

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0690438

איחוד וחלוקה ותוספת זכויות בניה ברחוב עולי הגרדום

מרכז

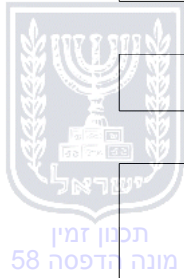
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במתחם 1-מרכז העיר בתא שטח מס' 714 כמפורט בתכנית מס' 404-0273557, באזור שבין רחובות "שדרות דואני" ו"עולי הגרדום" בייעוד עירוני מעורב הכולל שימושי מסחר, תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ועוד.

לפי תכנית מפורטת מס' 404-0237081, קיימים 4 מגרשי מגורים בגדלים שונים (104-107), תכנית זו מציעה איחוד וחלוקת מגרשים כמסומן בתשריט ויצירת מגרשים מס' 100, 101 בייעוד 'מגורים ד'. במגרש מס' 100 מתוכנן מגדל מגורים בן 23 קומות ושני מבני מגורים בני 9 קומות. במגרש מס' 101 מתוכנן מבנה מגורים נוסף בן 9 קומות, סה"כ 242 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ותוספת זכויות בניה ברחוב עולי הגרדום

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

404-0690438

מספר התכנית

12.240 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

יבנה

קואורדינאטה X 175632

קואורדינאטה Y 642032

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עולי הגרדום, בקטע שבין רח' גיבורי החיל לבין רח' קדושי קהיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

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
3511	מוסדר	חלק	184	25, 127, 186, 189, 198, 216
3512	מוסדר	חלק		153, 304, 308, 310, 312

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
404-0237081	509, 107 - 104

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
404-0237081	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית מס' 404-0237081, הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	7385	980	23/11/2016
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		19	10/06/2021	אייל קליידר	12: 19 09/09/2021	מסמך סביבתי- חסימת הארה טבעית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	23/02/2020	חגי כספי	09: 42 23/02/2020	טבלת הקצאות	לא
סביבה ונוף	מנחה		16	03/10/2021	עמית טל	12: 22 06/10/2021	נספח רוחות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	05/07/2021	ישראל מסילטי	14: 54 05/07/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		07/07/2021	עמי גוטליב	15: 55 08/07/2021	נספח תנועה מרתפים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		07/07/2021	עמי גוטליב	15: 55 08/07/2021	נספח תנועה-קומת קרקע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	19/09/2019	ישראל מסילטי	11: 40 19/09/2019	תשריט 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה יבנה	יבנה	התנאים	1	08-9433375	08-9433389	veredns@ya vne.muni.il
	פרטי			ש.י שפץ ועקנין קבלני בניין בע"מ	קרית מלאכי	העמל	22	08-8584896	08-8587262	dotann11@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.י שפץ ועקנין קבלני בניין בע"מ	קרית מלאכי	העמל	22	08-8584896	08-8587262	dotann11@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית זו מכילה 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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000		taba@mesilat i.co.il
מהנדס- יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(2)		050-7424501		a.gottlieb.eng @gmail.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ- איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7252774	office@amph ibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(3)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded @gmail.com
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	052-6899101		eyalklaider@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: קרית טבעון ת.ד. 1454.

(3) כתובת: ת.ד. 328 מושב נחלים 49950.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

איחוד וחלוקה, תוספת זכויות בניה ויח"ד, תוספת שטחים למסחר ברח' עולי הגרדום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים כולל חלוקת זכויות בניה מאושרות בהתאם, כמסומן בתשריט.
2. קביעת מס' קומות מירבי המותר לבניה.
3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
4. שינוי הוראות בינוי מכוח תכנית מס' 404-0237081 :
- א. הגדרת גובה קומת הקרקע/קומה מפולשת.
- ב. הגדלת תכסית מרבית מותרת לבניה.
5. תוספת זכויות בניה ויח"ד.
6. קביעת "זיקת הנאה" בתחום תא שטח מס' 100 לטובת תא שטח מס' 101 כמסומן בתשריט.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101,100	זיקת הנאה	מגורים ד'	100
שטח ציבורי פתוח	200			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	5,895	48.16
שטח ציבורי פתוח	6,345	51.84
סה"כ	12,240	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	5,894.32	48.16
שטח ציבורי פתוח	6,345.21	51.84
סה"כ	12,239.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. דירות למגורים. 2. מרתפים לחניה או מחסנים ושטחים טכניים. 3. מתקני רווחה ושירותים לשרות דיירי הבית (חדר כושר, דירת שומר וכיוב').
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. החניה עבור מגורים תהיה תת קרקעית בלבד. 2. תמהיל יח"ד בתא שטח מס' 100 : א. 40 מתוך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (עיקרי ושרות) בהתאם לאמור בחוק התכנון והבנייה. ב. לפחות 50 % מהדירות יהיו בשטח מרבי עיקרי של 120 מ"ר. ג. עד 30% מהדירות יהיו בשטח מרבי עיקרי של עד 140 מ"ר. 3. בתא שטח מס' 101 יחידות הדיור יהיו בשטח עיקרי ממוצע לדירה 102 מ"ר. 4. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר או צנרת כל שהיא בחזית הפונה לרחוב. 5. קווי הבניין כמסומן בתשריט. 6. בכל קומה יהיו עד 6 יח"ד. 7. מרחק מינימלי בין מגדל המגורים לבין מבנה המגורים הסמוך יהיה 11 מ'. 8. התקנת מתקנים על הגגות לרבות דודי שמש, מערכות סולריות, מנועי מזגנים וכדומה, יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה במסגרת הגובה המירבי המותר לבניה. 9. תותר הקמת מחסנים בקומות המרתף ו/או בקומות.
ב	עיצוב אדריכלי 1. מרפסות : מרפסות זיזיות תבלוטנה מקו הבניין לפי המותר בתקנות התכנון והבנייה. 2. מסתורי כביסה ימוקמו בחזיתות שאינן פונות לרחוב ויהיו חלק מעיצוב חזית הבניין, יבנו מחומרים עמידים שיתאימו לחומרי הבנייה של החזית וישתלבו בה, פרטי הבנייה יהיו באישור מהנדס העיר ויכללו בבקשה להיתר הבנייה. 3. מרחב מוגן : חלון הפלדה של המרחב המוגן יהיה חלון נגרר אל תוך הקיר, בלבד, ע"פ תקנות הג"א. 4. חומרי הגמר והציפוי יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, באישור מהנדס העיר ויפורטו בבקשה להיתר בנייה. 5. בחזית רח' עולי הגרדום יש לתכנן מצע גידול רצוף לכל אורך החזית בעומק 1 מ' נטו וברוחב מינימלי של 2 מ' באופן שיאפשר נטיעת עצים לכל אורך החזית. ולפי הוראות סעיף 6.10.
ג	זיקת הנאה זיקת ההנאה המופיעה בתא שטח מס' 100 תהיה כפופה ליזכות מעבר לתא שטח מס' 101, יצוין תא שטח מס' מס' 101 כמגרש נהנה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים

4.2	שטח ציבורי פתוח
	גינות ציבוריות, חורשות, כיכרות, מגרשי משחקים, חדרי שנאים, חניות ותשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בתא שטח מס' 200 - תותר חניה תת קרקעית, שתהיה ציבורית בלבד ואסורה בה הצמדת חניות. 2. יש לשמור על רציפות בית גידול לנטיעות וצמחיה ככל הניתן.
ב	הוראות בינוי 1. חדרי שנאים, תשתיות תת קרקעיות ומגרשי ספורט שישולבו בשטח הציבורי הפתוח יהיו ע"פ תכנית פיתוח של השצ"פ שתוכן על ידי אדריכל נוף ותאושר על ידי הוועדה המקומית. 2. חדרי שנאים ימוקמו בשצ"פ במבנה תת קרקעי בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
קדמי נכס מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	84.6 (2)	222	70	51118	14815) (1		10655	25648	4938	100	מגורים	ד'
						35.3	20	65	4952	1912 (1)		1000	2040	956	101	מגורים	ד'
									1200	1200 (6)				6345	200		שטח ציבורי פתוח

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:

- בתא שטח מס' 200 לא תותר כל בניה למעט פיתוח גנני, חדרי טרפו תת קרקעיים, פרגולות וחניה תת קרקעית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.
- (2) הגובה המירבי המותר לבניה הינו 107.3+ מטר מעל פני הים, לרבות מעקה בטיחות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה ואין לחרוג ממנו..
- (3) מגדל מגורים בן 23 קומות ושני בניינים בני 10 קומות.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כמסומן בתשריט..
- (6) עבור חניון ציבורי על פי החלטת הוועדה..

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

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מיצוי מלוא זכויות הבנייה בתא שטח בבקשה להיתר.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח הוא קבלת אישור רת"א ומשרד הביטחון.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית תוך 8 חודשים מיום אישור תכנית זו.
4. תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 100 ו-101 יהיה הגשת סט תכניות פיתוח שיוכן ע"י אדריכל נוף ויכלול תכנון מפורט של המגרש והגג המגוון.
5. תנאי למתן טופס 4 יהיה לקיחת חברת אחזקה אשר תתחזק את הבתים, את החניונים, החצרות, הגגות, המעברים המשותפים והשטחים הפתוחים הפרטיים.
6. תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא ניתן יהיה לבטל ניהול המתחם על ידי חברת האחזקה בשום דרך שהיא. הסכם ניהול יחייב כל דייר בין מגורים ובין בשימוש אחר בתחום המתחם וכל לכל רוכש עתידי.
7. כתנאי למתן היתר בניה יוגש סט תכניות עיצוב ופיתוח אשר יכלול הנחיות עיצוביות, הוראות לביצוע גג מגוון כולל תכניות השקיה וניקוז(פרטים), הנגשה, מעלית, מעקות, גידור, שבילי הליכה, ריצוף וכדומה. כמו כן יש להתייחס לתאורה אדריכלית בקומת הגג לפי הנחיות הוועדה המקומית.
8. תנאי למתן אישור איכלוס למבנים הינו העברת תרשים עדות(AS MADE) לרת"א חתום על ידי מודד מוסמך ומאשר את גובה המבנים הסופי.
9. תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ סביבה של העירייה לבדיקת רוחות בתכנית.
9. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני תעופה בינלאומיים.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' כולל שלבים מינמליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.
2. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
3. לא תותר הרכבת מזגנים בקיר החיצוני.
4. חובה להתקין צנרת נסתרת לניקוז מי עיבוי. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להנחיות עיריית יבנה.
- כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז, גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, הסקה ומזגנים) תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים.
5. תותר הקמת פרגולות, בתנאי שהפתרון האדריכלי יהיה אחיד לכל בניין או קבוצת בניינים ויצורף לבקשה להיתר בניה.

6.3**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על פי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,

6.3

עתיקות

- חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה והתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4

חניה

1. החניה בתאי השטח מס' 101,100 ו 200 תהיה תת קרקעית. בתא שטח מס' 100,101 תותר חניה עילית באישור מהנדס הועדה.
2. מגרשי החניה העיליים והתת קרקעיים ירוצפו באבנים משתלבות או כל חומר אחר למעט אספלט באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. יש להתאים את קונסטרוקציית החניון התת קרקעי למצע הגידול עבור גינון על גג החניון.
4. חניה בקו בניין צידי 0 תנוקז לכיוון תא השטח של המבקש.
5. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים עד קו בניין 0, בתנאי עמידה בתנאים המוגדרים בתמ"א/4/ב/34.
6. חניות נכים לא ייכללו בתקן החנייה ולא יוצמדו לדיר הפרטי.
7. החנייה בתכנית תהיה על פי תקן החנייה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר ובכל מקרה לא יפחת מהמתואר בנספח התנועה.
8. כל בנייה חדשה תחויב בחניה תת קרקעית מלאה.

6.5

חשמל

1. כל רשתות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות.
2. כל תחנות השנאים במתחם יהיו תחנות פנימיות בתוך המבנים שיועדו לכך, לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
4. לא יינתן היתר בנייה ללא אישור התכנית על ידי חברת החשמל.
5. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבול או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים:
- א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת תהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.
- ב. תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי תאגיד המים העירוני, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.
2. ניקוז:



תכנון זמין
הדפסה 58



תכנון זמין
הדפסה 58



תכנון זמין
הדפסה 58

6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
א. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו על ידי מהנדס הרשות המקומית. 3. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ותאגיד המים העירוני ויתחברו לרשת הביוב הקיימת. 4. סידורי תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח תא השטח ויסומן ביתר הבנייה.	
6.7 ניהול מי נגר	6.7
לפי תמ"א/1: 1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 2. ניתן יהיה להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	
6.8 פסולת בניין	6.8
פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.	
6.9 קולטי שמש על הגג	6.9
קולטי השמש יוסתרו ארכיטקטוניית במסגרת הגובה המותר לבניה, לא תותר הצבת דוודים על גגות המבנים.	
6.10 פיתוח סביבתי	6.10
1. קירות תמך ופיתוח ישולב בתכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 / 1: 200 ויוצגו בחתכים לאורך ולרוחב בקנה מידה 1: 100. במידה וידרשו קירות תמך בגובה מעל 1.6 מ' תידרש ערוגה מדרגת לכיוון השטח הציבורי. 2. קירות הפונים לכיוון שטח ציבורי יעוצבו באופן אחיד. 3. עבור כל תא שטח תוגשנה לרשות המקומית תכנית גינון ונטיעות השקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בנייה. בכל תא שטח באזורי המגורים יוקצה שטח מגוון של 30% משטח תא השטח הכולל. בשטח זה ישולבו עצי צל רחבי עלים המצלים לפחות על 50% מהשטח המגוון. 4. תכנון פיתוח השטח יכלול תכנון פתרון מדרכות ציבוריות, כניסה לחניונים ושילוב גינון ונטיעות עצים, רוחב מינימלי למדרכה 2.3 מ', בכל מקרה יחוייב שילוב עצים בחתך המדרכה. מרווח נטיעות מקסימלי יהיה 10 מ' בתלות בסוג העץ תוך מיקסום הצללת המדרכה. 5. לכל עץ הנמצא במדרכה או בכל שטח מרוצף אחר באזורים ציבוריים יהיה סריג מתכת בגובה פני הריצוף. 6. מערכות ההשקיה הציבורית יחוברו למחשב השקיה מרכזי. 7. מבנים, מיכלים ופחי אשפה ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא ייראו מן הכביש. במידה וימוקמו מחוץ לשטח המבנה או בסמוך לכביש ו/או בחזית תא השטח הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תיעשה על ידי דלת פח. מבנים, ארונות חשמל,	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6.10	פיתוח סביבתי
	תקשורת ומוני מים ימוקמו בחזית תא השטח בתוך נישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. הצנרת בין הארונות לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. 8. חומרי הגמר של הפיתוח, לרבות ריצופי חוץ וקירות הפיתוח, יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויאושרו על ידי הוועדה המקומית. 9. חלק מהבקשה להיתר בנייה בכל תא שטח יהיה הגשת סט תכניות פיתוח כמפורט בסעיף 6.1, אשר יכללו את כל המבנים, הקירות, החומרים הגדרות, השערים והמעקות, המסלעות השבילים והרחבות המרוצפות, המדרגות בגבולות תא השטח וגבהי הקרקע הסופיים בתא השטח, פתרונות ניקוז, מיקום מכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת, מדרגות רמפות, תאורה, חניות, נטיעות וכו'. בתכנית יצוינו גבהים, חומרי הגמר, האופן העיצובי, וכן יתואם מפלס כניסת החניה למפלס הדרך. 10. בתכנית פיתוח השטח, בחזיתות הפונות אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים. תנאי זה הוא תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. 11. כמות העצים במגרשי החניה העילית לא תפחת מעץ אחד לכל 4 מקומות חניה. לכל העצים במגרשי החניה תוסדר מערכת השקיה קבועה.
6.11	חומרי חפירה ומילוי
	1. תכנית בינוי מתחמית תציג מאזן עבודות עפר מתחמי, ובמידה והיקף העבודות יהיה מעל 100,000 מ"ק תכלול נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. 2. עודפי חול: במסגרת הפיתוח הנופי בתחום התכנית, יעשה שימוש בחול מאזורי חולות שאינם נגועים בצמחים פולשניים. עודפי חול נגוע יש להפנות לשיקום אתרי טבע פגועים בתיאום עם רט"ג.
6.12	אנטנות
	לא תותר הקמת אנטנות לטלוויזיה ורדיו על הבניינים, כל בניין יחובר בצנרת תת קרקעית למערכת טלוויזיה וכבלים, או לאנטנה שכונתית מרכזית, תותר הקמת צלחות לקליטת שידורי לוויין מרכזית לכל בניין באישור מהנדס העיר ובתנאי שתותקן על גג הבניין ותוסתר מכל חזיתות הבניין, לא תותר הקמת אנטנה סלולרית ללא היתר בנייה מהוועדה המקומית.
6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	בתאי שטח הכוללים דירות גן יותרו גדרות בגובה 1.6 מ' פנימי אשר יסומנו בתכנית הפיתוח והיתרי הבנייה. במידה וידרשו קירות/גדרות מעל 1.8 מ' בצד החיצוני לכיוון שטח ציבורי, תידרש ערוגה מדרגת.
6.14	גגות
	גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף, גגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות גג ירוצפו או יגוננו. מתקנים טכניים יוסתרו בתוך המבנה כחלק מהתכנון האדריכלי של המבנה.
6.15	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 55 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	רשות התעופה האזרחית. 3. הגובה המירבי המותר לבניה הינו $+107.3$ מטר מעל פני הים, לרבות מעקה בטיחות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה ואין לחרוג ממנו. 4. אין לאשר חריגה מגובה הבניה המירבי במסגרת שינוי תכנית, היתר בניה או בקשה להקמת מתקן עזר לבניה. 5. שינוי בגובה המבנים מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומחייב קבלת אישור נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית ואישור רת"א. 6. בשלב המידע הנדרש להיתר יש להפנות את המתכנן אל רת"א לצורך קבלת הנחיות לעמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 7. תנאי למתן היתר לתחילת עבודות הינו אישור רת"א לגובה מתקני עזר לבניה(מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 8. שבועיים לפני הקמת העגורן תשלח הודעת הקמה.
6.17	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58