

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0742502

מז/23/23 - תוספת זכויות במגרש 104 במע"ר מודיעין



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 420-0742502**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 09/07/2021  
\_התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

ליה בינ



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/11/2020

להפקיד את התכנית

ליה בינ

24/03/2021

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 מציעה תוספת זכויות בניה עיקרי ושירות בנפח הבניין למגרש 104 במע"ר הנמצא על רצף מגרשים לצרכי מסחר ותעסוקה על שדירת דם המכבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/23/23 - תוספת זכויות במגרש 104 במע"ר מודיעין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

420-0742502

מספר התכנית

5.460 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	200716
קואורדינאטה Y	645611

### 1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על מגרש 104 בגוש 5640, הנמצא על שדרת המכבים במע"ר העיר מודיעין.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דם המכבים	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה מע"ר מודיעין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק	75	

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

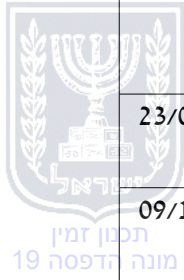
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/03/2000	2978	4865	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/23.	החלפה	מד/23
09/11/2014	762	6912	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/23/8.	החלפה	420-0138651
16/11/2016	4365	7380	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/מק/23/10.	החלפה	420-0357186
12/03/2018	6200	7727	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/מק/23/16.	החלפה	420-0503698



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיקם ודעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 35 03/01/2021	עמיקם ודעי	30/05/2019	1		מנחה	בינוי
כן	זכויות בניה מאושרות	07: 51 16/07/2019	עמיקם ודעי	07/05/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תנועה וחניה	14: 47 30/05/2019	יורם בש	30/05/2019	1		מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 16 30/05/2019	עמיקם ודעי	30/05/2019		1: 250	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

**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			דונה שי נכסים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	02-5484000	02-5484004	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דונה שי נכסים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	02-5484000	02-5484004	

**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
	עורך ראשי	עמיקם ודעי		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5377884		Eli@gioragur.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541012	03-7516356	berni@datamap.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

המרת שטחי שירות לשטח עיקרי ותוספת שטחי בניה במגרש 104, מע"ר מודיעין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית ממירה שטחי שירות לשטחים עיקריים וכן מוסיפה שטחים עיקריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
עירוני מעורב	104		עירוני מעורב	104	

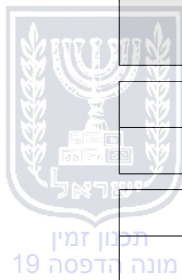
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	5,465.35	100
סה"כ	5,465.35	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	5,465.35	100
סה"כ	5,465.35	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>עירוני מעורב</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מסחר, משרדים, תעסוקה, שרותי אשנב, מרפאות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> <b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b> 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. התוספת המוצעת הינה כולה בנפח הבניין הקיים.
ב	<b>הוראות בינוי</b> <b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b> 1. יותר ניוד שטחי שירות מעל הקרקע למתחת הקרקע ולהפך בהיקף של עד 0.5% מסך כל שטחי השירות. 2. יותר שימוש בחומרי חיפוי שונים קשיחים כגון אבן מלאכותית, חיפוי HPL או בטון אדריכלי. 3. יותר שימוש בקירות מסך.
ג	<b>הוראות בינוי</b> <b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b> 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). 2. חזית מסחרית לאורך שדרת המע"ר: יש להבטיח חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ-15 מ'. 3. 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. 4. תותר הקמת גלריות בקומות המסחר.
ד	<b>חניה</b> 1. הנגישות למקומות החניה תהיה מדרך השירות העורפית (תא שטח 555, 556). 2. במידה ותתבצע הבניה בשלבים, יש להציג פתרונות חניה למלוא התקן כבר בשלב הראשון. 3. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי.
ה	<b>הוראות פיתוח</b> קירות פיתוח יחופו באבן. מתקני תשתית ישולבו בפיתוח ויוסותרו.
ו	<b>עיצוב אדריכלי</b> שילוט עבור המשרדים יהיה באמצעות אותיות נפרדות ע"ג קירות המבנים ולא יבלטו מעל לגובה הבנין. עיצוב השילוט יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

עירוני מעורב	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
										3220	4321	5465	1	104	מסחר	עירוני מעורב	
										4590	6454	5465	1	104	תעסוקה	עירוני מעורב	
(3) 0	(2) 10	0	0	1	8	(1) 32	5100					5465	1	104	מסחר ותעסוקה	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יתאפשר ניוד של עד 2% בין שטחי תעסוקה ושטחי המסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל גובה מעקות הגג.

(2) קו בניין 0 תת קרקעי.

(3) מחייב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי
	<p>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.</p> <p>2. לא יותרו גגות רעפים. לא תותר הסבת שלטים מעל לגגות.</p> <p>3. קולטים לדודי השמש ו/או קולטים סולאריים יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנון מעקה הגג ו/או הנפחים של הבניין בכללותו.</p> <p>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.</p> <p>5. חזיתות מסחריות: דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות.</p> <p>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.</p> <p>7. יחידות מ"א- מיקומן יוסווה באופן אינטגרלי לבניין.</p> <p>8. מניעת רעש- במידה ויבנה מרכז אנרגיה ו/או מגדל קירור ו/או ציילרים וכיוצ"ב מקורות אפשריים לרעש, יינקטו אמצעים מחמירים להפחתת הרעש כך שלא תיגרם הפרעה החורגת מהתקן לבנייני המגורים שמסביב.</p> <p>9. שילוט- כל בקשה להיתר הכוללת חזית מסחרית תכלול גם מיקום לשילוט המסחרי כחלק מעיצוב החזית. לא יותר שילוט ארגז מכל סוג שהוא.</p> <p>10. ביתני אשפה-ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנה בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>11. פריקה וטעינה עבור מסחר תהיה מקורה וחלק אינטגרלי מן הבנין.</p> <p>12. ניקוז גגות ומרפסות יהיה בתחום השטח הפרטי. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עלי לחצר משותפת/שטח פרטי /ציבורי גובל.</p> <p>13. שטחי הבניה המבוקשים הנם בתוך נפח הבניין הקיים (לפי מעטפת הבניין).</p>
6.2	קווי בנין
	<p>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.</p>
6.3	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>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, תהיינה הכנות להפרדת שומנים ופינוי השומנים.</p>



6.5	חשמל
	<p>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 אוזרה.</p> <p>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.</p>

6.6	הוראות פיתוח
	<p>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.</p> <p>2. קירות תמך יבנו מאבן טיבעית.</p> <p>3. לא יותרו מדרונות חצובים ללא קיר תמך ו/או קיר ניקיון להסתרתם ולהסדרתם.</p> <p>4. הבינוי והפיתוח המופיעים בנספחים כוללים מעברים פרטיים המהווים חלק בלתי נפרד מפיתוח המתחמים. מעברים אלה מיועדים עבור נגישות לחלקים הפנימיים של המתחמים ולשטחים הציבוריים מסביב. המעברים יופרדו מהחצרות הפרטיות ע"י גדרות בנויות. מעברים אלה כמו גם חצרות המשותפות לכלל דיירי הבניין הם שטחים פתוחים פרטיים בבעלות הדיירים באותו תא שטח. יותר לגן ולרצף שטחים אלה וכן להתקין בהם מתקני גן ומשחק לשימוש כלל הדיירים באותו בניין. כמו כן יותר להתקין בשטחים אלה מתקנים שונים לשירותי תשתית בתנאי שישולבו בפיתוח ויוצנעו מהעין.</p> <p>5. כל מתקני התשתית כולל מונים למיניהם, פילרים, מתקנים לאצירת אשפה, מחסנים גנניים, דודי שמש וקולטי שמש יהיו חלק אנטגרלי מעיצוב הבתים ו/או הפיתוח ויסגרו מאחורי דלתות מתכת.</p> <p>6. כל השטחים הפתוחים יתוכננו וילוו ע"י אדריכל נוף. כל הנושאים הנ"ל יוצגו כחלק מתכנית הבינוי בק"מ 1:250 כמתואר לעיל הטעונה אישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>7. 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 שהיית נגר, רהוט רחוב, מתקני משחקים, פסלים, שירותים ציבוריים, מחסני גינון וכדומה. כל הנישות והמבנים יחופו באבן טבעית, יוצנעו מהעין ויוטמעו בפיתוח.</p>

6.7	ניהול מי נגר
	<p>הידרולוגיה: במתחמים הבנויים, למעט אלה שבקו 0 לרחובות הסמוכים, לפחות 20% משטח המגרש ישארו טבעיים או שהכיסוי בהם יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. ינקטו אמצעים טכנולוגיים להחדרת נגר למי התהום ולהקטנת כמו הנגר העילי בהתאם למפורט להלן:</p>

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מתחם המקסימום האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס נמוך ממפלס השבילים כך שרק לאחר הערמת המים הם יזרמו למדרכות ולרחובות.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך הכוונת נגר אליהם (בנקודות נמוכות אפשר לתכנן אגני השחייה קטנים).</li> <li>5. תכנון משטחי החניה בשילוב חומרי סלילה חדירים / רווחים בין המרצפות, מניעת רצף שטחים אטימים באמצעות שילוב גינון נמוך וכד'.</li> <li>6. חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים.</li> </ol>	
<b>אקוסטיקה</b>	<b>6.8</b>
תנאי לקבלת היתר לבנייני מגורים הפונים לשדרת החשמונאים הוא הגשת דו"ח אקוסטי שהמלצותיו מחייבות, לאישור מהנדס העיר.	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.9</b>
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח פסולת בניין אשר יציג אומדן כמויות, אזורי חפירה ועירום הכולל פתרונות ואמצעים לטיפול ומיחזור בעודפי עפר באתר וכן נספח פסולת מעודכן לטיפול בפסולת.</li> </ol>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</li> <li>2. לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</li> </ol>	
<b>השלמת מגרשים</b>	<b>6.12</b>
אם תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב כולל פיתוח שטח הצמוד לבניין.	
<b>הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.13</b>
<p>כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות במסגרת הבקשה להיתר.</li> <li>2. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית.</li> </ol>	



<b>6.13</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
<p>3. הבניין יכוסה בכל עת בזמן הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים הסמוכים.</p> <p>4. אחסון חומרי גלם בתפזורת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת היתר הבניה. וייעשה תוך כיסויים וגידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>5. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לבניינים הסמוכים ונקיטת כל כללי הבטיחות הנדרשים.</p>	

<b>6.14</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
<p>בטיחות טיסה: תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	זמן משוער למימוש התכנית, כ-5 שנים מיום אישורה.

### 7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



מד/23/23  
**טבלת זכויות מצב מאושר**  
 תכנית מד/מק/16/23 מס' 420-0503698

קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	קו בנין (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת	שטי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0 (4)	10 (3)	0	0	6 (2)	32 (1)	5100		9450	8565	5465	104	מסחר ומשרדים	עירוני מעורב	
(1) לא כולל גובה מעקות גג (2) לא כולל קומה טכנית בהתאם לתכנית מד/23/8 (3) קו בניין 0 תת קרקעי (4) מחייב														

