התמך יוגבל כמפורט להלן.
- קירות תמך יבנו מאבן טיבעית.
3. לא יותרו מדרונות חצובים ללא קיר תמך ו/או קיר ניקיון להסתרתם ולהסדרתם.
4. כל השטחים הפתוחים יתוכננו וילוו ע"י אדריכל נוף. כל הנושאים הנ"ל יוצגו כחלק מתכנית הבינוי בקנ"מ 1:250 כמתואר לעיל הטעונה אישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח.
5. כחלק מהתכנון הכולל של שטחים פתוחים למיניהם כולל שדרות, טיילות, שבילים, מדרכות רחבות, שצפ"ים 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, יוצנעו מהעין ויוטמעו בפיתוח.

6.5

חשמל

1. היתר קרינה להקמה והפעלה של תחנת טרנספורמציה פנימית במבנה מאוכלס בה שנאים בעלי הספקים של 400KVA, 630KVA, 1000KVA ;
- בעל ההיתר ינקוט בכל האמצעים להפחתת רמות החשיפה של השדות המגנטיים והחשמליים אליהם נחשף הציבור, בעלויות סבירות ובאמצעים טכניים מקובלים. בין היתר, לא ימוקמו שנאים בחדרים שיש להם קרי או רצפה או תיקרה משותפים עם חדרים המשמשים למגורים, קבועים או זמניים או גם יחד לרבות מטבחים. המתקן יהיה סגור ונעול ויוצב עליו שילוט אזהרה.

6.5	חשמל
2. מיקום חדרי שנאים מופיע עקרונית בתשריט התכנית. מהנדס העיר רשאי לדרוש חדר שנאים תת-קרקעי ע"פ מפרט חח"י באם השתכנע שיהיה בכך יתרון נופי באותו מיקום. בכל מקרה לא תותר הקמת חדרי שנאים לאורך שד' דם-המכבים.	

6.6	פסולת בניין
פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	

6.7	השלמת מגרשים
אם תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבניין.	

6.8	היטל השבחה
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.9	איכות הסביבה
1. פירים יבנו למלוא גובה הבנין (מקומות המסחר ועד לגג) עבור הכנות להנדפה של בתי קפה ומסעדות מתוכננים ופונטציאליים. כמו כן, עבור אותם בתי קפה ומסעדות, תהייה הכנות להפרדת שומנים ופינוי השומנים.	

6.10	הוראות בזמן בניה
כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן: 1. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות במסגרת הבקשה להיתר. 2. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית. 3. הבניין יכוסה בכל עת בזמן הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים הסמוכים. 4. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת היתר הבניה. ויעשה תוך כיסויים וגידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. 5. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לבניינים הסמוכים ונקיטת כל כללי הבטיחות הנדרשים.	

6.11	בטחון ובטיחות
בטיחות טיסה:	
תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.	

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28