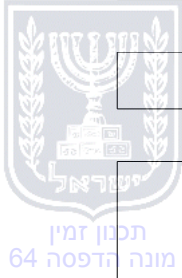


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0657783

כס/1/50/ד - צים סנטר - מרכז מסחר תעסוקה ולוגיסטיקה



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 מבקשת לאחד את המגרשים 60, 61, 62, 71, 72 שנקבעו בתכנית כס/50/1/א (תאריך תוקף שנת 2000) למגרש אחד (200) המחולק לשני תאי שטח, 200A המיועד למסחר ותעסוקה ו 200B המיועד לפרטי פתוח, לצורך הקמת פרויקט מסחר, תעסוקה, לוגיסטיקה, חוות שרתים, מלאכה ומשרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כס/50/1-ד - צים סנטר - מרכז מסחר תעסוקה ולוגיסטיקה
מספר התכנית	מספר התכנית	405-0657783
שטח התכנית	שטח התכנית	45.470 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

195700 קואורדינאטה X

677000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה כס/50, מזרח העיר כפר סבא, בסמוך לכביש 6

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7332	מוסדר	חלק	43-45, 51-52	

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
72 - 71, 62 - 60	כס/1/50 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/02/2002	1464	5054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גל/א. הוראות תכנית כס/1/1/גל/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/גל/א
14/06/2012	4680	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/סגח. הוראות תכנית כס/1/1/סגח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/סגח
01/03/2000	2809	4860	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/50/א בתחום תכנית זו.	החלפה	כס/1/50/א
17/11/2010	1127	6161	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/50/ג. הוראות תכנית כס/מק/1/50/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/מק/1/50/ג
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/מ בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	כס/1/1/מ
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1



## 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				אור קמינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אור קמינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		21	16/12/2020	גל ויסקין	12: 45 20/12/2020	מסמך סביבתי. נספחים למסמך זה בצרופות לתכנית.	לא
ניהול מי נגר	מנחה		76	04/05/2021	מאיה כרמי	14: 30 18/05/2021	עמודים 1-19. נספחים למסמך זה בצרופות לתכנית.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/12/2021	אורי הלוי	11: 20 26/12/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	17/06/2021	מאיה כרמי	11: 11 17/06/2021		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	01/06/2021	נתנאל בלוקא	12: 33 03/06/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/06/2021	עירד שרייבר	09: 45 08/12/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/09/2020	אור קמינסקי	09: 12 26/10/2020		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			רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ	פתח תקוה	ברקת	9		03-6096000	zehavit@zicenters.co.il
	פרטי			רני צים מרכזי קניות בע"מ	פתח תקוה	ברקת	9		03-6096000	zehavit@zicenters.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

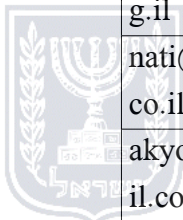
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	אור קמינסקי			חדרה	ביאליק	84	077-2100710	077-2100710	office@ok-plan.com
אדריכל	אדריכל	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים בע"מ	לוד	היוצרים	3	03-5465557		ori@ah-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723	רמי בן חיים	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נתנאל בלוקא		בלוקא אדריכלות נוף	כפר סבא	(1)	125	09-7668884	09-7668885	nati@baluka. co.il
	שמאי	יוסף אגבריה	1337	הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(2)				akyos1@gma il.com
	יועץ סביבתי	גל ויסקין		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503644		gal@ethos- group.co.il
	יועץ סביבתי	מאיה כרמי		שטף הנדסת סביבה	חיפה	אנטוורפן	56	03-5097999		maya@shetef .co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת: רח' ויצמן 125 כפר סבא.

(2) כתובת: ת.ד. 2240 אום אל פחם 30010.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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

הקמת מרכז מסחר, לוגיסטיקה ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד מגרשים 60-62, 71,72 מתכנית כס/1/50/א וחלוקתם לשני תאי שטח במגרש מאוחד חדש 200.
- ב. תוספת זכויות והוראות בניה בתא שטח 200A.
- ג. הוספת שימושי תעסוקה, משרדים ושטחי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	200B
מסחר ותעסוקה	200A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	שטח פרטי פתוח	200B
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	200A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	200B
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	200A
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	200B
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	200B
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	200B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	23,670	52.06
שטח פרטי פתוח	21,800	47.94
סה"כ	45,470	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	23,663.57	52.04
שטח פרטי פתוח	21,806.92	47.96
סה"כ	45,470.49	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. אחסנה פתוחה. 2. גינון. 3. חניה. 4. שבילי אופניים. 5. שנאים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> מיקום תחנות ההשנאה יבוצע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
<b>ב</b>	<b>חשמל</b> סימון מהתשריט: <b>תחום השפעה</b> א. הרצועה התחומה בקווי תחום השפעה מיועדת למעבר קווי חשמל ראשיים. ב. תותר הקמת עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים. ג. תותר חנייה ואחסנה פתוחה. ד. תותר חצית קווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוזי, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. ה. תנאי להיתר בניה בתחום ההשפעה יהיה אישור בכתב מחברת החשמל. ו. יותר שינוי במספר הקווים או במיקומם, ובלבד שהמרחק המזערי של קו מתח עליון הקיצוני מגבול תחום ההשפעה פנימה יהיה 20 מ' ושהמרחק המזערי של קו מתח על הקיצוני מגבול תחום ההשפעה פנימה יהיה 35 מ'. ז. תחול חובת התייעצות מוקדמת עם חברת החשמל בכל מקרה של חפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון ובמתח על.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסחר. 2. משרדים. 3. אחסנה לרבות אחסנה אלקטרונית. 4. לוגיסטיקה. 5. מלאכה. 6. שטחי ציבור שישמשו למחסני חירום ומשרדי עירייה. 8. שבילים להולכי רגל ואופניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות כאשר גובה כל קומה לא יעלה על 7.0 מ' נטו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (1)			מעל הכניסה הקובעת (2) 1	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
								17000 (1)			2500	14500		מסחר ותעסוקה			
								500				500		מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור			
								46987			15356	31631		מסחר ותעסוקה תעסוקה			
(5)	(5)	(5)	(5)	2	6	41.5	85 (4)	94487	30000		17856	46631	(3) 45470	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		

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:

א. לא יותר ניוד זכויות בניה משימושים שאינם מסחר למסחר.

ב. יותר ניוד של עד 500 מ"ר משטחי השירות אל תא שטח 200B לטובת שנאים לטעינה חשמלית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד של 10% משטחי המסחר לתת הקרקע.

(2) בקומות הקרקע בלבד.




(3) המגרש מחולק לשני תאי שטח ביעודים שונים: תא שטח 200A המיועד למסחר ותעסוקה בשטח של 23,670 מ"ר + תא שטח 200B המיועד לפרטי פתוח בשטח של 21,800 מ"ר.

(4) מתא שטח 200A.

(5) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי היתר הבניה תואם את הוראות סעיף 6.2 להלן.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בנייה בתא שטח 200A יהיה ביצוע תכנית הדיגום לקרקעות מזוהמות שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. קבלת היתר הבנייה בתאי שטח אלה תהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה על סיום חקירת הקרקע והעדר דרישות רגולטוריות נוספות, או לחילופין דרישות להמשך ניהול סיכון.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ותכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למגרש אשר תכלול את מלוא זכויות הבניה המאושרות למגרש.</p> <p>5. תנאי להקמת עגורנים ו/או מנופים יהיה הגשתה ואישורה של בקשה נפרדת לעניין זה. סימון העגורן יהיה על פי ת"י 5139.</p> <p>6. כל בקשה להיתר תכלול את המידע הבא:</p> <p>א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום העסק: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך פסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה/פתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.</p> <p>ב. חזות ועיצוב חזיתות ומבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון, ייעשה בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית באישור - הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים: ניקוז פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. שפכים כמויות מרביות לפי הרכב, סוג, ופרקי זמן, ובהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מבין המבנה. איכות אוויר שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. מערכת דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר. איחסון קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית. מפלסי רעש צפויים והפתרונות האקוסטיים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>ד. היתר בניה רב שימושי יכלול את הנדרש מהעסקים, ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי איכלוס עסקים ושימושים, ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.</p> <p>ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל, יחויבו למצב גם של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.</p>	
6.2	איכות הסביבה
<p>1. השימושים המותרים: יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. כל שימוש קרקע ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. ניקוז ותיעול:</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעית והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>באמצעות מתקן ביוב מרכזי, ובתנאי שאיכות השפכים וכמותן לא תפגע בצנרת ובמתקני הביוב. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכלוס השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים</p>	

	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>שיוקמו בתחום המגרשים (לא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. ג. פסולת:</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פסולת ברת מיחזור תופרד ותישלח למחזור. פסולת רעילה תפונה לאתר מאושר כדין. ד. חומרים רעילים ומסוכנים:</p> <p>האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת. ה. רעש:</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין. ו. קרינה:</p> <p>א) כחלק מהבקשה לחידוש רשיון עסק, יוגש בכל שנה דוח מדידת קרינה שיכלול ניתוח נתוני הזרמים המעודכנים בקוי המתח העליון והעל עליון. בהתאם לממצאי הדוח ובמקרה של הגעה לערכי הסף באזוריהשהייה הכרונים, יחוייב בעל הנכס בהתקנת פתרון מיגון כדוגמת מערכת הגנת קרינה אקטיבית, שיאושר ע"י המשרד להגה"ס או מי מטעמו. ז. מקורות אנרגיה:</p> <p>לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא בחשמל, גז ואנרגיה סולרית. ח. יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר ולמניעת מטרדי אבק וריח מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים המקובלים ובדרישות המשרד לאיכה"ס.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מניעת זיהום קרקע ומי תהום בעת עבודות ההקמה:</p> <p>א. ניקוז- יש לדאוג לניקוז נאות של האתר באופן שימנע היווצרות של שלוליות מים עומדים. ב. מכלי דלק עיליים יונחו במאצרות תיקניות על-פי דרישות המשרד להגנת הסביבה. ג. באתר יותקנו שירותים כימיים לשימוש העובדים, אשר יפונו לאתר מוסדר. ד. טיפול בפסולת:</p> <p>פסולת תיאסף במשך כל היום בתחום אתר ההתארגנות, על מנת למנוע סחיפה של פסולת אל הסביבה הבנויה ו/או המגוננת. הגדר סביב אתר ההתארגנות תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה. בגמר העבודה יפונה האתר באופן מושלם, כולל כל שאריות הפסולת והגידור.</p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי לאישור הקלה בגובה המבנה או במספר הקומות יהיה קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
	<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. עיקר חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו מחומרים עמידים ובעלי תקן בלבד. הכל על פי אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>

	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>2. כ-15% משטח המגרש יוקצה כתכסית פנויה לגינון ונטיעות.</p> <p>3. חזית המסחרית לאורך רח' זאב בלפר תהיה חזית מסחרית פעילה ופתוחה לכיוון הרחוב.</p> <p>4. רחבות כיבוי אש יהיו בתחום המגרש.</p> <p>5. אזורי פריקה וטעינה יהיו בתוך שטח המגרש. בחזית המזרחית הם יוסתרו באמצעים נופיים. בחזית דרומית יישארו ללא שינוי וע"פ היתר קיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p style="text-align: center;"><b>חניה</b></p> <p>1. החניה של מגרש 200 תהיה בתחומי המגרש (בתאי שטח 200A ו-200B), בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. כניסות כלי רכב למגרש תהינה כמסומן בנספח התנועה המנחה או בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית למתחם ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מיקום החניות בתא שטח 200A יהיה בחניונים תת קרקעיים. בקומות העליונות תותר פריקה וטעינה לשימוש הלוגיסטיקה.</p> <p>4. יש לאפשר גישת אופניים לחניון האופניים שלא רק דרך רמפת כניסת המכוניות.</p> <p>5. המיקום והסדרי התנועה לאזורי פריקה וטעינה יאושרו ע"י יועץ התנועה של הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p style="text-align: center;"><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון בתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח</b></p> <p>תאי שטח 200A + 200B מהווים את מגרש 200 וירשמו כחלקת בעלות אחת.</p>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p> <p>חדרי חברת חשמל וחדרי טרנספורמציה יהיו חלק אינטגרלי מהמבנים או כמבנים נפרדים תת-קרקעיים.</p>	<b>6.8</b>
	<p style="text-align: center;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>לבקשה להיתר הבניה יצורף נספח ניהול מי הנגר בתחום המגרש בהתאם להנחיות סעיף 6 לנספח "ניהול מי נגר" המנחה.</p>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p style="text-align: center;"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לכל היתר בניה תצורף תכנית פיתוח ועיצוב נופי למבנן שלם, ערוכה על ידי אדריכל נוף, כתנאי למתן היתר.</p> <p>תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים.</p> <p>2. התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה, שטחי החלחול וניהול מי נגר עילי וכו'.</p> <p>3. קביעת גובה ה-0.00 תהיה במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בהתאם למפלסי הרחוב ומיקום הכניסות.</p> <p>4. שיפוע הניקוז המינימלי יהיה 1.5%-2%.</p> <p>5. יש לקבל את מיקומי החיבורים לתשתיות מהגורמים המתאימים בעירייה ולתכנן בהתאם להם.</p> <p>6. במידה ותידרש העתקת עצים או הנמכת אבן השפה בתחום זכות הדרך הדבר יבוצע על חשבון היזם. הביצוע בפועל יהיה על ידי העירייה.</p>	<b>6.10</b>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

6.10	פיתוח סביבתי
	<p>7. בחזית המסחרית לא יותר גידור בגבול המגרש הגובל במדרכה. בדופן הדרומית הגובלת ברח' דרך הים, הפיתוח הצמוד למדרכה יהיה בהתאם להנחיות מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כתנאי להיתר בניה.</p> <p>8. הגידור בכל חזיתות המגרש בהן ניתן לגדר יהיה אחיד. פרט גידור יאושר בתכנית הפיתוח.</p> <p>9. כל בקשה להיתר תפרט את הנושאים כדלקמן:</p> <p>א. גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים, הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוכנן על ידי אדריכל נוף ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, מונה תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר ביצוע לעבודות עפר.</p> <p>ג. בזמן ביצוע עבודות בניה ופיתוח, על כל הגורמים לשמור על העצים הקיימים בשטחים שאינם מיועדים להקמת מבנים, תוך שילובם בעבודות הפיתוח.</p> <p>ד. חיבור מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ה. מתקני הגז, הדלק, החשמל וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.</p> <p>ו. מתקני האשפה באזורים השונים יתוכננו במבנים כחלק אינטגרלי מהם לפי תכנית הבינוי ובתיאום ואישור הוועדה המקומית.</p> <p>10 שטחי החניה בתא שטח 200B :</p> <p>א. שטחי החניה ילוו בנטיעות עצים בוגרים בקוטר גזע של 3" (גודל 9) על פי רשימת העצים המומלצים שתאושר בתכנית הפיתוח של המגרש.</p> <p>ב. על כל 4 חניות עיליות יינטע עץ.</p> <p>ג. יש לסמן גינון גם באיים בין החניות. בכפוף להמלצות דוח הקרקע בנושא החדרת מים, יש להשתמש בריצוף מחלחל בשטחי החניה (מיסעות באספלט).</p>

6.11	פסולת בניין
	פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מאושר עימו ערך הסכם פינוי.

6.12	תקשורת
	<p>1. כל צנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.</p> <p>2. בעת הצורך יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים המרחק של עד 1.5 מ' מגבול מגרש.</p> <p>3. לא תותר בניה על קו תקשורת או מתקן כלשהוא.</p>

6.13	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א:	אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרוך המוסמכת לצומת שני לאזור התעסוקה מדרך מס' 5505, לרבות רימזור הצומת לפי הצדקים.
2	איכלוס שלב א'	השלמת ביצוע צומת שני לאזור התעסוקה



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מדרך מס' 5505.
3	שלב ב: היתר בניה מעל 100,000 מ"ר מכלל זכויות הבניה בתחום תכנית כס/50/1/א	אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרוך המוסמכת לדרך 5505 במתכונת דו מסלולית, בקטע שבין דרך 55 לבין הצומת הצפוני שהוסדר בשלב א'.
4	איכלוס שלב ב'	השלמת ביצוע הרחבת דרך 5505 בקטע שבין דרך 55 לבין הצומת הצפוני שהוסדר בשלב א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער לתכנית בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64