

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0584888

כס/מק/11/21/א/1- מגרש 2001 מתחם שרונה- תוספת קומות



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על תא שטח 2001 במתחם שרונה.  
תכנית זו מבקשת להוסיף קומות לכדי בנין בן 23 קומות - קומת קרקע + 22 קומות.  
מעבר לתוספת הקומות והגובה המרבי, התכנית לא מהווה שינוי לתכנית הראשית ואינה מוסיפה זכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

כס/מק/11/21/א-1- מגרש 2001 מתחם שרונה- תוספת קומות

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0584888

12.106 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (א) (5)

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	כפר סבא
קואורדינאטה X	190023
קואורדינאטה Y	675583

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בדרום-מערב רעננה.  
מצפון וממזרח- דרך השרון  
מדרום - כביש 531

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	דרך השרון	כפר סבא

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6427	מוסדר	חלק		714, 716, 730, 732, 740, 748

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2001	כס/ 11 /21 /א

### 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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
13/12/2007		5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 15
01/06/1998	3808	4648	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1 / 1 גל ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 1 / 1 גל
14/02/2002	1464	5054	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1 / 1 גל/ א ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 1 / 1 גל/ א
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1 / 1 מ ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 1 / 1 מ
14/06/2012	4680	6431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1 / 1 סגח ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 1 / 1 סגח
07/09/1990	3811	3797	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 21 / 10 א ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 21 / 10 א
30/11/2014	1280	6926	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 21 / 11 א ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 21 / 11 א
09/01/1997		4475	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 מ/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ מק/ 1 / 1 מ/ ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	15: 36 14/01/2019	ארז אלה	14/01/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 08 05/03/2020	ארז אלה	05/03/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 40 13/01/2019	ארז אלה	13/01/2019	1	1: 500	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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	

**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
	עורך ראשי	ארז אלה	119087	הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.c o.il
מודד	מודד	ראול מרקוביץ	411	מרקוביץ ראול שרותי הנדסה בע"מ	רחובות	התנאים	4	08-9350648		moded- r@013.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 גובה הבינוי ומספר הקומות המרביים אשר ניתן להקים במתחם וזאת ללא שינוי סה"כ השטחים המותרים מתכנית מאושרת קודמת כס / 21 / 11 / א.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומות ללא שינוי היקף השטח הכולל המותר לבנייה מתכנית מאושרת על פי סעיף 62א(א)4 לחוק.

2. שינוי גובה הבינוי המרבי המאושר מ +175 מ' ל +191.76 מ' מעל פני הים על פי סעיף 62א(א)4 לחוק.

3. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי משרדים	12,106	100
סה"כ	12,106	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	12,044.27	100
סה"כ	12,044.27	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים ותעשיית הי-טק.</li> <li>2. תעשייה עתירת ידע.</li> <li>3. מסחר ובכלל זה בנקים, בתי קפה ומסעדות, אולמות תצוגה, חנויות כל בו וחנויות שונות שאינן מהוות מטרד תברואתי.</li> <li>4. המסחר יסווג ע"פ הנחיות הוועדה המקומית.</li> <li>4. חניה על קרקעית ותת קרקעית.</li> <li>5. תשתיות תת קרקעיות.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומרי גמר: <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 חומרי גמר באישור מהנדס העיר.</li> <li>1.2 יאסר שימוש בקירות מסך מזוגגים במקומות בהם עשויות להיווצר הפרעות קרינה באמצעות החזרה למבנים סמוכים קיימים או עתידיים.</li> <li>1.3 לא תתאפשר סגירה בתריסי רפפה בגלילה למסחר בקומת הקרקע.</li> <li>1.4 חזיתות בקומת הקרקע שאינן מסחריות יחויבו בשילוב שטחים מזוגגים ובעיצוב ידידותי להולכי הרגל. עיצוב החזיתות יעשה בתיאום עם מהנדס העיר.</li> <li>2. שטחי שירות: <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 שטחי השירות ישמשו למרחבים מוגנים, מעברים, מערכות טכניות, מתקני שירות, מחסנים הצמודים לשימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות, חצר משק חניה, ואזורי פריקה וטעינה מקורים.</li> <li>2.2 כל שימושי השירות כמו: חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה, משטחי העמסה ופריקה חניות וחנויות תפעוליות יעשו במפלסים שמתחת לקומת הקרקע או במפלסים עליונים בתוך המבנים, בתחום קווי הבניין.</li> <li>3. ניתן יהיה להכניס שינויים בבינוי באישור מהנדס העיר תוך שמירה על אופי ומגמת התכנון.</li> <li>4. במבנים חדשים, שימושי המסחר יהיו רק בשתי הקומות הראשונות של המבנים.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח הגינון בתחום המגרשים לא יפחת מ- 20% ללא חניות עיליות ומסעות, אך אפשרי מעל מרתפי חניה. גינון תחת קומה מפולשת לא ימנה במסגרת שטחי הגינון.</li> <li>2. מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי וישתלב במפלס השטח הציבורי הגובל. עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים בקוטר של 3" לפחות.</li> <li>3. הגינוני יהיה גינון איכותי ואינטנסיבי.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6)	(6)	(6)	(6)	3 (5)	23 (4)	115.54 (3)			(2)		11584	33096	12106 (1)	1	מסחר ומשרדים

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:

- ניתן לנייד שטחים מקומות הקרקע אל מתחת לקרקע כל עוד אין שינוי במטרת השימוש.
- תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע ששטחה יחשב במניין השטחים העיקריים.
- תכסית הקרקע למרתפים תהיה עד 80% משטח המגרש (לא כולל כבישים).
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על גובה של 6 מ'.

ה. מפלס החניה התת קרקעי העליון יהיה בגובה 3 מ' נטו מתחת למערכות התשתית. בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה אחר לצרכי פריקה וטעינה וכד'. קומות החניה האחרות יהיו בגובה של עד 2.5 מ' נטו מתחת למערכות התשתיות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש בהתאם לשטחו בטבלת השטחים בתשריט תכנית כס/ 21/11/א..
- (2) ע"פי תכנית כס/11/21/א שטחי שירות תת קרקעיים לחניות יהיו בנוסף לשטחים העל קרקעיים המצויינים בטבלה..
- (3) 191.76 מ' מעל פני הים..
- (4) קומת קרקע + 22 קומות.
- (5) עבור חנייה, מערכות טכניות ויסודות.
- (6) כמסומן בתשריט.

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

1. אישור תכניות להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה
2. תנאי להיתר בניה לבניית מבנים גבוהים יהיה הגשת חוות דעת אקלימית הכוללת בדיקת השפעת הצללה ורוחות.
3. אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש, לאישור מהנדס הועדה המקומית ולהתייחסות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית תנועה שתכלול תכנון מפורט של מרתפי החניה, כולל סידורי החניה בכל מרתף, כולל תכנון הגישה לחניון והסדרת המדרכות בסמוך לכניסה לחניון, לאישור מהנדס העיר.
5. תנאי להוצאת היתר בניה בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי, ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
6. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בכביש 402 יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נושא איכות האוויר עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע במתחמי תחנת הדלק הקיימת ובסביבתה. תחנת הדלק תהיה מחוייבת לעמוד בכל הנדרש בתקנות המים - מניעת זיהום מים, תחנות דלק, התשנ"ז 1997.
9. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
10. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
11. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת התנועה בעירייה.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**


- תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה מצבית בקני"מ שלא יפחת מ 250: 1. התכנית תכלול:
1. פירוט מפלסים קיימים ומוצעים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, מערכות תשתית, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגידור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.
  2. תכנית הפיתוח תציג את מערכת הקשרים הפיסיים בין המבנה לסביבה, מתוך ראית הנגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיסיות ותפיסתיות.
  3. לכל מבנה תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.


**6.3****איכות הסביבה**

1. יוקצה שטח בתכנית כל בניין לבניית פיר לכל גובה. כמו כן, בכל בניין תותקן ארובה בגובה שלא ייפחת מ 2 מ' מעל גג הבניין.
2. בחניונים התת קרקעיים תותקן מערכת אוורור מאולץ אשר תאפשר כמידה בתקן של המשרד לאיכות הסביבה לחניונים תת קרקעיים.
3. התייחסות היחידה האזורית לאיכות הסביבה לתכנית הפיתוח תכלול קביעת אמצעים מנהליים והנדסיים להפחתת חשיפת ציבור המשתמשים במתחם לריכוז זיהום האוויר כגון: מיקום כניסות ופליטות אויר, חניונים, מסעדות, ארובות פליטה למטבחים, גנרטורים וכיו"ב.

6.4	הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>1. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נ.ת.ע.</p> <p>2. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרים תועים וקורוזיה ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נ.ת.ע בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>4. יש לתאם את הפיתוח לאורך כביש 402 עם חברת נ.ת.ע.</p>

6.5	חומרי חפירה ומילוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.6	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>1. החניה תבוצע בשטח המגרשים עצמם, החניה תהיה תת קרקעית ועל קרקעית.</p> <p>2. לא תתוכנן חניה בין המדרכה הציבורית למבנים.</p> <p>3. למתחם תקן חניה ייחודי כמפורט להלן:</p> <p>א. עד 50% מזכויות הבניה - התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. מעל 50% מזכויות הבניה - תקן החניה יהיה 80:1.</p>

6.7	בניה ירוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן אישור איכלוס-אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.</p>

<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. מיגון אקוסטי, מיגון דירת, במידה ויידרש, יהיה באחריות מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח.                  2. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.                  3. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.                  ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.                  ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. גובה הבניה לא יעלה על 191.76 מטר מעל פני הים. הגובה המירבי המותר לבנייה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות.                  2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו עמידה בהנחיות סימון יום/לילה הנדרשים לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.                  3. אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.                  4. תנאי לאישור הקמת עגורן לגובה העולה על 190 מטר מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית בכפוף לבחינת השפעתו על בטיחות הטיסה.</p>	

<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.14</b>
<p>5. 10 ימי עבודה טרם הנפת עגורן או מתקן עזר לגובה עבודה העולה על 150 מטר מעל פני הים נדרש להודיע על כך לרת"א.</p> <p>6. תנאי להיתר אכלוס המבנה הינו העברת תכנית עדות לרת"א חתומה ע"י מודד המציגה את גובהו המקסימלי של המבנה.</p> <p>7. 10 ימי עבודה טרם הגעת המבנה לגובהו המקסימלי נדרש להודיע על כך לרת"א.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי אכלוס</b>	<b>6.15</b>
<p>1. תנאי להיתר אכלוס המבנה הינו המצאת מסמך לרת"א המעיד על אישור התקנתה ותקינותה של מערכת תאורה דואלית בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.16</b>
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.17</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	מיידי

